

Planungsträger:



Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein
Am Goldenen Lamm 1
55262 Heidesheim

Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2007 der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein

Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

Feststellungsbeschluss

Dieser Bericht umfasst 137 Seiten, 2 Anlagen und 2 Karten
Proj.-Nr.: 111-07

vorgelegt von:

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

Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Mainz, den 30.04.2008

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	7
1.1	Erfordernis der Planung	7
1.2	Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans	9
1.3	Kommunale Planungsziele und Grundsätze	9
1.4	Räumliche und funktionale Zuordnung der Verbandsgemeinde	10
2	PLANUNGSVORGABEN.....	12
2.1	Landesentwicklungsprogramm III	13
2.2	Landesentwicklungsprogramm IV	14
2.3	Regionaler Raumordnungsplan	14
3	STRUKTURDATEN	18
3.1	Bevölkerungsentwicklung	18
3.2	Altersstruktur	21
3.3	Haushalte und Wohnungen	22
3.4	Bevölkerungsprognose und Bruttobaulandbedarf	24
4	INHALTE DER FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	27
4.1	Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....	27
4.1.1	Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen	27
4.1.1.1	Ortsgemeinde Heidesheim	29
4.1.1.2	Ortsgemeinde Wackernheim	34
4.1.2	Gewerbliche Bauflächen.....	35
4.1.3	Sonderbauflächen.....	39
4.1.4	Konversionsflächen	41
4.2	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	41
4.2.1	Öffentliche Verwaltung	41
4.2.2	Kirchliche, Kulturelle und Bildungseinrichtungen	41
4.2.3	Schulen.....	42
4.2.4	Sozial- und Gesundheitswesen	43
4.2.5	Kindergärten/Kindertagesstätten	43
4.2.6	Sportstätten	44
4.2.7	Post- und Fernmeldewesen.....	46
4.2.8	Brandschutz und Gefahrenabwehr.....	46
4.3	Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).....	47

4.3.1	Straßenverkehr	47
4.3.2	Schienenverkehr	49
4.3.3	Fuß- und Radwege	49
4.4	Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).....	51
4.4.1	Elektrizitäts- und Gasversorgung	51
4.4.2	Wasserversorgung	52
4.4.3	Abwasserentsorgung	53
4.4.4	Abfallentsorgung	54
4.5	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).....	54
4.5.1	Friedhöfe	54
4.5.2	Sonstige Grünflächen	55
4.6	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)	55
4.6.1	Schallschutz.....	55
4.6.2	Richtfunkstrecke	56
4.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	56
4.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB).....	56
4.9	Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)	56
4.10	Flächen für die Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB).....	57
4.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	58
4.12	Regenerative Energien (Windenergienutzung / Photovoltaik) (§ 5 Abs. 2b BauGB)	59
4.12.1	Windenergie.....	59
4.12.2	Photovoltaik	59
4.13	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).....	60
4.14	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB).....	62
4.14.1	Landesnaturenschutzgesetz.....	62
4.14.1.1	Naturschutzgebiete gemäß § 17 LNatSchG.....	62
4.14.1.2	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 20 LNatSchG	64
4.14.1.3	Naturdenkmale gemäß § 22 LNatSchG	64
4.14.1.4	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 23 LNatSchG	64
4.14.1.5	Natura 2000 – Gebiete gemäß § 25 LNatSchG	64
4.14.2	Landeswassergesetz	65
4.14.2.1	Wasserschutzgebiete	65
4.14.2.2	Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB).....	66
4.14.3	Denkmalschutzgesetz	66

4.14.4	Bundesfernstraßengesetz	69
4.14.5	Bundeswasserstraßengesetz	69
4.14.6	Luftverkehrsgesetz	69
5	UMWELTBERICHT	69
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Fortschreibung des Flächennutzungsplans	70
5.2	Prüfung anderweitiger Planungsziele unter Berücksichtigung der Ziele der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.....	70
5.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	71
5.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	73
5.4.1	Menschen	73
5.4.2	Tiere und Pflanzen.....	74
5.4.2.1	Geschützte Flächen und Objekte	78
5.4.2.2	Streng geschützte Arten gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG	78
5.4.3	Boden.....	79
5.4.4	Wasser.....	80
5.4.4.1	Fließgewässer	80
5.4.4.2	Stillgewässer.....	81
5.4.4.3	Schutzgebiete	81
5.4.5	Klima/Luft.....	81
5.4.6	Landschaft	82
5.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	84
5.4.8	Wechselwirkungen	84
5.4.9	Biologische Vielfalt.....	84
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	85
5.5.1	Bauflächen.....	85
5.5.1.1	Wohnbaufläche „Dimberg“.....	85
5.5.1.2	Wohnbaufläche „An der Trift“	88
5.5.1.3	Wohnbaufläche „Am Judenfriedhof“	91
5.5.1.4	Gemischte Baufläche „Östlicher Ortseingang“	93
5.5.1.5	Wohnbau- und gemischte Bauflächen „Georgenflur“	96
5.5.1.6	Gemischte und gewerbliche Bauflächen „Auf der Saif“	101
5.5.1.7	Gewerbliche Baufläche „Weilerwiesen“	104
5.5.1.8	Sonderbaufläche Campinggelände „Blauer See“	109
5.5.2	Gemeinbedarfsflächen	110
5.5.3	Verkehrsflächen.....	113
5.5.3.1	Querspange Neue Kirchstraße/ Hauptschule	113
5.5.3.2	Verlängerung der Bleichstraße über den Sandhof bis zum Budenheimer Weg.....	116
5.5.3.3	Querspange L 422/ Berndesallee.....	119
5.5.4	Schallschutzmaßnahmen	121
5.5.5	Waldentwicklung.....	123
5.5.6	Biotopverbund.....	123

5.5.7	Regenerative Energien.....	124
5.6	Landespflegerische Entwicklungskonzeption	124
5.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	126
5.7.1	Siedlungsflächen	126
5.7.2	Gemeinbedarfsflächen	126
5.7.3	Sonderbaufläche Campinggelände „Blauer See“.....	126
5.7.4	Verkehrsflächen.....	126
5.7.5	Waldflächen.....	127
5.7.6	Biotopverbund.....	127
5.7.7	Schallschutzmaßnahmen	127
5.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt	127
5.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	127
5.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	128
6	QUELLENVERZEICHNIS	136

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenanteile der Hauptnutzungsarten (Angaben in Hektar) im Verbandsgemeindegebiet zum 31.12.2004.....	12
Tabelle 2: Veränderung der Flächenanteile der Hauptnutzungsarten von 1984 – 2004 (Angaben in %)	12
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Heidesheim in den Jahren 1985 – 2006	19
Tabelle 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen in der Ortsgemeinde Heidesheim in den Jahren 1985 – 2006	20
Tabelle 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen in der Ortsgemeinde Wackernheim in den Jahren 1985 – 2006	21
Tabelle 6: Altersstruktur in den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim, in der Verbandsgemeinde und im Landkreis Mainz-Bingen in den Jahren 1974 – 2006 (Angaben in Prozent)	22
Tabelle 7: Wohngebäude- und Wohnungsbestand in der Verbandsgemeinde von 1987 bis 2006 nach Gebäudearten	22
Tabelle 8: Entwicklung der Haushaltsgrößen 1987 – 2006 in der Ortsgemeinde Heidesheim	23
Tabelle 9: Entwicklung der Haushaltsgrößen 1987 – 2006 in der Ortsgemeinde Wackernheim	24
Tabelle 10: Berechnung des Bruttobaulandbedarfs in der Verbandsgemeinde	27
Tabelle 11: Wohnbaulandbedarf bis 2022, verfügbare Flächen der Innenentwicklung und geplante Wohn- und gemischten Bauflächen FNP 2007	29
Tabelle 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Verbandsgemeinde Heidesheim 1997 bis 2006	36
Tabelle 13: Gewerbliche Bauflächen in der Verbandsgemeinde	36
Tabelle 14: Einrichtungen des Sozial- und Gesundheitswesens	43
Tabelle 15: Kindergärten und Kindertagesstätten.....	43
Tabelle 16: Sportstätten für den Vereins- und Schulsport in der Verbandsgemeinde.....	44
Tabelle 17: Sportstättenbedarfsrechnung gemäß Sportstätten-Planungs-Verordnung vom 6.7.1978	45
Tabelle 18: Sportstättenplanungsbilanz	45
Tabelle 19: Kraftfahrzeugbestand in der Verbandsgemeinde 1999 bis 2004.....	47

Tabelle 20: Wasserbezug der Letztverbraucher 1975 bis 2004	52
Tabelle 21: Kataster der bekannten Altablagerungen im Verbandsgemeindegebiet	60
Tabelle 22: Kulturdenkmäler	66
Tabelle 23: Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten	79

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Grenze des Verbandsgemeindegebietes.....	7
Abbildung 2: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe im Bereich der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein	15
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde (VG) von 1985 –2006	18
Abbildung 4: Wohnbaufläche „Dimberg“	31
Abbildung 5: Wohnbaufläche „An der Trift“, Ortsteil Heidenfahrt.....	31
Abbildung 6: Wohnbaufläche „Am Judenfriedhof“.....	32
Abbildung 7: Gemischte Baufläche „Östlicher Ortseingang“.....	33
Abbildung 8: Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche „Georgenflur“	33
Abbildung 9: Gemischte Baufläche „Auf der Saif“	34
Abbildung 10: Gewerbegebiet „Weilerwiesen“	37
Abbildung 11: Gewerbegebiet „Auf der Saif“	38
Abbildung 12: Naturräumliche Gliederung des Verbandsgemeindegebietes	75
Abbildung 13: Bestandsdarstellung Wohnbaufläche „Dimberg“	86
Abbildung 14: Bestandsdarstellung Wohnbaufläche „An der Trift“	89
Abbildung 15: Bestandsdarstellung Wohnbaufläche „Am Judenfriedhof“.....	92
Abbildung 16: Bestandsdarstellung der gemischten Baufläche „Östlicher Ortseingang“	94
Abbildung 17: Bestandsdarstellung der Wohnbaufläche „Georgenflur“ bzw. der gemischten Baufläche „Georgenflur“.....	98
Abbildung 18: Bestandsdarstellung der gemischten Baufläche „Auf der Saif“ bzw. der gewerblichen Baufläche „Auf der Saif“	102
Abbildung 19: Bestandsdarstellung der gewerblichen Baufläche „Weilerwiesen“	106
Abbildung 20: Gemeinbedarfsfläche Erweiterung der „Jakob-Frey-Sportanlage“	111
Abbildung 21: Querspange Neue Kirchstraße/ Hauptschule	114
Abbildung 22: Verlängerung der Bleichstraße über den Sandhof bis zum Budenheimer Weg.....	116
Abbildung 23: Querspange L 422/ Berndesallee	119

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:	PGNU (1993): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein, Frankfurt am Main.
Anlage 2:	Möbus, Richard (2007): Schallgutachten zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2007 der Verbandsgemeinde Heidesheim, Wiesbaden.

KARTENVERZEICHNIS

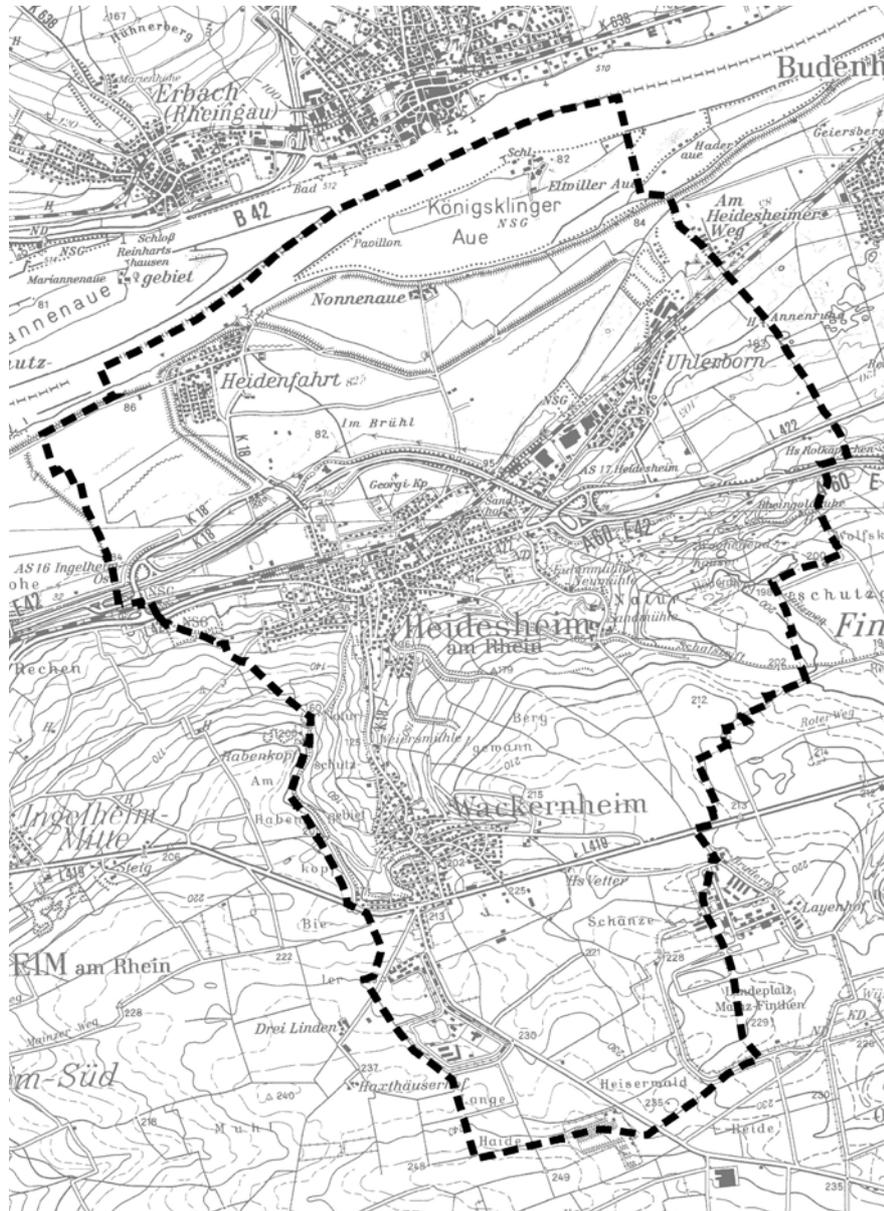
Karte 1:	Planzeichnung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2007 der Verbandsgemeinde Heidesheim (M. 1:5.000)
Karte 2:	Biotopkartierte Flächen und Schutzgebiete (M. 1:10.000)

1 Einleitung

1.1 Erfordernis der Planung

Die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein beabsichtigt für ihr Verbandsgemeindegebiet die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Verbandsgemeindegebiet ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 1: Grenze des Verbandsgemeindegebietes



Der Flächennutzungsplan (FNP) ist die erste Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Er soll in einer Gesamtschau das allgemeine Vorstellungsbild der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde für einen längeren Zeitraum - in der Regel 15 bis 20 Jahre - darstellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Dabei hat der FNP zwei wesentliche Aufgaben zu erfüllen:

Übernahme und Darstellung der übergeordneten Planung in den FNP. Dies sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die vorrangige Fachplanung durch Darstellung bzw. nachrichtliche Übernahme.

Lenkungsinstrument nachfolgender Planungen: Aus dem Flächennutzungsplan sind die Bebauungspläne zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung der Planungen öffentlicher Träger, sofern sie nicht im Aufstellungsverfahren widersprochen haben.

Dem FNP als die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorbereitenden Bauleitplan kommt jedoch keine allgemeine rechtsverbindliche Wirkung zu. Er besitzt gegenüber Dritten keine Rechtsgültigkeit, wie der aus ihm abzuleitende Bebauungsplan, sondern entfaltet seine Wirkung im Innenverhältnis durch die Ableitungspflicht des Bebauungsplanes für die für das Planaufstellungsverfahren verantwortliche Planungsverwaltung. Insofern werden mit dem FNP die Weichen für die gesamte gemeindliche Gebietsentwicklung durch die Ableitungspflicht der aus dem FNP abzuleitenden Bebauungspläne gestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein wurde 10.03.1978 vom Verbandsgemeinderat beschlossen. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 16.10.1981. Die Planungsgrundlagen, Daten und Prognosen, die für diesen FNP herangezogen wurden, sind überholt. Zudem machen die regionale, demographische und wirtschaftliche Entwicklung, die Einführung neuer Planungsgrundlagen sowie Erkenntnisse insbesondere aus dem Bereich Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege eine grundlegende Planüberarbeitung verbunden mit einer Fortschreibung notwendig.

So haben sich im Zeitraum von 1978 bis 2007 wesentliche Grundlagen für einen Flächennutzungsplan verändert:

- Demographische Daten und deren voraussichtliche Entwicklung in der Region sind neu zu analysieren und zu bewerten.
- Die wirtschaftliche und demographische Entwicklung in der Region hat durch die Wiedervereinigung und den sich ausweitenden EU-Binnenmarkt einen weiteren Entwicklungsdruck erfahren, der einen weiteren Nutzungsdruck, insbesondere für die Nachfrage nach Wohnbauflächen für die Verbandsgemeinde bedeutet.
- Baugebietsausweisungen sowie Verkehrsstraßenfestlegungen auf Grundlage des z. Zt. wirksamen Flächennutzungsplanes konnten von der Gemeinde auf Grund von mittlerweile erfolgten naturschutzrechtlichen Festsetzungen sowie landesplanerisch eingeführten Neubestimmungen nicht umgesetzt werden.
- Die Aufgabe von bisher militärisch genutzten Flächen durch die US-Armee auf dem Gemarkungsgebiet der Verbandsgemeinde bedeuten für die Siedlungsentwicklung einen Zuwachs von Flächen, die nicht nur eine Neubestimmung der Nutzungen für diese Flächen notwendig machen, sondern auf Grund ihrer Größe und Lage erheblichen Einfluss auf die Gesamtentwicklung der Verbandsgemeinde nehmen werden.
- Die Belange der Umwelt, dargestellt im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, erfordern eine immer stärkere Beachtung in der Planung und Siedlungsentwicklung. Weitere Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme können nur noch nach vorhergehender Prüfung und Abwägung mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes ausgewiesen werden.
- Die landwirtschaftlichen Flächen der Verbandsgemeinde erfordern infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft und den Anforderungen neuer Formen der Freizeitgestaltung eine Neudefinition der Nutzungsanforderungen und Flächenbestimmung.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Nach den oben dargestellten Entwicklungserfordernissen entsteht die Notwendigkeit zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits 1989. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.08.2007 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.09.2007 hat die Verbandsgemeinde Heidesheim dem Erfordernis der Fortschreibung entsprochen und das Aufstellungsverfahren für einen Flächennutzungsplan eingeleitet.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage zum Baugesetzbuch anzuwenden. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die Umweltprüfung gemäß BauGB integriert.

Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung in Kapitel 5 integriert. Der Aufbau des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.2 Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Heidesheim wurde vom Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Heidesheim am 29.08.2007 im Sinne eines lückenlosen belastbaren Verfahrensablaufes nachträglich beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.09.2007.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde das Planungskonzept im Sinne der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2006 zur öffentlichen Einsichtnahme vom 04.04.2006 bis 04.05.2006 ausgelegt. Die von Seiten der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengestellt, dem Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Mit dem Schreiben der Verbandsgemeinde Heidesheim vom 31.03.2006 wurden die in ihren Aufgaben berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren vom 04.04.2006 bis 04.05.2006 beteiligt. Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengestellt, dem Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Der Beschluss über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (1) BauGB) und der Behörden (§4 (1) BauGB) wurde im Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde am 24.04.2007 getroffen.

Im Oktober 2007 wurde dem Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde der Entwurf des Flächennutzungsplans vorgestellt und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Im nächsten Verfahrensschritt erfolgte in der Zeit vom 19.11.2007 bis 21.12.2007 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Im Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden in den Sitzungen am 28.02.2008 und 11.03.2008 abgewogen. Der Beschluss über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (2) BauGB) und der Behörden (§4 (2) BauGB) wurde im Verbandsgemeinderat am 22.04.2008 getroffen.

Die Beteiligung der Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim gemäß §67 (2) Gemeindeordnung erfolgt am 27.04.08 bzw. 29.04.08. Hieran schließt sich der Feststellungsbeschluss des Verbandsgemeinderates an.

1.3 Kommunale Planungsziele und Grundsätze

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt für einen Planungszeitraum von 15 Jahren (ca. 2022) unter Berücksichtigung folgender Planungsziele und Grundsätze, die im Rahmen der Vorgaben der Regional- und Landesplanung aufgestellt wurden:

- Nach Maßgabe der naturräumlichen Lage des Verbandsgemeindegebietes und seiner Naturausstattung sowie seiner Landschaftsstrukturen mit landesweiter Bedeutung für

Natur- und Umweltschutz sind Flächenausweisungen soweit möglich nach dem Grundsatz der Natur- und Umweltverträglichkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorzunehmen.

- Neuausweisungen von Flächen für den Wohnungsbau sind auf den vorhandenen Siedlungskörper und die Siedlungsstruktur zu beziehen. Sie sollen nach Lage und Standort an die vorgegebene Siedlungsstruktur funktional und räumlich anbindbar sein.
- Bei der Flächenentwicklung ist insbesondere darauf zu achten, dass die Erschließung und Anbindung sowie ihre räumliche Lage das bestehende Straßennetz und die vorhandenen Wohngebiete nicht zusätzlich belasten.
- Abrundungen und Baulückenschließungen in Randbereichen sind so auszulegen, dass zusätzlicher Erschließungsaufwand und Belastung durch Ziel- und Quellverkehr in den bestehenden Wohngebieten vertretbar ist.
- Die typischen Ortsbilder der Gemeinden Heidesheim und Wackernheim sollen erhalten und entwickelt werden. Die Grünverbindung und die Freiraumtrennung zwischen Heidesheim und Wackernheim sollen erhalten bleiben. Die Gemeindegrenzen sollen auch weiterhin baulich-räumlich erkennbar sein.
- Gebiete mit regionaler und landesweiter Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, wie Kalkflugsanddünen, Stromtalwiesen, Streuobstwiesen etc. sollen im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege geschützt, gepflegt und entwickelt werden.
- Gebiete mit regionaler und landesweiter Bedeutung für den Hochwasserschutz, wie Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete.

Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen sind Karte 1 und 2 zu entnehmen.

1.4 Räumliche und funktionale Zuordnung der Verbandsgemeinde

Die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein liegt am Nordrand des rheinhessischen Hügellandes und wird begrenzt durch

- den Rhein und die Landesgrenze zu Hessen im Norden,
- die verbandsfreie Gemeinde Budenheim im Nordosten,
- die Landeshauptstadt Mainz im Osten,
- die Verbandsgemeinde Nieder-Olm im Süden,
- die Stadt Ingelheim im Westen

Die Verbandsgemeinde Heidesheim liegt in einem Entwicklungsband, welches über relative Standortvorteile verfügt. Entwicklung und Struktur dieses Raumes sind in starkem Maße von der Orientierung zum Oberrheingraben geprägt. Die Region ist überwiegend auf die Landeshauptstadt Mainz ausgerichtet, die zusammen mit der benachbarten hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden den Kern des westlichen Metropolregion Rhein-Main bildet. Die Metropolregion Rhein-Main zählt zu den bedeutendsten und entwicklungskräftigsten Wirtschafts- und Verdichtungsräumen Mitteleuropas.

Die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein ist dem Oberbereich Mainz und Mittelbereich Mainz in direkter Nähe zur Landeshauptstadt zugeordnet. Die Zuordnung zum Mittelbereich Mainz erfolgt auf Grund der Nähe zu Mainz und der Lage in einer raumbedeutsamen Entwicklungsachse. In einem Umkreis von 50 km und einer Erreichbarkeit von 30

Minuten sind die wichtigsten und am häufigsten genutzten Infrastruktureinrichtungen mit der höchsten Zentralität erreichbar.

Das Planungsgebiet liegt im linksrheinischen, nördlichen Oberrheintal und ist hinsichtlich seiner Oberflächengestalt durch die weitgehend ebene, durch Dammsysteme vor Hochwasser geschützte Rheinaue („Mainz-Gaulsheimer Rheinaue“), die überwiegend durch Flugsand überdeckte, schwach ansteigende Niederterrasse („Mainz-Ingelheimer Sand“) und die mittel bis steil ansteigenden Hänge der Schichtstufe zum Rheinhessischen Plateau („Wackernheimer Randstufe“) gekennzeichnet. Im Süden schließen sich die leicht welligen, wald- und wasserarmen Flächen des nördlichen Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes („Ostplateau“) an.

Der Heidesheimer Ortsteil Heidenfahrt liegt in der Rheinaue, das Hauptsiedlungsgebiet von Heidesheim einschließlich des Ortsteils Uhlerborn liegt auf der Niederterrasse in ca. 100 m ü. NN. Die Gemeinde Wackernheim liegt an der Hangkante zum Ostplateau in einem mittel bis steil ansteigenden Höhenbereich zwischen ca. 120 und 210 m ü. NN. Es lassen sich zwei naturräumliche Haupteinheiten unterscheiden:

- die Ingelheim-Mainzer-Rheinebene mit den Untereinheiten Mainz-Gaulsheimer Rheinaue und Mainz-Ingelheimer Sand und
- das Nördliche Rheinhessische Tafel- und Hügelland mit den Untereinheiten Wackernheimer Randstufe und Ostplateau.

Die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein besteht aus den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim. Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist Heidesheim. Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.2006 insgesamt 9.786 Einwohner. Das Verbandsgemeindegebiet umfasst eine Fläche von 2.346 ha.

Die **Ortsgemeinde Heidesheim** (Größe 1.756 ha) mit ihren beiden Ortsteilen Heidenfahrt und Uhlerborn liegt auf Rheintalniveau beiderseits der L 422 und ist mit einem Bevölkerungsstand von 7.195 Einwohnern (Stand 31.12.2006) die größere der beiden Gemeinden.

Heidesheim entwickelte sich aus einer fränkischen Siedlung. Der Ortsname ist erstmals 762 in Urkunden des Klosters Lorsch in der Schreibweise Heisinisheim erwähnt. Von der Bedeutung des Ortes im Mittelalter zeugen Reste einer Wasserleitung von den Karlsquellen zur karolingischen Kaiserpfalz in Ingelheim, der Burgfried, der im 13. Jahrhundert errichteten Fliehburg Windeck und die Anlagen der Schloßmühle, der Sandmühle, und des Sandhofes. Letzterer war ein Zehnthof des Klosters Eberbach. Zur Gemeinde Heidesheim gehören ebenfalls die Ortsteile Uhlerborn und Heidenfahrt. Die Bevölkerung nahm von 197 Einwohnern im Jahre 1668 auf 2629 im Jahre 1900 zu.

Die **Ortsgemeinde Wackernheim** (Größe 590 ha) liegt im Bereich der steil ansteigenden Schichtstufe und zieht sich bis auf die Höhenlage des Ostplateaus. Mit Stand vom 31.12.2006 hatte Wackernheim 2.591 Einwohner.

Wackernheim entstand wahrscheinlich schon in frühester Zeit, um 500 v. Chr. Seine erste urkundliche Erwähnung ist vom 17. Juni 754, in der die Schenkung eines Weinberges an das Kloster Fulda vermeldet wurde und zwar als Weiler Vuacharenheim.

Von der geschichtlichen Bedeutung zeugen die Wasserleitung der Karlsquellen zur Umgehung des Wackernheimer Tales sowie drei Sarkophage (Grabröhren). Auch fand man alte römische Mauerzüge, geplättete Wege und Gänge, behauene Steintafeln und alte Häuserreste. Die Bevölkerungszahl der Einwohner von Wackernheim vergrößerte sich von 132 Personen im Jahre 1419 auf 809 Personen im Jahre 1902.

Tabelle 1: Flächenanteile der Hauptnutzungsarten (Angaben in Hektar) im Verbandsgemeindegebiet zum 31.12.2004

	Gesamt (ha)	Landwirtschaft	Wald	Wasser	Siedlung u. Verkehr	Sonstige
Heidesheim	1756	1059	186	133	349	28
Wackernheim	590	406	11	1	165	7
Verbandsgemeinde	2346	1465	197	134	514	35

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Bei der Betrachtung der Veränderung der Flächenanteile fällt auf, dass der im Vergleich zu Kreis- und Landesdurchschnitt schon ursprünglich hohe Flächenanteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen in der Verbandsgemeinde in den letzten 20 Jahren deutlicher geringer angewachsen ist, im Vergleich zum Landkreis fällt der Zuwachs ca. 50 % niedriger aus. Dies kann als Hinweis auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Ausschöpfung von Verdichtungspotenzialen in der Verbandsgemeinde gewertet werden. Ursächlich hängt dies jedoch auch mit dem hohen Anteil an naturschutzfachlichen Restriktionsflächen (NATURA-2000-Gebiete und Naturschutzgebiete) zusammen. Der ungewöhnlich hohe Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil in Wackernheim ist auf den hohen Anteil von Konversionsflächen und militärisch genutzten Flächen zurückzuführen.

Tabelle 2: Veränderung der Flächenanteile der Hauptnutzungsarten von 1984 – 2004 (Angaben in %)

Gebietskörperschaft	Jahr	Landwirtschaft	Wald	Wasser	Siedlung u. Verkehr	Sonstige
Heidesheim	1984	62,9	10,1	7,7	18,1	1,2
	2004	60,3	10,6	7,6	19,9	1,6
	Veränderung	-2,6	+0,5	-0,1	+1,8	+0,4
Wackernheim	1984	72,3	0,3	0,1	26,8	0,5
	2004	68,8	1,8	0,2	28,0	1,2
	Veränderung	-3,5	+1,5	+0,1	+1,2	+0,7
Verbandsgemeinde	1984	65,3	7,6	5,8	20,3	1,0
	2004	62,4	8,4	5,7	21,9	1,6
	Veränderung	-2,9	+0,8	-0,1	+1,6	+0,6
Landkreis Mainz-Bingen	1984	67,8	13,8	3,1	14,1	1,2
	2004	62,9	15,7	3,2	17,4	0,8
	Veränderung	-4,9	+1,9	+0,1	+3,3	-0,4
Rheinland-Pfalz	1984	46,1	39,4	1,3	11,5	1,7
	2004	42,6	41,5	1,4	13,8	0,7
	Veränderung	-3,5	+2,1	+0,1	+2,3	-1,0

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

In der Ortsgemeinde Heidesheim ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Zeitraum 1984 – 2004 von ca. 318 ha um 31 ha auf 349 ha angestiegen, in der Ortsgemeinde Wackernheim betrug dieser Anstieg von 158 ha um 7 ha auf 165 ha.

2

Planungsvorgaben

Nach BauGB § 1 Abs. 4 besteht für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Anpassungspflicht an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. In Rheinland Pfalz werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung über die Landesentwicklungsplanung vorgegeben. Die nachfolgende Planungsstufe der Regionalplanung konkretisiert als Instrument der Landesplanung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region, formuliert Flächenvorgaben, zentralörtliche Zuordnung für die einzelnen Gemeinden und Zieldaten für die kommunale Planung.

2.1 Landesentwicklungsprogramm III

Das Landesentwicklungsprogramm III wurde mit der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm am 27. Juni 1995 verabschiedet und veröffentlicht (GVBl. v. 04. August 1995, S. 225).

Danach ist die Verbandsgemeinde dem Mittelbereich des Oberzentrums Mainz zugeordnet und gehört somit zum hochverdichteten Raum des rheinland-pfälzischen Teils des Rhein-Main-Raumes.

Die polyzentrische Raumstruktur der hochverdichteten Räume ist durch eine hohe Konzentration von Einwohnern und Beschäftigten auf geringer Fläche und sehr günstige großräumige Erreichbarkeitsverhältnisse gekennzeichnet.

Das Landesentwicklungsprogramm trifft folgende für die Verbandsgemeinde relevante Zielaussagen zur Gestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur:

- Die nachhaltige Funktionsfähigkeit der hochverdichteten Räume als Gebiete mit hohen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interdependenzen und Aktivitäten, als Standorte für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, aber auch Erholung, ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- In den hochverdichteten Räumen ist eine Struktur von Wohnbebauung, Arbeitsplätzen, Dienstleistungen sowie Grün- und Freiflächen anzustreben, die der hier lebenden Bevölkerung günstige Lebensbedingungen gewährleistet. Das Prinzip der Durchmischung einzelner Funktionen soll verstärkt beachtet werden, um die Erreichbarkeit zu verbessern und Verkehr zu vermeiden bzw. öffentliche Verkehrsträger zu begünstigen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die städtebauliche Innenentwicklung zu richten; im Vordergrund stehen dabei Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes. Bei begründetem Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen ist auf eine Orientierung an Haltepunkten leistungsfähiger Nahverkehrsmittel und eine sorgfältige Abstimmung mit den ökologischen Erfordernissen durch die Sicherung von Freiräumen zu achten.

Nach der ökologischen Raumgliederung des LEP III wird die Verbandsgemeinde wie alle hochverdichteten Räume dem Raumtyps Sanierungsraum zugeordnet. Hier haben Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Verbesserung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen herausragende Bedeutung. Dies betrifft insbesondere

- die Sicherung vorhandener Grundwasservorkommen;
- die Minderung der Luftverunreinigung durch Schadstoffemissionen sowie die Erhaltung und Neuschaffung von klimatischen Regenerations- und Entlastungsgebieten;
- die Erhaltung von Freiflächen mit ökologischen, sozialen und landschaftlichen Funktionen.

Zusätzliche Belastungen der Umwelt sind in den räumlichen Planungen möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Belastungen sind auszugleichen.

Die Gesamtkarte (M 1 : 200.000) zum LEP III enthält folgende Darstellungen:

- Das gesamte Verbandsgemeindegebiet ist Schwerpunktraum für den Freiraumschutz. Schwerpunkträume für den Freiraumschutz von landesweiter Bedeutung werden vor allem in den hochverdichteten Räumen und den engen Tallagen des Landes zur Sicherung des freien, unüberbauten Raumes als unverzichtbare Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgewiesen.

- Das Verbandsgemeindegebiet nördlich der L 419 und der Ortslage Wackernheim ist ein landesweit bedeutsamer Kernraum für den Arten- und Biotopschutz, der Rhein ist eine landesweit bedeutsame Vernetzungsachse. Im Rahmen des Arten- und Biotopschutzes sind aus landesweiter Sicht vor allem diese Räume und Vernetzungsachsen zu sichern und zu entwickeln.
- Die BAB A 60 wird als großräumige Straßenverbindung und die Bahnstrecke Mainz – Bingen als Ausbaustrecke einer großräumigen Schienennetzverbindung dargestellt.

2.2 Landesentwicklungsprogramm IV

Seit November 2006 liegt die Entwurfsfassung des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsprogramms IV vor.

Die Gesamtkarte (M 1 : 220.000) zum LEP IV enthält für das Gebiet der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein folgende Darstellungen:

- Die Flächen nördlich der BAB 60 sind in der Gesamtkarte des LEP IV als landesweit bedeutsame Räume für den Hochwasserschutz und als landesweit bedeutsame Räume für den Freiraumschutz ausgewiesen. Die landesweit bedeutsamen Räume sind durch die Regionalplanung mit Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen zu konkretisieren und zu sichern.
- Die Flächen südlich der Ortslage Heidesheim – zwischen Heidesheim und Wackernheim - sind in der Gesamtkarte des LEP IV als landesweit bedeutsame Räume für den Biotopverbund ausgewiesen. Die regionalen Raumordnungspläne sichern den landesweiten Biotopverbund und weisen darüber hinaus ergänzend einen regionalen Biotopverbund durch Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete aus.
- Die BAB A 60 wird als großräumige Straßenverbindung und die Bahnstrecke Mainz – Bingen als großräumige Schienennetzverbindung dargestellt.

2.3 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP 2004) wurde von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe durch Beschluss der Regionalvertretung am 18.12.2003 aufgestellt, durch Genehmigungsbescheid des Ministers des Innern und für Sport - Oberste Landesplanungsbehörde - am 27. Februar 2004 genehmigt und ist verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 24. Mai 2004.

Leitbild der Siedlungsstruktur ist die punktaxiale Entwicklung, wie sie im Landesentwicklungsprogramm v. Rheinland - Pfalz 1995 vorgegeben ist. Danach gliedert sich der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen - Nahe nach dem System der zentralen Orte und der räumlichen Gliederung nach Verflechtungsbereichen innerhalb eines definierten Achsennetzes.

Das Achsennetz ist weitgehend durch die vorhandenen und geplanten Verkehrswege vorgezeichnet. Die zentralen Orte als Schwerpunkte der sozialen Versorgung, des Einzelhandels, des Handwerks, der kulturellen Einrichtungen, der Freizeiteinrichtungen und der Verwaltungsinstitutionen wie auch als Arbeitszentren definieren den durch die Ziele und Grundsätze der Landes- und Raumordnung vorgegebenen Entwicklungsspielraum der einzelnen Gemeinden.

Die Raumentwicklung in der Region soll sich an einem Schwerpunkt-Achsen-System (Punkt-Band-Struktur) orientieren. Auf den Achsen soll eine Bündelung der Bandinfrastruktur und der Verkehrswege erfolgen.

Gemäß RROP 2004 wird die Einwohnerzahl der Region bei Fortwirken der zu beobachtenden Entwicklungstendenzen zurückgehen. Die aktuelle vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz vorgelegte regionale Bevölkerungsprognose (demographisches Wandel-

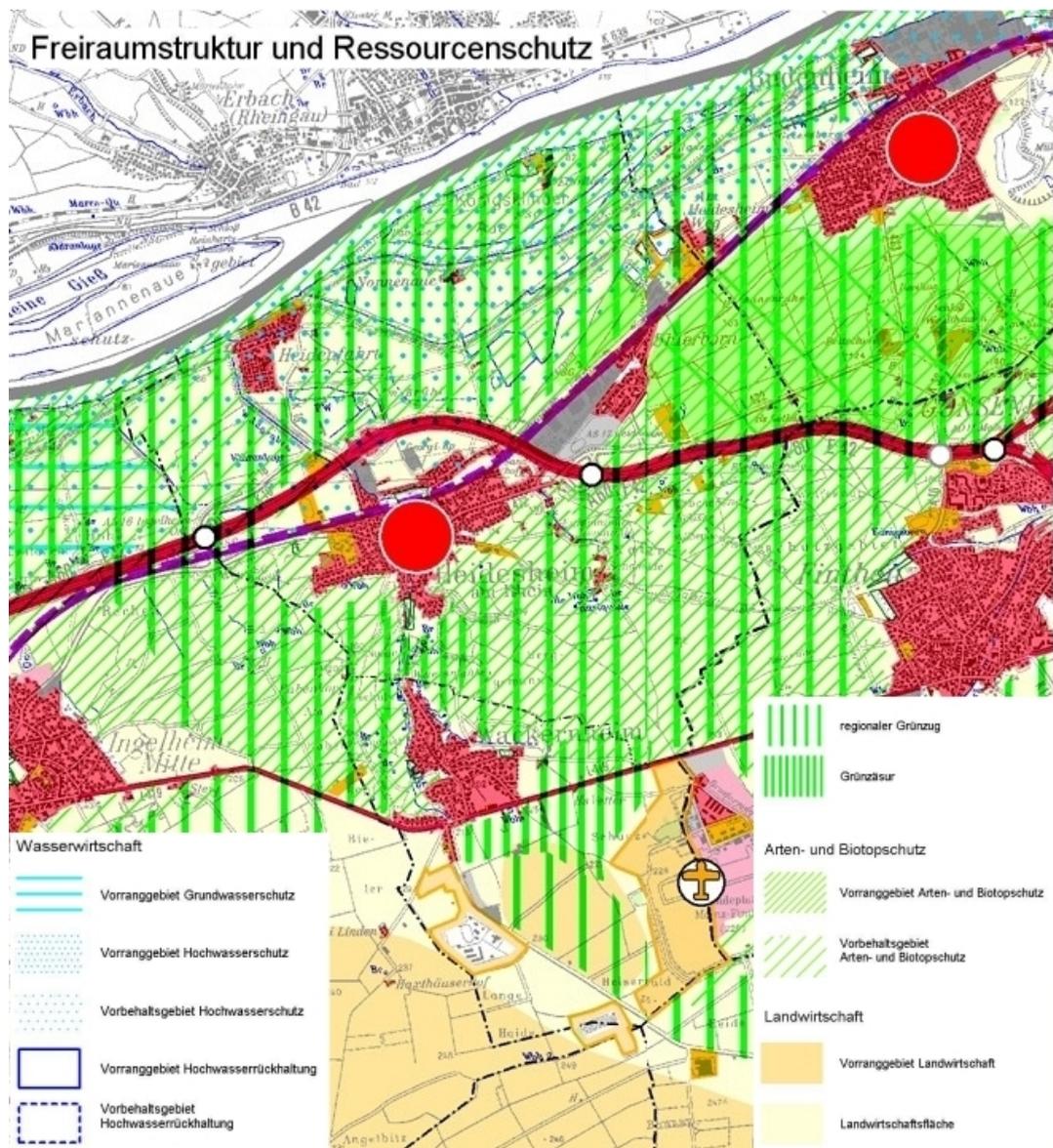
rungsmodell) basiert auf der fortgeschriebenen Bevölkerung zum 31.12.1999 und umfasst einen Prognosezeitraum von 15 Jahren (1999-2014).

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes errechnet bis zum Jahr 2010 einen Rückgang von ca. 830.000 auf 808.000 Einwohner. Aus den jährlich sinkenden Geborenenzahlen auf Grund der leicht abnehmenden Geburtenhäufigkeit und den altersstrukturell bedingten steigenden Zahlen der jährlichen Sterbefälle resultieren steigende negative Geburtensalden. Die sich hieraus ergebende Abnahme der Einwohnerzahl wurde bisher noch durch jährliche Wanderungsgewinne überkompensiert, deren Höhe vor allem wegen der weiter sinkenden Zuzüge allerdings von Jahr zu Jahr abnehmen wird. Die Wanderungsgewinne reichen danach nicht mehr aus, um die negativen Geburtensalden auszugleichen.

Für die Verbandsgemeinde Heidesheim wird daher im RROP 2004 bis 2010 von einem Bevölkerungsrückgang auf 8.800 Einwohner (Orientierungswert) ausgegangen.

Als Orientierungswert für den Wohnbauflächenbedarf bis 2010 werden 14 ha für die Verbandsgemeinde, davon 11 ha für das Grundzentrum Heidesheim angegeben.

Abbildung 2: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe im Bereich der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein



Die Verbandsgemeinde Heidesheim wird dem Mittelbereich Mainz zugeordnet.

Der **Ortsgemeinde Heidesheim** ist die besondere Funktion „**Grundzentrum**“ in Kombination mit den besonderen Funktionen „**Wohnen**“ und „**Fremdenverkehr**“ zugewiesen.

Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, soweit dies für deren Tragfähigkeit und zur Entwicklung des Nahbereichs erforderlich ist.

Die Ausweisung der Ortsgemeinde Heidesheim als Grundzentrum bedeutet für die Verbandsgemeinde die Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und den Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung.

Die Definition des Nahbereiches umfasst das Verbandsgemeindegebiet Heidesheim. Innerhalb dieses Bereiches soll der tägliche Bedarf (Grundversorgung) der Bevölkerung gedeckt werden. Dazu gehören in der Regel Verbandsgemeindeverwaltung, Hauptschule, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Spiel- und Sportstätten, Betriebe des Nahrungsmittelhandwerkes, des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes für den täglichen Bedarf.

Gemeinden mit der **besonderen Funktion Wohnen** sollen über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen und erschließen. Auch hier ist vorrangig die Innenentwicklung zu fördern.

Die **besondere Funktion Fremdenverkehr** ist Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität (Lage in Gebieten für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung) und/oder ihrer infrastrukturellen Ausstattung über Voraussetzungen für eine ökologische und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. In diesen Gemeinden sind die erholungswirksamen landschaftlichen Eigenarten zu erhalten und zu pflegen und ggf. zu erschließen. Die Erholungsinfrastruktur ist bedarfsgerecht auszubauen.

Den zentralen Orten wird im RROP 2004 normalerweise auch die **besondere Funktion „Gewerbe“** zugebilligt. Diese Gemeinden sollen über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausweisen und erschließen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann. Auf Grund „geringer Flächenverfügbarkeit“ wurde allerdings u.a. auch der Gemeinde Heidesheim diese Funktion nicht zuerkannt.

Die **Ortsgemeinde Wackernheim** soll sich orientiert am **Eigenbedarf** entwickeln. Die Gemeinden mit Eigenentwicklung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaus-haltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Dieser Eigenbedarf ist nachzuweisen und ergibt sich im Wesentlichen

- aus dem Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung,

- den steigenden Wohnungsansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung (Verminderung der Einwohner pro Wohneinheit),
- den steigenden Wohnflächenansprüchen und
- dem Ersatzbedarf infolge Sanierungsmaßnahmen und Umnutzung des Wohnungsaltbestandes.

Fast das gesamte Verbandsgemeindegebiet außerhalb der Ortslagen und der Siedlungsrandbereiche ist als „**Regionaler Grünzug**“ dargestellt (siehe Abbildung 2). In den Regionalen Grünzügen soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden. Es dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind. Eine flächenhafte Besiedelung des Grünzuges ist nicht zulässig.

Der Freiraum zwischen den Ortslagen Heidesheim und Wackernheim und die Freiflächen südlich und östlich der Ortslage Wackernheim sind als **Grünzäsuren** dargestellt (siehe Abbildung 2). Grünzäsuren werden zur Sicherung der Verbindung örtlicher bzw. innerörtlicher Grünbereiche mit der freien Landschaft ausgewiesen. Sie dienen darüber hinaus auch der Sicherung und Entwicklung von örtlich bedeutsamen Flächen für das Siedlungsklima, für die Naherholung sowie für die Vernetzung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. In den Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig.

Große Teile des Verbandsgemeindegebietes werden weiterhin als **Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz** oder als **Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz** dargestellt (siehe Abbildung 2). Dabei wird jedoch im Unterschied zu den Grenzen der rechtskräftigen Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete einiger Abstand zu den Ortsrändern eingehalten.

Innerhalb der **Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz** sind raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben nicht zulässig, wenn sie dem Ziel „Sicherung und Entwicklung eines kohärenten regionalen Biotopsystems“ entgegenstehen. Es zählen hierzu insbesondere Bebauung im Sinne von Besiedelung, Zerschneidungen funktional zusammenhängender Lebensräume durch Verkehrsstrassen, Freizeitgroßprojekte sowie Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt, die zu einer irreversiblen Schädigung bzw. zu einem nicht ausgleichbaren Verlust funktional bedeutsamer Standortpotenziale führen.

Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Biotopschutz kennzeichnen Bereiche, in denen den Belangen des Arten- und Biotopschutzes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen bzw. Vorhaben grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Die gesamte Rheinaue nördlich der Ortslage Heidesheim wird als **überschwemmungsgefährdetes Gebiet** dargestellt. Die Flächen vor dem Rhein-Hauptdeich sind als **Überschwemmungsgebiet** dargestellt.

Überschwemmungsgebiete sind **Vorranggebiete für den Hochwasserschutz**. Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss hemmen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen Anlagen errichtet werden, die nur in der Aue ihren Standort haben können, wie Häfen, Brücken, Wasserkraftanlagen (Mühlen), Hochwasserrückhalteanlagen und ggf. einzudeichende Kläranlagen. Überschwemmungsgebiete sind in den Bauleitplänen darzustellen/festzusetzen.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind **Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz**. Sie sind durch Deiche geschützt, jedoch bei größeren Hochwasserereignissen (200-jähriges Hochwasser) vor einer Überflutung nicht absolut sicher. Um das Schadenspotenzial im Falle einer Überschwemmung zu begrenzen, ist die Besiedlung dieser Gebiete möglichst zu vermeiden. Gemeinden, die keine Ausweichmöglichkeit haben, sind hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt. Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind in den Bauleitplänen darzustellen.

3 Strukturdaten

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach Auswertung der Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, die auf den Erstwohnsitzen beruhen, stellt sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre in der Verbandsgemeinde wie folgt dar:

1985 hatte die VG Heidesheim 7.706 Einwohner. Danach beginnt eine stärkere Aufwärtsbewegung, die bis 1993 zu einer Einwohnerzahl von 8.718 Einwohnern führt, anschließend stagnieren die Einwohnerzahlen mit leichten Schwankungen bis 1999 auf dem erreichten Niveau. Durch die Entwicklung der Neubaugebiete Schneckenbangert in Wackernheim und Wohnpark Uhlerborn (ehemalige US-Wohnsiedlung) in Heidesheim steigt die Bevölkerungszahl in den folgenden Jahren dann bis auf 9.786 Einwohner im Jahr 2006 an.

Insgesamt ist die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein von 1985 bis 2006 um 26,99 % gewachsen, dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 1,29 %. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung im Landkreis Mainz-Bingen um 24,2 % (ca. 1,15 % pro Jahr) gewachsen. 1985 betrug die Bevölkerung im Landkreis Mainz-Bingen 161.440 und stieg bis 2006 auf 200.938. Die jährliche Zuwachsrate des Bevölkerungswachstums in der Verbandsgemeinde liegt damit um ca. 10 % höher als im Landkreis.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde (VG) von 1985 – 2006

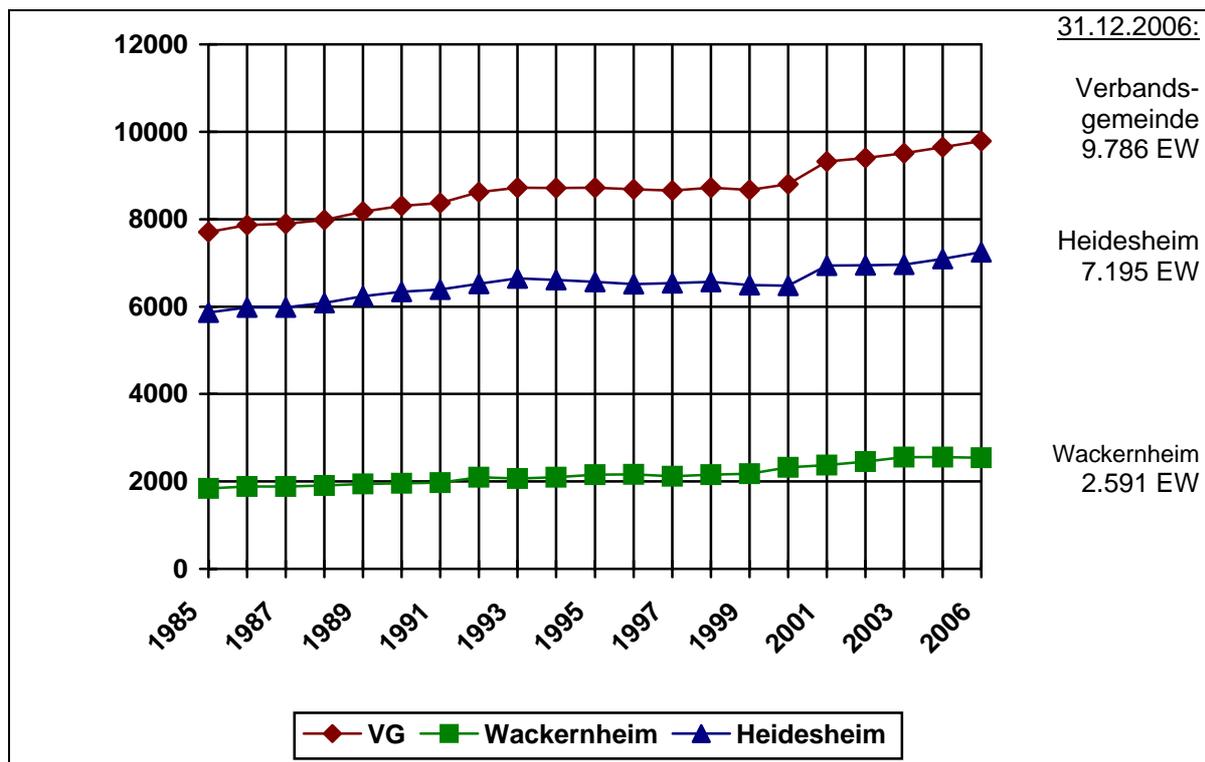


Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Heidesheim in den Jahren 1985 – 2006

Jahr	Bevölkerung	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegungen			Bevölkerungsentwicklung	
		Geborene	Gestorbene	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Saldo	Veränderung zum Vorjahr
1985	7706	92	91	1	556	528	28	29	0,38%
1986	7865	82	70	12	606	459	147	159	2,06%
1987	7893	80	81	-1	609	455	154	153	1,95%
1988	7986	90	103	-13	629	523	106	93	1,18%
1989	8174	99	64	35	694	541	153	188	2,35%
1990	8301	94	79	15	724	612	112	127	1,55%
1991	8367	104	80	24	666	624	42	66	0,80%
1992	8618	104	95	9	995	753	242	251	3,00%
1993	8718	103	82	21	982	903	79	100	1,16%
1994	8710	83	95	-12	865	861	4	-8	-0,09%
1995	8720	98	86	12	826	828	-2	10	0,11%
1996	8681	95	72	23	813	875	-62	-39	-0,45%
1997	8655	112	101	11	697	734	-37	-26	-0,30%
1998	8721	77	71	6	774	714	60	66	0,76%
1999	8673	90	72	18	641	707	-66	-48	-0,55%
2000	8798	75	76	-1	792	666	126	125	1,44%
2001	9318	87	74	13	1.106	599	507	520	5,91%
2002	9400	91	89	2	649	569	80	82	0,88%
2003	9512	73	86	-13	677	552	125	112	1,19%
2004	9648	69	85	-16	772	620	152	136	1,43%
2005	9750	101	91	10	630	538	92	102	1,06%
2006	9786	85	81	4	636	604	32	36	0,37%
Summe		1984	1824	160	16339	14265	2074	2234	26,19%
Mittelwert		90	83	7	743	648	94	101	1,19%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnung

Als Faktoren der Bevölkerungsentwicklung sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Lebendgeborenen und Todesfällen) und die Wanderungsbewegungen (Saldo aus Zuzügen und Fortzügen) zu betrachten.

Der insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung steht im Zeitraum 1985 – 2004 eine Stagnation bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gegenüber. Dies bedeutet, dass die Zahl der Geburten und Todesfälle in etwa ausgeglichen ist, bzw. sogar ein leichter Geburtenüberschuss (p. a. 0,08 %) vorhanden ist.

Von 1985 bis 1993 ist ein positives Wanderungssaldo zu beobachten. Infolge der Knappheit an Bauland in der Verbandsgemeinde ist im Zeitraum von 1994 – 1999 daher wieder ein negativer Wanderungssaldo zu beobachten, der durch den Geburtenüberschuss in diesen Jahren jedoch teilweise kompensiert werden konnte. Erst in den Jahren 2000 und 2001 konnte bedingt durch die Realisierung des Baugebietes Schneckenbangert (Wackernheim) und Wohnpark Uhlerborn (Heidesheim) wieder ein positiver Wanderungssaldo erzielt werden.

Von 1985 bis 2007 betragen die Zuwächse durch Wanderungsüberschüsse pro Jahr durchschnittlich ca. 1,19 %. Diese Zuwanderungsgewinne kompensieren die stagnierende natürliche Bevölkerungsentwicklung. Sie sind die positiven Wachstumsfaktoren in der Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde.

Die Gründe für die auch in den umliegenden Gemeinden zu beobachtenden regionalen Zuwanderungen sind einmal in der deutschen Vereinigung und in der damit verbundenen Bevölkerungsverschiebung insbesondere in die Region Rhein-Main und in der ungebore-

chenen Anziehungskraft des Ballungsraumes Mainz-Wiesbaden zu sehen. In der Verbandsgemeinde erfolgten die Steuerung und die Höhe der Zuwanderung durch das Angebot von Bauland.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der **Ortsgemeinde Heidesheim** in den letzten 20 Jahren war mit einer durchschnittlichen Veränderung von -0,05 % pro Jahr leicht rückläufig. Diese Entwicklung wurde durch die Wanderungsgewinne in Höhe von durchschnittlich 1,03 % p. a. mehr als kompensiert. Im Jahr 2001 wurden die 186 Wohneinheiten der ehemaligen Uhlerborn Family Housing (Wohnpark Uhlerborn) bezogen, was zu einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerung in Heidesheim führte.

Tabelle 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen in der Ortsgemeinde Heidesheim in den Jahren 1985 – 2006

Jahr	Einw.	Natürliche Bevölkerungsentwicklung				Wanderungsbewegungen			
		Geborene	Gestorbene	Saldo	Veränd. in %	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Veränd. in %
1985	5.865	69	76	-7	-0,12%	391	381	10	0,17%
1986	5.979	65	56	9	0,15%	458	353	105	1,76%
1987	6.010	56	72	-16	-0,27%	441	305	136	2,26%
1988	6.082	61	85	-24	-0,39%	465	369	96	1,58%
1989	6.234	75	59	16	0,26%	522	386	136	2,18%
1990	6.343	71	72	-1	-0,02%	566	456	110	1,73%
1991	6.398	80	67	13	0,20%	513	471	42	0,66%
1992	6.519	83	80	3	0,05%	622	504	118	1,81%
1993	6.648	84	69	15	0,23%	651	537	114	1,71%
1994	6.612	64	78	-14	-0,21%	550	572	-22	-0,33%
1995	6.565	63	65	-2	-0,03%	504	549	-45	-0,69%
1996	6.518	67	56	11	0,17%	555	613	-58	-0,89%
1997	6.538	74	82	-8	-0,12%	511	483	28	0,43%
1998	6.566	59	55	4	0,06%	544	520	24	0,37%
1999	6.493	59	59	0	0,00%	455	528	-73	-1,12%
2000	6.475	54	60	-6	-0,09%	501	513	-12	-0,19%
2001	6.942	57	66	-9	-0,13%	903	427	476	6,86%
2002	6.943	59	70	-11	-0,16%	394	382	12	0,17%
2003	6.959	45	71	-26	-0,37%	430	388	42	0,60%
2004	7.092	48	65	-17	-0,24%	597	447	150	2,12%
2005	7.210	74	68	6	0,08%	448	336	112	1,58%
2006	7.195	62	66	-4	-0,06%	422	433	-11	-0,15%
Summe		1429	1497	-68	-1,01%	11443	9953	1490	22,62%
Mittelwert		64	68	-3	-0,05%	520	452	68	1,03%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnung

In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerung in der **Ortsgemeinde Wackernheim** um mehr als 35 % angewachsen. Die Gründe hierfür liegen nicht nur in den Wanderungsgewinnen in Höhe von 1,19 % p. a., sondern auch in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die mit einem Geburtenüberschuss von 0,49 % p. a. weit über dem Landkreis- und Landesdurchschnitt liegt. Insgesamt zeichnet sich auch hier das Bild einer außerordentlich dynamischen Gemeinde ab, die offensichtlich eine große Standortattraktivität für junge Gründerfamilien aufweist. Die hier erzielte Bevölkerungszunahme bei einem gleichzeitigen Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauch von lediglich 7 ha sind ein Beleg für eine verdichtete Bauweise in den Neubaugebieten und eine Ausschöpfung von Verdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand.

Tabelle 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen in der Ortsgemeinde Wackernheim in den Jahren 1985 – 2006

Jahr	Einw.	Natürliche Bevölkerungsentwicklung				Wanderungsbewegungen			
		Geborene	Gestorbene	Saldo	Veränd. in %	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Veränd. in %
1985	1.841	23	15	8	0,43%	165	147	18	0,98%
1986	1.886	17	14	3	0,16%	148	106	42	2,23%
1987	1.883	24	9	15	0,80%	168	150	18	0,96%
1988	1.904	29	18	11	0,58%	164	154	10	0,53%
1989	1.940	24	5	19	0,98%	172	155	17	0,88%
1990	1.958	23	7	16	0,82%	158	156	2	0,10%
1991	1.969	24	13	11	0,56%	153	153	0	0,00%
1992	2.099	21	15	6	0,29%	373	249	124	5,91%
1993	2.070	19	13	6	0,29%	331	366	-35	-1,69%
1994	2.098	19	17	2	0,10%	315	289	26	1,24%
1995	2.155	35	21	14	0,65%	322	279	43	2,00%
1996	2.163	28	16	12	0,55%	258	262	-4	-0,18%
1997	2.117	38	19	19	0,90%	186	251	-65	-3,07%
1998	2.155	18	16	2	0,09%	230	194	36	1,67%
1999	2.180	31	13	18	0,83%	186	179	7	0,32%
2000	2.323	21	16	5	0,22%	291	153	138	5,94%
2001	2.376	30	8	22	0,93%	203	172	31	1,30%
2002	2.457	32	19	13	0,53%	255	187	68	2,77%
2003	2.553	28	15	13	0,51%	247	164	83	3,25%
2004	2.556	21	20	1	0,04%	175	173	2	0,08%
2005	2.540	27	23	4	0,16%	182	202	20	0,78%
2006	2.591	23	15	8	0,31%	175	173	2	0,08%
Summe		555	327	228	10,73%	4857	4314	583	26,08%
Mittelwert		25	15	10	0,49%	221	196	27	1,19%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnung

3.2 Altersstruktur

Die Entwicklung der Altersstruktur der letzten 30 Jahre im Vergleich der Ortsgemeinden, der Verbandsgemeinde und im Landkreis ist von folgenden Faktoren geprägt (siehe

Tabelle 6):

Der Anteil der unter 20jährigen ist von 1974 – 1989 kontinuierlich gesunken, gleichzeitig stieg der Anteil der Erwerbstätigen. Von 1989 bis 2004 hat sich der Anteil der unter 20jährigen nur unwesentlich geändert, hingegen ist der Anteil der über 60jährigen zu Lasten der erwerbstätigen Altersgruppe der 20 – 60jährigen erheblich angestiegen. Wie in ganz Deutschland wird sich dieser Trend bis 2022 sicherlich noch verstärken.

Im Vergleich der beiden Ortsgemeinden hat Wackernheim kontinuierlich seit 30 Jahren die erheblich günstigere Altersstruktur, es ist jedoch ein deutlicher Trend zur Nivellierung der Verhältnisse zu beobachten, d.h. in Wackernheim ist der Anteil der unter 20jährigen erheblich stärker gesunken als in Heidesheim oder im Landkreis, gleichzeitig ist der Anteil der über 60jährigen überproportional angestiegen.

Von 1984 bis 1999 war die Altersstruktur in den beiden Ortsgemeinden deutlich ungünstiger als im Landkreis, d.h. der Anteil der unter 20jährigen lag um 1 – 2 % unter dem Landkreisdurchschnitt.

Die Entwicklung neuer Baugebiete seit 1999 hat in beiden Ortsgemeinden zu einem deutlichen Anstieg des Anteils der unter 20jährigen geführt und sich damit auch positiv auf die Altersstruktur in der Verbandsgemeinde insgesamt ausgewirkt, so dass sich diese an die Verhältnisse im Landkreis angenähert hat.

Tabelle 6: Altersstruktur in den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim, in der Verbandsgemeinde und im Landkreis Mainz-Bingen in den Jahren 1974 – 2006 (Angaben in Prozent)

Jahr	Heidesheim			Wackernheim			Verbandsgemeinde			Landkreis Mainz-Bingen		
	unter 20	20 - 60	60 und älter	unter 20	20 - 60	60 und älter	unter 20	20 - 60	60 und älter	unter 20	20 - 60	60 und älter
1974	27,7	51,5	20,8	31,8	53,1	15,1	28,7	51,9	19,5	30,3	50,5	19,2
1979	24,4	54,8	20,8	28,7	58,0	13,4	25,5	55,6	19,0	28,2	54,0	17,8
1984	20,4	58,2	21,3	23,1	62,9	14,0	21,1	59,3	19,6	24,9	56,8	18,3
1989	20,2	59,7	20,1	20,3	63,8	15,9	20,2	60,7	19,1	21,9	59,1	19,0
1994	21,0	58,9	20,1	18,9	63,4	17,7	20,5	60,0	19,5	21,9	59,6	18,5
1999	20,8	56,0	23,2	20,7	58,6	20,6	20,8	56,6	22,6	22,0	57,3	20,7
2004	21,5	55,3	23,2	22,1	57,8	20,1	21,6	56,0	22,4	21,3	56,3	22,4
2005	21,3	55,9	22,8	22,0	58,0	20,0	21,5	56,5	22,0	21,3	56,3	22,5
2006	20,7	56,4	22,9	22,4	57,6	20,0	21,1	56,7	22,1	22,1	56,3	22,6

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

3.3 Haushalte und Wohnungen

Zur Ermittlung für den Bestand und die Planung des Bedarfs an Wohnungen sind als Ausgangszahl die Wohneinheiten und im Verhältnis dazu der Bestand und Bedarf der Haushalte heranzuziehen (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Wohngebäude- und Wohnungsbestand in der Verbandsgemeinde von 1987 bis 2006 nach Gebäudearten

Jahr	Wohngebäude		Davon mit				Einwohner	Mittlere Haushaltsgröße
	Gebäu-	Whg.	1 Whg. Gebäude	2 Whg. Gebäude	3 und mehr Whg. Gebäude	Whg.		
1987	2.067	3.081	1.391	510	166	670	7.893	2,6
1988	2.096	3.129	1.414	512	170	691	7.986	2,6
1989	2.122	3.182	1.427	518	177	719	8.174	2,6
1990	2.157	3.240	1.452	522	183	744	8.301	2,6
1991	2.185	3.299	1.464	532	189	771	8.367	2,5
1992	2.196	3.339	1.467	535	194	802	8.618	2,6
1993	2.218	3.401	1.471	543	204	844	8.718	2,6
1994	2.244	3.485	1.474	553	217	905	8.710	2,5
1995	2.254	3.500	1.481	555	218	909	8.720	2,5
1996	2.261	3.523	1.483	556	222	928	8.681	2,5
1997	2.268	3.552	1.479	562	227	949	8.655	2,4
1998	2.281	3.591	1.480	567	234	977	8.721	2,4
1999	2.303	3.648	1.489	575	239	1.009	8.673	2,4
2000	2.311	3.667	1.490	579	242	1.019	8.798	2,4
2001	2.325	3.688	1.499	582	244	1.025	9.318	2,5
2002	2.363	3.772	1.518	598	247	1.058	9.400	2,5
2003	2.397	3.817	1.541	609	247	1.058	9.512	2,5
2004	2.444	3.878	1.579	614	251	1.071	9.648	2,5
2005	2.476	3.938	1.602	617	257	1.102	9.750	2,5
2006	2.513	3.996	1.630	621	262	1.124	9.786	2,4

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnung

Während sich noch 1987 ca. 78 % des Wohnungsbestandes auf Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrierte sank dieser Anteil bis 2004 auf 72 %. Dies deutet darauf hin, dass entsprechend der Ballungsraumlage der Verbandsgemeinde eine bauliche Verdichtung stattfindet und in den Neubaugebieten zunehmend Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Entgegen dem allgemeinen Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen, die in benachbarten städtischen Verdichtungsräumen bei deutlich unter 2 Personen pro Haushalt liegen, ist in der Verbandsgemeinde auf den ersten Blick eine relativ konstante Haushaltsgröße von ca. 2,5 Personen pro Haushalt festzustellen. Tatsächlich hat jedoch auch hier von 1987 bis 2000 entsprechend dem allgemeinen Trend eine Reduktion der mittleren Haushaltsgröße von 2,6 auf 2,4 Personen stattgefunden. Erst durch die Entwicklung der Neubaugebiete Schneckenbangert und Wohnpark Uhlerborn und dem damit verbundenen Zuzug junger Familien ist die durchschnittliche Haushaltsgröße wieder auf 2,5 Personen pro Haushalt angestiegen.

In der **Ortsgemeinde Heidesheim** hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße entsprechend dem allgemeinen Trend ebenfalls verringert. Von 1987 bis 2000 sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,57 Pers./HH auf 2,34 Pers./HH, dies entspricht einem Rückgang von 0,7 % pro Jahr. Im Jahr 2001 kam es durch den Bezug der leerstehenden Wohnungen in der ehemaligen US-Wohnsiedlung (Wohnpark Uhlerborn) zu einer starken Zunahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Ortsgemeinde.

Tabelle 8: Entwicklung der Haushaltsgrößen 1987 – 2006 in der Ortsgemeinde Heidesheim

Jahr	Einwohner	Gebäude	Wohnungen	Haushaltsgröße	Veränderung p. a. in %
1987	6.010	1.557	2.340	2,57	
1988	6.082	1.581	2.375	2,56	-0,29%
1989	6.234	1.605	2.424	2,57	0,43%
1990	6.343	1.638	2.476	2,56	-0,39%
1991	6.398	1.663	2.527	2,53	-1,17%
1992	6.519	1.671	2.551	2,56	0,93%
1993	6.648	1.688	2.603	2,55	-0,06%
1994	6.612	1.706	2.657	2,49	-2,56%
1995	6.565	1.713	2.669	2,46	-1,16%
1996	6.518	1.717	2.683	2,43	-1,23%
1997	6.538	1.721	2.705	2,42	-0,51%
1998	6.566	1.726	2.724	2,41	-0,27%
1999	6.493	1.737	2.750	2,36	-2,05%
2000	6.475	1.743	2.765	2,34	-0,82%
2001	6.942	1.746	2.771	2,51	6,98%
2002	6.943	1.753	2.786	2,49	-0,52%
2003	6.959	1.762	2.796	2,49	-0,13%
2004	7.092	1.795	2.835	2,50	0,51%
2005	7.210	1.818	2.863	2,51	0,67%
2006	7.195	1.846	2.904	2,48	-1,62%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnung

Ähnlich aber abgeschwächt verlief die Entwicklung in der **Ortsgemeinde Wackernheim**. Von 1987 bis 1999 sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,54 Pers./HH auf 2,43 Pers./HH, dies entspricht einem Rückgang von 0,4 % pro Jahr. Im Jahr 2000 kam es durch den Bezug des Neubaugebietes Schneckenbangert zu einer starken Zunahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Ortsgemeinde.

Tabelle 9: Entwicklung der Haushaltsgrößen 1987 – 2006 in der Ortsgemeinde Wackernheim

Jahr	Einwohner	Gebäude	Wohnung	Haushaltsgröße	Veränderung p. a. in %
1987	1.883	510	741	2,54	
1988	1.904	515	754	2,53	-0,63%
1989	1.940	517	758	2,56	1,35%
1990	1.958	519	764	2,56	0,14%
1991	1.969	522	772	2,55	-0,48%
1992	2.099	525	788	2,66	4,44%
1993	2.070	530	798	2,59	-2,62%
1994	2.098	538	828	2,53	-2,32%
1995	2.155	541	831	2,59	2,35%
1996	2.163	544	840	2,58	-0,70%
1997	2.117	547	847	2,50	-2,94%
1998	2.155	555	867	2,49	-0,55%
1999	2.180	566	898	2,43	-2,33%
2000	2.323	568	902	2,58	6,09%
2001	2.376	579	917	2,59	0,61%
2002	2.457	610	986	2,49	-3,83%
2003	2.553	635	1.021	2,50	0,35%
2004	2.556	649	1.043	2,45	-1,99%
2005	2.540	658	1.075	2,36	-3,58%
2006	2.591	667	1.092	2,37	0,42%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnung

Für den Zeitraum bis 2022 wird davon ausgegangen, dass sich die Haushaltsgrößen in den beiden Ortsgemeinden um ca. 0,5 % p. a. reduzieren, so dass im Jahr 2022 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,3 Pers./HH erreicht sein wird. Dieser Wert wird deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegen, der schon per 31.12.2006: 2,29 Pers./HH lag.

3.4 Bevölkerungsprognose und Bruttobaulandbedarf

Bei zusammenfassender Betrachtung aller Faktoren der Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass in der Verbandsgemeinde

- in der Vergangenheit ein Bevölkerungswachstum vorwiegend durch ein positives Saldo bei den Wanderungsbewegungen ermöglicht wurde,
- angesichts der ungebremsten Attraktivität der Verbandsgemeinde für junge Familien ein weiteres Bevölkerungswachstum durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen möglich ist und dass
- bei einer weiteren Fortsetzung der Tendenz zu immer kleineren Haushaltsgrößen der gegenwärtige Bevölkerungsstand für den Planungszeitraum nur unter Bereitstellung und Erschließung zusätzlichen Baulandes gehalten werden kann.

Im RROP 2004 wird für die Planungsregion ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2010 prognostiziert, der aus einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus einem negativen Wanderungssaldo resultiert. Grundlage für diese Prognose ist das sich abschwächende Bevölkerungswachstum in der Region in den letzten Jahren, ein echter Bevölkerungsrückgang konnte allerdings bisher nicht festgestellt werden. Im Planungszeitraum bis 2000 spielte danach bei der Bevölkerungsprognose der erhebliche Wanderungsgewinn durch den anhaltenden Zustrom aus Ostdeutschland und Osteuropa eine wesentliche Rolle. Dieser Aspekt sei für den Planungszeitraum bis 2010 nicht mehr gegeben.

Gemäß der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz (Juni 2005), mittlere Variante¹, sind in der Verbandsgemeinde folgende Bevölkerungszahlen zu erwarten:

	2000	2005	2010	2015
Bevölkerung	8.798	9.650	9.761	9.805
unter 20	20,9%	21,4%	20,0%	19,2%
20 - 60	56,1%	56,5%	56,8%	55,6%
60 und älter	23,0%	22,0%	23,3%	25,2%

Diese Prognose hat sich jedoch bislang für die Verbandsgemeinde Heidesheim als nicht zutreffend erwiesen. So wurde der für 2010 prognostizierte Bevölkerungsstand bereits im Jahr 2006 (9.786 Ew.) bereits überschritten. Dies hängt auch mit der Konversion der militärischen Liegenschaft in Uhlerborn zu einem Wohngebiet und der Entwicklung des Wohngebietes Schneckenbangert in Wackernheim in den Jahren 2000 und 2001 zusammen.

Der RROP 2004 unterscheidet bei der Bevölkerungsentwicklung zwischen Gemeinden, die zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch einen Wanderungsgewinn hinzurechnen sollen (besondere Funktion „Wohnen“) und Gemeinden mit ausschließlich Eigenentwicklung, bei denen der Aspekt Wanderungsgewinn wegfällt.

In der Ortsgemeinde Heidesheim als Grundzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen fließt bei der Bevölkerungsprognose und der Berechnung des Bruttobauflächenbedarfs daher sowohl die Eigenentwicklung wie auch der Wanderungsgewinn ein, in der Ortsgemeinde Wackernheim als Gemeinde mit Eigenentwicklung nur der Innere Bedarf, der sich aus der Reduzierung der Belegungsdichte, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Ersatz- und Ergänzungsbedarf für die ansässige Bevölkerung zusammensetzt.

Berechnung des Eigenbedarfs

Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** in der Ortsgemeinde Heidesheim in den letzten 20 Jahren war mit einer durchschnittlichen Veränderung von -0,05 % pro Jahr leicht rückläufig, in der Ortsgemeinde Wackernheim war sogar ein deutlicher Geburtenüberschuss in Höhe von 0,49 % p. a. zu verzeichnen. Entsprechend den Vorgaben des Regionalplans wird allerdings davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren ein deutlicher negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehen wird. Angesichts der mittlerweile angeglichenen Altersstruktur wird dieser Trend gleichermaßen in beiden Ortsgemeinden auftreten. Bislang gibt es allerdings keinerlei Hinweise, dass diese Entwicklung in dem vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz prognostizierten Ausmaß in Höhe von -0,35 % p. a. auch in der Verbandsgemeinde Heidesheim zutreffen wird. Es wird daher in der Berechnung des Eigenbedarfs von einem durchschnittlichen natürlichen Bevölkerungsrückgang in Höhe von -0,2 % p. a. ausgegangen.

Der **Rückgang der Haushaltsgrößen** betrug in den beiden Ortsgemeinden, ohne Berücksichtigung der Effekte von Neubaugebieten, 0,4 – 0,7 % p. a. Für den Zeitraum bis 2022 wird davon ausgegangen, dass sich die Haushaltsgrößen in den Ortsgemeinden um ca. 0,5 % p. a. reduzieren werden, so dass im Jahr 2022 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,3 Pers./HH (zum Vergleich durchschnittliche Haushaltsgrößen anderer Verbandsgemeinden mit Stand 31.12.2006: Nieder-Olm: 2,43 Pers./HH; Gau-Algesheim: 2,35 Pers./HH; Rhein/Nahe: 2,18 Pers./HH; Stadt Ingelheim: 2,10 Pers./HH) erreicht sein wird. Dieser Wert wird deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegen, der schon per 31.12.2006 bei 2,29 Pers./HH lag.

Der **Ersatz- und Ergänzungsbedarf** an Wohnungen für die ansässige Bevölkerung kann aufgrund der vorhandenen Bausubstanz mit jährlich 0,15 % angesetzt werden. Dieser

¹ Modellrechnung mit folgenden Annahmen für Rheinland Pfalz: konstante Geburtenrate (1,4 Kinder je Frau), Lebenserwartung bis 2015 um etwa 2 Jahre steigend, Wanderungssaldo von + 10.000 (2001) sinkend bis auf + 5000 (2006), danach konstant.

Ansatz ist gerechtfertigt, da die alten Ortskerne von Wackernheim und Heidesheim einen vergleichsweise alten Gebäudebestand aufweisen.

Bei Addition der Komponenten des Eigenbedarfs ergibt sich ein Eigenbedarf von 0,45 % p. a., für den Bedarf 2007 – 2022 in der Summe ein Eigenbedarf von 6,75 %.

Für die **Ortsgemeinde Heidesheim** errechnet sich aus dem Bestand an Wohneinheiten (2006: 2.904 WE) und der Summe des Eigenbedarfs (6,75 %) ein Bedarf von 200 Wohneinheiten für die Eigenentwicklung. Im RROP 2004 wird für Grundzentren ein Dichtewert von 25 WE/ha angesetzt, daraus errechnet sich ein Bruttobaulandbedarf aus Eigenbedarf in Höhe von 8 ha.

Für die **Ortsgemeinde Wackernheim** errechnet sich aus dem Bestand an Wohneinheiten (2006: 1.092 WE) und der Summe des Eigenbedarfs (6,75 %) ein Bedarf von 70 Wohneinheiten für die Eigenentwicklung. Im RROP 2004 wird für sonstige Gemeinden ein Dichtewert von 20 WE/ha angesetzt, daraus errechnet sich ein Bruttobaulandbedarf aus Eigenbedarf in Höhe von 3,5 ha.

Berechnung des Bedarfs aus Wanderungsgewinnen

Die Zuweisung der besonderen Funktion „Wohnen“ im RROP 2004 für das Grundzentrum Heidesheim, bedeutet dass die Ortsgemeinde über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen für Zuwanderungen ausweisen soll. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in Grundzentren dient insbesondere der Entlastung der angrenzenden städtischen Zentren.

Die Erfahrungen der letzten drei Jahrzehnte haben gezeigt, dass der einzige begrenzende Faktor für Zuwanderungen in die Verbandsgemeinde in der Bereitstellung von Wohnbauflächen lag. Angesichts der großen Attraktivität der Verbandsgemeinde für junge Familien und der verkehrsgünstigen Lage im Ballungsraum ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft Zuwanderungen in erheblichem Umfang möglich sind, zumal bislang der vom RROP 2004 prognostizierte Rückgang der Zuwanderungen in die Planungsregion seit 2000 nicht eingetreten ist.

In den vergangenen zwanzig Jahren war in der Verbandsgemeinde ein durchschnittlicher jährlicher Wanderungsgewinn in Höhe von 1,2 % p. a. zu verzeichnen. In Annäherung an die Vorstellungen der Regionalplanung über die zurückgehenden Wanderungsgewinne bei gleichzeitiger Erfüllung der besonderen Funktion „Wohnen“ wird vorliegend davon ausgegangen, dass sich die durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinne bis 2022 auf 0,6 % p. a. reduzieren. Hieraus errechnen sich ein Bedarf von 260 Wohneinheiten und ein Bruttobaulandbedarf in Höhe von 10,5 ha bis 2022.

Davon ausgehend ist in der Ortsgemeinde Heidesheim in der Summe aus Eigenbedarf und Wanderungsgewinn bis 2022 insgesamt ein Bruttobaulandbedarf in Höhe von 18,4 ha für 460 Wohneinheiten auszuweisen. Für die Ortsgemeinde Wackernheim lässt sich der Bruttobaulandbedarf insgesamt auf 3,5 ha (70 WE) beziffern (siehe Tabelle 9).

Im RROP 2004 wird für die Verbandsgemeinde bis 2010 ein Orientierungswert für den Wohnbauflächenbedarf von 14 ha angegeben, davon entfallen auf das Grundzentrum Heidesheim 11 ha, für den Eigenbedarf der Gemeinde Wackernheim waren 3 ha vorgesehen. In der vorliegenden Berechnung des Bruttobaulandbedarfs wird der Bauflächenbedarf aus Eigenbedarf in vergleichbarer Größenordnung angegeben. Abweichungen ergeben sich lediglich für den Bedarf aus Wanderungsgewinnen. Diese Abweichungen begründen sich wie folgt:

1. Der Planungshorizont für die vorliegende FNP-Fortschreibung ist das Jahr 2022. Der erheblich längere Planungshorizont rechtfertigt per se eine Überschreitung der Orientierungswerte.
2. Der vom RROP und dem Statistischen Landesamt prognostizierte Bevölkerungsrückgang um ca. 0,35 % p. a. ist bislang nicht eingetreten. Die Wachstumsraten der Bevölkerung von Verbandsgemeinde und Landkreis in den letzten Jahren

bewegen sich auf dem Niveau der letzten zwei Jahrzehnte. Offensichtlich ist die Anziehungskraft der Region für Wanderungsbewegungen vor allem aus Ostdeutschland und Osteuropa nach wie vor ungebrochen.

Der vorliegend berechnete Wohnbauflächenbedarf resultiert nicht aus einer Fortschreibung der Wachstumsraten der letzten zwei Jahrzehnte. Das Bevölkerungswachstum aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinnen bis 2022 wird erheblich niedriger angesetzt. Der Wohnungsbestand in der Verbandsgemeinde wird sich danach um ca. 530 Wohnungen von 3.996 (2006) auf ca. 4.525 Wohnungen erhöhen. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,3 Personen/Wohnung entspricht dieser einem Bevölkerungsstand von ca. 10.400 Einwohnern im Jahr 2022 und somit einem max. Bevölkerungswachstum um ca. 6,3 % bzw. ca. 0,4 % pro Jahr. Es wird vorliegend somit davon ausgegangen, dass die Wachstumsraten nur noch ein Drittel des Wertes der letzten 20 Jahre betragen werden.

Tabelle 10: Berechnung des Bruttobaulandbedarfs in der Verbandsgemeinde

Komponenten	Heidesheim	Wackernheim
Reduzierung der Belegungsdichte 2007-2022	0,50 % p. a.	0,50 % p. a.
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2007-2022	-0,20 % p. a.	-0,20 % p. a.
Ersatz- und Ergänzungsbedarf	0,15 % p. a.	0,15 % p. a.
Summe Eigenbedarf	0,45 % p. a.	0,45 % p. a.
Summe Eigenbedarf 2007-2022	6,75 %	6,75 %
Eigenbedarf WE 2007 – 2022	200 WE	70 WE
Bruttobaulandbedarf aus Eigenbedarf (20 bzw. 25 WE/ha)	8,0 ha (25 WE/ha)	3,5 ha (20 WE/ha)
Bedarf aus Wanderungsgewinn	0,6 % p. a.	
Summe Bedarf Wanderungsgewinn 2007-2022	9 %	
Bedarf Wanderungsgewinn WE 2007-2022	260 WE	
Bruttobaulandbedarf aus Wanderungsgewinn (25 WE/ha)	10,4 ha	
Bruttobaulandbedarf gesamt	18,4 ha	3,5 ha

4 Inhalte der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

4.1 Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Infolge der eher rückläufigen Entwicklungstendenzen in der kommunalen Wirtschaft sind für die weitere Entwicklung der Verbandsgemeinde die Erhaltung und der Ausbau ihrer Funktion als attraktiver Wohnstandort innerhalb des Verdichtungsraumes von entscheidender Bedeutung. Diese Attraktivität wird ganz wesentlich von ihrer Lage in einem Ballungsgebiet und ihrem nach wie vor ländlichem Erscheinungsbild geprägt. Eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung wie in den 90er Jahren oder gar ein Bevölkerungsrückgang würde die Aufrechterhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Hauptschulstandort, Lebensmittelmärkte etc.) in ihrer gegenwärtigen Qualität und Quantität in Frage stellen und zu einer Beschleunigung negativer Entwicklungstendenzen führen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 wurden Neubaugebiete mit einer Gesamtfläche von 41,5 ha dargestellt. Insbesondere naturschutzfachliche Vorbehalte führten jedoch dazu, dass die Baugebiete Lerchensand, Bitz-Beinchen und Im roten Sand mit einer Gesamtfläche von ca. 21,5 ha nicht bebaut werden konnten. Mit der Entwicklung der Baugebiete Schneckenbangert in Wackernheim und Wohnpark Uhlerborn in Heidesheim konnten diese Defizite jedoch ausgeglichen werden.

Gemäß den planerischen Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung hat in der Verbandsgemeinde die städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. In der Verbandsgemeinde sind Flächenreserven und –potentiale (Baulücken) im Innenbereich der Ortsgemeinden in der Größenordnung von ca. 70 Wohneinheiten erkennbar:

- Ortsgemeinde Heidesheim, ca. 2,3 ha (= 44 Baulücken, davon 23 Baulücken im Ortsteil Heidenfahrt) x 25 Wohneinheiten / ha ergibt ca. 60 Wohneinheiten,
- Ortsgemeinde Wackernheim, 0,8 ha (= ca. 14 Baulücken) x 20 Wohneinheiten / ha ergibt 16 Wohneinheiten.

Die Realisierung dieser in Privatbesitz befindlichen Flächenreserven und –potenziale liegt allerdings nicht im Ermessen der Verbandsgemeinde oder der Ortsgemeinden und kann daher erfahrungsgemäß (z.B. Flächen im Ortsteil Heidenfahrt) nicht zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Verbandsgemeindegebiet herangezogen werden.

Verfügbare Flächenreserven ergeben sich im Innenbereich der Ortsgemeinde Heidesheim jedoch durch rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne in einer Größenordnung von 4,2 ha (siehe Tabelle 11).

Die weitere Siedlungsflächenentwicklung in der Verbandsgemeinde Heidesheim ist starken Restriktionen ausgesetzt:

- Durch die Ausweisung von Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten stehen mittlerweile 1.173 ha, d.h. 50 % des Verbandsgemeindegebietes unter Naturschutz. Eine bauliche Entwicklung im gesamten Süden, Osten und Westen von Heidesheim und am nördlichen und westlichen Ortsrand von Wackernheim ist durch diese Ausweisungen, die zum erheblichen Teil unmittelbar am Ortsrand verlaufen, nicht mehr möglich.
- Die Festlegung überschwemmungsgefährdeter Bereiche betrifft den gesamten Gemarkungsteil nördlich der Ortslage Heidesheim. Dabei sind die Flächen in der Rheinaue zwischen den Rheinhauptdeichen als gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Die übrigen Flächen bis zur Eisenbahn im Süden tragen hingegen den Charakter überschwemmungsgefährdeter Gebiete.
- Die Grünzäsuren des RROP 2004 unterbinden eine bauliche Entwicklung im Osten und Süden von Wackernheim.

Die verbleibenden möglichen Siedlungserweiterungsflächen außerhalb dieser Restriktionsbereiche sind so geringfügig, dass hierdurch noch nicht einmal der Eigenbedarf annäherungsweise gedeckt werden könnte. Die Verbandsgemeinde ist daher gezwungen mit ihrer mittel- und langfristigen Siedlungsflächenplanung auch die o. g. Restriktionsbereiche teilweise zu überplanen. Nicht überplant werden dabei Flächen mit einem sehr hohem Schutzstatus. Dies sind dem Naturschutz unterliegende Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete) sowie gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiete des Rheins. Es verbleiben Flächen zwischen der Eisenbahn im Süden und dem Rheinhauptdeich im Norden, die teilweise als überschwemmungsgefährdete Gebiete ausgewiesen sind und hohen Immissionsbeeinträchtigungen überregionaler Verkehrsachsen unterliegen.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Aufstellung des Wohnbaulandbedarfs bis 2022, dem die verfügbaren Flächen der Innenentwicklung und die geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen der Fortschreibung gegenüber zu stellen sind. Im Ergebnis kann die Flächenbilanz unter Zugrundelegung eines Planungshorizontes von 15 Jahren als ausgeglichen bezeichnet werden.

Tabelle 11: Wohnbaulandbedarf bis 2022, verfügbare Flächen der Innenentwicklung und geplante Wohn- und gemischten Bauflächen FNP 2007

Wohnbaulandbedarf bis 2022		
	Heidesheim (Grundzentrum mit besonderer Funktion Wohnen und Fremdenverkehr)	Wackernheim
Forterschreibung FNP 2007 bis 2022 (siehe Kapitel 3.4)	18,4 ha	3,5 ha
Verfügbare Flächen der Innenentwicklung		
Sommerau (WA, B-Plan rechtskräftig)	3,0 ha 5,6 ha Gesamtfläche, davon 3,0 ha mit Wohnnutzung	
Ortskern (WA; B-Plan rechtskräftig)	0,4 ha	
Bellaform (WA, B-Plan in Aufstellung)	0,8 ha	
Summe	4,2 ha	
Geplante Wohnbau- und gemischte Bauflächen FNP 2007		
An der Trift (W)	3,9 ha Wohnbaufläche von 5,0 ha Gesamtfläche	
Dimberg (W)	0,5 ha	
Östlicher Ortseingang (M)	0,6 ha 0,8 ha Gesamtfläche, davon 80% Wohnnutzung = 0,6 ha	
Am Judenfriedhof (W)	0,4 ha	
Georgenflur 1 (W)	1,8 ha	
Georgenflur 2 (M)	6,4 ha 8,0 ha Gesamtfläche, davon 80% Wohnnutzung = 6,4 ha	
Auf der Saif (M)	0,8 ha 1,0 ha Gesamtfläche, davon 80% Wohnnutzung = 0,8 ha	
Summe	14,4 ha bei 80 % Wohnnutzung in gemischten Bauflächen	

4.1.1.1 Ortsgemeinde Heidesheim

Die Siedlungsentwicklung in Heidesheim hat ausgehend vom alten Ortskern zunächst entlang der Mainzer und der Binger Straße sowie in Richtung Wackernheim stattgefunden.

den. Die Neubaugebiete, die in den 60er und 70er Jahren erschlossen wurden, liegen ebenfalls auf diesem Siedlungsband.

Die danach erfolgten Neuausweisungen von Bauland erfolgten nördlich der Bahnlinie. Die Siedlungsfläche des alten Ortskernes in Heidenfahrt ist in diesem Zuge durch Neubaugebiete ebenfalls erweitert worden. Parallel dazu entstanden in der Georgenflur zwischen der Bahntrasse und der in den 60er Jahren gebauten Autobahn neue Wohngebiete. Dieser Bereich ist durch hohe Lärm- und Schadstoffimmissionen belastet und durch die Barrierewirkung der Eisenbahntrasse vom Ortsmittelpunkt räumlich abgetrennt.

Hauptsiedlungsachse mit der zentralen Zuordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen für die Ortsgemeinde Heidesheim bildet der alte Ortskern entlang der Mainzer Straße sowie zwischen Bahnhof und Binger Straße. Die Konzentration von öffentlichen Einrichtungen und Geschäften für die tägliche Versorgung bilden strukturell und funktional den Ortsmittelpunkt der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde insgesamt.

Im Siedlungsbereich entlang der Mainzer Straße und im alten Ortskern hat in den letzten 20 Jahren eine Strukturveränderung hinsichtlich der Gebäudenutzung stattgefunden. Während dort vormals landwirtschaftliche Nutzungen mit Wirtschaftsgebäuden vorherrschten, sind inzwischen überwiegend durch Aus- und Umbauten Wohnraum und in einigen Fällen Betriebsstätten für kleinere Gewerbebetriebe entstanden.

Die Ortsteile Heidenfahrt und Uhlerborn haben sich räumlich vom Zentrum abgehängt und als Wohngebiete herausgebildet. Heidenfahrt ist jedoch funktional und die Versorgung betreffend auf den Ortskern angewiesen. Die räumliche Entfernung zum Zentrum und die damit notwendige Anbindung und Überbrückung des dazwischen liegenden Freiraums für Heidenfahrt wird über den Individualverkehr und einer verbesserungswürdigen Busverbindung des öffentlichen Nahverkehrs hergestellt.

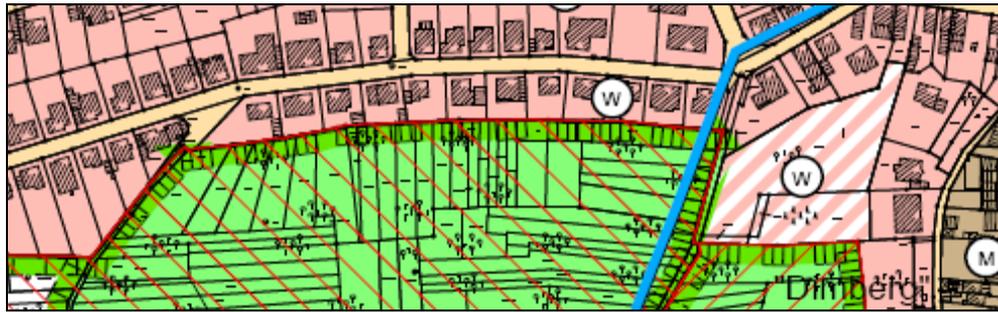
Gewerbefläche als ausgewiesenes Gewerbegebiet reicht nördlich des Budenheimer Weges bis nach Uhlerborn. Die direkte Nähe und Anbindung des Gewerbegebietes an die Autobahnabfahrt Mainzer Landstraße ist als optimale Lage im überörtlichen Verkehrsnetz in der Region zu bezeichnen.

Die geplanten Wohnbau- und gemischtem Bauflächen im Bereich der Gemarkung Heidesheim weisen in der Summe eine Flächengröße von 14,6 ha (=365 Wohneinheiten bei 25 Wohneinheiten pro ha) auf und sind zusammenfassend in Tabelle 11 dargestellt. In der Summe ergeben sich mit den verfügbaren Flächen der Innenentwicklung 470 Wohneinheiten für die Ortsgemeinde Heidesheim. Dies entspricht dem errechneten Wohnbaulandbedarf in Kapitel 3.4. Alle geplanten Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und liegen außerhalb dem Naturschutz unterliegenden Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete) sowie gesetzlich geschützten Überschwemmungsgebieten des Rheins. Die Flächen sind einerseits Ortsabrundungen (Dimberg, Am Judenfriedhof oder östlicher Ortseingang), andererseits befinden sie sich zwischen der Eisenbahn und der Bundesautobahn (Auf der Saif und Georgenflur) oder verstehen sich im Fall Heidenfahrt (An der Trift) als südliche Siedlungserweiterung.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist bei allen Siedlungserweiterungsflächen auf eine ausreichende und dichte Ein- und Durchgrünung des Gebietes, auf eine Minimierung von Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung sowie auf die Einrichtung dezentraler Regenwasserversickerungs- und -sammlungssysteme zu achten.

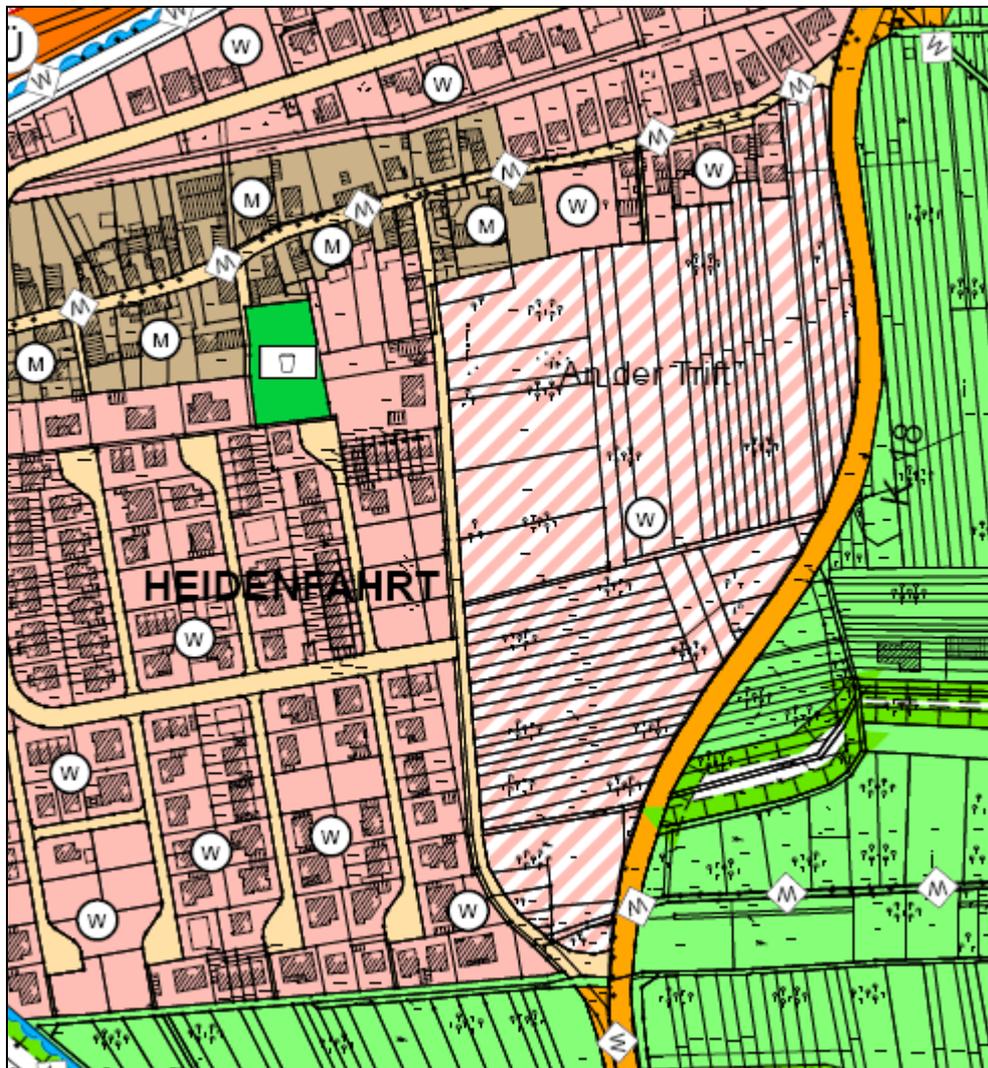
Nachfolgend werden die geplanten Wohnbau- und gemischtem Bauflächen steckbriefartig vorgestellt.

Abbildung 4: Wohnbaufläche „Dimberg“



Bei dieser ca. 0,5 ha großen Wohnbaufläche handelt es sich um eine kleine Ortsabrundung für ca. 12 Wohneinheiten im Südwesten der Ortslage von Heidesheim. Naturschutzfachliche Restriktionen lasten nicht auf dieser Fläche, sie wird intensiv obstbaulich genutzt. Die Erschließung ist über den Ausbau vorhandener Feldwege in Verlängerung der Bergstraße sichergestellt.

Abbildung 5: Wohnbaufläche „An der Trift“, Ortsteil Heidenfahrt



In einem etwa dreieckigen Zuschnitt schließt sich das Plangebiet an die bestehende Ortslage von Heidenfahrt an. Die Begrenzungen Kirchenweg im Westen sowie Kreisstraße 18 im Osten werden im Norden ergänzt durch die Begrenzung der Bestandsbebauung auf der Südseite der Straße „Heidenfahrt“. Betrachtet man heute das Plangebiet von sei-

nen Rändern her, so wird dieses geprägt von landwirtschaftlicher und vor allem obstbaulicher Nutzung. Es handelt sich überwiegend um Halbstamm-Obstkulturen. Einzelne Ackerflächen sind eingestreut.

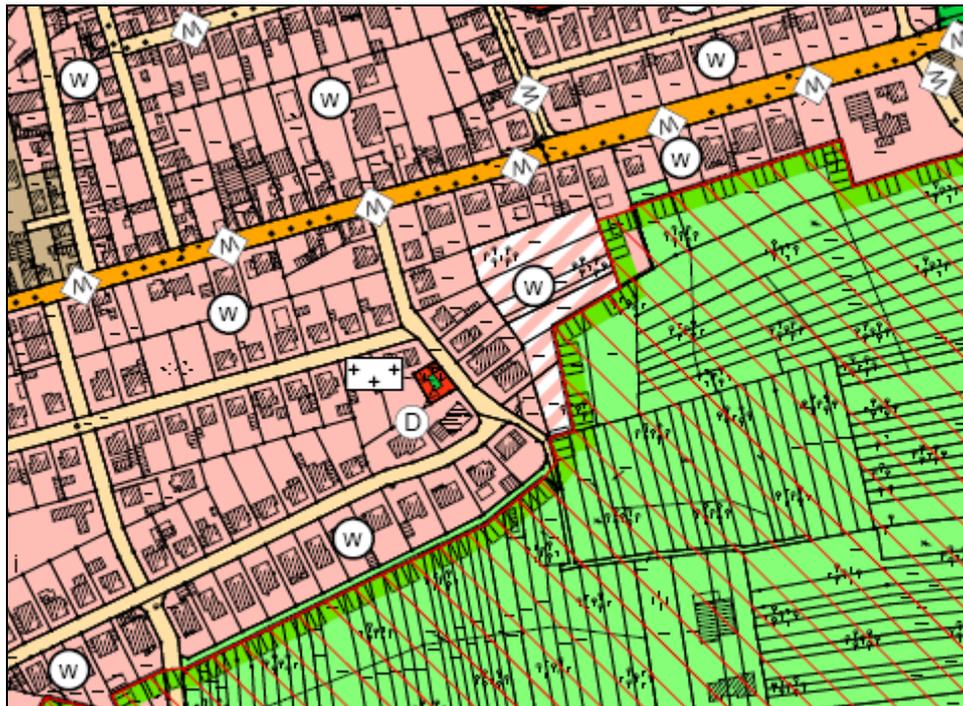
Die Erschließung der Heidenfahrter Siedlungserweiterungsfläche „An der Trift“ ist über die Heidenfahrtstraße (K 18) sichergestellt.

Für das Plangebiet liegt bereits ein städtebaulicher Entwurf vor. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Ortsgemeinde Heidesheim gefasst. Die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im Sommer 2006. Die geplante Wohnbaufläche hat eine Gesamtgröße von 5 ha, wovon gemäß einem vorliegenden städtebaulichen Entwurf 3,9 ha als Wohngebiet genutzt werden können. Die übrigen Flächen verbleiben zukünftig als landwirtschaftliche Nutzfläche oder werden als Grünfläche festgesetzt. Auf einer Bruttobaulandfläche von 3,9 ha können hier ca. 100 Wohneinheiten entstehen.

Das Baugebiet befindet sich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs, hier sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden festzusetzen.

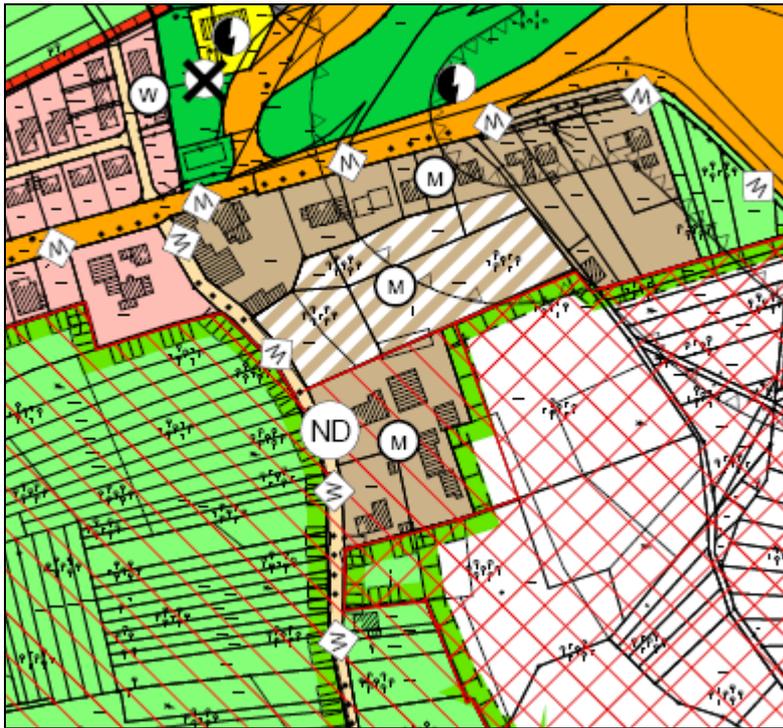
Die geplante Wohnbaufläche „An der Trift“ liegt außerhalb weiterer Schutzgebietsausweisungen

Abbildung 6: Wohnbaufläche „Am Judenfriedhof“



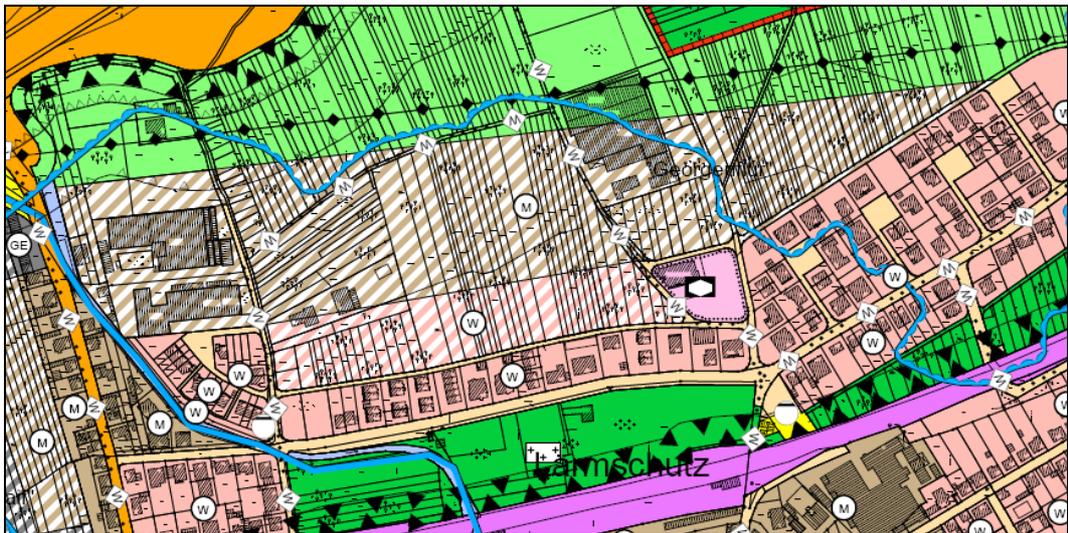
Bei dieser ca. 0,4 ha großen Wohnbaufläche handelt es sich um eine kleine Ortsabrundung für ca. 10 Wohneinheiten im Osten der Ortslage von Heidesheim. Naturschutzfachliche Restriktionen lasten nicht auf dieser Fläche, sie wird intensiv gärtnerisch genutzt. Die Erschließung ist über die Straße Am Judenfriedhof sichergestellt.

Abbildung 7: Gemischte Baufläche „Östlicher Ortseingang“



Bei dieser Fläche handelt sich um eine kleine Ortsabrundung im Osten von Heidesheim. Diese 0,8 ha große Fläche soll als gemischte Baufläche mit 80% Wohnnutzung (0,6 ha) entwickelt werden. Die Realisierung von ca. 16 Wohneinheiten wird dadurch ermöglicht. Naturschutzfachliche Restriktionen lasten nicht auf dieser Fläche, sie wird intensiv obstbaulich genutzt. Die Erschließung ist über die Sandmühlenstraße sichergestellt.

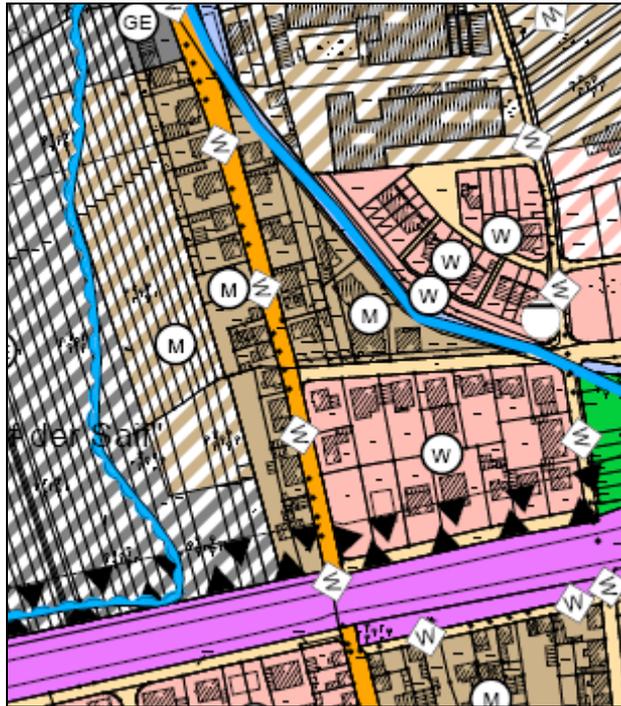
Abbildung 8: Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche „Georgenflur“



Bei diesen Flächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im Norden von Heidesheim zwischen der Eisenbahn und der Bundesautobahn mit einer ca. 1,8 ha großen Wohnbaufläche und einer ca. 8 ha großen (80% Wohnnutzung entspricht 6,4 ha) gemischten Baufläche. Die Realisierung von ca. 200 Wohneinheiten soll hier ermöglicht werden. Naturschutzfachliche Restriktionen lasten nicht auf dieser Fläche, sie wird intensiv obstbaulich genutzt. Die gemischte Baufläche befindet sich mit einem östlichen Teilbereich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes, hier sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

von Hochwasserschäden festzusetzen. Die Bauflächen werden im erheblichen Maße durch Schallimmissionen der umliegenden Verkehrswege beaufschlagt. Entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Bundesautobahn und der Eisenbahn erforderlich. Die Erschließung erfolgt über die Moselstraße und die Lahnstraße. Eine weitere Anbindungsmöglichkeit kann im Nordwesten über die Straße Im Bachacker zur Heidenfahrtstraße geschaffen werden. Zudem ergibt sich eine Erschließungsmöglichkeit durch die in Karte 1 dargestellte geplante Verlängerung der Bleichstraße und anschließenden Umfahrung des denkmalgeschützten Sandhofes mit Anschluß an den Budenheimer Weg.

Abbildung 9: Gemischte Baufläche „Auf der Saif“



Das 1 ha große Mischgebiet „Auf der Saif“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Heidesheim und grenzt im Osten an die vorhandene Bebauung entlang der Heidenfahrtstraße, im Westen und im Süden an die geplante gewerbliche Baufläche. Die Realisierung von ca. 20 Wohneinheiten soll hier ermöglicht werden.

Naturschutzfachliche Restriktionen lasten nicht auf dieser Fläche, sie wird intensiv obstbaulich genutzt. Die gemischten Bauflächen befinden sich mit einem geringen Flächenanteil innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes, hier sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden festzusetzen. Die Bauflächen werden im erheblichen Maße durch Schallimmissionen der umliegenden Verkehrswege beaufschlagt. Entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Bundesautobahn und der Eisenbahn erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung kann durch einen Ausbau des Feldweges südlich der A 60 zur Heidenfahrtstraße, parallel zur Bahnlinie (Nahestraße) und/oder über die vorhandene, einspurige Eisenbahnunterführung in Höhe des Sportgeländes zur Binger Straße vorgenommen werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit die geplante Baufläche über eine Baulücke an der Heidenfahrtstraße zu erschließen.

4.1.1.2 Ortsgemeinde Wackernheim

Die Struktur des alten Ortskerns der Ortsgemeinde Wackernheim ist ein Haufendorf mit alter Baustruktur und Bausubstanz. Im Bereich der Kleinen und der Großen Hohl sind bandartig Aussiedlungen von landwirtschaftlichen Höfen erfolgt, während die Neubauge-

bierte, in Richtung Heidesheim - in Anlehnung an die vorhandene Bebauung - und in südöstlicher und südwestlicher Richtung zur L 419 als Wohngebiet neu bebaut wurden.

Während im alten Ortskern die typische fränkische Hofreite mit giebel- und traufständigem Wohnhaus, Nebengebäuden und querstehenden Wirtschaftsgebäuden (Stallungen, Scheune) vorherrscht, sind die Neubaugebiete durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Gartengrundstück geprägt.

Die Neubauentwicklung hat sich über die L 419 hinweg entlang der Ober-Olmer Straße, fortgesetzt. An diese Straßenrandsiedlung schließt in südlicher Richtung das Gelände der McCully-Barracks an.

Der Bebauungsplan Schneckenbangert wurde am 23.07.1996 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen. Das Gelände zwischen Mainzer Straße (L 419), Schillerstraße, Große Hohl und Kleine Hohl war städtebaulich für eine Bebauung besonders gut geeignet, da es von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben ist und die Erschließung über eine Stichstraße von der L 419 problemlos sichergestellt werden kann, ohne den Ortskern zusätzlich zu belasten. Mittlerweile wurde eine Bebauung als Allgemeines Wohngebiet bzw. in einem ca. 30 m breiten Streifen nördlich der L 419 als Mischgebiet in Ein- und Mehrfamilienhausbauweise umgesetzt.

Flächenentwicklungen in Anbindung an die Neubaugebiete im Bereich Rheinblick, Mainzer Weg und Am Graben sind wegen der Hangkanten und Hanglagen auszuschließen. Außerdem lassen rechtskräftige Ausweisungen von Naturschutzgebieten eine Weiterentwicklung der Bebauung in diesen Bereichen nicht mehr zu.

Eine Flächenentwicklung südlich der L 419 wird wegen den dort befindlichen „Grünzäsuren“ des RROP 2004 nicht mehr weiterverfolgt.

Der Ortsgemeinderat Wackernheim hat in seiner Sitzung am 22.02.2006 folgende Grundsatzbeschlüsse zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst:

- An den Erweiterungsflächen südlich der L 419 (Grünzäsuren) wird nicht festgehalten.
- Eine denkbare Erweiterung "An der Nußhecke" wird nicht weiterverfolgt.
- Eine denkbare Erweiterung "Am Heiserweg" wird nicht weiterverfolgt

Der Ortsgemeinderat ist mehrheitlich der Auffassung, dass das Entwicklungspotenzial der Ortsgemeinde Wackernheim durch die Gründung des Zweckverbandes Layenhof-Münchwald im Bereich Layenhof-Münchwald und bei einer eventuellen Aufgabe der militärischen Nutzung im Bereich McCully-Barracks liegt. Der Zweckverband Layenhof-Münchwald wurde durch die Stadt Mainz und die Ortsgemeinde Wackernheim am 01.05.2006 gegründet.

4.1.2 Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig in Heidesheim Beschäftigten liegt seit 1997 relativ konstant bei 10 – 11 % der Gesamtbevölkerung und im Jahr 2004 bei ca. 20 % der der erwerbstätigen Altersgruppe der 20 – 60jährigen. Dies bedeutet, dass derzeit nur jeder 5. Heidesheimer in seiner Gemeinde eine Beschäftigung finden könnte. Insgesamt waren 3.255 Einwohner im Jahr 2004 sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Heidesheim als Gewerbestandort ist somit nur von untergeordneter Bedeutung mit der Folge, dass die überwiegende Mehrzahl der Beschäftigten zu ihren Arbeitsstätten auspendeln müssen.

Tabelle 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Verbandsgemeinde Heidesheim 1997 bis 2006

Jahr	Angestellte	Arbeiter	Summe	Bevölkerung	Anteil
1997	462	449	911	8655	10,53%
1998	452	497	949	8721	10,88%
1999	454	456	910	8673	10,49%
2000	520	536	1056	8798	12,00%
2001	522	482	1004	9318	10,77%
2002	508	457	965	9400	10,27%
2003	557	475	1032	9512	10,85%
2004	559	474	1033	9648	10,71%
2005	Keine Angaben	Keine Angaben	1077	9750	11,05%
2006	Keine Angaben	Keine Angaben	1071	9786	10,94%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnung

Im RROP 2004 wurde dem Grundzentrum Heidesheim auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeit die besondere Funktion „Gewerbe“ nicht zuerkannt. Die Verbandsgemeinde beabsichtigt jedoch trotzdem gewerbliche Bauflächen zur Deckung des örtlichen Erweiterungs- und Ersatzbedarfs im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan orientiert sich in Bezug auf die Größe des Flächenbedarfs für gewerbliche Bauflächen nicht an rechnerischen Bedarfsgrößen, da diese nur ungenau und auf Gemeindeebene nicht zu berechnen sind. Vielmehr wird hier der Flächenbedarf über die Angebotssituation gesteuert und lässt sich schwerlich über eine Bedarfslage der Gemeinde rechnerisch begründen. Daher sind zusätzliche Ausweisungen von Gewerbeflächen in Bezug auf ihre Lage, verkehrlich nicht störende Anbindung, ihre Umweltverträglichkeit und städtebauliche Tragfähigkeit zu bewerten.

Grundsätzlich wird sich die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen am Bedarf orientieren. Soweit Gewerbebrachen vorhanden und verfügbar sind, wird deren Wiedernutzbarmachung im Vordergrund der Ansiedlung neuer Gewerbetriebe stehen. Somit wird dem planerischen Grundsatz entsprochen mit Grund und Boden ressourcensparend umzugehen. Der Innenentwicklung wird somit gegenüber Außenentwicklung Vorrang eingeräumt.

Tabelle 13: Gewerbliche Bauflächen in der Verbandsgemeinde

Verfügbare Flächen der Innenentwicklung		
Fläche südwestlich ALDI (GE)	0,5 ha 0,9 ha Gesamtfläche, davon 0,4 ha in Bauverbotszone der BAB 61	
Summe	0,5 ha	
Geplante gewerbliche Bauflächen FNP 2007		
Weilerwiesen (GE)	6,0 ha 9,0 ha Gesamtfläche, davon 3 ha baulich nicht nutzbar bei 40 m Bauverbotszone der BAB 61	
Auf der Saif (GE)	5,0 ha 6,8 ha Gesamtfläche, davon 1,8 ha baulich nicht nutzbar bei 40 m Bauverbotszone der BAB 61	
Summe	11,0 ha	

Abbildung 10: Gewerbegebiet „Weilerwiesen“

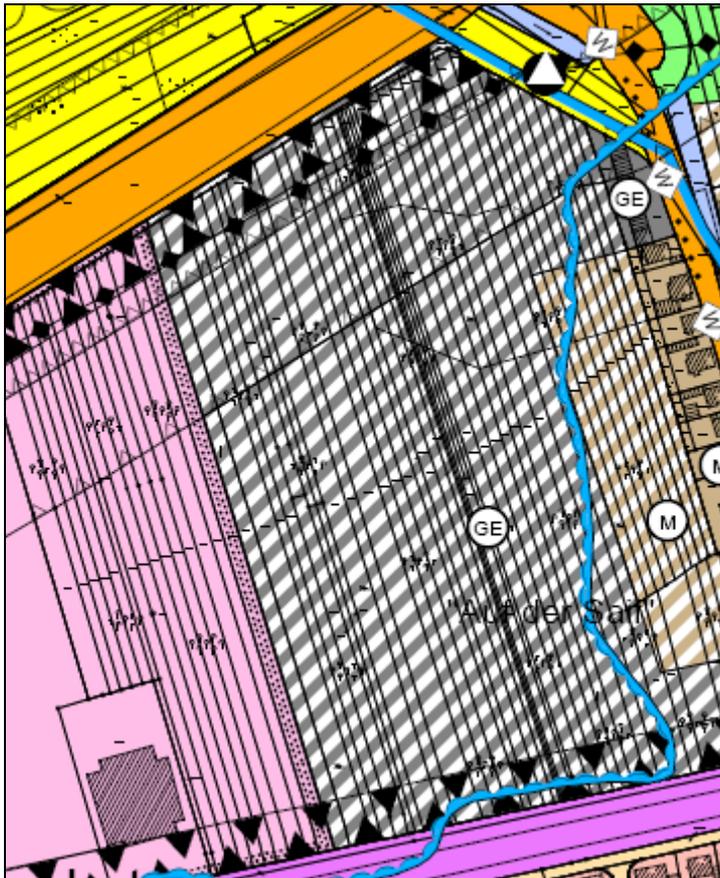


Das geplante Gewerbegebiet „Weilerwiesen“ befindet sich westlich des Ortsrandes von Heidesheim und grenzt im Osten an das Sportgelände „Jakob-Frey-Anlage“, im Westen an den Autobahnzubringer (Brücke), im Süden an die Eisenbahnlinie und im Norden an die A 60. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes kann ohne zusätzliche verkehrliche Belastung des Ortskernes über die Eisenbahnunterführung in Höhe des Sportgeländes zur Binger Straße erfolgen.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG schränkt die Bebaubarkeit des Geländes allerdings stark ein. Zudem befindet sich etwa mittig des Plangebietes ein von Süden nach Norden verlaufender Entwässerungsgraben, zudem beidseitig jeweils ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten ist. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass lediglich ca. 6,0 ha der 9,0 ha großen Baufläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Naturschutzfachliche Restriktionen lasten nicht auf dieser Fläche, sie wird intensiv obstbaulich genutzt. Die Baufläche befindet sich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes, daher sind hier im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden festzusetzen. Die Bauflächen werden im erheblichen Maße durch Schallimmissionen der umliegenden Verkehrswege beaufschlagt. Entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Bundesautobahn und der Eisenbahn erforderlich. Sofern nutzungsempfindliche Arbeits-, Wohn- und Aufenthaltsräume eingerichtet werden, sind darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Abbildung 11: Gewerbegebiet „Auf der Saif“



Das geplante Gewerbegebiet „Auf der Saif“ befindet sich westlich des geplanten Mischgebietes „Auf der Saif“. Es grenzt im Süden an die Eisenbahnlinie und im Norden an die A 60. Im Westen liegt das Sportgelände „Jakob-Frey-Anlage“.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG schränkt die Bebaubarkeit des Geländes allerdings ein. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass lediglich ca. 5,0 ha der 6,8 ha großen Baufläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Naturschutzfachliche Restriktionen lasten nicht auf dieser Fläche, sie wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Bauflächen befinden sich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes, hier sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden festzusetzen. Die Bauflächen werden im erheblichen Maße durch Schallimmissionen der umliegenden Verkehrswege beaufschlagt. Entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Bundesautobahn und der Eisenbahn erforderlich. Sofern nutzungsempfindliche Arbeits-, Wohn- und Aufenthaltsräume eingerichtet werden, sind darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung kann durch einen Ausbau des Feldweges südlich der A 60 zur Heidenfahrtstraße, parallel zur Bahnlinie (Nahestraße) und/oder über die vorhandene, einspurige Eisenbahnunterführung in Höhe des Sportgeländes zur Binger Straße vorgenommen werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit die geplante Baufläche über eine Baulücke an der Heidenfahrtstraße zu erschließen.

4.1.3 Sonderbauflächen

Ortsgemeinde Heidesheim

Das „**Rhein Hessische Diakoniezentrum für seelisch Behinderte (ZOAR)**“ liegt am westlichen Ortsrand von Heidesheim. Das ca. 6,5 ha große Gelände des früheren Landesalters- und Pflegeheims mit seiner großzügigen und erhaltenswerten Parkanlage wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflegeheim dargestellt.

Als Sonderfall ist das **Freizeitgelände in Uhlerborn** am Westrand des Lennebergwaldes zu behandeln. Das Sportgelände ist mit einer 6-Platz-Tennisanlage und einem Großspielfeld gut ausgestattet. Dieses Gebiet wird in seiner bisherigen Größe als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeitgelände fortgeschrieben. Ausdehnungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden, da sich hier direkt angrenzend das rechtskräftig ausgewiesene Naturschutzgebiet „Lennebergwald“ befindet.

Die Ortsgemeinde Heidesheim hat am 05.02.2002 den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Gewerbepark Uhlerborn II**“ auf dem Gebiet der ehemaligen „Uhlerborn Storage Area“ gefasst. Hier sind seither in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel zwei Lebensmittelmärkte und ein Gartenmarkt entstanden. Während die beiden Lebensmittelmärkte der Nahversorgung insbesondere auch im Hinblick auf die durch den benachbarten Wohnpark steigende Bevölkerungszahl dienen, handelt es sich bei dem Gartenmarkt um eine raumbedeutsame Gewerbeansiedlung, die im Vorfeld einer informellen raumordnerischen Prüfung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd unterzogen wurde. Im Zuge dieses Verfahrens wurde u. a. von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe auf Grundlage der Einzelhandelszählung 1993 festgestellt, dass die Verbandsgemeinde einen erheblichen Nachholbedarf bei der Kaufkraftbindung besitzt. So betrug der Einzelhandelsumsatz je Einwohner in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim das 2,3fache, in Budenheim das 2,6fache, in der Stadt Mainz das 5,1fache und in der Stadt Ingelheim das 7,5fache des entsprechenden Wertes in der Verbandsgemeinde Heidesheim. Die in den benachbarten zentralen Orten vorhandenen Einzelhandelsstrukturen haben somit bereits infolge von erheblichem Kaufkraftabzug zu Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Verbandsgemeinde Heidesheim geführt. Der Verbandsgemeinde Heidesheim sollte daher die Möglichkeit gegeben werden, diesen deutlichen Nachholbedarf in der Kaufkraftbindung angemessen auszugleichen.

Der **Campingplatz Heidenfahrt** befindet sich direkt der Ortslage Heidenfahrt vorgelagert am Rheinufer und ist von dieser durch den Hauptdeich getrennt. Er liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheines, wird meist mehrmals jährlich überflutet und wird daher lediglich saisonal betrieben. Das Gelände ist Bestandteil der Bundeswasserstraße Rhein und befindet sich überwiegend im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz (Wasserwirtschaftsverwaltung), der 10-Meter Streifen unmittelbar am Ufer des Rheins steht im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und ist an das Land Rheinland-Pfalz verpachtet. Für den 10 m breiten Uferstreifen ist die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Bingen zuständig, für das anschließende Gelände bis zum Deich die Wasserwirtschaftsverwaltung. Die Trinkwasserversorgung ist an Heidenfahrt angeschlossen, die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Pumpstation in das öffentliche Kanalnetz. Der Campingplatz und die angrenzenden Grünanlagen am Rheinufer sind im Bebauungsplan „Rheinufer II“ der Ortsgemeinde Heidesheim mit Satzungsbeschluss vom 28.01.2002 überplant. Der Campingplatz wird als 1,5 ha großes „Sondergebiet Freizeit, Zweckbestimmung Saisoncampingplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Osten der Gemarkung Heidesheim befindet sich im Bereich von drei stillgelegten Baggerseen das **Campinggelände „Blauer See“**. Es handelt sich hierbei um ein geschlossenes Camping- und Wochenendhausgebiet mit einer Größe einschließlich Wasserflächen von ca. 20,5 ha. Betreiber der Campinganlage sind der Naturschutz- und Camping-Club 1991 Uhlerborn e.V. und eine Privatperson. Das Campinggelände liegt größtenteils im Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird bei starken Hochwässern (z.B. 1993, 1995) überflutet. Ende der fünfziger Jahre entstanden durch Kiesabbau dort vier Bagger-

seen. Die Baggerseen werden von aus dem Lennebergwald Richtung Rhein ziehenden Grundwasser gespeist.

Die Verkehrserschließung der Anlage erfolgt im Süden über einen Bahnübergang und anschließend über einen Weg der DB Services Immobilien GmbH. Die Nutzung dieses Weges als öffentliche Verkehrsfläche mit erschließender Funktion der Flächen nördlich der Bahnanlage wird durch das Schreiben vom 20. Dezember 2006 des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz bestätigt.

Das Campinggelände „Blauer See“ wird seit 1957 als Anlage für Wohnwagen- und Zeltstandplätze mit heute insgesamt ca. 480 Stellplätzen genutzt. Des Weiteren wurden 16 Aufstellplätze mit Kleinwochenendhäusern auf dem Grundstück des Naturschutz- und Camping-Club 1991 Uhlerborn e.V. errichtet. Die drei Seen im Norden des Geländes, Blauer See, Hecht-See und Uhlen-See, dienen den Stellplatzmietern als Badeseen. Sanitäranlagen, zwei Speise- und Schankwirtschaften, ein Betriebshof und ein Wohnhaus sind der Gebäudebestand der Campinganlage.

Aus dem Jahre 1969 liegen für die Campinganlage Baugenehmigungen vor. Das heutige Erscheinungsbild der Campinganlage (Wohnwagenstellplätze mit Errichtung von Vorbauten bzw. Anbauten und Gebäuden) ist jedoch sowohl aus städtebaulicher als auch landschaftsplanerischer Sicht aufgrund der ungeordneten Gebietsentwicklung nicht zufriedenstellend. Die Ortsgemeinde sieht somit die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Anlage städtebaulich zu ordnen und in einer umwelt- bzw. landschaftsverträglichen Form festzusetzen.

Folgender Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für die Campinganlage gesehen:

- Regelungen der Anzahl der Stand- bzw. Aufstellplätze, deren Flächengrößen und der zulässigen überbaubaren Grundfläche
- Festsetzung der 16 Wochenendhäuser- und Aufstellplätze im Zentrum des Plangebietes, Regelungen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ)
- Festsetzung der bestehenden Gebäude incl. Erweiterungsflächen durch Baugrenzen
- Festsetzung einer Süd-Nord verlaufenden Wegeverbindung für die Allgemeinheit
- Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ und Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege; Festsetzung von Regelungen für die standortgerechte Bepflanzung
- Festsetzung der Badeseen als Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Badesees“
- Festsetzung der Waldflächen im Eingangsbereich als Fläche für den Wald
- Festlegung der äußeren und inneren medienseitigen Erschließung (Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser usw.)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die rheinland-pfälzische Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze zu beachten.

Das Campinggelände „Blauer See“ wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping / Wochenendhäuser dargestellt.

Ortsgemeinde Wackernheim

Die ca. 32 ha große Fläche der **McCully-Barracks** wird momentan noch militärisch genutzt. Der mögliche Abzugszeitpunkt der Amerikaner ist unklar. Zudem ist die Eigentums-

frage zu klären. Von einer kurzfristigen Verfügbarkeit der Fläche kann somit nicht ausgegangen werden. Der Bereich ist daher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Militärische Nutzung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt.

An der südlichen Grenze des Verbandsgemeindegebietes befindet sich eine **Schießanlage**. Die Fläche wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Militärische Nutzung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt. Gemäß den Angaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben können die beiden Flächen rechtsverbindlich erst dann überplant werden, wenn sie aus derzeitigen militärischen Zweckbindung entlassen werden.

4.1.4 Konversionsflächen

Im Verbandsgemeindegebiet befindet sich mit dem Bereich Münchwald/ Layenhof eine von den US-Streitkräften frei geräumte Fläche, die noch keiner neuen Nutzung zugeführt wurde.

Bereich Münchwald / Layenhof

Das ehemalige „Army Air Field Finthen“ (Gemarkung Wackernheim) ist bereits freigezogen. Für die auf Wackernheimer Gemarkung liegende Teilfläche einschließlich der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (insgesamt ca. 75 ha) hatte der Ortsgemeinderat am 29.09.1992 eine Absichtserklärung zur förmlichen Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Münchwald“ gemäß § 165 BauGB beschlossen. Die angrenzende Konversionsfläche auf Mainzer Gebiet (ca. 180 ha) ist von der Stadt Mainz ebenfalls als städtebaulicher Entwicklungsbereich „Layenhof“ beschlossen worden. Anschließend fanden Planungsuntersuchungen zur künftigen Nutzung statt. Danach soll diese Fläche als eigenständiger Stadtteil mit Wohn- und Gewerbegebietsnutzung und der entsprechenden Infrastruktur in Verbindung mit den auf Mainzer Gemarkungsgebiet liegenden Flächen entwickelt werden. Auf Grund eines bislang fehlenden verbindlichen und mit allen Beteiligten abgestimmten Planungskonzepts wird diese Konversionsfläche von der Planung ausgenommen und gilt somit nach § 5, Absatz 1 BauGB als räumlicher Teilbereich, für den eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird. Dies entspricht auch den vertraglichen Regelungen in der Verbandsverordnung des Zweckverbandes Layenhof-Münchwald. Dort heißt es in § 4, dass u.a. die Planung (Aufstellung von Bauleitplänen, ökologische Bewertung der Flächen, Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen, Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung usw.) des Verbandsgemeindegebietes zu den Aufgaben des Zweckverbandes Layenhof-Münchwald gehört.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

4.2.1 Öffentliche Verwaltung

Sitz der Verbandsgemeinde ist das 1997 fertiggestellte Verwaltungsgebäude in der Straße Am Goldenen Lamm in Heidesheim.

Das Rathaus der Ortsgemeinde Heidesheim befindet sich in der Binger Str. 2, das Rathaus der Ortsgemeinde Wackernheim befindet sich am Rathausplatz.

Im Flächennutzungsplan werden das Zentrale Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde und die Rathäuser der Ortsgemeinden als Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

4.2.2 Kirchliche, Kulturelle und Bildungseinrichtungen

In der Verbandsgemeinde gibt es vier Kirchen. Dies sind in Heidesheim und Wackernheim jeweils eine katholische und eine evangelische Kirche.

In der Verbandsgemeinde befinden sich drei Büchereien. Die Ortsgemeinde Wackernheim unterhält eine Bücherei. Zusätzlich gibt es in Heidesheim noch die Bücherei im Katholischen Pfarrheim und die evangelische Gemeindebücherei.

In Wackernheim befindet sich ein Dorfgemeinschaftshaus mit Veranstaltungssälen in einem gemeinsamen Gebäude mit dem Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Wackernheim. In Heidesheim stehen bisher als Veranstaltungssäle der Ratssaal im Zentralen Verwaltungsgebäude, der Saal im „Schönborner Hof“ sowie das Multifunktionsgebäude „Bürgertreff“ in Uhlern zur Verfügung. Darüber hinaus besitzen die beiden Kirchengemeinden mit dem katholischen Pfarrheim und dem evangelischen Pfarrer-Niemöller-Haus weitere Veranstaltungssäle. In der gemeindeeigenen Schäferschule in Heidesheim ist ein weiterer Versammlungsraum untergebracht.

Eine Einrichtung der Volkshochschule befindet sich an den Standorten der Grund- und Hauptschule Heidesheim.

Das Dorfgemeinschaftshaus Wackernheim und die vier Kirchen der Verbandsgemeinde werden im Flächennutzungsplan als Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

4.2.3 Schulen

In Heidesheim ist eine Haupt- und Grundschule an zwei verschiedenen Standorten (Obere Kreuzstraße, Frauenlobstraße) untergebracht. Die Grundschule befindet sich in Trägerschaft der Ortsgemeinde, die Hauptschule in Trägerschaft der Verbandsgemeinde. Die 1. bis 3. Klasse der dreizügigen Grundschule befindet sich am Standort Frauenlobstraße. Dieser Schulteil ist in einem älteren Gebäude im Blockinnenbereich untergebracht, welcher sich im Ortskernbereich von Heidesheim befindet.

Die 4. Klasse der Grundschule und die einzügige Hauptschule ist im Standort Obere Kreuzstraße untergebracht. Die Schule ist als Neubau aus den 70iger Jahren in Erwartung einer weiteren baulichen Entwicklung über den Südrand der Ortsgemeinde Heidesheim hinaus in die freie Feldflur gesetzt. Der Standort ist nicht in den Ort integriert und wirkt als solitärer Baukörper ohne städtebauliche Anbindung zu den bebauten Bereichen. Zu dem Schulbau gehören auch eine Gymnastikhalle, eine Sporthalle und ein Sportplatz.

Die Anzahl der Grundschüler in Heidesheim beträgt 320 im Schuljahr 2007/2008, die Anzahl der Klassen beträgt je Jahrgang 3 und somit insgesamt 12. Die einzügige Hauptschule wird in Heidesheim im Schuljahr 2007/2008 von Schülern in 5 Klassen besucht.

Insbesondere wegen der hohen Schülerzahl aus Heidenfahrt ist eine Schulbusandienung erforderlich, die mittels eines großen Schulbusses (80 - 90 Plätze) erfolgt.

Wackernheim besitzt eine Grundschule in der Taunusstraße. Diese Grundschule befindet sich in Trägerschaft der Ortsgemeinde und wird ab dem Schuljahr 2007/2008 mit 8 Klassen (125 Schüler) geführt. Sie ist in den 60er Jahren erbaut worden und liegt am Nordhang am Rande einer allgemeinen Wohnbebauung mit Blick auf das gesamte Rheintal. Zu dem Schulbau gehört auch eine Sporthalle (s. u.); in direkter Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten der Verbandsgemeinde und die Bücherei der Gemeinde Wackernheim sind ebenfalls in diesem Komplex untergebracht. Die Schüler der Grundschule kommen ausschließlich aus Wackernheim.

Im Schuljahr 2006/2007 besuchen ca. 445 Schüler die beiden Grundschulen der Verbandsgemeinde.

Grundlage der Bedarfsschätzung für das Grundschulangebot in der Verbandsgemeinde sind die prognostizierten Bevölkerungszahlen (ca. 10.500 Einwohner im Jahr 2022) und die Geburtenrate im Verbandsgemeindegebiet.

Die Geburtenrate betrug in den Jahren 1985 - 2006 ca. 1,05 % der Gesamtbevölkerung. Im Zuge der Entwicklung von Neubaugebieten ist zwar einerseits mit einer Beibehaltung dieser Geburtenrate zu rechnen, andererseits ist auch der allgemeine Rückgang der Geburtenraten zu berücksichtigen. Vorsorgehalber erfolgt daher die Bedarfsrechnung für Schulen und Kindertagesstätten (s. u.) unter Verwendung einer Geburtenrate von 1,0 %. Danach sind im Jahr 2015

$$4 \times 0,01 \times 10.500 = 420 \text{ Grundschüler}$$

in der Verbandsgemeinde zu erwarten. Dies entspricht der vorliegenden Gemeindestatistik zum 30.06.2005, die für die Einschulungsjahrgänge 2006 – 2011 ebenfalls von ca. 100 Kindern pro Jahrgang ausgeht. Eine Erweiterung des derzeitigen Grundschulangebotes ist daher nicht erforderlich.

Die vorhandenen Schulstandorte werden im Flächennutzungsplan als Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

4.2.4 Sozial- und Gesundheitswesen

Folgende Einrichtungen des Sozial- und Gesundheitswesens sind in der Verbandsgemeinde vorhanden (aktueller Stand):

Tabelle 14: Einrichtungen des Sozial- und Gesundheitswesens

	Heidesheim	Wackernheim	Verbandsgemeinde
Allgemeinmedizin	3	2	5
Praktische Ärzte	0	1	1
Zahnärzte	3	1	4
Apotheken	2	0	2
Arbeitsmedizin	1	0	1
Physiotherapie	2	0	2

Im Hinblick auf Krankenhäuser und Krankentransporte ist die Verbandsgemeinde auf Einrichtungen in Bingen, Ingelheim und Mainz angewiesen. Lediglich eine private Einrichtung für ambulante Krankenpflege ist in Heidesheim vorhanden. Daneben gibt es noch Einrichtungen der Arbeiterwohlfahrt (u.a. Seniorenclub) in Wackernheim und Heidesheim.

4.2.5 Kindergärten/Kindertagesstätten

In der Verbandsgemeinde gibt es 5 Kindergärten, wobei auf Heidesheim 4 Standorte und auf Wackernheim 1 Standort entfallen. Insgesamt sind in der Verbandsgemeinde ca. 350 Kindergartenplätze, hiervon 50 Ganztagsplätze (je 25 im Ortsgemeindekindergarten Georgenflur und im Verbandsgemeindekindergarten Wackernheim), vorhanden. In Uhlborn ist ein Haus des Kindes in Planung. Im Uhlborner Kindergarten „Abenteuerland“ besteht seit Herbst 2007 eine Kinderkrippe. In Heidesheim ist im Haus des Kindes eine weitere Kinderkrippe in Planung.

Tabelle 15: Kindergärten und Kindertagesstätten

Einrichtung/Standort	Träger	Baujahr	Kindergartenplätze
Heidesheim:			
Kita Georgenflur	Ortsgemeinde	1992	75
Kiga Frauenlobstraße	Ortsgemeinde	1987	50
Kiga Uferstraße	Kath. Kirche	1968	75
Kiga Uhlborn	Ortsgemeinde	2002	50
Summe Ortsgemeinde			250
Wackernheim:			
Kita Taunusstraße	Verbandsgemeinde	1972	100
Summe Ortsgemeinde	Summe		100
Summe Verbandsgemeinde			350

Gemäß § 24 Kinderjugendhilfegesetz haben ab 01.01.1996 Kinder ab einem Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt einen Rechtsanspruch auf die Bereitstellung eines Kindergartenplatzes.

Die Schätzung des zukünftigen Bedarfs orientiert sich an der Vorstellung, dass für dreieinhalb Kinderjahrgänge (3 - 6jährige unter Berücksichtigung von 50% Einschulung im 6. Lebensjahr) in der Verbandsgemeinde Kindergartenplätze für eine 100%ige Versorgung zur Verfügung gestellt werden.

Zur Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Kindergartenplätzen wird daher von dreieinhalb Jahrgängen (Altersstufe der 3 - 6jährigen), einer Geburtenrate von 1,0% und einer Bevölkerung von 10.500 Einwohnern im Verbandsgemeindegebiet ausgegangen:

$$3,5 \times 0,01 \times 10.500 = 367 \text{ Kindergartenplätze.}$$

Eine Erweiterung des derzeitigen Kindergartenangebotes ist daher nicht erforderlich. Die vorhandenen und geplanten Kindergartenstandorte werden im Flächennutzungsplan als Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

4.2.6 Sportstätten

Mit sechs Sport- und Gymnastikhallen, hierunter auch eine sogenannte Dreifeldsporthalle (27 x 45 x 7 m) gemäß DIN 18032, und drei Sportplätzen ist die Verbandsgemeinde mit Sportstätten für den Vereins- und Schulsport relativ gut versorgt.

Tabelle 16: Sportstätten für den Vereins- und Schulsport in der Verbandsgemeinde

Anlage	Kategorie nach DIN 18032 bzw. 18035	Größe/Abmessungen	Zahl der ÜE	Träger
Heidesheim:				
Zentrale Sporthalle der Verbandsgemeinde	Sporthalle für Turnen und Spiele	27 x 45 m	3	Verbandsgemeinde
Sporthalle Hauptschule	Sporthalle für Spiele	12 x 24 m	1	Verbandsgemeinde
Gymnastikhalle Hauptschule		6 x 12 m	-	Verbandsgemeinde
Gymnastikhalle Grundschule		12 x 12 m	-	Ortsgemeinde
Sportplatz „Jakob-Frey-Sportanlage“	Kampfbahn C	13.000 qm	4	Ortsgemeinde Heidesheim
Sportplatz Hauptschule	2 Kleinspielfelder	4.000 qm	(2)	Verbandsgemeinde
Wackernheim:				
(Gymnastikhalle) „Mühlstraße“		9 x 12 m	-	TSV Wackernheim
Gymnastikhalle Grundschule		12 x 20 m	-	Ortsgemeinde
Sportplatz „Am Rabenkopf“	Großspielfeld, Kleinspielfeld	10.000 qm	3	Ortsgemeinde

Die beiden Sportvereine

- Turn- und Sportgemeinde von 1848 Heidesheim (TSG) mit ca. 1.900 Mitgliedern und
- Turn- und Sportverein 1862 Wackernheim (TSV) mit ca. 800 Mitgliedern

bieten den Einwohnern der Verbandsgemeinde ein breites Spektrum von Wettkampf- und Breitensportarten an. Nicht zuletzt auch durch die Ermöglichung einer Erweiterung des Sportartenangebots im Zuge der Fertigstellung der Verbandsgemeinde-Sporthalle sind die Mitgliederzahlen in den letzten 10 Jahren stark angestiegen, so dass heute ca. 25 % der Einwohner in der Verbandsgemeinde in den beiden Sportvereinen organisiert sind.

In Uhlerborn befindet sich eine private Reitsportanlage mit zwei Reithallen. Vereinsmäßig haben sich die Reiter bisher nur in Wackernheim im dortigen Reit- und Fahrverein organisiert. Dieser Verein hat derzeit ca. 110 Mitglieder mit insgesamt 26 Reitpferden und ansteigender Tendenz in den letzten Jahren. Der Pferdebestand in der Ortsgemeinde wird insgesamt auf ca. 35 Reitpferde geschätzt. Die Vereinsanlagen bestehen z. Zt. lediglich aus einem offenen Reitplatz (30 x 80 m) am nordöstlichen Ortsrand von Wackernheim.

Nach Auskunft von Schul- und Vereinsleitungen sind die bestehenden Sportstätten derzeit voll ausgelastet. Folgender zusätzlicher Sportstättenbedarf wird angegeben:

Heidesheim

Zwei Kleinspielfelder für den Übungsbetrieb der TSG Heidesheim und eine Tennisplatzanlage mit 2 - 4 Spielfeldern sind auf dem TSG-Gelände geplant. Mittlerweile stehen die Tennisplätze auf dem Freizeitgelände in Uhlerborn (ehemaliges IBM-Gelände) auch den TSG-Mitgliedern offen.

Wackernheim

Der Reit- und Fahrverein Wackernheim benötigt nach eigenen Angaben zur Ausweitung seiner Kinder- und Jugendarbeit eine Reithalle, deren Betrieb sich durch die Unterbringung von Pensionspferden selbst tragen soll. Derzeit kann der Verein nur den vereinseigenen offenen Reitplatz nutzen.

Sportstättenleitplanung und Bedarfsrechnung werden nach der „Landesverordnung zur Erstellung der Sportstätten-Rahmleitpläne und Sportstätten-Leitpläne (Sportstätten-Planungs-Verordnung) vom 06. Juli 1978“ durchgeführt.

Danach werden u. a. nur die Sportstätten mit Eignung für den Wettkampfsport in die Bedarfsrechnung einbezogen. Dies bedeutet, dass die vier in Heidesheim und Wackernheim vorhandenen Gymnastikhallen nicht in die Bedarfsrechnung einbezogen werden können, da sie nicht die von den Sportfachverbänden verlangten Mindestgrößen gemäß DIN 18035 Teil 1 aufweisen.

Tabelle 17: Sportstättenbedarfsrechnung gemäß Sportstätten-Planungs-Verordnung vom 6.7.1978

Bedarfsrechnung 2022:	
<u>Sportplatzanlagen</u>	
10.500 Einwohner x 3 qm Nutzfläche =	31.500 qm Sportplatzfläche
Schulischer Bedarf für 3 Standorte (= 3 ÜE) x 2.000 qm =	<u>6.000 qm Sportplatzfläche</u>
	37.500 qm Sportplatzfläche
<u>Sporthallen</u>	
10.500 Einwohner x 0,15 qm Nutzfläche =	1.575 qm Hallenfläche = 4 ÜE
Zusätzlicher Bedarf (Veranstaltungssporthalle)	<u>2 ÜE</u>
	6 ÜE

Tabelle 18: Sportstättenplanungsbilanz

Vorhandene Anlagen	Bestand		Bedarf 2022		Differenz 2022	
	qm	ÜE	qm	ÜE	qm	ÜE
Sportplatzanlagen: 3 Anlagen	27.000	9	37.500	13	- 10.500	-4
Sporthallen: 2 Hallen	1.500	4	1.575	6	-75	-2

Sportplätze: Gemäß dieser Bedarfsrechnung kann bei Sportplatzanlagen schon heute ein Fehlbedarf von drei Übungseinheiten, entsprechend einem Großspielfeld mind. 62 x 94 m und einem Kleinspielfeld 27 x 45 m, festgestellt werden. Bis zum Jahr 2022 wird darüber hinaus noch eine zusätzliche Übungseinheit (Kleinspielfeld 27 x 45 m) benötigt.

Erfahrungsgemäß wird jedoch der Sportplatzbedarf durch das Richtwertverfahren der Sportstätten-Planungs-Verordnung überschätzt. Vereins- und Schulleitungen bewerten nach vorliegenden Informationen den Bestand an Großspielfeldern und Leichtathletikanlagen als ausreichend. Lediglich die TSG Heidesheim hat Bedarf an zusätzlichen Kleinspielfeldern angemeldet. Inwieweit sich dieser Bedarf bis zum Jahr 2022 erhöhen wird, hängt vor allem von der Entwicklung der Mitgliederzahlen in den Vereinen und von deren Sportartenangebot ab.

Sporthallen: Im Hinblick auf Sporthallen ist nach der Bedarfsrechnung gemäß Sportstätten-Planungs-Verordnung ebenfalls schon heute ein Fehlbedarf in der Größenordnung von zwei Übungseinheiten, entsprechend einer Zweifachhalle 22 x 44 x 7 m oder zwei Einzelhallen je 15 x 27 x 5,5 m, festzustellen. Dieser Fehlbedarf wird sich bis zum Jahr 2022 nicht wesentlich erhöhen. Nach Aussage von Schul- und Vereinsleitungen sind die bestehenden Hallenkapazitäten in der Verbandsgemeinde voll ausgelastet. Eine von den Vereinen gewünschte Ausdehnung des Angebotes an Hallensportarten konnte daher bisher nicht stattfinden. Ein zusätzlicher Bedarf an Hallenkapazitäten ist daher als realistisch einzuschätzen.

Tennisplätze: Tennis hat sich mittlerweile zu einem Breitensport entwickelt, in der Verbandsgemeinde stehen mittlerweile die Tennisplätze auf dem Freizeitgelände in Uhlerborn (ehemaliges IBM-Gelände) den TSG-Mitgliedern zur Verfügung. Gemäß den Orientierungswerten des Goldenen Planes Ost des Deutschen Sportbundes (1993) ist für eine Gemeinde von 10.000 Einwohnern die Anlage von 11 Tennisplätzen (600 qm/Tennisplatz) und der Bau einer 1200 qm großen Tennishalle mit zwei Spielfeldern vorzusehen. Diese Orientierungswerte sind jedoch nur als Richtgrößen für eine optimale Versorgung der Bevölkerung mit Tennissportanlagen anzusehen. Zur Bereitstellung einer durchschnittlichen bundesdeutschen Normal- bzw. Regelfallversorgung (d.h. ein Spielfeld je 55 Tennisspieler) sind in der Verbandsgemeinde ca. sechs Tennisplätze erforderlich.

Das ca. 10 ha große „TSG-Gelände“ westlich von Heidesheim ist im Wesentlichen bereits im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. Durch die Sporthalle der Verbandsgemeinde und die Sportstätten des TSG Heidesheim werden derzeit nur ca. 4,1 ha beansprucht. Das zur Verfügung stehende, ca. 6 ha große Erweiterungsgelände östlich und westlich des derzeitigen Sportplatzgeländes ist ausreichend, um die Wünsche der TSG Heidesheim nach dem Neubau von zwei Kleinspielfeldern (27 x 45 m) und der Neuanlage einer Tennisplatzanlage mit 2 - 4 Plätzen zu befriedigen. In der anstehenden Fortschreibung erfolgt eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf.

4.2.7 Post- und Fernmeldewesen

In Heidesheim befindet sich eine Postagentur in der Ortsmitte, in Wackernheim wurde die Postagentur im Jahr 2002 geschlossen. Beide Gemeinden sind dem Fernmeldenetz Ingelheim angeschlossen.

Die Postagentur wird im Flächennutzungsplan als Anlage und Einrichtung des Gemeinbedarfs gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

4.2.8 Brandschutz und Gefahrenabwehr

Heidesheim ist Hauptstützpunkt der Feuerwehr. Der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Heidesheim befindet sich in der Zweigstraße 1-3, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Wackernheim neben dem Dorfgemeinschaftshaus.

Eine eigene Polizeistation ist im Verbandsgemeindegebiet nicht vorhanden, zuständig ist die Polizei Ingelheim.

Im Gewerbegebiet am Budenheimer Weg in Heidesheim befinden sich nebeneinander liegend eine Autobahn-Polizeistation mit Hubschrauber-Landeplatz und eine Autobahnmeisterei.

Die beiden Feuerwehrstützpunkte, die Autobahn-Polizeistation und die Autobahnmeisterei werden im Flächennutzungsplan als Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.

4.3 Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

4.3.1 Straßenverkehr

Verkehrlich ist Heidesheim über die Bundesautobahn A 60 (Richtung Mainz und Richtung Koblenz) mit zwei Autobahnanschlussstellen jeweils östlich und westlich der Ortsausgänge angebunden. Laut Straßenverkehrszählung 2004 beträgt die Verkehrsbelastung auf der A 60 zwischen den Anschlussstellen Heidesheim und Ingelheim-Ost 62.600 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 11 %².

Ein erheblicher Teil der Verkehrsbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrten ist auf den Ziel- und Quellverkehr und die damit verbundene höhere Verkehrsdichte in den Ortsgemeinden zurückzuführen. Dies ist abzulesen an der Entwicklung des Kraftfahrzeugbestandes in der Verbandsgemeinde, der von 1999 – 2004 um ca. 14 % angestiegen ist, gleichzeitig stieg die Anzahl der Pkw pro Haushalt um ca. 8 %. Mittlerweile sind fast in jedem 2. Haushalt in der Verbandsgemeinde 2 Pkw vorhanden (siehe Tabelle 19).

Tabelle 19: Kraftfahrzeugbestand in der Verbandsgemeinde 1999 bis 2004

Jahr	Kraftfahrzeuge		Haushalte	Anzahl Pkw/HH
	Insgesamt	Davon Personenkraftwagen		
1999	6.144	4.865	3.648	1,33
2000	6.227	4.893	3.667	1,33
2001	6.345	4.984	3.688	1,35
2002	6.702	5.267	3.772	1,40
2003	6.899	5.477	3.817	1,43
2004	6.998	5.568	3.878	1,44

Die örtliche Hauptdurchgangsstraße in **Heidesheim** ist die **L 422**, die als Mainzer Straße und Binger Straße die verkehrliche Schwerelinie im Zentrum darstellt. Mit Anbindung Mitte des Ortskerns führt die Wackernheimer Straße durch den alten Ortskern und stellt die Verbindung nach Wackernheim her. Wegen ihres schmalen Straßenprofils und der Straßenführung wird die Verbindung von und nach Wackernheim über die Oberdorfstraße und die Uferstraße jeweilig als Einbahnstraße geführt. Straßenzustand und Straßenbeschaffenheit der Oberdorfstraße sind als sanierungsbedürftig anzusehen.

Während die Eisenbahnlinie früher die Ortsgrenze nach Norden markierte, hat die im Georgenflur durchgeführte Bebauung einen weiteren Siedlungsbereich entstehen lassen. Die jetzt durch den Ort führende Eisenbahntrasse trägt erheblich zur Zerschneidung des Ortes bei. Die Gleise sind als linksrheinische Eisenbahnstrecke Trasse für den ICE, IC und die Regionalzüge von und nach Mainz. Diese starke Frequentierung bedeutet eine zusätzliche Belastung mit Lärmimmissionen für die direkt angrenzenden Ortsteile. Der Bahnhof Heidesheim und der Bahnhof Uhlerborn sind Haltepunkte für den Regionalverkehr.

Neben dem relativ hohen Anteil von Ziel- und Quellverkehr sind als Problempunkte die Belastungen und hohe Frequentierung der Ortsdurchfahrt Mainzer und Binger Straße mit Durchgangsverkehr festzustellen. Dieser Durchgangsverkehr erhöht sich insbesondere bei Staus auf der A 60 durch Abfahrten auf die L 422 und wirkt sich für den Ortskern belastend aus. Die starke S-förmige Verschwenkung im Bereich der Kreuzung Binger Straße/Bahnhofstraße stellen weitere Gefahrenpunkte dar. Dies betrifft vor allem die Fuß-

² Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz: Analyse der Verkehrsentwicklung in Rheinland-Pfalz, Bericht 2005

gängerüberwege in der Binger Straße und die reduzierte Einsehbarkeit in die Kurvenbereiche für alle Verkehrsteilnehmer.

Lediglich behelfsmäßig ausgebildet sind die Eisenbahnunterführungen Heidenfahrtstraße und Lahnstraße. Dies betrifft insbesondere Straßenführung und Straßenbreite sowie Unterführungsgestaltung unterhalb der Eisenbahntrasse. Diese genügen nicht den Anforderungen eines reibungslosen und gefahrlosen Verkehrsflusses. Die Unterführung Heidenfahrtstraße ist nur einspurig befahrbar und hat keinen von der Fahrbahn abgegrenzten Fußgängerweg. Die Unterführung Lahnstraße, die ursprünglich als landwirtschaftlicher Weg fungierte, ist zwar zweispurig zu befahren durch den Kurvenradius aber nicht direkt für den Gegenverkehr einsehbar. Außerdem führt diese Verbindungsstraße in ein reines Wohngebiet mit verkehrsberuhigtem Ausbau. Die Verbindung des nördlich der Eisenbahntrasse gelegenen Ortsteils mit dem Zentrum ist dadurch erheblich gestört und erschwert.

Eine Entlastungsmöglichkeit des Ortskernes vom Durchgangsverkehr kann in einer Konzeption gesehen werden, die die Durchfahrung Heidesheim auf die A 60 umlenkt. Diese Konzeption wäre mit Ampelregelungen und zusätzlichen Maßnahmen der Verkehrslenkung im Bereich der Autobahnauffahrten kostengünstig und umweltverträglich ohne Neubaumaßnahmen umsetzbar. Da es sich bei den durch diese Maßnahmen betroffenen Straßen um Autobahnzufahrten und Landesstraßen handelt, ist für die Umsetzung der Maßnahmen die Landesstraßenbauverwaltung zuständig.

Die Ortsgemeinde **Wackernheim** ist über die **L 419** Mainzer Straße/Binger Straße an den regionalen Verkehr angebunden. Diese Straße führt nach Mainz über Mainz-Finthen und in Höhe des Schnittpunkts Große Hohl als Binger Straße nach Ingelheim. Über die Große Hohl und anschließend Heerstraße wird die Verbindung zur Mülhstraße hergestellt, die Wackernheim mit Heidesheim verbindet.

Verkehrlicher Problembereich bezüglich Verkehrsaufkommen und Geschwindigkeit ist der Abschnitt auf der L 419 zwischen Große Hohl und Ober-Olmer Straße. In diesem beidseitig bebauten Bereich münden einmal die Zufahrtstraße nach Wackernheim (Große Hohl) und die Abzweigung Ober-Olmer-Straße zu den McCully-Barracks.

Folgende Straßenverkehrsflächen wurden in die Fortschreibung aufgenommen:

- Im Zuge des Bebauungsplanes Rheinufer II ist südlich des Rhein-Hauptdeiches ein öffentlicher Parkplatz entlang der K 18 ausgewiesen, um für die Besucher des Rheinufers ausreichende Parkmöglichkeiten anzubieten.
- Die Lennebergstraße zwischen L 422 und Wohnpark Uhlerborn führt zwar durch ein Natura 2000- und Naturschutzgebiet ist aber seit Jahrzehnten als Gemeindestraße gewidmet. Es handelt sich dabei somit lediglich um eine Bestandsdarstellung. Hier sind Ausbaumaßnahmen (Anlage eines Fußweges im vorhandenen Straßenquerschnitt, Erneuerung der Fahrbahndecke) erforderlich.
- Verkehrskreisel westlicher Ortseingang Heidesheim
- Verkehrskreisel östlicher Ortseingang Heidesheim
- Verkehrskreisel östlicher Ortseingang Wackernheim
- Querspange Neue Kirchstraße/ Hauptschule

Die zwischen der Neuen Kirchstraße und der Kreuzstraße geplante Querspange soll die derzeit unzureichende Erschließungssituation der Hauptschule verbessern. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse im Bereich der Clemensstraße und der Oberen Kreuzstraße bzw. Kreuzstraße, die die Hauptzuwegungen zur Schule bilden, sind keine Gehwege vorhanden und stellen somit ein hohes Gefahrenpotenzial für den Schulweg dar. Des Weiteren können die Schulbusse aus Uhlerborn, Heidenfahrt und Wackernheim, infolge der engen Kurvenradien, die Schüler nicht zur Hauptschule bringen. Zur Beseitigung die-

ses Missstandes ist die Verlängerung der Neuen Kirchstraße um ca. 160 m in südlicher Richtung geplant (siehe Karte 1).

- Verlängerung der Bleichstraße über den Sandhof bis zum Budenheimer Weg

Zur Erschließung der geplanten Siedlungsflächen „Georgenflur“ sowie der Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation, ist die Verlängerung der Bleichstraße um ca. 400 m bis zum Budenheimer Weg geplant. Hierzu wird die Bleichstraße in östlicher Richtung parallel zur Bahnlinie verlängert, schwenkt nach Querung des verrohrten Sandbaches nach Südosten und wird außerhalb des denkmalgeschützten Sandhofes nach Süden geführt, um südlich des Hotel Hanselmann an den Budenheimer Weg anzubinden (siehe Karte 1).

- Querspange L 422/ Berndesallee

Mit der südlichen Verlängerung der LKW-Zufahrt des ZOAR-Geländes um ca. 160 m, soll die Erschließungssituation der westlichen Siedlungsflächen von Heidesheim (Berndesallee, Im Dechant, Am Kapellchen und Im Lerchensand) verbessert werden (siehe Karte 1).

Die Autobahnen, Landes- und Kreisstraßen sowie die örtlichen Haupteerschließungsstraßen werden als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.2 Schienenverkehr

Durch das Verbandsgemeindegebiet verläuft die DB-Strecke 3510 Bingen (Rhein) Hbf – Mainz Hbf, ca. von Bahn-km 15,800 bis Bahn-km 20,800.

4.3.3 Fuß- und Radwege

Vorhandene und geplante Rad- und Wanderwege werden auf Grundlage vorhandener Unterlagen im Flächennutzungsplan dargestellt (siehe Karte 1).

Im Ausbauplan 1993 - 2000 des "Großräumigen Radwegenetzes in Rheinland-Pfalz" (Ministerium für Wirtschaft und Verkehr Rheinland-Pfalz 1994) sind folgende Wege im Planungsgebiet dargestellt:

Großräumiges Radwegenetz:

- Fahrweg hinter dem Winterdeich („Velo-Route“), als Bestandteil des linksrheinischen Rheinufer-Radweges von Rheinland-Pfalz (Kombinierter Rad- und Wirtschaftsweg). Durch den Weg werden Radwegeverbindungen zwischen Heidesheim (Heidenfahrt), Ingelheim und Budenheim hergestellt.

Regionales Radwegenetz:

- Mainz - Bingen auf der L 419: Eine abgesetzte Wegeführung nördlich der L 419 zwischen Mainz-Finthen und Wackernheim ist bereits gebaut.
- Nieder-Olm - Heidenfahrt: Zwischen Essenheim und Wackernheim auf der Ober-Olmer Straße, von Wackernheim bis Heidenfahrt auf der K 18. Derzeit nur auf der Straße vorhanden, für die K 18 ist eine abgesetzte Wegeführung östlich der Straße für die Streckenabschnitte Wackernheim – Heidesheim noch nicht planfestgestellt und die Strecke Heidesheim - Heidenfahrt ist bereits gebaut.
- Heidesheim - Ingelheim: Zwischen Ortsausgang Heidesheim und Ortseingang Ingelheim verläuft der Radwanderweg auf einem kombinierten Rad- und Wirtschaftsweg.

Auf der **Rad- und Wanderwegekarte 1 : 50.000** Mainz und Rheinhessen (Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, 1992) sind zusätzlich folgende Rad- und Wanderwege dargestellt:

Radwanderwege:

Heidesheim - Bodenheim: Vom Rheinufer-Radweg in der Nonnenaue abzweigend führt diese Strecke über Sauwiesenweg, Moselstraße, Lahnstraße, Bleichstraße, Am Sandhof, Mainzer Straße, Sandmühlenweg zur Schafstrift und verlässt auf dieser das Gemeindegebiet in Richtung Mainz-Finthen. Der Weg verläuft zum Teil auf öffentlichen Straßen, z. T. auf kombinierten Rad- und Wirtschaftswegen.

Mainz - Bingen: Von Mainz-Finthen kommend verläuft dieser Radweg auf der Schafstrift, Sandmühlenweg, Mainzer Straße, Binger Straße, Berndes Allee und verläßt das Gemeindegebiet auf dem Oberen Heidesheimer Weg in Richtung Ingelheim. Der Weg verläuft zum Teil auf öffentlichen Straßen, z. T. auf kombinierten Rad- und Wirtschaftswegen.

Hauptwanderwege:

Rheinhöhenweg (linksrheinisch): [Bonn - Koblenz] - Bingen - Ingelheim - Oppenheim - Alsheim. Innerhalb der Verbandsgemeinde verläuft dieser Weg vom Rabenkopf über Heidesheim (Grabenstraße, Obere Kreuzstraße), Claushof, Eulenmühle, Mittleren und Unteren Heuweg zur Rheingoldruhe, unterquert dann die BAB A 60 und verlässt auf dem Hermann-Löns-Weg wieder das Gemeindegebiet.

Ortswanderwege:

Die nachfolgend beschriebenen Wanderwege A, D, E und F sind als Wanderwege in Karte 1 dargestellt.

Auf Beschluss des Verbandsgemeinderates wurden mit Zustimmung der Ortsgemeinderäte von Heidesheim und Wackernheim in der Verbandsgemeinde Heidesheim sieben (Rund-) Wanderwege ausgewiesen und beschildert:

Wanderweg A: Bahnhof Heidesheim - Rheinstraße - Heidenfahrtstraße - Wildgrabendeich - Heidenfahrt - Rheinhauptdeich - Rheinterasse - Leinpfad - Nonnenaue - Sauwiesenweg - Moselstraße - Lahnstraße - Bleichstraße - Taunusstraße - Hammelstraße - Schulstraße - Bahnhofstraße - Bahnhof Heidesheim.

Wanderweg B: Bahnhof Heidesheim - Rheinstraße - Heidenfahrtstraße - Weißer Sandweg - Sauwiesenweg - Moselstraße - Lahnstraße - Bleichstraße - Taunusstraße - Hammelstraße - Schulstraße - Bahnhofstraße - Bahnhof Heidesheim

Wanderweg C: Mainzer Straße - Mainzer Landstraße - Wirtschaftsweg südlich der A 60 - Zigeunerplatz - Waldrandweg - Waldspielplatz - Bahnhof Uhlerborn - Campingplatz - Sanddüne Uhlerborn - Krummzeilweg - An der Sandbach - Moselstraße - Lahnstraße - Bleichstraße - Am Sandhof - Mainzer Straße

Wanderweg D: Mainzer Landstraße (Lederwerk) - Sandmühlenweg - Schafstrift (Finther Weg) - Höllenberg - Im Heßler - Mittlerer Heuweg - Sieben Weiher - Rheingoldruhe - Heuweg - Honigberg - Mainzer Landstraße

- Wanderweg E: Clemensstraße - Grabenstraße - Eselstraße - Bergchaussee - Zwerchweg - Sandmühlenweg - Clausweg - Kreuzstraße - Obere Kreuzstraße - Clemensstraße
- Wanderweg F: Rathausplatz Heidesheim - Binger Straße (L 422) - Römerstraße - Dimbergstraße - Steinfelsweg - Rabenkopfstraße - Binger Straße (L 419) - Große Hohl - Schillerstraße - Mainzer Weg - Mittlerer Streichweg - Auf dem Eiser - Hohlweg - Eselsweg - Grabenstraße - Clemensstraße - Mainzer Straße - Rathausplatz Heidesheim
- Wanderweg G: Binger Straße (L 422) - Römerstraße - Oberdorfstraße - Wackernheimer Straße - Grillplatz Kratzborn

Die o. g. Rad- und Wanderwege werden als überörtliche Wege und örtliche Hauptwege gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die Ortsgemeinde Wackernheim sind folgende 3 Rundwanderwege ausgeschildert:

- Wanderweg „Gelb“: nördlicher Ortseingang - Reitplatz - Bornstraße - Neustraße, Hasselstraße - Bruchstraße - durch den „Rothen Sand“ über die Straße Am Graben und Mühlstraße zum Ausgangspunkt zurück
- Wanderweg „Rot“: nördlicher Ortseingang - Reitplatz – nördlich Friedhof - quert beim Haus „Vetter“ die L419 in nördl. Richtung - nächster Abzweig nach Westen - Saulheimer Weg nach Norden, Binger Straße, Rheinblick, durch den „Rothen Sand“ zum Ausgangspunkt zurück
- Wanderweg „Blau“: Rathaus - Bornstraße - nördlich Friedhof - quert beim Haus „Vetter“ die L419 in nördl. Richtung - nächster Abzweig nach Westen - Saulheimer Weg nach Norden, Binger Straße, Rheinblick - Wildgrabental - Bruchstraße - Hasselstraße - Neustraße - Rathaus

4.4 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

4.4.1 Elektrizitäts- und Gasversorgung

In Heidesheim erfolgt die Elektrizitäts- und Gasversorgung durch die Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Ingelheim.

In Wackernheim erfolgt die Elektrizitätsversorgung durch das Elektrizitätswerk Rheinhesen (EWR), Worms, und die Gasversorgung durch die Stadtwerke Mainz.

Eine unterirdische Gasleitung der Rhein Hessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH Ingelheim verläuft von der Übergabestation Budenheim direkt südlich der L 422 und im weiteren Verlauf nördlich der BAB A 60 Richtung Ingelheim. Abzweige führen zu den Stationen IBM, Uhlerborn, Heidesheimer Gewerbegebiet, Heidesheim-Ost und Heidesheim-Heidenfahrt.

Auf der Nordseite der L 419 verlaufen von Finthen kommend bis zur Gemarkungsgrenze nach Ingelheim erdverlegt eine 20 kV-Leitung der Stadtwerke Mainz und eine Fernmeldeleitung.

Eine 20kV-Leitung der Rhein Hessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH Ingelheim und eine Fernmeldeleitung verlaufen erdverlegt in der L 422 bis zur Einmündung

Berndes Allee und dann dieser und dem Oberen Heidesheimer Weg folgend bis zur Gemarkungsgrenze nach Ingelheim.

Eine unterirdische Wasserleitung DN 150 mm der Stadtwerke Mainz verläuft aus der Gemarkung Ingelheim kommend in einem Wirtschaftsweg nördlich der Bahnlinie Mainz-Bingen, kreuzt die K 18 und dann den Wildgraben in Höhe der Straße Am Bachacker, verläuft dann in der Moselstraße bis zur Sandbach nach Osten, verschwenkt dort nach Süden und unterquert die Bahnlinie. Sie verläuft dann in der Straße Am Sandhof bis zur Mainzer Straße und folgt dieser bis zur Einmündung Sandmühlenweg. Die Leitung teilt sich dort in einen Ast DN 200 mm in der L 422 bis nach Gonsenheim und einen Ast DN 150 mm im Sandmühlenweg bis nach Mainz-Finthen folgend auf.

Eine Trinkwasserleitung Da 315 mm verläuft auf der Südseite der L 422 von Ingelheim kommend zur Druckerhöhungsanlage, an der westlichen Grenze der Behindertenwerkstätte und Wohnbereiche des Sondergebietes – ZOAR -. Über diese Leitung wird aus dem Wasserwerk Ingelheim der überwiegende Teil des Trinkwasserbedarfs von Heidesheim in das Ortsnetz eingespeist.

Zwei 110 KV-Bahnstrom- bzw. Kraftwerks-Freileitungen queren die Verbandsgemeinde in Ost-West-Richtung nördlich von Heidesheim. Von Budenheim kommend, verlaufen beide parallel der DB-Trasse und trennen sich an der BAB A 60 in eine nördliche und südliche Leitung.

Eine unterirdische Gashochdruckleitung der Stadtwerke Mainz verläuft auf der Nordseite der L 419 von Mainz-Finthen kommend, abzweigend in einen südlich und westlich verlaufenden Wirtschaftsweg bis zur Gasreglerstation der Stadtwerke Mainz AG in der Ober-Olmer Straße in Wackernheim. Ein Abzweig führt über die Straße „Am Finther Wald“ zur Station Layenhof.

Die Kraftwerke Mainz-Wiesbaden GmbH betreiben entlang der L 419 eine Gasfernleitung.

Die beiden 110 KV-Freileitungen und die geplante Gasfernleitung entlang der L 419 werden als Hauptversorgungsleitungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

4.4.2 Wasserversorgung

Die allgemeine Trinkwasserversorgung wird ab 1.1.1993 von der Rhein Hessischen Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Ingelheim, sichergestellt.

Seit dem Höchststand Anfang der 80er Jahre ist der Wasserverbrauch in der Verbandsgemeinde kontinuierlich zurückgegangen.

Tabelle 20: Wasserbezug der Letztverbraucher 1975 bis 2004

Jahr	Haushalte und Kleingewerbe			Gewerbliche Unternehmen und sonstige
	Insgesamt	zusammen	je versorgtem Einwohner	
	1000 m ³	%	l/Tag	%
1975	484	0	0	0
1979	525	79,6	152	20,4
1983	596	83,7	180	16,3
1987	535	79,8	151,1	20,2
1991	592	69,3	134,5	30,7
1995	524	78,4	129,2	21,6
1998	483	86,1	130,7	13,9
2001	484	79,1	112,6	20,9
2004	501	82,6	117,6	17,4

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnung

Im Verbandsgemeindegebiet sich folgende Anlagen der Trinkwasserversorgung:

- Um den mächtigen Quellhorizont unterhalb der Hangkante des Rheinhessischen Hügellandes liegt das Wasserschutzgebiet um Quelfassung und Sickerstränge der Karlsquelle. Dieses in der Gemarkung Heidesheim liegende und am 20.06.1978 mit den Schutzzonen II und III ausgewiesene WSG besitzt drei gefasste Quellen mit einer realen Fördermenge von 36 cbm/h.
- Das Wasserschutzgebiet um Neuberg-, Port- und Klosterquelle (Rechtsverordnung vom 31.10.1975) in den Gemarkungen Wackernheim und Nieder-Ingelheim besitzt 3 Quellen und wurde bereits 1975 mit den Zonen II und III ausgewiesen. Derzeit werden ca. 20-25 cbm/h gefördert gegenüber einer früheren Fördermenge von 33 cbm/h.

Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt (siehe Karte 1).

4.4.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Heidesheim, die 1965 zunächst als mechanische Kläranlage fertig gestellt wurde. Seit 1970 sind Heidesheim und Wackernheim voll kanalisiert, 1972 wurde die Kanalisation des Uhlerborner Gewerbegebietes fertig gestellt und 1974-1979 die Ortslage Heidenfahrt kanalisiert und über eine Druckleitung angeschlossen. Am 01.01.1993 wurde der Betrieb der Kläranlage von der Rheinhessischen Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Ingelheim, übernommen.

Die komplette Erneuerung der Kläranlage für 16.000 Einwohnergleichwerte (EWG), inklusive 3.000 EWG für die Siedlungen und Anlagen der US-Streitkräfte wurde im Jahr 1990 durchgeführt.

Die Gemeinde Heidesheim mit der Ortslage Heidenfahrt und die Gemeinde Wackernheim werden überwiegend im Mischkanalsystem entsorgt, d.h. alle anfallenden Schmutz-, Ab- und Regenwässer werden über ein Kanalsystem der Kläranlage zugeführt. Bei Starkregen werden die Abwässer aus Wackernheim über einen Staukanal und in Heidesheim über vier Regenüberlaufbecken auf der Kläranlage und im Pumpwerk Heidenfahrt dem Wildgraben zugeleitet.

Das Gewerbegebiet Uhlerborn, zwei südlich in Heidesheim liegende Quartiere und die McCully-Barracks in Wackernheim besitzen Trennkanalsysteme, die Abwasser und anfallendes Regenwasser getrennt abführen und lediglich die Abwässer in die Kläranlagen gelangen lassen, das anfallende Regenwasser wird direkt bzw. über Regenrückhaltebecken an den Wildgraben bzw. das Grabensystem der Rheinniederung abgegeben. Die Regenwasserbeseitigung der McCully-Barracks liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeinde Heidesheim, sondern beim Grundstückseigentümer der Bundesrepublik Deutschland.

An die öffentliche Abwasserbeseitigung sind außer den Ortslagen auch die meisten außerhalb liegenden Gebäude und Einrichtungen angeschlossen, so die Mühlen entlang des Sandmühlgrabens und bis auf vier Anwesen die südlich von Wackernheim gelegenen Gebäude. In der Nonnenaue besitzen zwei der Anwesen Rechte zur Einleitung ihres mechanisch gereinigten Abwassers in den Rhein. Das dritte Anwesen verfügt über eine 3-Kammergrube und befindet sich z. Zt. im Genehmigungsverfahren zur Einleitung vorgeklärter Abwässer. Die Abwasserentsorgung des Anwesens auf der Königsklinger-Aue ist durch eine eigene vollbiologische Kleinkläranlage sichergestellt.

Im Gegensatz zu dem Campingplatz in Heidenfahrt ist der Campingplatz östlich Uhlerborn (Blauer See) an den dortigen Baggerseen nicht an das Entsorgungssystem der Verbandsgemeinde angeschlossen. Auch die Standortschießanlage im Süden der Gemarkung Wackernheim besitzt keinen Kanalschluss bzw. keine eigene Abwasserentsorgung.

Entlang der BAB A 60 sind Regenrückhaltebecken vorhanden, die das über Mulden abgeleitete Straßenabwasser aufnehmen. Sie sind bei Starkregen z. T. erheblich überlastet und geben dann das Niederschlagswasser ohne erhebliche Reduktion an die unterhalb liegenden Gewässer ab.

Die Dimensionierung der Kläranlage hat nach bisherigem Kenntnisstand ausreichende Kapazitäten für den betrachteten Planungszeitraum. Sie wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nach den Zielvorgaben des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zurückzuhalten. Sofern dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, sind ortsnahe Rückhaltungen zum Ausgleich der Wasserführung nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes und zur Vermeidung der hydraulischen Überlastung der Kanals Strecken in die das Niederschlagswasser eingeleitet werden soll vorzuziehen.

4.4.4 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist die Kreisverwaltung des Landkreises Mainz-Bingen.

In Heidesheim ist an der Heidenfahrter Straße (K 18) ein Wertstoffhof eingerichtet. Daneben sind in Heidesheim an sechs Standorten und in Wackernheim an vier Standorten Müllcontainer für wieder verwertbare Abfälle (Glas, Altpapier) aufgestellt. Problem-müll wird durch einen Problemmüllbus einmal monatlich abgeholt.

In der Verbandsgemeinde befinden sich keine legalen Müll- und Bauschuttdeponien.

Der Wertstoffhof an der K 18 wird als Fläche für die Abfallentsorgung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 dargestellt.

4.5 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

4.5.1 Friedhöfe

Im Verbandsgemeindegebiet existieren derzeit drei Friedhöfe. Heidesheim besitzt zwei Friedhöfe, Wackernheim ein Friedhof. Träger der Friedhöfe sind neben den Ortsgemeinden, das Rhein Hessische Diakoniezentrum für seelisch Behinderte ZOAR. Der Anteil an Erdbestattungen in der Verbandsgemeinde beträgt derzeit rund 75 % mit einer zunehmenden Tendenz zu Urnenbestattungen.

Der ca. 1,8 ha große Friedhof von Heidesheim befindet sich unmittelbar nördlich der Bahnlinie in zentraler Ortslage mit guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Inmitten landwirtschaftlicher Flächen befindet sich im Westen der Ortslage von Heidesheim der ca. 0,35 ha große Friedhof des Rhein Hessischen Diakoniezentrums für seelisch Behinderte (ZOAR) und wird seit 2004 nicht mehr genutzt.

Der ca. 0,8 ha große Friedhof von Wackernheim liegt in der nordöstlichen Ortsrandlage und grenzt im Gebiet des Eselsgrabens unmittelbar an den Außenbereich an und ist durch Fichtenpflanzungen standortfremd eingegrünt. Der Friedhof ist erst vor wenigen Jahren bis an die Grundstücksgrenze des östlich gelegenen Aussiedlerhofes erweitert worden.

Im statistischen Mittel der Jahre 1989 – 1998 ist von einer jährlichen Sterbefallquote in Höhe von ca. 1 % der Gesamtbevölkerung auszugehen. Zur Bedarfsrechnung wird als Prognosewert der Bevölkerung bis zum Jahre 2022 eine Bevölkerungszahl von 10.500 Einwohnern zu Grunde gelegt. Weiterhin wird mit einer jährlichen Sterbequote von 1 % gerechnet. Danach wäre bei jährlich 105 Sterbefällen mit einem Flächenbedarf von 1050 qm (10 qm je Grabeinheit incl. Pflanz- und Grünflächen) zur Verfügung zu stellen. Bei einer Pachtlaufzeit von 30 Jahren je Grabeinheit sind zu einem vollständigen Umlauf daher

3.150 Grabeinheiten mit einem Flächenbedarf von insgesamt 3,1 ha zur Verfügung zu stellen.

Bei Anwendung des einschlägigen Richtwertes von 4,5 m² Bestattungsfläche je Einwohner für die nächsten dreißig Jahre wären mit ca. 4,5 ha Friedhofsfläche im Verbandsge-
meindegebiet ähnliche Größenordnungen zur Verfügung zu stellen.

Laut Bedarfsprognose fehlen in der Verbandsgemeinde daher Friedhofsflächen in der
Größenordnung von 1,5 – 2,0 ha. Die Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden
Friedhofsanlagen sind jedoch begrenzt:

Die Ortsgemeinde Heidesheim hat im Jahr 1998 die Friedhofserweiterung „Parkfriedhof“
mit ca. 2,31 ha Fläche fertig gestellt und gewidmet. Der Wackernheimer Friedhof ist erst
vor einigen Jahren bis an die Grundstücksgrenze des östlich gelegenen Aussiedlerhofes
erweitert worden. Weitere Friedhofsflächen können nur noch durch Neugründung eines
Friedhofes gewonnen werden.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen decken zwar nur ca. 70 % des prognostizierten
zusätzlichen Bedarfs. Angesicht der zunehmenden Tendenz zur Urnenbestattung wer-
den die Friedhofsflächen jedoch bis zur nächsten Fortschreibung als ausreichend erach-
tet.

4.5.2 Sonstige Grünflächen

Zur notwendigen gestalterischen Aufwertung des Heidenfahrter Rheinufers werden die
den Haupt- und Sommerdeich vorgelagerten Flächen westlich und östlich des Camping-
platzes, sowie östlich der Heidenfahrter Straße auf einer Gesamtfläche von ca. 4 ha als
öffentliche Grünanlagen umgestaltet und als „Grünfläche, Zweckbestimmung Grün- und
Parkanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

Um das Grabungsfeld der Georgskapelle nördlich der Ortslage von Heidesheim ist die
Errichtung einer ca. 4,5 ha großen Grün- und Parkanlage vorgesehen, die als „Grünflä-
che, Zweckbestimmung Grün- und Parkanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB im Flä-
chennutzungsplan dargestellt wird.

Die Darstellung von weiteren Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB im Flächen-
nutzungsplan umfasst insbesondere Straßenbegleit- und Funktionsgrün im Bereich von
Autobahnen und Eisenbahnstrecken (siehe Karte 1).

4.6 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

4.6.1 Schallschutz

Die Verbandsgemeinde beabsichtigt in der vorliegenden Fortschreibung des Flächennut-
zungsplanes die Ausweisung von Bauflächen in Bereichen, die durch die BAB 60 und die
Eisenbahn schalltechnisch erheblich beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung der geplan-
ten Bauflächen wurde deshalb im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungs-
plans ein Schallgutachten vom Büro Möbus erstellt (siehe Anlage 2).

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Bauflächen zwischen
der BAB 60 und der Eisenbahn nur dann möglich sind, wenn entsprechende aktive
Schallschutzmaßnahmen entlang dieser Verkehrswege realisiert werden.

Zum Schutz der Heidesheimer Bürger in den vorhandenen und zukünftigen Baugebieten
vor schädlichen Schalleinwirkungen werden daher im Flächennutzungsplan ca. 20 m
breite Geländestreifen südlich der BAB A 60 und nördlich der Eisenbahn als „Flächen für
Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Um-
welteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6
BauGB dargestellt, in dem Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden sollen.

4.6.2 Richtfunkstrecke

Im Norden des Verbandsgemeindegebietes durchläuft die Richtfunkstrecke Schanzerkopf – Marxheim, Funkfeld Nr. 84, der Fa. RWE Transportnetz Strom GmbH das Verbandsgemeindegebiet. Diese Richtfunkstrecke wird mit einem beidseitig 100 m breiten Schutzstreifen im Flächennutzungsplan als „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB gekennzeichnet, in der keine Windenergieanlagen errichtet werden dürfen.

4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Im Flächennutzungsplan sind Quellschutzbereiche dargestellt (siehe Karte 1). In 10 m Umkreis der Quelle sollte keinerlei mit potenziellen Stoffeinträgen verbundene Nutzung stattfinden.

Entlang des fast gesamten Verlaufs des Wildgrabens im Verbandsgemeindegebiet werden gemäß § 5 (2) Nr. 7 in Verbindung mit Nr. 10 BauGB Flächen ausgewiesen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses späteren Renaturierungsmaßnahmen sowie der Anpflanzung von standortgerechten, ufersichernden Gehölzen vorbehalten sind. Ein Teil der notwendigen Maßnahmen, z. B. die Pflanzung von Erlen und Weiden können über Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 – 12 LNatSchG realisiert werden. Auch ein Teil der wünschenswerten und notwendigen Umbaumaßnahmen am Gewässer kann im Zuge der Gewässerunterhaltung genehmigungsfrei vorgenommen werden. Für größere Umbaumaßnahmen allerdings muss ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

4.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde findet heute kein Lagerstättenabbau mehr statt. Legale Aufschüttungen und Ablagerungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Als ein kulturlandschaftsprägender Faktor hat die Landwirtschaft nach wie vor eine wirtschaftliche Bedeutung im Verbandsgemeindegebiet.

Im Jahr 2003 existierten im Verbandsgemeindegebiet noch 114 landwirtschaftliche Betriebe, deren Zahl sich somit in den letzten 20 Jahren fast halbiert hat, gleichzeitig ist jedoch die landwirtschaftlich genutzte Fläche um fast 100 ha gestiegen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche beläuft sich auf 1.448 ha, davon werden 51,7 % als Ackerland, 4,7 % als Dauergrünland und 3,4 % als Rebfläche genutzt. Infolge der Klimagunst und den weit verbreiteten sandigen Böden, besitzt der Spargelanbau eine lange Tradition in Heidesheim.

Da im Verbandsgemeindegebiet bisher noch kein Flurbereinigungsverfahren abgeschlossen wurde, sind die traditionell kleinteiligen Landnutzungs- und Besitzstrukturen häufig noch erhalten.

Ca. 600 ha des Verbandsgemeindegebietes werden als Obstland bewirtschaftet. Angebaut werden vor allem Sauerkirschen, Äpfel, Zwetschgen/Pflaumen, Süßkirschen, Mirabellen und Birnen.

Der Anbau erfolgt i. d. R. als Halbstämme mit sowohl intensiver als auch extensiver Unternutzung, wobei vor allem Haupterwerbsbetriebe zunehmend Rasenuntersaaten anlegen und mulchen. Streuobstbestände sind vor allem in den Hanglagen vorhanden. Viele Haupterwerbslandwirte sind mit ihren Betrieben bereits den Bestimmungen des integrierten Pflanzenbaus unterworfen. Die Vereinigten Großmärkte für Obst und Gemüse Rheinhessen eG (VOG) sind der Hauptabnehmer/-vermarkter für das im Verbandsgemeindegebiet produzierte Obst, ein nicht näher erfassbarer Teil wird allerdings direkt vermarktet.

Der überwiegende Teil des Außenbereichs wird in der vorliegenden Fortschreibung weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Auch im Bereich der zukünftigen Naturschutzgebiete im „Mainz-Ingelheimer Sand“ und der „Wackernheimer Randstufe“ wird an geeigneten Standorten eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin sinnvoll und möglich sein. Allerdings sollten hier verstärkt umweltschonende extensive Anbaumethoden versucht werden.

Insbesondere im Bereich des Ostplateaus und der Rheinaue wird zumindest mittelfristig weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung möglich sein, da die landwirtschaftliche Flächennutzung im Verbandsgemeindegebiet von großer wirtschaftlicher Bedeutung und die Ausweisung weiterer Bereiche des Mainz-Ingelheimer Sandes und der Wackernheimer Randstufe als Naturschutzgebiet abgeschlossen ist.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer werden für das Verbandsgemeindegebiet folgende grundsätzliche Ziele formuliert:

- Sicherung einer flächendeckenden Landbewirtschaftung im Verbandsgemeindegebiet
- Erhalt und Entwicklung von Vorrangbereichen für die Landwirtschaft in ausreichendem Umfang, um zukunfts- und wettbewerbsfähige Marktfrucht- bzw. Sonderkulturbetriebe bedienen zu können
- Sicherung und Verbesserung der ökonomischen, ökologischen und infrastrukturellen Situation durch verstärkte Involvierung der Instrumente Bodenordnung sowie Flächen-tausch- und Grundstücksbörse
- Verringerung des Infektionsdruckes durch Räumung der aufgelassenen und brachgefallenen Obstkulturen
- Bevorzugte Aufwertung von bestehenden Biotopstrukturen gegenüber Neuanlage von Biotopen

4.10 Flächen für die Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Die Verbandsgemeinde liegt im Verwaltungsbezirk des Forstamtes Rheinhessen mit Sitz in Alzey. Die Waldflächen in der Gemarkung Heidesheim werden vom Forstrevier Lenneberg mit Sitz in Budenheim, die Waldflächen, die an den Ober-Olmer Wald angrenzen werden vom Forstrevier Ober-Olm betreut. Die Besitzarten verteilen sich in der Heidesheimer Gemarkung (Lennebergwald und Höllenberg) auf Staatswald, Körperschaftswald (Zweckverband zur Erhaltung des Lennebergwaldes) und Privatwald. Weiterhin besitzt das Land (Landesforsten) und der Zweckverband zur Erhaltung des Lennebergwaldes in diesem Bereich Landespflegeflächen mit und ohne Waldbestockung.

Die letzte Forsteinrichtung für den Staats- und Körperschaftswald wurde 1993 durchgeführt. Weiterhin wurde in diesem Bereich des Lennebergwaldes eine Standortkartierung durchgeführt. Die Wälder liegen im forstlichen Wuchsbezirk des Rheinhessisch-Pfälzischen Tafel- und Hügellandes.

Im Nordosten der Gemarkung Heidesheim befindet sich direkt angrenzend an die Gemarkung Budenheim ein ca. 1,1 ha Pappel-/Weiden Bestand (Abteilung 11a), der Teil eines insgesamt 15,5 ha großen Auewaldbestandes ist (Rest der Fläche auf der Gemarkung Budenheim, Abteilung 10). Dieser Wald liegt im planaren Bereich des forstlichen Wuchsbezirkes der Rheinauen. Der Wald befindet sich im Eigentum des Landes, SGD Süd, Regionalstelle Wasser-/Abfallwirtschaft und Bodenschutz und wird forstlich vom Forstamt Rheinhessen betreut. Vorgesehen ist ein behutsamer Umbau in einen naturnahen Auewald durch Nachpflanzung von Auewaldbaumarten im Zuge der Entnahme abgängiger Pappeln im Rahmen der Verkehrssicherung. Direkt am Rhein, entlang des Leinfades befindet sich ein Pappelstreifen, der sich im Eigentum des Bundes befindet, Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen, die forstliche Betreuung hat hier der Bundesforst, Hauptstelle Rhein-Pfalz in Bad Kreuznach.

Der **Lennebergwald** umfasst auf Heidesheimer Gebiet die Waldabteilungen 16 - 19 des Landes und 210 – 214 des Zweckverbandes zur Erhaltung des Lennebergwaldes und zahlreiche Privatwaldflächen, insbesondere im Bereich des Rosenthales/Krummzeilweg. In diesem Bereich ist eine Bewirtschaftung des Waldes wegen der starken Parzellierung praktisch unmöglich. Der vegetationskundlich überwiegend als Dünentrockenwald oder Sandkiefernwald einzustufende Forst, der um 1900 noch ca. 300 ha der Gemarkung umfasste, ist inzwischen auf ca. 170 ha geschrumpft und ist mit Kiefer, teilweise auch mit Stiel- und Traubeneiche bestockt. Der Lennebergwald ist Erholungswald und seit 24. Mai 1996 Naturschutzgebiet, wobei sich im Heidesheimer Teil des Waldes aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Waldbestände befinden. Die Holzproduktion spielt im Lennebergwald eine untergeordnete Rolle. Holzeinschlag erfolgt zur Pflege der Waldbestände, zur Auflichtung der Bestände aus Naturschutzgründen und zur Verkehrssicherung. Neben o.g. Waldfunktionen ist der Lennebergwald lokaler Klimaschutzwald, Immissionschutzwald, Lärmschutzwald, Bodenschutzwald und Wasserschutzwald.

Auf dem **Kuckucksberg an der Sandmühle** stockt ein Altbestand aus Kiefern mit Robilien, Buchen und Traubeneichen sowie Edellaubholz aus Mischbaumarten. Das ca. 4 ha große Wäldchen bedeckt eine kleine Kuppe, wird nicht stark genutzt und hat sich im Laufe der letzten Jahrhunderte in seiner Ausdehnung kaum verändert. Es liegt im Naturschutzgebiet „Hangflächen südöstlich von Heidesheim“ und ist in Privatbesitz.

Der **Münchwald** am Rande des Flugplatzes Mainz-Finthen auf Wackernheimer Gemarkung umfasst ca. 3 ha und bildet den Rest eines zu Beginn des 19. Jahrhunderts noch über 150 ha großen Waldkomplexes von Münchwald und Heiserwald. Bereits um die Jahrhundertwende war der Heiserwald bis auf die ca. 4 ha des Schwalbenwaldes gerodet und erst im 20. Jahrhundert wurde auch der Münchwald wegen der Anlage des Landeplatzes bis auf einen minimalen Rest eingeschlagen. Das verbliebene Wäldchen ist mit einem ca. 100-jährigen Traubeneichen-Bestand mit beigemischten Buchen und Edellaubholz sowie randlichen Gehölzanpflanzungen bestockt. Das Gelände ist umzäunt und wurde zuletzt von der Militärverwaltung bewirtschaftet. Die innerhalb des eingezäunten Flugplatzgeländes gelegenen Waldflächen sollten mit dem Münchwald durch Aufforstungen verbunden werden. Weiterhin sollten auf dem Flugplatzgelände selbst waldähnliche Strukturen als Verbindung zum Ober-Olmer Wald entwickelt werden.

Die bestehenden Waldflächen sind als Flächen für die Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB ausgewiesen. Westlich der Konversionsfläche Layenhof-Münchwald wird zudem eine geplante Aufforstungsfläche dargestellt (siehe Karte 1).

4.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Die in Kapitel 5.6 aufgeführten Maßnahmentypen sind von ihrem Charakter her den naturräumlichen Untereinheiten des Planungsgebietes zuzuordnen. Flächen bzw. Räume, die für einzelne Maßnahmentypen empfohlen werden, sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen und Maßnahmen gem. § 5 (2) 10 BauGB lassen sich für Eingriffe in der jeweiligen naturräumlichen Untereinheit in Anspruch nehmen.

Sämtliche Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zugleich auch als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 10 LNatSchG geeignet.

Den beiden Ortsgemeinden bietet sich hier die Möglichkeit schon im Vorfeld von Eingriffen durch Realisierung der Entwicklungsmaßnahmen sog. Ökokonten aufzubauen, die bei Durchführung von Bebauungsverfahren gemäß §§ 8 - 13 BauGB als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anrechnung gebracht werden können.

Eine Umsetzung der Planungsvorschläge und der unten beschriebenen Biotopvernetzungs-konzepte ist jedoch in jedem Fall aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege empfehlenswert.

4.12 Regenerative Energien (Windenergienutzung / Photovoltaik) (§ 5 Abs. 2b BauGB)

4.12.1 Windenergie

In der „Teilfortschreibung für den Bereich Windenergienutzung“ des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (1998), die am 07.12.1998 vom Ministerium des Innern und für Sport als oberste Landesplanungsbehörde genehmigt wurde, werden „Vorbehaltsbereiche“ und „Vorrangbereiche“ für die Windenergienutzung ausgewiesen, die sämtlich außerhalb der Grenzen der Verbandsgemeinde Heidesheim liegen. Insofern ist die Errichtung von Windparks mit mehr als fünf raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Verbandsgemeindegebiet mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar.

Zudem ist das gesamte Verbandsgemeindegebiet zwischen Rhein und L 419 in Wackernheim, im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP, 2004/ siehe Abbildung 2) entweder als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz oder als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Südlich der L 419 werden Grünzäsur und Regionaler Grünzug fortgeführt, beschränken sich hier jedoch auf den zentralen Bereich des Verbandsgemeindegebietes. Hierbei wird der Regionale Grünzug von einem Vorranggebiet Landwirtschaft überlagert.

Entsprechend den „Hinweisen zur Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen“ (Ministerium der Finanzen, Ministerium des Innern und für Sport, Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, Ministerium für Umwelt und Forsten; 2006) ist der Bau von Windenergieanlagen in Vorranggebieten für Arten- und Biotopschutz generell untersagt und im Bereich von Grünzäsuren bzw. Regionalen Grünzügen nur eingeschränkt zulässig. Darüber hinaus sind die Mindestabstände zur Wohnbebauung vom 1.000 m und zu Einzelhäusern von 400 m einzuhalten. Unter Zugrundelegung der genannten regionalplanerischen Ausweisungen sowie der Einhaltung der Mindestabstände zur Wohnbebauung bzw. zu Einzelhäusern und der Beachtung des im Einflugbereich des Verkehrslandeplatzes Mainz-Finthen gekennzeichneten Bauschutzbereichs (siehe Karte 1), lassen sich im Verbandsgemeindegebiet keine Flächen zur Windkraftnutzung ausweisen.

Deswegen wird auf die Darstellung von Sonderbauflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan ausdrücklich verzichtet.

4.12.2 Photovoltaik

Entsprechend dem Leitfaden zur Bewertung von „Großflächigen Solar- und Photovoltaikanlagen im Freiraum“ (SGD Süd, 2007) sind folgende Standortprioritäten zu beachten:

Im Besiedelten Raum (exklusiv Grünflächen)

1. Gebäude, insbesondere Dächer von großen gewerblichen und öffentlichen Bauten
2. Siedlungsbrachen, soweit sie nicht von höherrangigen Nutzungen im Zuge der Innenentwicklung genutzt werden
3. versiegelte Flächen und gesicherte Altlasten
4. Einrichtungen des Lärmschutzes, soweit Siedlungsstrukturen und Verkehrsanlagen insbesondere durch Blendwirkungen in ihren jeweiligen Nutzungen nicht beeinträchtigt und Verkehrsanlagen insbesondere die Unterhaltungsarbeiten nicht behindert werden

Im Freiraum (exklusiv als Ackerland genutzte Freiflächen)

5. versiegelte Konversionsflächen aus wirtschaftlicher und militärischer Nutzung
6. sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen im Außenbereich
7. Flächen im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbebetrieben im Außenbereich

8. Flächen für die Windenergienutzung, sofern die auf diesen Flächen privilegierte Nutzungsform nicht unzulässig eingeschränkt wird

9. Abfalldeponien und Altlastenflächen, sofern dies mit Umweltaanforderungen (z.B. der Deponieabdichtung), dem Sanierungserfordernis und bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Standfestigkeit der baulichen Anlagen) vereinbar ist.

Keine der in der beschriebenen Liste angeführten Flächen stehen im freien Landschaftsraum des Verbandsgemeindegebietes zur Verfügung. Die Konversionsfläche Layenhof / Münchwald, die möglicherweise zur Nutzung der Sonnenenergie geeignet ist, liegt jedoch außerhalb des überplanten Bereiches und ist in einem gesonderten Verfahren zu betrachten.

Der Ausweisung von Bereichen zur Nutzung großflächiger Freiland Solar- oder Photovoltaikanlagen stehen die im Folgenden beschriebenen Restriktionen entgegen.

Auf Grund einer hohen Einsehbarkeit sowie der Ausweisung als Regionaler Grünzug im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP, 2004/ siehe Abbildung 2), ist die Rheinebene, die den zwischen Rhein und Eisenbahn gelegenen Nordteil des Verbandsgemeindegebietes einnimmt, nicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen geeignet.

Der sich nach Süden anschließende, zwischen Eisenbahnlinie im Norden und L 419 im Süden gelegene Landschaftsausschnitt ist außerhalb der Siedlungsflächen flächendeckend als Vorranggebiet Arten und Biotopschutz dargestellt. Infolge der entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen, ist die Nutzung der Solarenergie in den dort ausgewiesenen Gebieten des Europäischen Netzes „Natura 2000“, grundsätzlich nicht möglich.

Südlich der L 419 ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP, 2004) eine Grünzäsur ausgewiesen, die sich in südlicher Richtung, bis nahezu zur südlichen Verbandsgemeindegrenze als Regionaler Grünzug, fortsetzt. Hierbei wird der Regionale Grünzug von einem Vorranggebiet Landwirtschaft überlagert. Innerhalb der Grünzäsur ist eine Bebauung unzulässig. Die flächenhafte Bebauung eines Regionalen Grünzuges widerspricht den Zielen dieser Ausweisung.

Entsprechend seiner Naturraumausstattung sowie den regionalplanerischen Ausweisungen ist das Verbandsgemeindegebiet zur Nutzung von großflächigen Solar- oder Photovoltaikanlagen nicht geeignet. Die Konversionsfläche Layenhof / Münchwald, die möglicherweise zur Nutzung der Sonnenenergie geeignet ist, liegt jedoch außerhalb des überplanten Bereiches und ist in einem gesonderten Verfahren zu betrachten.

4.13 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz zählt per 15.07.2007 ca. 40 Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen im Verbandsgemeindegebiet auf (siehe Tabelle 21).

Tabelle 21: Kataster der bekannten Altablagerungen im Verbandsgemeindegebiet

Gemarkung Heidesheim			
Reg.-Nr.	Bezeichnung	Status	altlastenverdächtig + = Kennzeichnung in FNP-fortschreibung - = keine Kennzeichnung in FNP-fortschreibung
33905027-201	Ablagerungsstelle Nonnenaue	Ablagerung von Abfällen (Deponie/ Altablagerung)	+
33905027-202	Ablagerungsstelle Budenheimer Weg	Ablagerung von Abfällen	+

Gemarkung Heidesheim			
Reg.-Nr.	Bezeichnung	Status	altlasten- verdächtig + = Kennzeichnung in FNP- fortschreibung - = keine Kenn- zeichnung in FNP- Fortschreibung
		(Deponie/ Altablagerung)	
33905027-203	Ablagerungsstelle Uhlerborn	Ablagerung von Abfällen (Deponie/Altablagerung)	+
33905027-204	Ablagerungsstelle Heuweg	Bauschutt- und Erdaus- hubdeponie	-
33905027-205	Ablagerungsstelle Rasthof Hansel- mann	Ablagerung von Abfällen (Deponie/Altablagerung)	-
33905027-206	Ablagerungsstelle Am Sandof (1)	Ablagerung von Abfällen (Deponie/Altablagerung)	+
33905027-207	Ablagerungsstelle Am Sandhof (2)	Bauschutt- und Erdaus- hubdeponie	-
33905027-208	Bauschuttdeponie Lettenkaut	Bauschutt- und Erdaus- hubdeponie	-
33905027-209	Ablagerungsstelle Heidenfahrt	Ablagerung von Abfällen (Deponie/Altablagerung)	+
33905027-210	Ablagerungsstelle Pfälzer Aue (1)	Bauschutt- und Erdaus- hubdeponie	-
33905027-211	Ablagerungsstelle Pfälzer Aue (2)	Bauschutt- und Erdaus- hubdeponie	-
33905027-212	Ablagerungsstelle Im Rieth	Bauschutt- und Erdaus- hubdeponie	+
33905027-213	Ablagerungsstelle Budenheimer Weg (1)	Abgelagerte Abfallarten unbekannt	+
33905027-214	Ablagerungsstelle Budenheimer Weg (2)	Abgelagerte Abfallarten unbekannt	+
33905027-215	Ablagerungsstelle US-Siedlung Uh- lerborn	Bauschutt- und Erdaus- hubdeponie	-
33905027- 1983/002	Öl-Schaden VG-Verwaltung	Bodenkontamination (un- spezifisch)	+
33905027- 1997/001	Chemikalien-/Ölschaden, Heiden- fahrtstr. 39	Bodenkontamination (un- spezifisch)	+
33905027- 1999/002	Verkehrsunfall mit Dieselschaden an der Kläranlage Heidesheim	Bodenkontamination (un- spezifisch)	+
33905027- 2003/001	Dieselschaden A 60 km 26,5 Rich- tung Bingen	Bodenkontamination (un- spezifisch)	-
33905027- 3001	Betriebstankstelle Edeka, Budenhei- mer Weg 55	Tankstelle, umweltge- fährdende Stoffe	-
33905027- 3002	BAT-Tankstelle Heidesheim- Heidenfahrt	Tankstelle, umweltge- fährdende Stoffe	-
33905027- 5001	Ehem. Chemikalienlager Richartz, Heidesheim-Uhlerborn	Lagerbereich, umweltge- fährdende Stoffe, Isocya- nat- und PCP- Lagerfläche, Kresol- Schadensbereich	+
33905027- 5002	Ehem. Lagerplatz Höfels Heides- heim, Uhlerborn	Gesamtbetrieb/- betriebsgelände	+
33905027- 5003	Ehem. Gärtnerei. Heidesheim	Gesamtbetrieb/- betriebsgelände	-
33905027- 5004	Ehem. Kühlmöbelfabrik Fa. Küleg, Heidesheim, Bidenheimer Weg	Fabrikationsgebäude, unspezifisch	+
33905027- 5501	Ehem. Fa. Krupp-Bellaplast, Heides- heim, Taunusstr. 22	Gesamtbetrieb/- betriebsgelände	+
33905027-	Ehem. Betriebstankstelle Polizeiau-	Tankstelle, umweltge-	-

Gemarkung Heidesheim			
Reg.-Nr.	Bezeichnung	Status	altlasten- verdächtig + = Kennzeichnung in FNP- fortschreibung - = keine Kenn- zeichnung in FNP- Fortschreibung
5502	tobahnstation, Heidesheim, Budenheimer Weg 70	fährdende Stoffe	

Gemarkung Wackernheim			
Reg.-Nr.	Bezeichnung	Status	altlasten- verdächtig
33905061-201	Ablagerungsstelle Neuberg		+
33905061-202	Ablagerungsstelle Saulheimer Weg		-
33905061-203	Ablagerungsstelle Am Saulheimer Weg		+
33905061-204	Ablagerungsstelle Große Hohl	Ablagerung von Abfällen (Deponie/Altablagerung)	-
33905061-205	Ablagerungsstelle Mittelgewann		+
33905061-206	Ablagerungsstelle Heiligenhausgewann		-
33905061-3001/001	MKW-Verunreinigung bei Neubau eines Klassenraumes McCully Kaserne	Bodenkontamination (unspezifisch)	-
	Konversionsliegenschaft „Flugplatz Mainz-Finthen“	Mehrere Flächen mit Verdacht auf Bodenverunreinigungen	+

Im Flächennutzungsplan sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. In Abstimmung mit der SGD Süd und in Übereinstimmung mit dem „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Ministerium der Finanzen 2002) werden im Flächennutzungsplan Flächen dargestellt, die entsprechend dem Bodenschutzkataster als altlastenverdächtig eingestuft sind.

4.14 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

4.14.1 Landesnaturschutzgesetz

Im Flächennutzungsplan werden nachrichtlich NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile übernommen.

Geschützte Biotope gemäß § 28 Abs. 3 LNatSchG sind in Karte 2 des Umweltberichtes kartographisch dokumentiert und werden in Kapitel

4.14.1.1 Naturschutzgebiete gemäß § 17 LNatSchG

Hier sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder zu einer nachhaltigen Störung des Gebietes oder seiner Bestandteile führen.

Das Naturschutzgebiet „**Sandgrube am Weilerberg**“ (Verordnung von 21.04.1986, Veröffentlichung vom 20.05.1986) ist 9,5 ha groß und liegt am westlichen Gemarkungsrand

von Heidesheim, es greift teilweise auf Ingelheimer Gemarkung über. Es handelt sich um eine aufgelassene Sandgrube und unmittelbar angrenzend um feuchte sowie wechselfeuchte Standorte.

Das ca. 165 ha große Naturschutzgebiet „**Haderaue-Königsklinger Aue**“ (Verordnung von 22.04.1992, Veröffentlichung vom 25.05.1992) liegt überwiegend im Verbandsgemeindegebiet, z. T. auch in der Gemarkung Budenheim und umfasst die Stromtalwiesen der Haderaue, sowie Auenwaldreste und Auenwiesen der Königsklinger Aue.

Die folgenden sechs Naturschutzgebiete sind wesentlicher Bestandteil der großflächigen Schutzgebietskonzeption für das Kalkflugsandgebiet zwischen Mainz und Gau-Algesheim, das sich durch das Vorkommen zahlreicher seltener und gefährdeter wildlebender Tier- und Pflanzenarten auszeichnet und ein in Deutschland in seiner Art und Zusammensetzung einmaliges Biotopsystem darstellt. Im Landesentwicklungsprogramm III wird das Gebiet als Kernraum von landesweiter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingestuft.

Das 64 ha große Naturschutzgebiet „**Am Rothen Sand**“ (Verordnung v. 13.05.1994, Veröffentlichung v. 21.05.1994) liegt westlich von Wackernheim. Es erstreckt sich an der Wackernheimer Randstufe in Nord-Süd-Richtung und umfasst die Osthänge des Rabenkopfes mit dem Wildgraben. Besonders schutzwürdig sind hier die Kalkhalbtrockenrasen, Sandtrockenrasen, Obstgehölze, Sickerquellen, der Wildgraben mit seinen Ufergehölzen und verschiedene reich strukturierte Feuchtbiotope in der Tallage.

Das insgesamt ca. 287 ha große Naturschutzgebiet „**Höllenberg**“ (Verordnung v. 05.04.1995, Veröffentlichung v. 18.04.1995) liegt östlich von Heidesheim, nordöstlich von Wackernheim. Die Flächen um den Höllenberg sind das Kernstück des geplanten Schutzgebietssystems im Planungsgebiet und den angrenzenden Gemeinden im gleichen Naturraum. Durch die Ausweisung sollen die Dünengebiete des Höllenbergs und die angrenzenden Hanglagen der Wackernheimer Randstufe großflächig unter Schutz gestellt werden. Das NSG erstreckt sich auf die Gemarkungsflächen Heidesheim, Wackernheim und Finthen und wird innerhalb des Verbandsgemeindegebietes grob begrenzt durch die BAB A 60 und den Lennebergwald im Norden, die Gemeindegrenze im Osten, den Sandmühlgraben im Westen und das Ostplateau im Norden.

Das insgesamt ca. 800 ha große Naturschutzgebiet „**Lennebergwald**“ (Verordnung v. 24.05.1996, Veröffentlichung v. 17.06.1996) reicht von Osten in das Verbandsgemeindegebiet und umfasst hier die Flächen des Lennebergwaldes, des „Uhlerborner Steppenrasens“ südlich der Konversionsfläche Uhlerborn und die Uhlerborner Sanddüne bis nördlich des Krummzeilweges. Die Rechtsverordnung für das Naturschutzgebiet „Flugsanddüne bei Uhlerborn“ (Verordnung von 18.02.1986, Veröffentlichung vom 17.03.1986), das nur einen kleinen Teil der Uhlerborner Sanddüne umfasste, wurde mit gleicher Verordnung außer Kraft gesetzt. Hauptsächlicher Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung der charakteristischen an Kalkflugsande gebundenen Lebensgemeinschaften und Lebensräume mit ihren typischen Sukzessionsstadien.

Das ca. 150 ha große Naturschutzgebiet „**Hangflächen südöstlich Heidesheim**“ (Verordnung v. 15.02.2002, Veröffentlichung v. 11.03.2002) umfasst den gesamten südöstlichen Ortsrandbereich von Heidesheim, die Grenzen des NSG verlaufen überwiegend direkt am Rand der bebauten Ortslage von Heidesheim. Besonders schutzwürdig sind hier u. a. die offenen Sandflächen, Sandpionierfluren, Sandrasen, Sandkiefernheiden, Trockenwald und Hohlwege.

Weiterhin befindet sich das ca. 330 ha große Naturschutzgebiet „**Hangflächen um den Heidesheimer Weg**“ (Verordnung v. 30.06.2003, Veröffentlichung v. 21.07.2003). Auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Heidesheim sind damit sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen am südwestlichen Ortsrand von Heidesheim sowie westlich des bereits vorhandenen Naturschutzgebietes „Am Rothen Sand“ als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Grenzziehungen verlaufen dabei unmittelbar am westlichen und südlichen Ortsrand von Heidesheim.

Im Ergebnis wird durch diese Schutzgebietsausweisungen der gesamte Hangbereich der Wackernheimer Schichtstufe zwischen dem südlichen Ortsrand von Heidesheim und der L 419 als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

4.14.1.2 Landschaftsschutzgebiete gemäß § 20 LNatSchG

Hier sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder verändern können oder geeignet sind, den besonderen Schutzzweck zu gefährden.

Bis auf die Flächen südlich der L 419 und westlich des Landeplatzes Mainz-Finthen liegt das gesamte Verbandsgemeindegebiet in dem ca. 311 km² großen Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ (Verordnung vom 17.03.1977, Veröffentlichung vom 28.03.1977), das die Rheinebene und die Randzonen des Hügellandes zwischen Worms und Bingen erfasst.

Schutzzweck ist die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen, die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft und die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes und Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tierwelt.

4.14.1.3 Naturdenkmale gemäß § 22 LNatSchG

Hier sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung oder zu einer nachhaltigen Störung des Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen.

Nach der amtlichen Liste der Naturdenkmäler im Landkreis Mainz-Bingen gibt es im Verbandsgemeindegebiet zwei Naturdenkmäler; die Nr. 12 „**Ödland von Heidesheim**“ und die Nr. 11 „**Weißpappeln an der Sandmühle Heidesheim**“ (VO vom 13.12.1962 und VO vom 13.08.1984).

4.14.1.4 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 23 LNatSchG

Ebenso wie in Landschaftsschutzgebieten sind hier alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder verändern können oder geeignet sind, den besonderen Schutzzweck zu gefährden.

Nach der amtlichen Liste der geschützten Landschaftsbestandteile des Landkreises Mainz-Bingen ist das Gebiet Nr. 21 „**Ruderalfur in der Nonnenaue**“ östlich von Heidenfahrt am 18.07.1988 als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen worden.

4.14.1.5 Natura 2000 – Gebiete gemäß § 25 LNatSchG

Das kohärente europäische ökologische Netz „Natura 2000“ besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und den Europäischen Vogelschutzgebieten. Veränderungen oder Störungen, die sich in den besonderen Schutzgebieten als erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Erhaltungsziele auswirken können, sind unzulässig.

Im Verbandsgemeindegebiet sind 1.173 ha, d.h. exakt 50 % des gesamten Verbandsgemeindegebietes als Natura 2000 – Gebiet ausgewiesen. Es handelt sich dabei im Grunde genommen fast um den gesamten unbesiedelten Bereich nördlich der L 419. Einzig in der Rheinaue östlich Heidenfahrt befindet sich eine größere Schutzgebietslücke.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um Teilflächen der vier folgenden Gebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) **5914-303 Rheinniederung Mainz-Bingen** mit folgenden Lebensraumtypen lt. Anhang I und Arten lt. Anhang II (* = prioritäre Arten und Lebensräume) der FFH-Richtlinie 92/43/EWG: Eutrophe Still-

gewässer (3150), Schlammige Flussufer (3270), Trockenrasen (Festuco-Brometalia), mit Orchideenreichtum* (6210), Feuchte Hochstaudenfluren (6430), Flachland-Mähwiesen (6510), Erlen- und Eschenwälder, Weichholzlauenwälder* (91E0), Hartholzlauenwald (91F0), Flussneunauge (Lampetra fluviatilis), Gemeine Flussmuschel (Unio crassus), Kammmolch (Triturus cristatus), Lachs (Salmo salar), Maifisch (Alosa alosa), Meerneunauge (Petromyzon marinus), Steinbeißer (Cobitis taenia), Ophiogomphus cecilia (Grüne Keiljungfer), Lucanus cervus (Hirschkäfer). Es handelt sich hierbei um das NSG „Haderaue-Königsklingeraue“.

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) **6014-302 Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim** mit folgenden Lebensraumtypen lt. Anhang I und Arten lt. Anhang II (* = prioritäre Arten und Lebensräume) der FFH-Richtlinie 92/43/EWG: Offene (Silber) Grasfluren auf Binnendünen (2330), Basenreiche Sandrasen* (6120), Trockenrasen (Festuco-Brometalia), mit Orchideenreichtum* (6210), Steppen-Trockenrasen* (6240), Feuchte Hochstaudenfluren (6430), Flachland-Mähwiesen (6510), Sand-Silberscharte (Jurinea cyanoides)*, Callimorpha quadripunctaria (Spanische Flagge)*. Es handelt sich hierbei um die Naturschutzgebiete „Sandgrube am Weilerberg“, „Am Rothen Sand“, „Höllenberg“ und „Lennebergwald“.
- Europäisches Vogelschutzgebiet 6013-401 **Rheinaue Bingen-Ingelheim** mit folgenden Arten gem. Artikel 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG: Schwarzmilan (H), Eisvogel, Grauspecht, Mittelspecht, Blaukehlchen, Säger, Beutelmeise, Wasserralle, Seeschwalben (H), Limikolen (H), Gründelenten (H), Tauchenten (H), Kormoran (H), Bekassine, Wendehals, Wiedehopf, Gänse (H), Möwen (H)
- Europäisches Vogelschutzgebiet 6014-401 **Dünen- und Sandgebiet Mainz – Ingelheim** mit folgenden Arten gem. Artikel 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG: Heidelerle (H), Ziegenmelker, Schwarzspecht, Neuntöter, Grauspecht, Wiedehopf (H), Wendehals.

Die Abgrenzungen der Natura 2000 – Gebiete wurden aus dem Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (Stand: 01.09.2007) digital in den Flächennutzungsplan übernommen.

4.14.2 Landeswassergesetz

4.14.2.1 Wasserschutzgebiete

Im Verbandsgemeindegebiet sind Wasserschutzgebiete gemäß § 13 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen:

- Um den mächtigen Quellhorizont unterhalb der Hangkante des Rheinhessischen Hügellandes liegen weitere Wasserschutzgebiete, so das Wasserschutzgebiet um Quellauffassung und Sickerstränge der Karlsquelle. Dieses in der Gemarkung Heidesheim liegende und am 20.06.1978 mit den Schutzzonen II und III ausgewiesene WSG besitzt drei gefasste Quellen mit einer realen Fördermenge von 36 cbm/h.
- Das Wasserschutzgebiet um Neuberg-, Port- und Klosterquelle (Rechtsverordnung vom 31.10.1975) in den Gemarkungen Wackernheim und Nieder-Ingelheim besitzt 3 Quellen und wurde bereits 1975 mit den Zonen II und III ausgewiesen. Derzeit werden ca. 20-25 cbm/h gefördert gegenüber einer früheren Fördermenge von 33 cbm/h.
- Das Wasserschutzgebiet Badweg befindet sich derzeit im Festsetzungsverfahren; Es erstreckt sich in den Gemarkungen Heidesheim und Nieder-Ingelheim; Die 3 Brunnen haben eine Fördermenge 250 cbm/h; Die erlaubte Höchstfördermenge pro Jahr beträgt 900.000 cbm.

4.14.2.2 **Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB)**

Das Gelände zwischen Rhein-Hauptdeich und Rhein-Uferlinie, sowie das Gebiet der Blauen Seen ist als Überschwemmungsgebiet gemäß § 88 Abs. 2 LWG in Verbindung mit § 31b Abs. 1 WHG festgestellt

Dargestellt werden auch die in § 31c Abs. 1 WHG definierten überschwemmungsgefährdeten Gebiete hinter dem Rhein-Hauptdeich. Am Rhein wird die schadensfreie Abführung eines 200-jährlichen Hochwasserereignisses zugrunde gelegt und damit eine Sicherung wie vor Beginn des Rheinausbaus nach dem 2. Weltkrieg. Darüber hinaus soll durch ein Flächenmanagement ein differenzierter Hochwasserschutz hinter den Deichen erreicht werden.

Die Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete wurden von der SGD Süd, Regionale Mainz digital zur Verfügung gestellt und in den Flächennutzungsplan übernommen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt.

4.14.3 **Denkmalschutzgesetz**

Der Bereich um die Georgikapelle nördlich von Heidesheim wurde von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen als untere Denkmalschutzbehörde per Rechtsverordnung gemäß § 22 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) als **Grabungsschutzgebiet „Im Georgen Flur“** unter Schutz gestellt. Schutzzweck ist die Erhaltung der Reste einer römischen Siedlungsstelle zum Zweck einer zusammenhängenden archäologischen Erforschung. Vorhaben im Grabungsschutzgebiet, die über die derzeitige Nutzung hinausgehen und verborgene Kulturgräber gefährden können, (z.B. Erdarbeiten jeglicher Art, Bohrungen, Grabungen, Aushubarbeiten) bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die in der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz Kreis Mainz-Bingen (Landesamt für Denkmalpflege, 2007) erfassten Kulturdenkmäler sind im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme von Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt und werden in den folgenden Tabellen aufgelistet und beschrieben (die mit „**“ gekennzeichneten Kulturdenkmäler sind durch Rechtsverordnung oder Verwaltungsakt geschützt).

Tabelle 22: Kulturdenkmäler

Ortsgemeinde Heidesheim	
Bezeichnung/Ort	Beschreibung
** Burg Windeck (Bahnhofstraße 18)	Um 1209 ließ Herdegen II. von Winterenheim „Mauer und Graben seines Hauses“ anlegen bzw. neu befestigen. Sitz des Mainzer Amtmanns. Seit 1650 im Besitz der Freiherren von Bockenheim. Kreisförmige Anlage mit zentralem Wohnturm, Ringmauer und Wassergraben. Im 16. Jh. zwischen der östlichen Ringmauer und dem Turm ein Wohngebäude errichtet. Neugotische Veränderungen.
** Kath. Pfarrkirche St. Philipp und Jakob (Römer Straße 4)	1791-1811 nach Plänen des Mainzer Baudirektors Jakob Joseph Schneider. Spätbarocker Saalbau mit Volutengiebelfassade. Der gotische Turm, jetzt am Chorhaupt, um 1300, um 1480 erhöht. 1960/61 um Querschiff und Sakristei erweitert. Ausstattung 16.-18. Jh.
Kriegerdenkmal 1914/18 (An der Kirche)	von Bildhauer Hofmann, Mainz (1934), Rotsandstein: Soldatenfigur vor Stützmauer - Kreuzigungsgruppe, dat. 1823.

Ortsgemeinde Heidesheim	
Bezeichnung/Ort	Beschreibung
St. Georgskapelle (Georgenflur)	Unter Verwendung römischer Mauerreste (Villa Rustica) errichtet, im Kern 2. H. 10. Jh. (960d). Erwähnt 1278. Im Dreißigjährigen Krieg beschädigt, dann wiederaufgebaut, 1776 abgebrannt und erneut renoviert. Ottonischer Saalbau aus Kleinquadern bzw. Bruchsteinen mit leicht eingezogenem, platt geschlossenem Chor, gotisch verändert (gerade geschlossener Chor, Fenster, westseitig Schildgiebel). Teile barocker Ausstattung.
** Ehem. Praumenmühle (Am Pflingstborn 1)	2. H. 19. Jh., im Kern vermutlich älter (um 1700?). Dreiflügelanlage aus Bruchsteinbauten. Teilweise erheblich verändert.
Rathaus (Binger Straße 2)	bez. 1857 und renoviert 1928. Bruchsteinbau mit Dachreiter und historisierender Sandsteingliederung.
** Ehem. Gasthaus „Goldenes Lamm“ (Binger Straße 5)	Barocker Mansarddachbau mit Torfahrt, dat. 1736. Schmiedeeiserner Rokoko-Ausleger.
** Ehem. Provinzialsiechenheim (Binger Straße 46)	Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage), 1889-1893. Gründerzeitliches Ensemble aus historisierenden Klinkerbauten. Die Haupthäuser (Männer- und Frauenhaus), mit Seitenrisaliten, jene mit vorspringenden Ecktürmen. Direktorenvilla, Küchenbau und Kapelle mit Dachreitern. Eingefriedete Parkanlage.
** Ehem. Schloß, sog. Schloßmühle (Grabenstraße 44-46)	Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage). Hohe Umfassungsmauer mit spätgotischem Torbogen. Das ehem. Schloß 1577 vom Mainzer Domkantor Heinrich von Stockheim erbaut. 1650-1802 Besitz der von der Layen. Massiver Renaissancebau mit Wellengiebeln, Treppenturm und Terrasse; Nebengebäude mit demselben Giebelmotiv. Wirtschaftsgebäude mit Schildgiebel.
** Ehem. Zehnthof (Josef-Kehrein-Str. 20 / Schäferstraße 1)	Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage). ehem. Schäferschule. Barocke Hofanlage, 18. Jh. Das Wohnhaus ein Walmdachbau, bez. 17 ACA 19. Im 19. Jh. zur Schule, die ehem. Zehntscheune zum Wohngebäude umgebaut. Der große Garten zugunsten der Nachbarbebauung verkleinert.
Kath. Pfarrhaus (Pfarrstraße 1)	dat. 1712. Im Kern barocker Fachwerkbau mit massivem Erdgeschoß, um 1910 überformt (Zwerchhaus).
Römische Spolie (Uferstraße 2)	Römische Spolie mit leicht verwittertem Sandsteinrelief, die gedrungene Figur eines Tänzers darstellend
** Markthalle beim Bahnhof (Schulstraße 11)	1920-21 von Friedrich Dietz, Ingelheim. Neuklassizistischer Sandsteinquaderbau mit basilikalem Querschnitt. 1928 durch eine Verladehalle aus Klinkern mit Gleisanschluss erweitert.
Christlicher Friedhof (Moselstraße)	Um 1860 eröffnete Begräbnisstätte; spätklassizistische Rot-sandsteinstelen mit Kreuzbekrönung; gotisierende Sandsteinstele; neugotisches Kreuz aus Gusseisen; Gusseisenkruzifix mit Engeln
Jüdischer Friedhof (Am Judenfriedhof)	Um 1800 gegründet. Zehn Grabsteine, 1885-1935. Die Sandsteingrabmäler bez. DIETZ INGELHEIM
** Sandhof (Sandhof 1)	Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage). 1162-1177 vom Kloster Eberbach gegründet. Barockes Wohnhaus mit Fachwerkpartien und gotisierender Gliederung vom Umbau im 19. Jh. Ehem. Mühle (Technik erhalten), bez. AE 1754 (Wappen Kloster Eberbach). Im Kern barocke Wirtschaftsgebäude mit vielleicht noch mittelalterlichen Teilen (Kelterhaus). Das weitläufige, landwirtschaftlich genutzte Gelände umgreift eine teils noch mittelalterliche Umfassungsmauer mit Turmresten.

Ortsgemeinde Heidesheim	
Bezeichnung/Ort	Beschreibung
Ehem. Obere und Untere Sandmühle, Donnermühle (Sandmühle 71, 73, 75, 77**)	Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage). Mühlen am Sandbach, ehem. Besitz des Klosters Eberbach: Obere Sandmühle (Nr. 77**): Barockes Fachwerk-Wohnhaus, um 1800 (um 1910/20 umgebaut), mit Wirtschaftsgebäuden und Einfriedungsmauer. Untere Sandmühle (Nr. 75): Vierseitenanlage, um 1860/70: Wohnhaus mit Kniestock, Wirtschaftsgebäude aus Bruchsteinen, Gartenmauer. - Nr. 71/73: Donnermühle. Hofanlage. Wohnhaus mit Schweifgiebel aus Backsteinen, bez. EP 1909.
Karlsquelle (südwestlich der Oberen Sandmühle)	Karolingische (?) Quellfassung, 8./9. Jh. Ausgang der Wasserleitung nach Nieder-Ingelheim. Mit Steinplatten gedeckte, aus Quadern rund ausgemauerte Brunnenkammer.
Wasserbehälter (Am Kratzborn, östlich der K 18)	Oberhalb der Landstraße nach Wackernheim. Typenbau aus Sandsteinquadern mit Zinnenkranz, um 1905.
Nonnenaue (Nonnenaue 3)	Spätbarockes Fachwerk-Wohnhaus mit massivem Anbau, 2. H. 18. Jh. Schlechter baulicher Zustand.
Königsklinger Aue (im Rhein)	Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage). Historistische Villa. Neubarocke schlossartige Dreiflügelanlage mit Säulenhalle, 1904-1909 von Wilhelm Kreis für den Grafen Sierstorff erbaut. Reiche Originalausstattung. Wirtschaftsgebäude. An der Westspitze der Insel, durch eine Allee mit dem Wohnhaus verbunden, ein Pavillon ("Paulinus-Türmchen" oder "Karl-Ferdinand-Gedächtnisturm"), Verwalter-Wohnhaus, Gewächshaus. Das Mausoleum, eine neoklassizistische Rotunde mit Skulpturenschmuck von Architekt Krumm, Offenbach
Ortsgemeinde Wackernheim	
Bezeichnung/Ort	Beschreibung
** Ev. Pfarrkirche (Kirchstraße 14)	Dreiseitig geschlossener spätbarocker Saalbau mit Dachreiter, 1752. Westseitig Schildgiebel. Kirchhof mit Stützmauer und Freitreppe von 1845.
** Kath. Kirche zur schmerzhaften Muttergottes (Neustraße 7)	Barocker dreiseitig geschlossener Saalbau mit Dachreiter, dat. 1733. Ausstattung.
** Hofanlagen Bornstr. (Bornstraße 1, Bornstraße 3, Kirchstraße 2)	Denkmalzone. Bornstr. 1: Dreiseithof mit Toranlage. Spätbarockes Fachwerk-Wohnhaus in Mischbauweise, 18. Jh. Krüppelwalmdach. Obergeschoß giebelseitig massiv ersetzt. Bornstr. 3: Hakenhof mit Toranlage. Spätbarockes Wohnhaus in Mischbauweise, M. 18. Jh. Obergeschoß mit hölzernen Ohrenrahmen. Krüppelwalmdach. Kirchstr. 2: Spätbarockes Fachwerk-Wohnhaus in Mischbauweise, vermutlich 18. Jh. Krüppelwalmdach. Haustürgewände erneuert.
Kriegerdenkmal 1870/71 (bei Mühlenstraße Nr. 7)	dat. 1890. Germania-Figur, am Sockel Reliefbildnis Kaiser Wilhelms I. Sandstein. Arme verstümmelt bzw. ergänzt. Schmiedeeiserne Einfriedung.
Ev. Pfarrhaus (Mühlstraße 23)	1911/12 vermutlich von Architekt Krichtel, Bingen. Eineinhalbgeschossiger barockisierender Heimatstilbau aus Bruchsteinen. Mansardendach. Nebengebäude, Garten mit Einfriedung.
Ehem. Schule (Neustraße 1)	Ev. Gemeindehaus, um 1840. Spätklassizistischer Bruchsteinbau. Torbogen, Umfassungsmauer.
** Ehem. Bullenstall , Spritzenhaus, heutiges Dorfgemeinschaftshaus (Rathausplatz 9)	angeblich 2. H. 18. Jh. Über Gußeisensäule kreuzgewölbter Raum, 2. H. 19. Jh. 1988 durch Umbau stark verändert.
** Rathaus (Rathausplatz 1)	um 1860. Bruchsteinbau mit Giebeltürmchen und historisierender Sandsteingliederung. Die Toreinfahrten des ehem. Spritzenraumes zugesetzt.

4.14.4 Bundesfernstraßengesetz

Im Flächennutzungsplan werden Bauverbotszone und Baubeschränkungszone gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) entlang der Bundesautobahn (BAB) A 60 als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Die Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) verläuft in einem Abstand von 40 m, gemessen vom befestigten Rand der äußeren Fahrbahn, parallel zur Hauptfahrbahn der BAB und der Anschlussstellen. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten i.S.d. FStrG errichtet werden. Hochbauten i.S.d. FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze). Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Die Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) verläuft in einem Abstand von 100 m, gemessen vom befestigten Rand der äußeren Fahrbahn, parallel zur Hauptfahrbahn der BAB und der Anschlussstellen. Innerhalb der Baubeschränkungszone darf die Höhe der baulichen Anlagen max. 10 m über dem Niveau der Bundesautobahn sein. Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung sind unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf den Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes.

4.14.5 Bundeswasserstraßengesetz

Im Flächennutzungsplan wird der Rhein als Bundeswasserstraße gemäß § 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gekennzeichnet. Gemäß § 4 WaStrG gehören hierzu auch die bundeseigenen Schifffahrtsanlagen und die ihrer Unterhaltung dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke.

4.14.6 Luftverkehrsgesetz

Auf an den Verkehrslandeplatz Mainz-Finthen angrenzenden Flächen sind Bauschutzbereiche gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ausgewiesen, die nachrichtlich in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen werden. Demnach darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen. In der weiteren Umgebung eines Flughafens ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn außerhalb der Anflugsektoren liegende Bauwerke im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 m überschreiten bzw. im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt.

5 Umweltbericht

Maßgebliche Grundlagen des Umweltberichtes sind folgende Daten- und Unterlagenmaterialien:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein (siehe Anlage 1)
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz 2006
- Eigene Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen für die geplanten Bauflächen M. 1:2000

- Schallgutachten zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2007 der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein (siehe Anlage 2)

Aufgabe des Umweltberichtes ist die Prüfung der Umweltverträglichkeit der geplanten Bodennutzungen. Außerdem wird der Landschaftspflegerische Fachbeitrag aus dem Jahre 1993 hinsichtlich des Bestandes der Schutzgüter Tiere und Pflanzen in Kapitel 5.4.2 und die Landespflegerische Entwicklungskonzeption in Kapitel 5.6 fortgeschrieben und die Landespflegerische Entwicklungskonzeption auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft. Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden zudem aktualisiert (siehe Karte 2).

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Ziele der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und damit das Erfordernis der Planung sind in Kapitel 1.1 und Kapitel 1.3 dargestellt. Die dem Umweltbericht zugrundeliegende beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (Art der Bodennutzung) ist Gegenstand von Kapitel 4.

5.2 Prüfung anderweitiger Planungsziele unter Berücksichtigung der Ziele der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans.

Hinsichtlich in Betracht kommender, anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind folgende Aussagen zu treffen:

Der in Kapitel 3.4 abgeleitete Bedarf für Wohnbau- bzw. gewerbliche Bauflächen der Verbandsgemeinde Heidesheim beträgt 18,4 ha bzw. 11 ha.

Alle Ortsteile des Verbandsgemeindegebietes wurden im Hinblick auf innerörtliche Potenziale, wie vorhandene Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten intensiv geprüft (siehe Kapitel 4.1.1). Die Realisierung dieser in Privatbesitz befindlichen, ca. 3,1 ha großen Flächenreserven und –potenziale liegt allerdings nicht im Ermessen der Verbandsgemeinde oder der Ortsgemeinden und kann daher erfahrungsgemäß (z.B. Flächen im Ortsteil Heidenfahrt) nicht zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Verbandsgemeindegebiet herangezogen werden.

Verfügbare Flächenreserven ergeben sich im Innenbereich der Ortsgemeinde Heidesheim jedoch durch rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne in einer Größenordnung von 4,2 ha, durch deren Realisierung allein der Bedarf nicht gedeckt werden kann.

Ortsgemeinde Heidesheim

Durch die Ausweisung von Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten stehen mittlerweile 1.173 ha, d.h. 50 % des Verbandsgemeindegebietes unter Naturschutz. Eine bauliche Entwicklung im gesamten Süden, Osten und Westen von Heidesheim und am nördlichen und westlichen Ortsrand von Wackernheim ist durch diese Ausweisungen, die zum erheblichen Teil unmittelbar am Ortsrand verlaufen, nicht mehr möglich. Die Festlegung überschwemmungsgefährdeter Bereiche betrifft den gesamten Gemarkungsteil nördlich der Ortslage Heidesheim. Dabei sind die Flächen in der Rheinaue zwischen den Rheinhauptdeichen als gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Die übrigen Flächen bis zur Eisenbahn im Süden tragen hingegen den Charakter überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

Die verbleibenden möglichen Siedlungserweiterungsflächen außerhalb dieser Restriktionsbereiche sind so geringfügig, dass hierdurch noch nicht einmal der Eigenbedarf annäherungsweise gedeckt werden könnte. Die Verbandsgemeinde ist daher gezwungen

mit ihrer mittel- und langfristigen Siedlungsflächenplanung auch die o. g. Restriktionsbereiche teilweise zu überplanen. Nicht überplant werden dabei Flächen mit einem sehr hohen Schutzstatus. Dies sind dem Naturschutz unterliegende Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete) sowie gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiete des Rheins. Es verbleiben Flächen zwischen der Eisenbahn im Süden und dem Rheinhauptdeich im Norden, die teilweise als überschwemmungsgefährdete Gebiete ausgewiesen sind und hohen Immissionsbeeinträchtigungen überregionaler Verkehrsachsen unterliegen.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2006 (PGNU, 2006) waren ca. 44 ha geplante Siedlungsflächen dargestellt. Aufgrund naturschutzfachlicher Restriktionen werden die im Vorentwurf gekennzeichneten Bauflächen „Claushof“ (13,4 ha), „Ingelheimer Weg“ (1,7 ha) und „Sandmühle“ (1,4 ha) sowie die verkehrliche Erschließung der geplanten Bauflächen im Bereich der Georgenflur über den Krummzeilweg nicht weiterverfolgt. Zu den im vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellten geplanten Siedlungsflächen gibt es aufgrund der beschriebenen Restriktionen keine Alternativen.

Im Hinblick auf die Erweiterung der Jakob-Frey-Sportanlage erscheinen Alternativen nicht sinnvoll, da sowohl einer westlichen als auch einer östlichen einseitigen Erweiterung, die Ausweisung der Gewerbeflächen „Weilerwiesen“ bzw. „Auf der Saif“ entgegenstehen.

Ortsgemeinde Wackernheim

Die Ortsgemeinde Wackernheim wünscht derzeit keine Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Perspektivisch bestehen für die Ortsgemeinde Wackernheim mit den beiden Konversionsflächen „Layenhof/ Münchwald“ und „McCully Barracks“ potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten.

5.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans von Bedeutung:

- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die Regelungen des LNatSchG anzuwenden. Geschützte Flächen und Objekte sind bei der Ausweisung geplanter Bodennutzungen zu beachten. Möglichkeiten der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die geplante Art der Bodennutzungen sind im Sinne des BauGB aufzuzeigen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 42 BNatSchG zu berücksichtigen.

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

Gemäß den Angaben der SGD Süd, Regionalstelle WAB Mainz existieren im Plangebiet Flächen, die im Bodenschutzkataster geführt werden. Diese Flächen sind in Kapitel 4.13 beschrieben sowie in Karte 2 dargestellt. Im Zuge einer geplanten Bodennutzung sind diese Flächen zu beachten und gegebenenfalls durch weitergehende Erhebungen zu untersuchen und zu sanieren.

- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Die in Kapitel 4.14.2 beschriebenen Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie die Trinkwasserschutzzonen sind zu berücksichtigen. Für die innerhalb der genannten Schutzgebiete ausgewiesenen Siedlungsflächen ist die Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Die Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen hat eine Versiegelung von Böden und somit eine Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser zur Folge. Dementsprechend sind die Bestimmungen des LWG, d.h. die Versickerung von Niederschlagswasser und/oder, falls örtliche Gegebenheiten entgegenstehen, die Verwertung von Niederschlagswasser, z.B. durch Brauchwassernutzung, zu beachten.

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Verbandsgemeindegebiet wird in Ost-West-Richtung von überregionalen Verkehrswegen durchzogen und unterliegt somit einer starken Lärmbelastung. Für die in unmittelbarer Nähe der Eisenbahn bzw. Autobahn ausgewiesenen Bauflächen ist das BImSchG anzuwenden und deren Verträglichkeit gegenüber dem Verkehrslärm sicherzustellen. Innerhalb des Plangebietes sind gewerbliche Bauflächen festgesetzt, deren gewerbliche Nutzung Schallimmissionen bedingen. Dies betrifft auch die Erweiterung des bestehenden Sportplatzgeländes in Heidesheim. Hier sind die Regelungen der Sportstättenlärm-schutzverordnung zu beachten. Hinsichtlich der bestehenden und geplanten Nutzungen ist das BImSchG anzuwenden und die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung zu gewährleisten.

- Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz (DSchPflG)

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die Regelungen des DSchPflG anzuwenden. Geschützte Flächen und Objekte sind bei der Ausweisung geplanter Bodennutzungen zu beachten.

Folgende in Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

Hinsichtlich der planerischen Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wird auf Kapitel 2 verwiesen.

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (PGNU, 1993)

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (PGNU, 1993) beschriebenen Maßnahmen sind noch immer aktuell und werden in der in Kapitel 5.6 beschriebene Landespflegerische Entwicklungskonzeption fortgeschrieben. Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geforderten Schutzgebietsausweisungen sind dagegen überholt, da alle damals beschriebenen Schutzgebietsplanungen inzwischen realisiert sind.

- Planung vernetzter Biotopsysteme

Für die Rheinaue benennt die Planung vernetzter Biotopsysteme VBS (LfUG 1999) den Erhalt der Weichholz-Flußauenwälder (Rheinufer und Königsklinger Aue) sowie die Entwicklung von Röhrichten bzw. Großseggenriede und Naß- und Feuchtwiesen bzw. Kleinseggenriede. Für den Bereich des Mainz-Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe ist entsprechend der VBS die Dünen- und Sandrasenvegetation sowie die Trocken- und Halbtrockenrasen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Zudem sind im Bereich des Lennebergwaldes Trocken- und Laubwälder zu erhalten bzw. zu entwickeln. Zur Aufwertung der intensiv genutzten Obstplantagen sind im gesamten Verbandsgemeindegebiet Streuobstbestände zu entwickeln. Im Bereich der Gewässer sind charakteristische Biotope zu entwickeln bzw. zu erhalten.

- Rad- und Wanderwegkarte

Des Weiteren wurde die Topographische Karte 1:50.000 mit Wander- und Radwanderwegen Mainz und Rheinhessen (LVermGeo, 2005) ausgewertet.

5.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands im Jahr 2007.

Die nachfolgenden Kapitel 5.4.1 bis 5.4.9 dokumentieren den Gesamtbestand für den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Grundlage der Beschreibung des Umweltzustandes bilden eigene Erhebungen, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein (PGNU, 1993) sowie die im Zuge der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erhobenen Daten (www.naturschutz.rlp.de). Ergänzend wurden weitere Gutachten, die im Zuge geplanter Siedlungserweiterungen durchgeführt wurden, ausgewertet.

5.4.1 Menschen

Das Verbandsgemeindegebiet umfasst die Ortslagen Heidesheim und Wackernheim sowie die Heidesheimer Ortsteile Uhlerborn und Heidenfahrt. Die Siedlungsflächen von Heidesheim, Wackernheim, Uhlerborn und Heidenfahrt sind in ihren historischen Ortskernen von gemischten Bauflächen und an den Siedlungsrändern gelegenen, in jüngerer Vergangenheit entwickelten Wohnbauflächen (bspw. Heidesheim/ Georgenflur, Wackernheim/ Schneckenbangert, Uhlerborn/ Wohnpark Uhlerborn und Heidenfahrt/ Auxonner Straße) geprägt. Der Ortsteil Uhlerborn weist infolge seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen Eisenbahn und Bundesautobahn großflächige Gewerbeflächen auf.

Hinsichtlich Freizeitinfrastruktur stehen den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim Sportplätze und Turnhallen zur Verfügung. Das Sportgelände in Uhlerborn (ehemalige IBM Sportanlage) kann ebenfalls von Mitgliedern der Sportvereine genutzt werden. Der Rhein sowie die Teiche der Angelvereine unterliegen der Angelnutzung. In Uhlerborn befindet sich eine Reitsportanlage und in Wackernheim besteht ein Reit- und Fahrverein mit eigenem Reitplatz.

Darüber hinaus ist das Verbandsgemeindegebiet mit einer Vielzahl von Rad- und Wanderwegen, die zur Erkundung des attraktiven Siedlungsumfeldes einladen, durchzogen. Die ausgeschilderten 7 Rundwanderwege der Gemeinde Heidesheim führen bspw. zum Rhein, zum Campinggelände „Blauer See“ nach Uhlerborn, queren hierbei die „Uhlerborner Sanddüne“, über den „Rabenkopf“ nach Wackernheim. In Wackernheim sind drei Rundwanderwege ausgeschildert. Neben den beschriebenen Ortswanderwegen ist als überregionaler Radwanderweg die „Velo-Route“, die hinter dem Winterdeich auf einem asphaltierten Wirtschaftsweg verläuft und Bestandteil des linksrheinischen Rheinuferradweges ist, anzuführen. Aufgrund ihres guten Ausbauszustandes wird die Velo-Route gemäß der Radwegkarte „Mainz und Rheinhessen“ (LVermGeo, 2005) für Handbike

und Rollstuhlfahrer empfohlen. Im gleichen Kartenwerk ist der von Bingen kommende und nach Oppenheim/ Alsheim führende linksrheinische „Rheinhöhenweg“ gekennzeichnet. Dieser überregionale Wanderweg verläuft vom Rabenkopf kommend über den Clauthof zur Rheingoldruhe und verlässt nach Querung der Bundesautobahn östlich des Rotkäppchens das Verbandsgemeindegebiet.

Das vor wenigen Jahren neu gestaltete Rheinufer, mit Strand, Liegewiesen und Bootanlegeplätzen, stellt einen beliebten und stark frequentierten Erholungszielort in Heidenfahrt dar. Campingplätze befinden sich am Rheinufer in Heidenfahrt sowie nordwestlich Uhlerborn (Campinggelände „Blauer See“). Naturgebundene Erholung findet sowohl am Rhein, als auch im Lennebergwald statt. Zur Kurzzeiterholung werden die an den Siedlungsrändern beginnenden Wirtschaftswege genutzt.

Vorbelastungen der Wohnnutzung sind für beide Ortslagen von Heidesheim und Wackernheim gleichermaßen zu beschreiben. Beide Ortslagen sind durch in Ost-West-Richtung verlaufende Durchgangsstraßen zerschnitten und verlärmert. Für Heidesheim ergeben sich zusätzliche Schallimmissionen durch die Eisenbahn und die Bundesautobahn. Neben der Beeinträchtigung der Ortslage von Heidesheim führt die Bundesautobahn zur Zerschneidung und Schallbelastung des Naherholungsgebietes im Lennebergwald.

Fremdenverkehr

Die Verbandsgemeinde Heidesheim bietet aufgrund ihrer naturräumlichen Lage eine Vielzahl naturgebundener Erholungsmöglichkeiten. Neben der Rheinaue und dem Lennebergwald, lädt die durch Obst- und Weinbau geprägte Landschaft zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Für die Ortsgemeinde Heidesheim weist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP 2004) die besondere Funktion Fremdenverkehr aus (siehe Kapitel 2.3). Die Ausweisung der besonderen Funktion Fremdenverkehr wird Gemeinden zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität (Lage in Gebieten für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung) und/oder ihrer infrastrukturellen Ausstattung über Voraussetzungen für eine ökologische und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. Dementsprechend haben die Ortsgemeinden, zusätzlich zu den überregionalen Rad- und Wanderwegen, Ortswanderwege ausgewiesen. Diese sind in Karte 1 dargestellt und in Kapitel 4.3.3 beschrieben. Hinweistafeln mit den ausgewiesenen Ortswanderwegen befinden sich jeweils in der Ortsmitte der beiden Ortsgemeinden.

Als jährliche Höhepunkte sind die Obstbaumblüte sowie das Erntedankfest anzuführen. Während der Obstbaumblüte im Frühjahr ist die gesamte Gemeinde von einem Blütenmeer umgeben. Nach der weitgehend abgeschlossenen Ernte, wird am ersten Oktoberwochenende das Erntedankfest mit einem großen Festumzug gefeiert. Der weithin bekannte und seit über 40 Jahren durchgeführte Festumzug lockt an diesem Wochenende bis zu 20.000 Gäste in die Gemeinde.

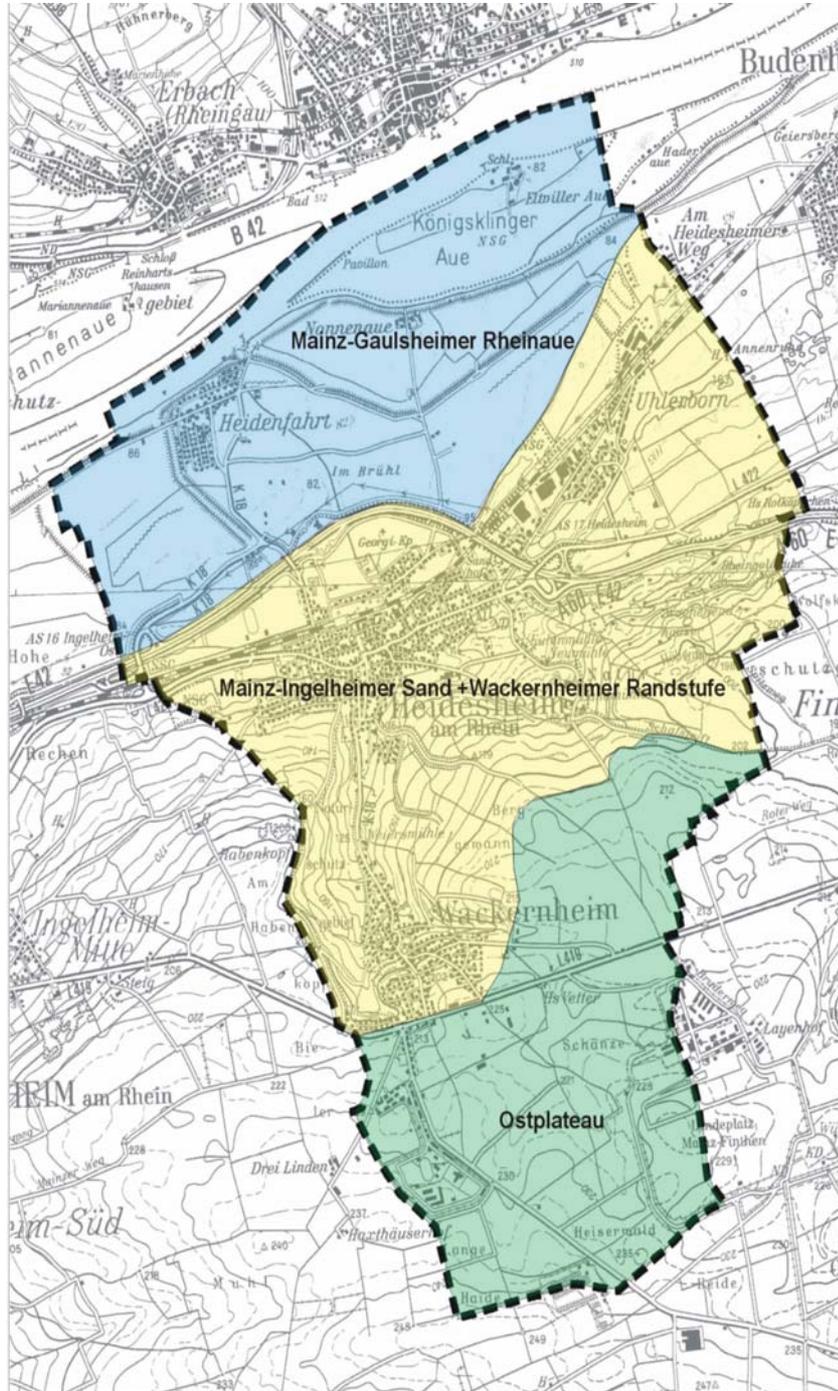
Entsprechend der aktuellen Statistik der Verbandsgemeindeverwaltung Heidesheim verfügt die Verbandsgemeinde über 175 Gästebetten und benennt ca. 10.500 Übernachtungen für das Jahr 2005.

5.4.2 Tiere und Pflanzen

Im nachfolgenden Textteil erfolgt eine Beschreibung der Tier- und Pflanzenwelt für das Verbandsgemeindegebiet. Sie basiert auf der Biotopkartierung RLP (Stand 2006), dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein (PGNU, 1993) und eigenen Erhebungen, die im Bereich der geplanten Bauflächen durchgeführt wurden. In Karte 2 sind die Ergebnisse der Biotopkartierung Rheinlandpfalz 2006 sowie die Schutzgebiete dargestellt. Die außerhalb der biotopkartierten Flächen gekennzeichneten Flächennutzungen basieren auf den ATKIS-Daten Stand 2005. Zudem enthält Karte 2 eine zusammenfassende Darstellung der biotopkartierten Flächen. Hier werden Funktionseinheiten, so genannte Biotopkomplexe dargestellt und gutachterlich bewertet (siehe Karte 2).

Das Gemeindegebiet lässt sich in die Bereiche Rheinaue, Mainz-Ingelheimer Sand, Wackernheimer Randstufe sowie das Ostplateau unterscheiden. Die nachfolgende Beschreibung der Tier- und Pflanzenlebensräume erfolgt für die einzelnen naturräumlichen Einheiten des Verbandsgemeindegebietes.

Abbildung 12: Naturräumliche Gliederung des Verbandsgemeindegebietes



Rheinaue

Infolge der großflächigen Entwässerung der Rheinebene im letzten Jahrhundert, wird der gesamte Niederungsbereich zwischen Rhein und Bundesautobahn von intensiv genutztem Obstland dominiert. Auf kleineren Flächen wird Ackerbau und Pferdehaltung betrieben. Naturnahe Bereiche beschränken sich auf Flächen, die trotz aller Bemühungen weiterhin durch die Überschwemmungen des Rheins geprägt sind. Auf der Königsklinger Aue, auf der Grünlandwirtschaft betrieben wird, sind große, gemäß § 28 LNatSchG ge-

schützte, Auwaldreste vorhanden, die abschnittsweise von ebenfalls geschützten Röhrichten und Großseggenrieden begleitet werden. Weitere Auwaldreste befinden sich westlich von Heidenfahrt sowie nördlich der „Blauen Seen“. Die linienhaften Ufergehölze aus Eichen, Ulmen und Pappeln haben einen hohen Totholzanteil und weisen ebenso wie die Auwälder eine hohe Brutvogeldichte auf. Darüber hinaus werden die höhlenreichen Bäume von Fledermäusen als Quartiere genutzt.

Neben dem Rhein als große offene Wasserfläche bieten Gräben, Altarme und Tümpel vielen gefährdeten Vogelarten Rastmöglichkeiten während des Vogelzugs. Lappentaucher, Kormoran, Schreitvögel, Entenvögel, Kranichvögel und Watvögel sind in diesem Lebensraum die charakteristischen Gruppen. Neben den Vögeln sind für die Rheinauen typische Amphibien und Reptilien zu nennen. In den Feuchtbereichen konnten Ringelnatter (*Natrix natrix*), Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch nachgewiesen werden. In Gewässern mit üppiger Wasservegetation kommt der Kammmolch (*Triturus cristatus*) vor. Des Weiteren dienen die Feuchtbiotope Libellen als Lebensraum.

Zusätzlich zu den Fließgewässern sind mehrere durch Abgrabungen in der Rheinaue entstandene naturferne Teiche anzuführen. Sie werden als Angelteiche genutzt bzw. befinden sich auf dem Campingplatz. An den naturfernen, häufig durch Steilufer geprägten Seen haben sich keine Röhrichtzonen ausbilden können.

Die für diesen überschwemmungsgeprägten Standort typischen Stromtalwiesen befinden sich in einem starken Bestandsrückgang. Gut ausgeprägte Stromtalwiesen befinden sich nur noch am westlichen Ende der Haderaue, zwischen Rheinhauptdeich und Rheinnebenarm (Bereich „Im Fieber“) sowie südlich des Rheinhauptdeiches zwischen Uhlerborn und der Nonnenaue (Bereich „Oberwiesen“). Weitere so genannte Potenzialflächen zur Entwicklung von Stromtalwiesen befinden sich westlich der Kläranlage, westlich von Heidenfahrt „In der Langgewann“, nördlich der Autobahnraststätte, „Im Brühl“ sowie entlang des Nonnenauegrabens. Entlang des Wildgrabens hat sich zwischen den Dämmen eine Feuchtwiese entwickelt. Linienförmige, meist von Schilf dominierte Röhrichte, haben sich entlang der Gräben etabliert. Typische Brutvogelarten des mageren feuchten Grünlandes sind Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) und Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*). Darüber hinaus werden die feuchten Wiesen auch vom, in den letzten Jahren wieder in der Rheinaue bei Budenheim brütenden Weißstorch (*Ciconia ciconia*), als Nahrungshabitat genutzt.

Im Bereich des Hochwasserschutzdammes haben sich abschnittsweise Halbtrockenrasen ausgebildet, die geschützten Schmetterlingsarten, wie u.a. dem Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous*) als Lebensraum dienen.

Mainz-Ingelheimer Sand und Wackernheimer Randstufe

Der Mainz-Ingelheimer Sand und die Wackernheimer Randstufe werden überwiegend als Wein- und Obstland genutzt. Die wertvollen Trockenbiotope der Kalkflugsande (Binnendünen, Halb- und Sandtrockenrasen, basenreiche Dünentrockenwälder) sind ebenso wie die Hohlwege auf diesen Naturraum beschränkt.

Binnendünen sind nach §28 LNatSchG unabhängig von der Vegetationsausprägung geschützt. Die größte Binnendüne im Verbandsgemeindegebiet befindet sich östlich der Ortslage im Bereich Höllenberg/ Honigberg, weitere Dünen sind im Lennebergwald in den Bereichen Kohlenschneise, Rheingoldruhe und Rotkäppchen sowie an der Düne Uhlerborn vertreten. Die Dünen im Lennebergwald und z.T. in Uhlerborn sind Standorte basenreicher Dünentrockenwälder. Auf den gehölzfreien Dünen sowie den westlich von Heidesheim angetroffenen Flugsanden (Lerchensand, NSG Weilerwiesen) haben sich Sandtrockenrasen, die ebenfalls dem Pauschalschutz gemäß §28 LNatSchG unterliegen etabliert. Die Sandtrockenrasen sind aufgrund ihrer hohen Empfindlichkeit stark im Verbreitungsrückgang befindlich. Die kalkhaltigen Flugsande zwischen Mainz und Ingelheim gehören bundesweit zu den am stärksten gefährdeten Biotoptypen und sind entsprechend der Biotopkartierung RLP (Stand 2006), je nach Ausbildung, von landesweiter bzw. nationaler Bedeutung. Eine kleine Fläche im unbewaldeten südwestlichen Teil der „Uhlerborner Sanddüne“ ist sogar von internationaler Bedeutung. Weitere Trockenbioto-

pe stellen die Halbtrockenrasen, die im Verbandsgemeindegebiet jedoch nur fragmentarisch in den Bereichen „Rother Sand“, „Höllenberg“ und im NSG „Sandgrube am Weilersberg“ auftreten. In den Hanglagen der Wackernheimer Randstufe werden ausgedehnte Streuobstbestände bzw. extensiv genutzte Obstbestände angetroffen. Als typische Brutvögel der Kalkflugsande sind der von Aussterben bedrohte Wiedehopf (*Upupa epops*) sowie die bodenbrütende Heidelerche (*Lullula arborea*) anzuführen. Weitere charakteristische Vogelarten der Baumhöhlen in vom Obstbau geprägten Flächen sind die Hohлтаube (*Columba oenas*), Steinkauz (*Athene noctua*) und alle Spechtarten. Als Heckenbrüter sind Neuntöter (*Lanius collurio*) und Gelbspötter (*Hippolais icterina*) charakteristisch. Die baumhöhlenreichen Altbäume werden auch von Fledermäusen genutzt. Weitere typische Tierarten der Trockenbiotope sind Reptilien und Heuschrecken. Die Mauereidechse (*Lacerta muralis*) wurde im Bereich des Uherborner Steppenrasens nachgewiesen, Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und Zauneidechse sind weit verbreitet. Als besonders arten- und individuenreich ist die Heuschreckenfauna der Sandtrockenrasen, hier wurden u.a. die Westliche Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*), das Weinhähnchen (*Oecanthus pelluscens*), die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) sowie der Feldgrashüpfer (*Chorthippus apricarius*) und der Steppengrashüpfer (*Chorthippus vagans*) kartiert.

Größere zusammenhängende Waldflächen befinden sich am östlichen Gebietsrand, im Bereich des Lennebergs. Die dort aufgrund ihres sandigen Ausgangssubstrates (Dünen) angetroffenen, von Wald-Kiefern dominierten Trockenwälder, weisen einen hohen Flächenanteil lichter Altbestände auf. Hier findet eine kleinräumige Verzahnung mit Arten der thermophilen Saumgesellschaft wie Magerrasen und Pionier- bzw. Sandtrockenrasen statt. Große Teile des Lennebergwaldes sind entsprechend der Biotopkartierung RLP (Stand 2006) von nationaler und z.T. von internationaler Bedeutung. Eine kleine Waldfläche stellt das von Robinien und Trauben-Eichen durchsetzte Kiefern-Mischwäldchen am „Kuckucksberg“ westlich der Sandmühle dar. Als weitere wertvolle Gehölzbiotope sind brachgefallene Obstbauflächen, Gebüsche mittlerer Standorte, wegbegleitende Hecken und Einzelbäume anzusprechen. Schwerpunktartig wurden diese Strukturen im NSG „Rother Sand“ kartiert, sind jedoch auch innerhalb aller obstbaulich genutzten Flächen vorzufinden. Typische in den Gehölzbiotopen angetroffene Brutvogelarten sind Spechte, Ringeltaube und Pirol.

Der Bereich des Mainz-Ingelheimer Sandes und der Wackernheimer Randstufe ist relativ gewässerarm. Einziger größerer Bachlauf ist der Wildgraben, der westlich von Wackernheim seinen Ursprung hat. Im Ortsrandbereich von Wackernheim, bis südlich Heidesheim, ist der abschnittsweise von Erlen und Weiden bestandene Wildgraben, ebenso wie der aus östlicher Richtung zufließende Eselsgraben, als naturnah zu bezeichnen. Im Siedlungsgebiet von Heidesheim bis zur Kläranlage ist der Wildgraben aufgrund von Verbauung bzw. Verrohrung als naturfern einzustufen. Nördlich der Kläranlage wird der begradigte Wildgraben, von Dämmen gesäumt, zum Rhein geführt. Als weitere kleine Fließgewässer sind der Sandmühlengraben sowie Quellbäche der Rheingoldruhe und ein kleiner Bach im Bereich des NSG „Sandgrube am Weilersberg“ anzuführen. Typische Begleiter naturnaher Gewässerabschnitte sind Feuchtwiesen und Röhrichte, die sich in diesem Landschaftsausschnitt jedoch nur kleinräumig ausgebildet haben. Die südöstlich der Rheingoldruhe gelegene Teichanlage ist als naturfern anzusprechen. Das botanisch wertvollste Stillgewässer befindet sich am westlichen Rand des Lennebergwaldes. Hier sind Schilf- und Rohrkolbenröhrichte sowie schwarzerlen- und weidenbestandene Ufer anzutreffen. Als anspruchsvolle, gewässergebundene Tierart ist die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), die im NSG „Sandgrube am Weilersberg“ kartiert wurde hervorzuheben.

Ostplateau

Das Ostplateau ist v.a. durch intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Obst- und Ackerland geprägt. Entsprechend dieser intensiven Nutzung sind bis auf Teilflächen des der Konversionsfläche Münchwald / Layenhof keine wertvollen Tier- oder Pflanzenlebensräume zu beschreiben. Die offenen Ackerflächen dienen der Feldlerche als Lebensraum und werden von, außerhalb des Gebietes brütenden, Greifvögeln als Jagdhabitat genutzt.

5.4.2.1 Geschützte Flächen und Objekte

Die gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützten Flächen und Objekte sind in Kapitel 4.14.1 beschrieben und in den Karten 1 und 2 dargestellt. Die hohe natur-schutzfachliche Bedeutung des Verbandsgemeindegebietes spiegelt sich in der Auswei-sung von sieben Naturschutzgebieten, vier Natura-2000-Gebieten, zwei geschützten Landschaftsbestandteilen und zwei Naturdenkmälern wider. Zudem liegt das gesamte Verbandsgemeindegebiet zwischen Rhein und L 419 in Wackernheim im Landschafts-schutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“.

Darüber hinaus weist das Verbandsgemeindegebiet einen sehr hohen Flächenanteil ge-mäß § 28 LNatSchG geschützter Biotope auf. Entsprechend der Biotopkartierung Rhein-land Pfalz 2006 besitzen ca. 200 ha, das heißt ca. 12 % der außerhalb von Siedlungen, Verkehrs- und Wasser- und sonstigen Flächen gelegene Biotope diesen Schutzstatus.

Den größten Flächenanteil zeigen mit ca. 110 ha die Wälder. Neben den trockenen Kie-fer-Mischwäldern des Lennebergwaldes (ca. 80 ha), sind die Auwälder des Rheins, die ca. 19 ha einnehmen, als geschützte Biotope anzusehen. Die hohe Bedeutung des Len-nebergwaldes für den Arten- und Biotopschutz spiegelt die in Karte 2, auf Grundlage der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz 2006, dargestellte überwiegend nationale bis internati-onale Bedeutung wider.

Den zweitgrößten Flächenanteil an geschützten Biotopen stellen die Naß- und Feucht-grünländer mit ca. 70 ha dar. Hiervon werden allein auf der Königsklinger Aue ca. 49 ha angetroffen (siehe Karte 2). In der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz 2006 werden diese Grünlandflächen als von internationaler Bedeutung beschrieben (siehe Karte 2). Des Weiteren wurden im Uferbereich des Rheins sowie entlang der Gräben geschützte Röh-richtflächen in einer Größe von ca. 5,6 ha kartiert.

Im Bereich des Mainz-Ingelheimer Sandes und der Wackernheimer Randstufe bildet die Verzahnung von extensiv genutzten Hochstammobstanlagen und gemäß § 28 LNatSchG geschützten Trockenrasenflächen ein Mosaik von gehölzbestandenen und gehölzfreien Flächen, die in ihrer Gesamtheit einen sehr wertvollen Lebensraum darstellen und u.a. dem Wiedehopf und der Heidelerche sowie verschiedenen Spechtarten als Lebensraum dienen. Beispielhaft für diese Lebensräume sind der „Uhlerborner Steppenrasen“, der nordöstlich bzw. östlich von Heidesheim gelegene „Höllenberg“ bzw. „Im Orbel“, der am westlichen Siedlungsrand von Heidesheim gelegene „Lerchensand“ sowie das zwischen Wackernheim und Heidesheim ausgewiesene NSG „Am Rothen Sand“. Insgesamt neh-men die geschützten Silikattrockenrasen-, Sandsteppenrasen- und Halbtrockenrasenbio-tope eine Fläche von ca. 17 ha ein und sind von landesweiter bis nationaler Bedeutung (siehe Karte 2). Eine kleine Fläche im Bereich der „Uhlerborner Sanddüne“ ist gemäß der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz 2006 von internationaler Bedeutung.

Weitere jedoch kleinflächig geschützte Biotope stellen die naturnahen Bachabschnitte des Wildgrabens sowie eines im NSG „Sandgrube am Weilersberg“ gelegenen Quellba-ches und mehrere Quellbereiche dar.

5.4.2.2 Streng geschützte Arten gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG

Für das Verbandsgemeindegebiet liegt keine spezifische Kartierung der gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten vor. Dementsprechend wurden, für Teilbereiche des Verbandsgemeindegebietes vorliegende, faunistische und floristische Gutachten sowie die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz 2006 auf das Vorkom-men von streng geschützten Arten hin untersucht. Das Ergebnis dieser Auswertung ist in Tabelle 23 dargestellt.

Tabelle 23: Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Vorkommen im Verbandsgemeindegebiet
Säugetiere	Mammalia	
Fledermäuse	Chiroptera	Aufgrund der Nähe von Ortschaften und den alten Hochstammobstbeständen sowie den höhlenreichen Altbäumen der Auewälder kommen sowohl in der Rheinaue als auch im Bereich des Mainz-Ingelheimer Sandes und Wackernheimer Randstufe Fledermäuse vor
Kriechtiere	Reptilia	
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	weit verbreitetes Vorkommen im Bereich sonnigen, trockenen Biotopen (Sandrasen, Halbtrockenrasen)
Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	Uhlerborner Steppenrasen
Lurche	Amphibia	
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	FFH-Gebiet 5914-303 Rheinniederung Mainz-Bingen
Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	NSG Sandgrube am Weilersberg
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	NSG Sandgrube am Weilersberg
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	NSG Sandgrube am Weilersberg
Muscheln	Mollusca	
Gemeine Flußmuschel	<i>Unio crassus</i>	FFH-Gebiet 5914-303 Rheinniederung Mainz-Bingen
Libellen	Odonata	
Grüne Keiljungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	FFH-Gebiet 5914-303 Rheinniederung Mainz-Bingen
Schmetterlinge	Macrolepidoptera	
Schwarzblauer Moorbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	Im Bereich des Hochwasserdammes mit angrenzenden Feuchtwiesen vermutet
Vögel	Aves	
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	VSG-Gebiet Rheinaue Bingen-Ingelheim
Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	VSG-Gebiet Rheinaue Bingen-Ingelheim
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	VSG-Gebiet Rheinaue Bingen-Ingelheim
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	VSG-Gebiet Rheinaue Bingen-Ingelheim VSG-Gebiet Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	VSG-Gebiet Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Wohnbaufläche „An der Trift“
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	VSG-Gebiet Rheinaue Bingen-Ingelheim
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	VSG-Gebiet Rheinaue Bingen-Ingelheim
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	VSG-Gebiet Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	VSG-Gebiet Rheinaue Bingen-Ingelheim VSG-Gebiet Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim
Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	VSG-Gebiet Rheinaue Bingen-Ingelheim VSG-Gebiet Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim
Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	VSG-Gebiet Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim
Pflanzen		
Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanoides</i>	NSG Sandgrube am Weilersberg

Die angeführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten kommen überwiegend in den Schutzgebieten vor.

5.4.3 Boden

Der folgende Text enthält eine zusammenfassende Darstellung des in den Kapiteln 2.1.4 bzw. 4.1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (PGNU 1993) beschriebenen Schutzgutes Boden. Weitere Informationen zum Schutzgut Boden sind den Karten 10 und 11 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen.

Hinsichtlich der Böden kann in die drei Teilbereiche Rheinaue, Mainz-Ingelheimer Sand / Wackernheimer Randstufe und Ostplateau unterschieden werden.

Rheinaue

Die Böden der Rheinaue sind aus Hochflutablagerungen durch periodische Überflutungen und Sedimentation des Rheins entstanden und haben sich unter dem Einfluss unterschiedlicher und wechselnder Wasserstände ausdifferenziert. Vorherrschende Bodeneinheit ist der Auengley bzw. Brauner Auenboden. Im Bereich des tiefer gelegenen Riedes, haben sich unter dem Einfluss von ständig oder lang anhaltend an der Geländeoberfläche stehendem Grundwasser, Niedermoore oder Anmoorgleye gebildet. Die natürliche Standorteignung für die landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der hohen Grundwasserstände stark eingeschränkt. Die heutige intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde erst durch die in der Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgten Eindeichungs- und Entwässerungsmaßnahmen ermöglicht. Hinsichtlich des Lebensraumpotenzials besitzen Anmoor- und Niedermoorstandorte eine hohe Bedeutung. Diese Böden sind jedoch aufgrund von Eindeichung und Drainage nur noch auf kleinen Restflächen anzutreffen.

Mainz-Ingelheimer Sand / Wackernheimer Randstufe

Im Gebiet des Mainz-Ingelheimer Sandes und der Wackernheimer Randstufe sind Böden aus Flugsand, Lößlehm, Kolluvium und Kalkstein und sehr kleinräumig auch aus Mergel und Decksediment anzutreffen. Die Flugsandböden sowie die flachgründigen Rendzinen weisen eine geringe Feldkapazität auf und sind somit für die landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet. Die in den Hanglagen angetroffenen Pararendzinen aus Lößlehm besitzen eine hohe nutzbare Feldkapazität und eine gute Nährstoffversorgung. In den mittel bis stark geneigten Hanglagen sind diese Böden für den Ackerbau nur eingeschränkt nutzbar, da der Maschineneinsatz erschwert ist und eine sehr große Erosionsgefahr besteht. Im Hinblick auf das Lebensraumpotenzial sind die großflächigen Kalkflugsanddünen mit ihren trockenen und mageren, aber kalkreichen Standortbedingungen von besonderer Bedeutung. Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung haben sich die Standortbedingungen in Teilbereichen der Kalkflugsanddünen stark verändert und sind teilweise eutrophiert.

Ostplateau

Im Bereich des Ostplateaus werden vorherrschend Parabraunerden aus Lößlehm angetroffen. Diese tiefgründigen Böden mit hoher bis sehr hoher nutzbarer Feldkapazität und guter Nährstoffversorgung sind in den ebenen bis flachwelligen Plateauflächen als gute bis sehr gute Ackerstandorte anzusehen.

Die Böden der Siedlungsflächen sind häufig überbaut oder anthropogen stark verändert. Insbesondere in den alten Ortskernen und Gewerbegebieten kann der Versiegelungsgrad 75 – 100% erreichen. Die Böden der Siedlungsfreiflächen sind durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Bautätigkeiten häufig stark verändert, es haben sich so genannte Kultusole entwickelt.

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz zählt per 15.07.2007 ca. 40 Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen im Verbandsgemeindegebiet. Diese Flächen sind in Kapitel 4.13, Tabelle 21 aufgelistet und in den Karten 1 und 2 dargestellt.

5.4.4 Wasser

5.4.4.1 Fließgewässer

Als Fließgewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße durchfließt der Rhein von Stromkilometer 509,9 bis 514,0 das VG-Gebiet an seiner nördlichen Grenze.

Aus südlicher Richtung fließen dem Rhein kleinere Bäche zu, von denen der Wild- oder Flutgraben, ein Gewässer 3. Ordnung, das bedeutenste ist. Der Wildgraben durchfließt die Ortslagen von Wackernheim und Heidesheim und mündet in den Rhein. Auf seiner Länge von ca. 5 km besitzt er ein Einzugsgebiet von 7,3 km². Alle anderen Bäche entwässern direkt in die Niederterrasse der Rheinaue, dort versickern sie oder enden in künstlichen Teichen bzw. münden in das Entwässerungssystem.

Östlich des Wildgrabens entspringt der Sandmühlengraben, der ebenfalls direkt in die Niederterrasse des Rheins entwässert. Mehrere Mühlen entlang seines Bachlaufes weisen auf eine ehemals starke Wasserführung hin. Allerdings ist infolge der Trinkwassergewinnung im Bereich der „Karlsquelle“ die Wasserführung stark gesunken.

Die beiden Quellbäche im Lennebergwald (westlich „Rheingoldruhe“ und „Ohlenborn“) sind z.T. nur periodisch wasserführend und münden in kleine Waldteiche oder versickern.

Die Rheinebene ist von zahlreichen Gräben durchzogen, die die ehemaligen nassen und feuchten Bereiche über angeschlossene Drainagen und Pumpwerke in den Rhein oder den Wildgraben entwässern.

5.4.4.2 Stillgewässer

Im Gebiet der Verbandsgemeinde befinden sich mit Ausnahme von zwei abgeschnürten Altarmresten in der Haderaue, keine natürlichen Stillgewässer.

Im Lennebergwald sind kleinere Waldteiche zur Fischzucht (Rheingoldruhe) und als Wasserreservoir (östlich Uhlerborner Freizeitgelände) zum Löschen der in Kiefernwäldern häufiger auftretenden Waldbrände angelegt worden. Nordöstlich von Uhlerborn sind durch Sand- und Kiesabbau vier Teiche entstanden, von denen der westlichste als Angelteich genutzt wird. Die anderen drei Teiche sind in eine Campinganlage integriert und unterliegen einem starken Nutzungsdruck. Des Weiteren werden in der Rheinaue im Bereich „Sauwiesen“ zwei und im der Gemarkung „Im Fieber“ ein Angelteich genutzt.

Mit Ausnahme des Löschteichs östlich des Freizeitgeländes in Uhlerborn und der Altarmreste in der Haderaue sind alle Stillgewässer in einem naturfernen Zustand und weisen Steilufer und mangelhaften Bewuchs auf. Die Ufer der Teiche des Campinggeländes „Blauer See“ sind abschnittsweise mit Beton- oder Steinwänden befestigt.

5.4.4.3 Schutzgebiete

Gemäß Landeswassergesetz sind in der Rheinaue Überschwemmungsgebiete sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete ausgewiesen. Des Weiteren existieren drei Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet. Die geschützten Flächen und Objekte sind in Kapitel 4.14.2 beschrieben und in den Karten 1 und 2 dargestellt.

5.4.5 Klima/Luft

Großklimatisch ist das Verbandsgemeindegebiet dem subkontinentalen/ subatlantischen Klimabereich zuzuordnen. Die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein liegt im Großraum der klimatischen Wärmeinsel des Mainzer Beckens, das im Norden und Osten vom Rhein begrenzt wird. Mit 500 bis 550 mm Niederschlag im Jahr, der überwiegend im Sommer fällt (Sommerregentyp), gehört das Gebiet zu den trockensten Regionen Deutschlands.

Die Topographie und Beschaffenheit des Geländes bestimmen die klimatischen Wettergeschehnisse maßgeblich mit, so dass sich das Planungsgebiet in fünf Teilbereiche untergliedern lässt.

- Flusslauf des Rheins mit seinen Auenbereichen (80 – 84 m ü. NN)
- Ortsbereich Heidesheim (103 m ü. NN)
- Hanglagen der Wackernheimer Randstufe im Süden von Heidesheim (100 – 200 m ü. NN)
- Ortsbereich Wackernheim (125 – 202 m ü. NN)
- Ostplateau (220 – 232 m ü. NN)

Entsprechend den lokalen Wetter- und Windverhältnissen besitzen die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Rheinebene und die Ackerflächen der Plateaulagen im Osten und Süden von Wackernheim eine lokalklimatisch bedeutsame Funktion für die Entstehung von Kaltluft in den Abend- und Nachtstunden.

Insbesondere von den Kaltluftentstehungsgebieten des Ostplateaus fließen die kühlen Luftmassen als Hangabwinde entlang des thermischen Gefälles und dem ausgeprägten Relief folgend nach Westen, Nordwesten und Norden ab, sammeln sich im Wildgrabental und im Bereich Schafstrift/ Sandmühlenweg und fließen weiter Richtung Heidesheim ab.

Am südlichen, südöstlichen und südwestlichen Ortsrand von Heidesheim wirkt die Bebauung als klimatische Barriere, an der es kurzfristig zur Anstauung der Kaltluftmassen kommen kann, bis sie sich in den Gassen sowie entlang des Ortsrandes verteilen kann. Als weitere klimatische Barrieren sind die Eisenbahn sowie die Autobahn anzusehen. Beide Verkehrsstrassen verlaufen abschnittsweise auf bis zu 4 m hohen Dämmen und behindern so den bodennahen Luftaustausch zwischen Rheinaue und der Ortslage von Heidesheim.

Weitere Erläuterungen und Darstellungen zum Schutzgut Klima befinden sich in den Kapiteln 2.16 bzw. 4.3 sowie in Karte 14 des Landespflegerischen Fachbeitrages (PGNU 1993).

5.4.6 Landschaft

Die folgenden Ausführungen basieren auf Kapitel 2.2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (PGNU 1993).

Das Landschaftsbild im Verbandsgemeindegebiet ist geprägt von seiner Lage im ebenen Rheinstromtal, den landseitig zum Rheinhessischen Tafel- und Hügelland stark ansteigenden Hängen und schließlich den welligen Plateauflächen im Süden.

Aufgrund der großen geomorphologischen Unterschiede und der verschiedenartigen Ausstattung mit prägenden Strukturelementen wurden zur Charakterisierung des Landschaftsbildes folgende Teilbereiche unterschieden:

- Die Rheinuferzone inklusive der Königsklinger Aue
- Die Rheinaue, nördlich der BAB 60 bzw. der Bahnlinie (Nonnenaue, Heidesheimer Mittel- und Unterfeld, Sanddüne Uhlerborn und z.T. Lennebergwald)
- Die Wackernheimer Randstufe; zwischen Heidesheim und Wackernheim in südlicher, westlicher und östlicher Richtung stark ansteigenden Hangbereiche inklusive des südlich der Autobahn gelegenen Teil des Lennebergwaldes
- Die Plateauflächen östlich und südlich von Wackernheim

Rheinufer

Charakteristisch für dieses Teilgebiet ist der in nördliche Richtung weite, freie Blick über den Rhein, auf das gegenüberliegende Rheinufer von Eltville und Erbach, mit den Höhen des rechtsrheinischen Rheingaugebirges. Abschnittsweise ist diese Sichtbeziehung durch dichten Uferbewuchs und die Königsklinger Aue, mit ihrem bewaldeten Ufersaum, unterbrochen.

Auch in südlicher Richtung sind die Sichtbeziehungen auf weiten Strecken ungestört und erlauben Besuchern den Blick über die Rheinaue und den Lennebergwald auf die Hänge der Randstufe des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes.

Sehr positiv hat sich die Umgestaltung des Rheinufers nördlich und östlich von Heidesheim ausgewirkt. Der neu gestaltete Campingplatz sowie die Liegewiesen mit ihren von der ehemaligen Verbauung befreiten Uferabschnitten erfreuen sich einer großen Beliebtheit.

heit und fügen sich aufgrund ihrer gestalterischen Qualität sehr harmonisch in die natürliche Umgebung ein.

Rheinaue

Das ebene Gelände dieses Teilgebietes ist geprägt durch den großflächig betriebenen und wenig abwechslungsreichen Intensivobstanbau. Der Winterdeich sowie die Ortslage Heidenfahrt behindern den Blick auf den Rhein und Rheingau. Die Sichtbeziehungen in südlicher Richtung sind nahezu ungestört und erlauben den Blick auf den Lennebergwald und die Hänge der Randstufe des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes.

Stärker strukturiert ist der östlich der Autobahn gelegene Landschaftsausschnitt entlang des „Krummzeilweges“. Aufgrund des sandigen Bodens und der damit verbundenen geringeren landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit unterliegen diese Flächen einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung oder sind Brach gefallen. Infolge der Entwicklung von Obstbrachen, kleinflächigen Streuobstwiesen, kleinen Feldgehölzen und Freizeitgärten erscheint dieses Gebiet wesentlich kleinstrukturierter und abwechslungsreicher als das übrige Gebiet. Weiterhin wirkt sich die unterschiedliche positiv Morphologie aus. Nördlich der Bahnlinie erstreckt sich die Uhlborner Sanddüne, deren ansteigendes Gelände einen weiten Blick in das Rheintal und auf das gegenüberliegende Rheinufer ermöglicht und somit den Erlebniswert des Landschaftsausschnittes steigert.

Störend wirken sich die BAB A 60 sowie die Eisenbahn und die dazu parallel verlaufende 110 KV-Freileitung aus.

Mainz-Ingelheimer Sand und Wackernheimer Randstufe

Die westlich und östlich von Heidesheim gelegenen kleinstrukturierten von Obstbauflächen bzw. Obstbaubrachen und gehölzfreien blütenreichen Offenlandflächen geprägten Bereiche „Lerchensand“ und „Höllenberg“ sind aufgrund ihrer mosaikartigen Struktur als sehr bedeutsam für das Landschaftsbild zu bewerten.

Die mittel bis stark geneigten und von Tälern und Tälchen zerfurchten Hanglagen der Wackernheimer Randstufe sind mit ihrer kleinräumigen Nutzungsstruktur und ihrer Vielzahl an vertikal gliedernden und horizontal belebenden Struktur- und Vegetationselementen als außerordentlich abwechslungsreich zu bezeichnen. So sind im Gebiet des Rothen Sandes westlich der Wackernheimer Straße Streuobstwiesen, der Wildgraben mit seinen Uferbereichen, Brunnen und Quellgebiete, Bereiche mit intensivem Obst- und Weinanbau sowie Brachflächen anzutreffen.

Darüber hinaus sind neben den o.g. Flächen im Teilgebiet östlich der Wackernheimer Straße Hohlwege, bewaldete Gebiete (Lennebergwald) und die Kuppenlage um den Höllenberg anzuführen. Typisch und landschaftsprägend sind die Dünengebiete des Höllenberges mit häufig offenen oder halboffenen Sandflächen.

Zusätzlich zur klein- und kleinräumigen Strukturierung bieten die hängigen Lagen des Landschaftsausschnittes oft eine erlebnisreiche Weitsicht auf die meist gut eingegrünt Ortstagen von Heidesheim und Wackernheim, die gesamte Rheinaue und den Rheingau bis zum Taunusvorland.

Ostplateau

Prägenden Einfluss in diesem ebenen bis flach welligen Gebiet hat die intensive Nutzung durch Obst-, Wein- und Ackerbau. Zwar bietet sich den Besuchern im Plateaubereich nördlich der Mainzer Straße (L 419) noch teilweise der weite Blick auf die Rheinebene, doch südlich der Straße überwiegt der Eindruck des wenig abwechslungsreichen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Landes.

Störend wirken die z.T. schlecht eingegrünte südliche Ortsrandlage von Wackernheim sowie die ausgedehnten militärischen Übungs- und Gebäudeanlagen sowie der Verkehrslandeplatz Mainz-Finthen.

5.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die in der Denkmalliste für den Landkreis Mainz-Bingen erfassten Kulturdenkmäler sind in Tabelle 22 im Kapitel 4.14.3 aufgelistet und in den Karten 1 und 2 dargestellt.

Als Sachgüter sind die beiden parallel zur Bundesautobahn verlaufenden 110 KV-Freileitungen sowie die Gasfernleitung und die Richtfunkstrecke Schanzerkopf – Marxheim in Karte 1 dargestellt.

5.4.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichtes werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen untersucht.

Das zu betrachtende Plangebiet zeigt reichhaltige Beispiele für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Die Rheinaue zeichnet sich durch einen hohen Grundwasserstand aus, der für die Bildung von Moor- und Auenböden verantwortlich ist. Auf diesen durch hohe Grundwasserstände geprägten Böden haben sich Auwälder und Feuchtwiesen entwickelt, die wiederum einen Lebensraum für an Wasser gebundene Tiergruppen wie bspw. Amphibien, Wasservögel und Libellen darstellen. Der relativ abwechslungsreiche, durch Gewässer, alte Gehölze und Wiesen geprägte ufernahe Bereich der Rheinaue besitzt zudem eine hohe Erholungseignung.

Der Mainz-Ingelheimer Sand und die Wackerheimer Randstufe sind durch die sandigen Substrate der Dünen geprägt. In diesen trockenen nährstoffarmen Lebensräumen haben sich charakteristische Tier- und Pflanzenarten etabliert, die an diese „kargen“ Lebensbedingungen angepasst sind. Die kleinräumigen mosaikartigen Strukturen aus Trockenrasen und extensiv genutzten Obstbauflächen bzw. der Kiefern-Mischwald im Bereich des Lenneberges haben über die naturschutzfachliche Bedeutung hinaus einen hohen Stellenwert für die landschaftsgebundene Erholung sowie das Landschaftsbild.

Die fruchtbaren Böden des Ostplateaus werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Infolge dieser intensiven Nutzung findet man in diesem Landschaftsausschnitt nur wenige naturnahe Strukturen. Dementsprechend besitzt dieser relativ strukturarme Landschaftsausschnitt nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie eine geringe Attraktivität für die landschaftsgebundene Erholung.

5.4.9 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt, auch Biodiversität genannt, umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die genetische und ökosystemare Vielfalt. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert. Durch eine große Vielfalt der Arten und Lebensgemeinschaften ist es der Natur möglich, sich an wandelnde Umweltbedingungen anzupassen.

Das Verbandsgemeindegebiet kann als floristisch ausgesprochen reichhaltig und artenreich angesehen werden. Dies lässt sich zum einen auf die Lage im Mainzer Sand- und Trockengebiet und zum anderen auf das Rheinstromtal zurückführen, welches als azonaler Wanderweg für Pflanzen fungiert. Entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden auf Verbandsgemeindegebiet 509 Gefäßpflanzen, davon 70 Arten der Roten Liste RLP und 59 Arten der Roten Liste Deutschland nachgewiesen.

Hinsichtlich der Tierarten besitzt das Verbandsgemeindegebiet eine besondere Bedeutung für die Avifauna. Mit 188 nachgewiesenen Vogelarten ist das Verbandsgemeindegebiet als ausgesprochen artenreich zu bezeichnen und aufgrund der hohen Anzahl von Brutvögeln der Rote Liste von landesweiter Bedeutung. Neben den Vögeln wurden in den Wäldern und baumhöhlenreichen alten Obstbäume zahlreiche Fledermausarten kartiert. In den Trockenlebensräumen kommen Zauneidechse, Mauereidechse, Blindschleiche und in den feuchteren Bereichen die Ringelnatter vor. Neben den weit verbreiteten Amphibienarten Erdkröte, Grasfrosch, Wasserfrosch und Teichmolch wurden Kammmolch, Gelbbauchunke, Wechselkröte und Kreuzkröte nachgewiesen.

Der große Artenreichtum sowie das Vorkommen von feuchtigkeitsgeprägten und trockenen Tier- und Pflanzenlebensräume spiegelt sich in der Ausweisung zahlreicher Naturschutz- und Natur-2000-Gebiete wider.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

5.5.1 Bauflächen

5.5.1.1 Wohnbaufläche „Dimberg“

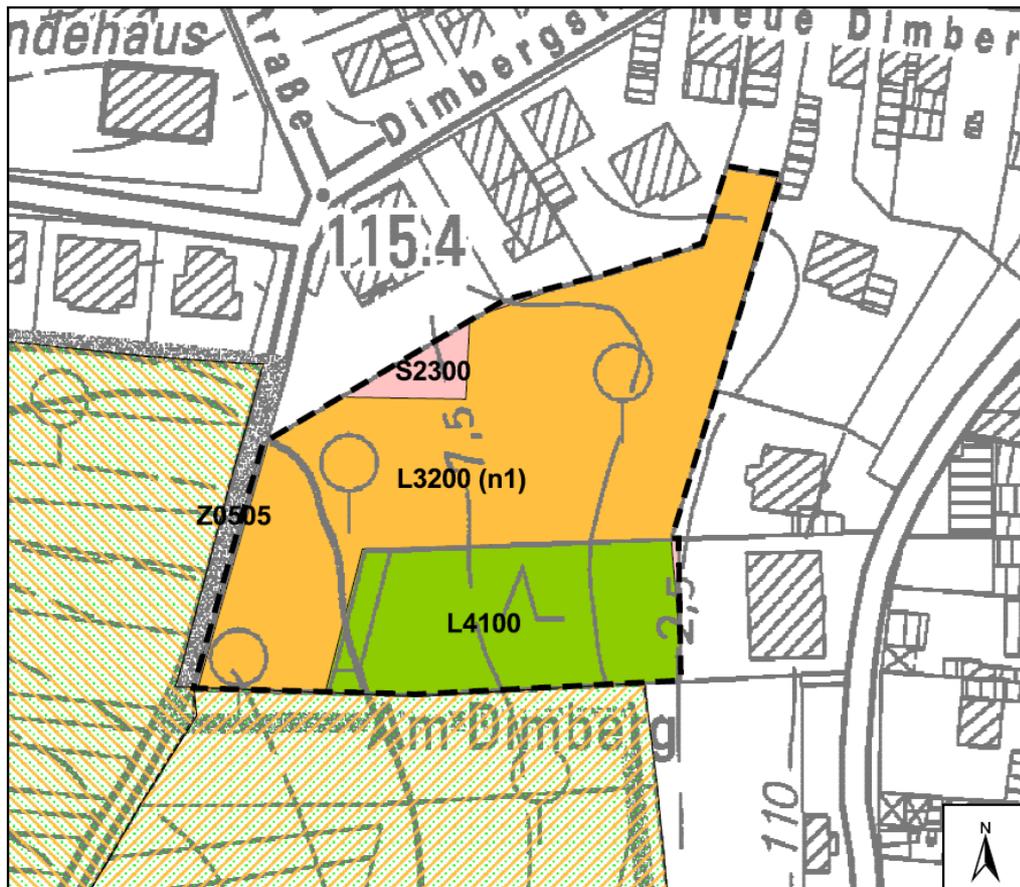
Planung

Bei dieser ca. 0,5 ha großen Wohnbaufläche handelt es sich um eine kleine Ortsabrundung für ca. 12 Wohneinheiten im Südwesten der Ortslage von Heidesheim. Die Erschließung ist über den Ausbau eines vorhandenen Feldweges in Verlängerung der Bergstraße sichergestellt.

Bestand

Die geplante Wohnbaufläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung und hat somit keine Bedeutung für das Schutzgut Menschen. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere/ Pflanzen besitzen die derzeit als Obstanlage bzw. Weihnachtsbaumkultur genutzten Flächen eine untergeordnete Bedeutung (siehe Abbildung 13). Hervorzuheben ist der hohlwegartige Charakter des von Hecken gesäumten Wirtschaftsweges. Die wegbegleitenden Gehölzstrukturen besitzen eine mittlere ökologische Bedeutung. Südlich grenzt das NSG „Am Rothen Sand“ und westlich das NSG „Hangflächen am Heidesheimer Weg“ an die geplanten Bauflächen an. Zusätzlich grenzt das FFH-Gebiet „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“ im Süden sowie das Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiete Mainz-Ingelheim“ im Westen an die geplante Wohnbaufläche.

Abbildung 13: Bestandsdarstellung Wohnbaufläche „Dimberg“



Biotop- und Nutzungsstrukturen

Landwirtschaftliche Gebiete (L)

L3200 Obstanlagen

L4100 Baumschule

Siedlungsabhängige Gebiete (S)

S2300 Überwiegend offen bebaute Wohn- und Mischgebiete

Wege (Z)

Z0505 Weg mit Vollsteinpflaster (als Hohlweg ausgebildet)

Attribute

Nutzungsintensität

n1 intensiv genutzt

Geschützte Flächen und Objekte

Naturschutzgebiet "Am Rothen Sand"

FFH-Gebiet DE6014-302 "Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim"

Vogelschutzgebiet DE6014-401 "Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim"

Nachrichtlich

— Grenze der geplanten Baufläche

Der sandige Boden besitzt infolge seiner geringen Wasserhaltefähigkeit eine geringe Bedeutung als Ertragsstandort für die Landwirtschaft. Aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Böden im Bereich der geplanten Baufläche „Dimberg“ hinsichtlich des natürlichen Standortpotenzials als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten eine mittlere Bedeutung. Gewässer kommen im zu betrachtenden Gebiet nicht vor.

Für das Schutzgut Klima/ Luft sind die Gehölze als Frischluftproduzenten anzusehen, deren Bedeutung aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung jedoch als gering eingeschätzt wird. Für das Landschaftsbild besitzen die Mittelstammobstanlagen sowie die Weihnachtsbaumkulturen eine nachrangige Bedeutung. Als landschaftsraumtypisch ist der mit Basalt geplasterte Wirtschaftsweg (Hohlweg) zu beschreiben.

Auswirkungen

Die Realisierung der Wohnbaufläche „Dimberg“ hat aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen.

Der Verlust von Mittelstammobstanlagen bzw. einer Weihnachtsbaumkultur wird als nicht erheblich für das Schutzgut Tiere/ Pflanzen eingestuft. Der Verlust der Wege begleitenden Gehölze ist zu kompensieren. Da weder FFH-Lebensraumtypen des südlich angrenzenden FFH-Gebietes, noch Lebensräume von geschützten Vogelarten des westlich angrenzenden Vogelschutzgebietes beansprucht werden und im Zusammenspiel mit der geringen Ausdehnung des geplanten Wohngebietes, seiner derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die beiden Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Dementsprechend kann aus gutachterlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand auf eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzichtet werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser wirkt sich die Versiegelung negativ aus. Unter Zugrundelegung eines Versiegelungsgrades von 70 % ist von einer Neuversiegelung von ca. 0,35 ha auszugehen. Der Verlust der Frischluft produzierenden Obstbauflächen wird sich aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung nicht erheblich auf das Schutzgut Klima/ Luft auswirken. Der relativ kleinflächige Verlust von Mittelstammobstgehölzen innerhalb einer von Obst- und Weinbauflächen geprägten Umgebung wird als nicht erheblich eingeschätzt. Die Sichtbeziehungen der bestehenden Häuser im Bereich der Dimbergstraße nach Süden und Südosten werden durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt. Im Zuge der Erschließung ist mit dem Verlust eines landschaftstypischen Pflasterweges zu rechnen.

Aufgrund der vorhandenen Hangneigung ist die Erforderlichkeit baulicher Maßnahmen zur Verhinderung einer Hangrutschung zu prüfen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- keine Betroffenheit

Tiere/ Pflanzen

- Erhalt einer einseitigen Heckenstruktur im Bereich der Erschließungsstraße
- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.03. bis 30.09.
- Entwicklung einer ca. 3 m breiten Heckenstruktur als Pufferfläche zu den im Süden angrenzenden Schutzgebieten NSG „Am Rothen Sand“ und FFH-Gebiet „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“ sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Boden und Wasser

- Prüfung der Versickerung von Niederschlagwasser
- Prüfung der Brauchwassernutzung
- Prüfung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Klima/ Luft

- Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. solarthermische Anlagen, Photovoltaik

Landschaft

- Landschaftsgerechte Gestaltung des neu entstehenden südlichen Ortsrandes
- Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sollen sich an der tradierten Baugestaltung orientieren
- Gestaltung der Zuwegung, in Anlehnung an den bestehenden Basalt gepflasterten

Weg, mit landschaftsraumtypischen Materialien

Kultur- und Sachgüter

- Prüfung der Erforderlichkeit baulicher Maßnahmen zur Vermeidung von Hangrutschungen
- Anwendung der anerkannten Regeln der Technik W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser) bzw. W 331 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) und Vorsehen von Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien

Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 0,35 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.1.2 Wohnbaufläche „An der Trift“

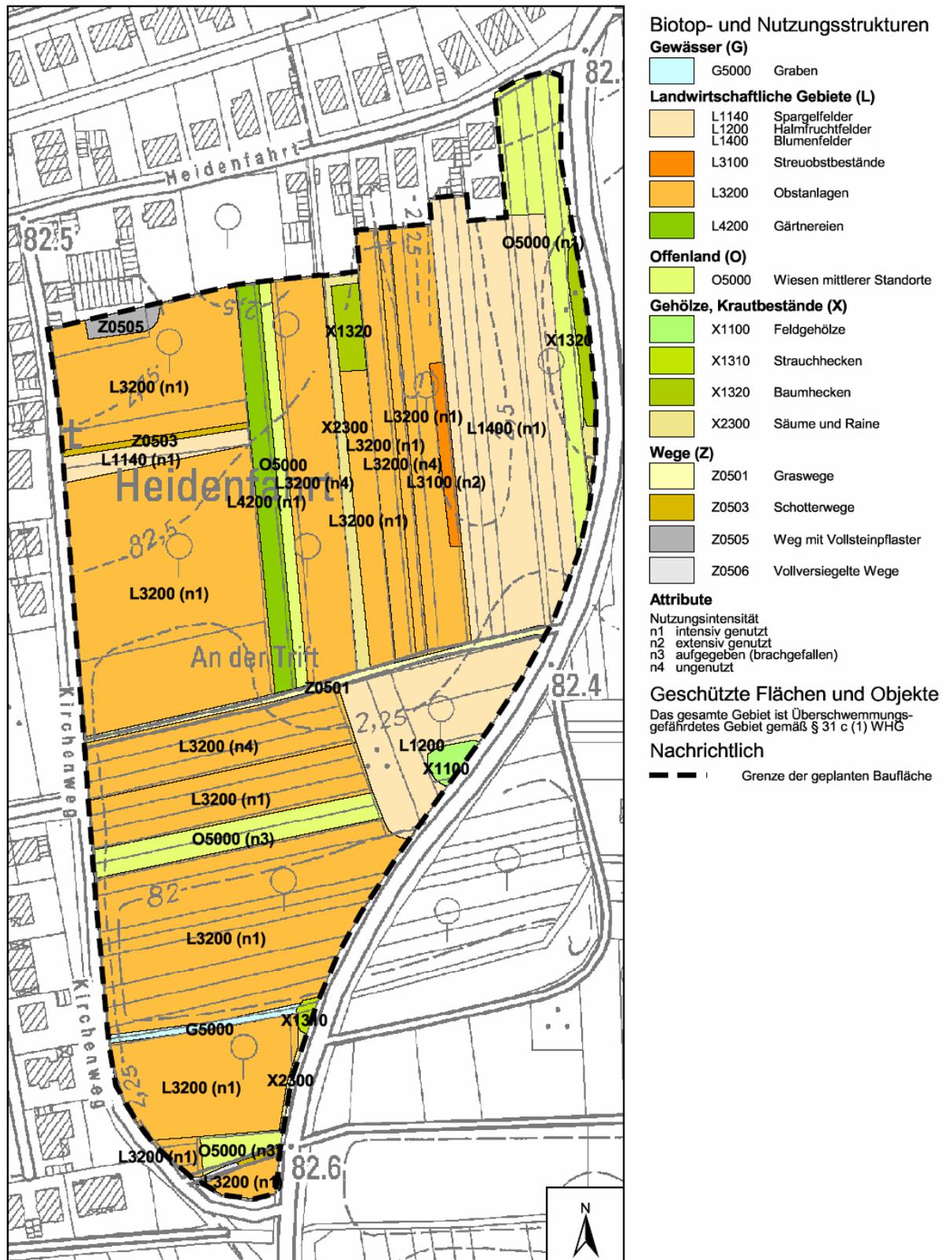
Planung

Die geplante Wohnbaufläche „An der Trift“ schließt südöstlich an das bestehende Siedlungsgefüge von Heidenfahrt an und wird im Westen vom Kirchenweg und im Osten von der K 18 begrenzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die K 18. Für das Plangebiet liegt bereits ein städtebaulicher Entwurf vor. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Ortsgemeinde Heidesheim gefasst. Die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im Sommer 2006. Die geplante Wohnbaufläche hat eine Gesamtgröße von 5 ha, wovon gemäß einem vorliegenden städtebaulichen Entwurf 3,9 ha als Wohngebiet genutzt werden können. Die übrigen Flächen verbleiben zukünftig als landwirtschaftliche Nutzfläche oder werden als Grünfläche festgesetzt.

Bestand

Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie fehlender attraktiver Wegebeziehungen besitzen die Obstbauflächen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „An der Trift“ für das Schutzgut Menschen eine untergeordnete Bedeutung. Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind kleinflächige Streuobstbestände und zwei nahezu gehölzfreie Obstbaumbrachen hervorzuheben (siehe Abbildung 14). Des Weiteren hat sich entlang eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabens eine Hochstaudenflur etabliert. Infolge der intensiven obst- (Pflaumen und Äpfel) bzw. gartenbaulichen Nutzung (Sonnenblumenfelder) besitzt das Plangebiet, mit Ausnahme der beschriebenen kleinflächigen brachgefallenen Bereiche, eine geringe ökologische Bedeutung. Diese Einschätzung bestätigt auch die im Frühjahr/ Sommer 2006 durchgeführte Brutvogelkartierung, deren Ergebnis den intensiv genutzten Obstbauflächen eine bemerkenswerte Artenarmut bescheinigt. Mehrere kleinflächige Biotopstrukturen, wie z.B. extensiv genutzte Obstbauflächen, der im südlichen Bereich des Planungsraums gelegene Graben sowie die im Zentrum des Plangebietes kartierten Gebüschstrukturen weisen einzelne Brutvorkommen auf. Die im Frühjahr/ Sommer 2007 durchgeführte Kartierung zeigt ein Brutvorkommen des gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG streng geschützten Grünspechtes sowie einen Brutverdacht des besonders geschützten Braunkehlchens. Die geplante Baufläche liegt außerhalb naturschutzfachlicher Schutzgebiete.

Abbildung 14: Bestandsdarstellung Wohnbaufläche „An der Trift“



Die Böden des Plangebietes sind durch sandige Substrate geprägt, die mosaikartig von autotypischen Torfen durchsetzt sind. Aufgrund der langjährigen Entwässerungsmaßnahmen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Böden im Bereich der geplanten Baufläche „An der Trift“ hinsichtlich des natürlichen Standortpotenzials als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten eine mittlere Bedeutung.

Die gesamte geplante Wohnbaufläche „An der Trift“ ist Bestandteil eines gemäß §31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes. Im Süden des Plangebietes verläuft ein temporär Wasser führender Graben.

Hinsichtlich des Klimas sind die Obstanlagen als lufthygienisch wirksame Frischluftentstehungsflächen von nachrangiger Bedeutung einzustufen. Für das Landschaftsbild besitzen die von gering strukturierten Mittelstammobstanlagen dominierten Obstbauflächen eine geringe Bedeutung. Als eine landschaftsbildprägende Einzelstruktur ist ein alter Nussbaum im zentralen nördlichen Teil des Plangebiets anzuführen.

Auswirkungen

Das schalltechnische Gutachten zeigt entlang der Kreisstraße K18 eine geringe Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für tags bzw. nachts. Je nach Lage und Größe der Fenster von Aufenthaltsräumen sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 erforderlich (siehe Anlage 2).

Der Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen wird als nicht erheblich für das Schutzgut Tiere/ Pflanzen eingeschätzt. Die Überplanung von kleinflächigen Brachen und Streuobstbeständen führt zum Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen von mittlerer Bedeutung. Die Realisierung des Planungsvorhabens führt zu je einem Bruthabitatverlust für den streng geschützten Grünspecht bzw. das besonders geschützte Braunkehlchen. Diese Lebensraumverluste werden jedoch als nicht erheblich eingeschätzt, da weitere Lebensräume gleicher Qualität im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser wirkt sich die Versiegelung negativ aus. Unter Zugrundelegung eines Versiegelungsgrades von 70 % ist von einer Neuversiegelung (Größe des Wohngebietes: 3,9 ha) von ca. 2,7 ha auszugehen. Das gesamte Plangebiet „An der Trift“ ist Bestandteil eines gemäß §31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes. Entsprechende vorzusehende bauliche Maßnahmen (keine Keller oder Vorsehen von weißen Wannen) sind mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Der Verlust der Frischluft produzierenden Obstbauflächen wird sich nicht erheblich auf das Klima auswirken.

Der Verlust von Obstgehölzen innerhalb einer Landschaft, die zwischen Hochwasserschutzdamm und Autobahn von Obstplantagen dominiert wird, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht die Erhaltung des alten Nussbaums vor (Ingenieurbüro Weber Consult, 2007).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- Anfertigung eines Schallgutachtens zur Prüfung der Verträglichkeit zwischen dem landwirtschaftlichem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung
- Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße
- Anbindung vorhandener Wegebeziehungen nach Norden

Tiere/ Pflanzen

- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.03. bis 30.09.
- Entwicklung von Gehölzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Boden und Wasser

- Prüfung der Versickerung von Niederschlagswasser
- Prüfung der Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswasser
- Prüfung der Brauchwassernutzung
- Prüfung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Einbau einer „weißen“ Wanne oder Verzicht auf Keller
- Erhalt des Grabens

Klima/ Luft

- Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. solarthermische Anlagen, Photovoltaik

Landschaft

- Erhalt eines landschaftsbildprägenden alten Nussbaums
- Landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung der geplanten Wohnbaufläche „An der Trift“
- Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sollen sich an der tradierten Baugestaltung orientieren

Kultur- und Sachgüter

- Einhaltung des Gebäudeabstandes von 15 m zur Kreisstraße
- Anwendung der anerkannten Regeln der Technik W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser) bzw. W 331 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) und Vorsehen von Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien

Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 2,7 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich der Rheinaue Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.1.3 Wohnbaufläche „Am Judenfriedhof“

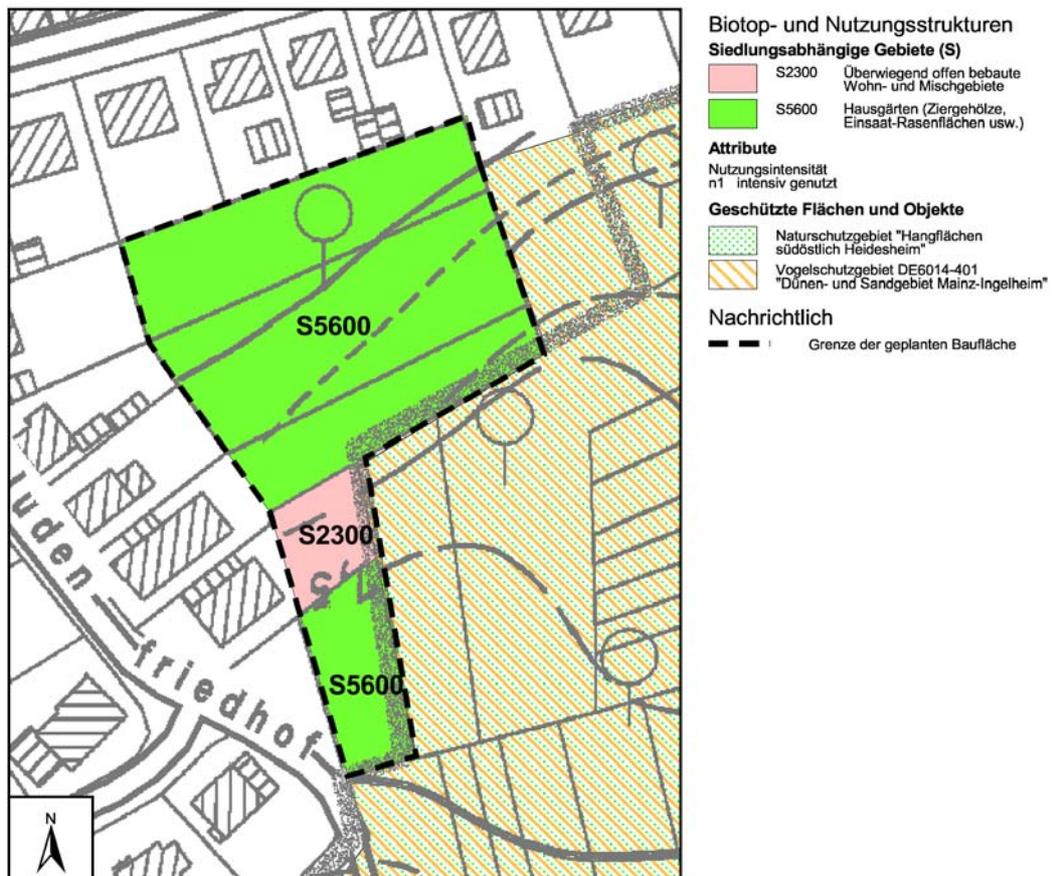
Planung

Bei dieser ca. 0,4 ha großen Wohnbaufläche handelt es sich um eine kleine Ortsabrundung für ca. 10 Wohneinheiten im Osten der Ortslage von Heidesheim. Die Erschließung ist über die Straße Am Judenfriedhof sichergestellt.

Bestand

Die geplante Wohnbaufläche wird derzeit als Hausgarten genutzt und besitzt somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Menschen (siehe Abbildung 15). Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild besitzen die von Rasenflächen und Ziergehölzen dominierten Gärten eine untergeordnete Bedeutung.

Abbildung 15: Bestandsdarstellung Wohnbaufläche „Am Judenfriedhof“



Im Osten und Süden grenzt die geplante Wohnbaufläche an das NSG „Hangflächen südöstlich Heidesheim“ sowie an das in diesem Bereich in seinen Abgrenzungen identische Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“.

Auswirkungen

Das Schallgutachten (siehe Anlage 2) zeigt für die Wohnbaufläche „Am Judenfriedhof“ eine Überschreitung der zu beachtenden Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht auf. Dementsprechend sind bei Realisierung der Wohnbaufläche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Menschen stellt die Überplanung der Hausgärten dar. Aufgrund der geringen Bedeutung der stark anthropogen überprägten Gartenflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Infolge seiner geringen Größe sowie der Vorbelastung durch die Gartennutzung auf der geplanten Baufläche und der intensiv genutzten Mittelstammobstanlagen auf den angrenzenden Flächen und der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet zu erwarten. Dementsprechend kann aus gutachterlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand auf eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzichtet werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die Versiegelung und der damit verbundene Verlust aller natürlichen Standortfaktoren zu beschreiben. Darüber hinaus wirkt sich die Versiegelung abflussverschärfend auf das Niederschlagswasser aus. Unter Zugrundelegung einer Versiegelungsrate von 70% ist mit einer Versiegelungsfläche von 0,28 ha zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen

Tiere/ Pflanzen

- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.03. bis 30.09.
- Entwicklung von ca. 3 m breiten Heckenstrukturen als Pufferfläche zu den im Süden und Osten angrenzenden Schutzgebieten NSG „Hangflächen südöstlich Heidesheim“ und Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“

Boden und Wasser

- Prüfung der Versickerung von Niederschlagswasser
- Prüfung der Brauchwassernutzung
- Prüfung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Klima/ Luft

- Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. solarthermische Anlagen, Photovoltaik

Landschaft

- Landschaftsgerechte Gestaltung des neu entstehenden Ortsrandes
- Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sollen sich an der tradierten Baugestaltung orientieren

Kultur- und Sachgüter

- Anwendung der anerkannten Regeln der Technik W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser) bzw. W 331 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) und Vorsehen von Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien

Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 0,3 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.1.4 Gemischte Baufläche „Östlicher Ortseingang“

Planung

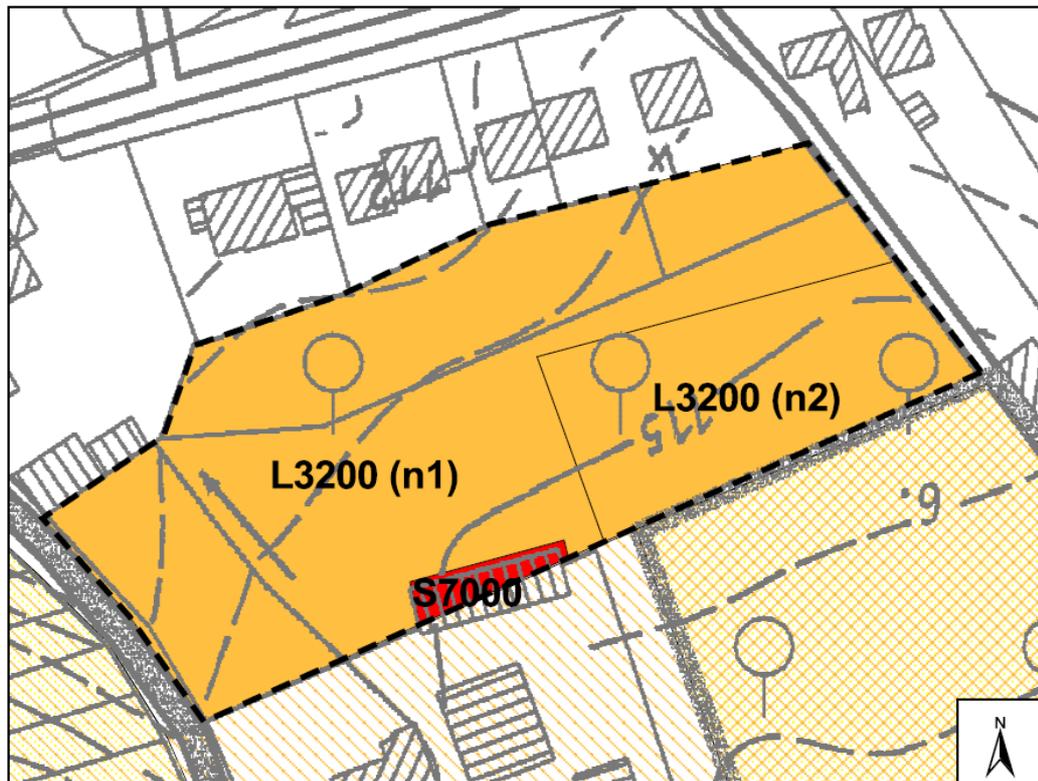
Bei dieser Fläche handelt es sich um eine kleine Ortsabrundung im Osten von Heidesheim. Diese 0,8 ha große Fläche soll als gemischte Baufläche mit ca. 80% Wohnnutzung (0,64 ha) und ca. 20 % Gewerbenutzung (0,16 ha) entwickelt werden. Die Realisierung von ca. 16 Wohneinheiten wird dadurch ermöglicht. Die Erschließung ist über die Sandmühlenstraße sichergestellt.

Bestand

Für das Schutzgut Menschen besitzt die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche eine nachrangige Bedeutung. Der westliche und nördliche Teil der Fläche wird von einer Himbeerplantage bzw. Mittelstammobstbäumen eingenommen (siehe Abbildung 16). Im südöstlichen Teilbereich wird Pferdehaltung betrieben. Die dort als Auslauf des

angrenzenden Pferdeunterstandes genutzte Wiese ist von alten Obstbäumen bestanden. Die intensiv genutzten Obstbaulflächen sind von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die von alten Obstbäumen bestandene Wiese wird der mittleren Bewertungsstufe hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zugeordnet. Die geplante gemischte Baufläche grenzt im Süden auf der gesamten Länge an das Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“. Die östliche Hälfte der Südgrenze der gemischten Baufläche grenzt an das Naturschutzgebiet „Höllenberg“ sowie an das in diesem Bereich identische FFH-Gebiet „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“. Das sandige Bodensubstrat hat aufgrund seiner geringen Wasserhaltefähigkeit eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft. Infolge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist den Böden im Bereich der geplanten Baufläche „Östlicher Ortseingang“ hinsichtlich des natürlichen Standortpotenzials als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Die als Frischluftproduzenten anzusehenden Gehölze besitzen aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung eine nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft. Den intensiv genutzten Obstbaulflächen wird eine geringe und der von alten Obstbäumen bestandenen Wiese wird eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet.

Abbildung 16: Bestandsdarstellung der gemischten Baufläche „Östlicher Ortseingang“



Biotop- und Nutzungsstrukturen

Landwirtschaftliche Gebiete (L)

L3200 Obstanlagen (teilweise als Pferdekoppel genutzt)

Siedlungsabhängige Gebiete (S)

S7000 Einzelgebäude / Scheune

Attribute

Nutzungsintensität
n1 intensiv genutzt
n2 extensiv genutzt

Geschützte Flächen und Objekte

Naturschutzgebiete "Höllenberg" und "Hangflächen südöstlich Heidesheim"

FFH-Gebiet DE6014-302 "Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim"

Vogelschutzgebiet DE6014-401 "Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim"

Nachrichtlich

— | Grenze der geplanten Baufläche

Kultur- und Sachgüter kommen im Bereich der geplanten gemischten Baufläche „Östlicher Ortseingang“ nicht vor.

Auswirkungen

Das Schallgutachten zeigt für die gemischte Baufläche „Östlicher Ortseingang“ eine Überschreitung der zu beachtenden Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht. Dementsprechend sind bei Realisierung der gemischten Baufläche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe Anlage 2).

Mit der Realisierung des Mischgebietes sind keine negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Klima/ Luft sowie Kultur- und Sachgüter verbunden. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere/ Pflanzen wird der Verlust der intensiv genutzten Obstbauflächen als nachrangig bewertet. Mit der Überplanung der von Altbäumen bestandenen Wiese, wird eine Biotopstruktur mittlerer Bedeutung beansprucht.

Aufgrund seiner geringen Größe sowie der Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Sowohl im Norden als auch im Süden grenzt Wohnbebauung bzw. ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort an die geplante gemischte Baufläche. Dementsprechend ist von einer Vorbelastung hinsichtlich potenzieller Lebensräume geschützter Vogelarten des südlich angrenzenden Vogelschutzgebietes auszugehen. Darüber hinaus werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt und haben somit keine Bedeutung für das südlich angrenzende Vogelschutzgebiet. Für das südlich angrenzende FFH-Gebiet zeigt die Biotopkartierung RLP 2006 keine geschützten FFH-Lebensraumtypen im Umfeld der geplanten Baufläche. In der Zusammenschau der beschriebenen Vorbelastungen sowie der aktuellen Bestandssituation, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die beiden angrenzenden Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Dementsprechend kann aus gutachterlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand auf eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzichtet werden.

Für das Schutzgut Boden ist die Versiegelung und der damit verbundene Verlust aller natürlichen Standortfaktoren zu beschreiben. Darüber hinaus wirkt sich die Versiegelung abflussverschärfend aus. Unter Zugrundelegung einer Versiegelungsrate von 70% für die Wohnbauflächen und 90 % für die gewerblich genutzten Flächen ist mit einer Versiegelungsfläche von ca. 0,6 ha zu rechnen. Die Überplanung der im Bereich der Pferdekoppel befindlichen alten Obstbäume wird als Verlust landschaftsbildprägender Strukturen gewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen

Tiere/ Pflanzen

- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.03. bis 30.09.

Boden und Wasser

- Prüfung der Versickerung von Niederschlagwasser
- Prüfung der Brauchwassernutzung
- Prüfung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Klima/ Luft

- Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. solarthermische Anlagen, Photovoltaik

Landschaft

- Einbindung des östlichen und südöstlichen Teils des Plangebietes in den Landschaftsraum
- Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sollen sich an der tradierten Baugestaltung orientieren

Kultur- und Sachgüter

- Anwendung der anerkannten Regeln der Technik W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser) bzw. W 331 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) und Vorsehen von Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien

Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 0,6 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.1.5 Wohnbau- und gemischte Bauflächen „Georgenflur“

Planung

Die ca. 9,8 ha umfassenden zwischen Bahn und BAB A 60 gelegenen geplanten Bauflächen schließen im Süden an die bestehende Wohnbebauung der Moselstraße an. Entsprechend den Hinweisen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im April 2006 gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch, wurde die geplante nördliche Bebauungsgrenze um 20 m nach Süden verschoben, so dass die nördliche Bebauungsgrenze in ca. 30 m Abstand parallel zu der sich in Ost-West-Richtung erstreckenden 110 KV-Freileitung verläuft.

Im Bereich „Georgenflur“ ist neben einer 1,8 ha großen Wohnbaufläche eine gemischte Baufläche von 8,0 ha Größe geplant. Aufgrund der Lage der geplanten beiden Bauflächen zwischen Eisenbahn und Autobahn, sind entsprechend dem Schallgutachten (siehe Anlage 2) aktive Lärmschutzmaßnahmen, sowohl an der Autobahn als auch an der Eisenbahn vorzusehen. Falls die Wohnbauflächen vor den gemischten Bauflächen realisiert werden, ist zur weiteren Abschirmung des Verkehrsschalls der Autobahn, eine Riegelbebauung an der Nordgrenze der Wohnbaufläche zu prüfen. Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über das bestehende Straßennetz (Heidenfahrtstraße, Lahnstraße). Zur Anbindung des Mischgebietes ist die Verlängerung der Straße „An der Bachwiese“ in nördlicher Richtung, mit einer südlich der Autobahnbrücke gelegenen Anknüpfung an die Heidenfahrtstraße/ K 18, möglich. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit ergibt sich durch die in Karte 1 dargestellte geplante Verlängerung der Bleichstraße und anschließenden Umfahrung des denkmalgeschützten Sandhofes mit Anschluss an den Budenheimer Weg.

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Landschaftsschutzgebietes „Rheinhesisches Rheingebiet (Verordnung vom 17.3.1977), das fast das gesamte Verbandsgemeindegebiet umfasst. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Flächen wie Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsteile sind nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst wurden, und keine gemäß § 28 LNatSchG pauschal geschützten Biotop. In ca. 50 m bis 80 m Entfernung zum Plangebiet erstreckt sich südlich der BAB A 60 das per Rechtsverordnung gemäß § 22 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) unter Schutz gestellte Grabungsschutzgebiet „Im Georgen Flur“.

Abgeleitet von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besitzt das Plangebiet für die Schutzgüter Menschen sowie Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung. Die Freizeitnutzung durch den Menschen beschränkt sich auf die Nutzung der das Gebiet querenden Wirtschaftswege sowie eines Gartengrundstückes zur siedlungsnahen Erholung. Die überwiegend von Mittelstamm- und Spalierobstanlagen bestandene Fläche bietet anspruchsvollen Tier- und Pflanzenarten nur in geringem Umfang einen geeigneten Lebensraum (siehe Abbildung 17). Die wertvollsten Strukturen stellen einzelne brachgefallene ältere Obstbauflächen dar, die eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen.

Hinsichtlich ihres natürlichen Standortpotenzials weisen die im Bereich der geplanten Baufläche „Georgenflur“ angetroffenen Böden, infolge ihrer langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten auf.

Die im Plangebiet anzutreffenden Böden, Pararendzinen und Braunerden, sind aufgrund ihrer geringen bis mittleren Wasserhaltefähigkeit von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft.

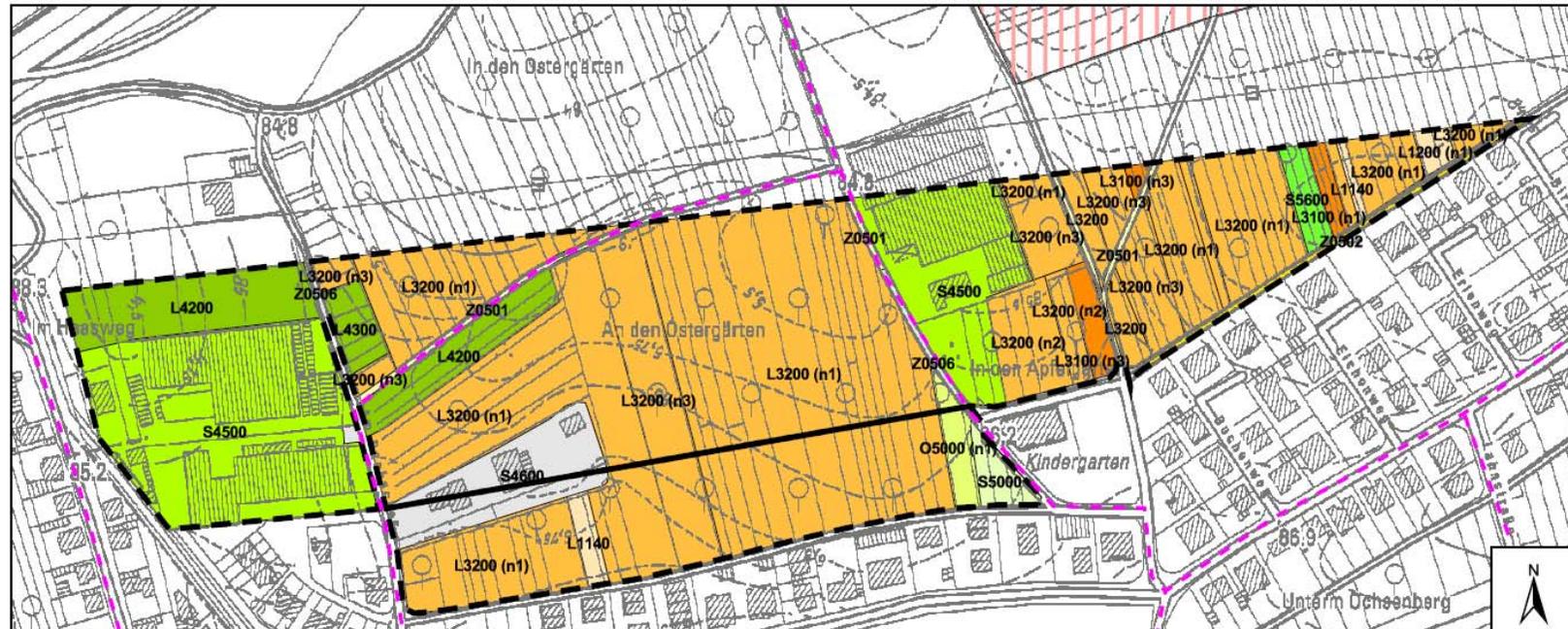
Gewässer kommen im geplanten Baugebiet „Georgenflur“ nicht vor. Ein kleiner Bereich im Norden sowie der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes sind Bestandteil eines gemäß § 31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

Klimatisch sind die gehölzfreien Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen und die Gehölze bzw. Obstplantagen als lufthygienisch wirksame Frischluftentstehungsflächen einzuordnen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild besitzt der Bereich „Georgenflur“, der von überwiegend intensiv genutzten Obstbauflächen unterschiedlichen Alters bestimmt wird, eine mittlere Bedeutung. In diesem von relativ einförmigen Obstbauflächen geprägten Landschaftsausschnitt ist einem, westlich des Kindergartens, freistehenden altem Nussbaum eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes beizumessen.

Das Plangebiet wird durch Schallimmissionen der Bundesautobahn A 60 und der Eisenbahn vorbelastet. Eine Vorbelastung für das Landschaftsbild stellt die in ca. 30 m Entfernung zum Plangebiet in Ost-West-Richtung verlaufende 110 kV-Freileitung dar.

Abbildung 17: Bestandsdarstellung der Wohnbaufläche „Georgenflur“ bzw. der gemischten Baufläche „Georgenflur“



Biotop- und Nutzungsstrukturen

Landwirtschaftliche Gebiete (L)

- L1140 Spargelacker
- L1200 Getreideacker
- L3100 Streuobstbestände
- L3200 Obstanlagen
- L4200 Gärtnereien
- L4300 Grabeland

Offenland (O)

- O5000 Wiesen mittlerer Standorte

Siedlungsabhängige Gebiete (S)

- S4500 Gärtnereien
- S4600 Landwirtschaftliche Betriebsstandorte
- S5000 Grünfläche
- S5600 Gärten

Wege (Z)

- Z0501 Graswege
- Z0502 Sandwege
- Z0506 Vollversiegelte Wege

Attribute

- Nutzungsintensität
- n1 intensiv genutzt
 - n2 extensiv genutzt
 - n3 aufgegeben (brachgefallen)

Geschützte Flächen und Objekte

- Grabungsschutzgebiet Georgskapelle

Nachrichtlich

- Wanderwege gemäß FNP
- Grenze der geplanten Baufläche

Auswirkungen

Die Planung der Bauflächen im Gebiet „Georgenflur“ setzt die Realisierung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen voraus. Zu diesem Ergebnis kommt das zur Fortschreibung des Flächenutzungsplans erstellte Schallgutachten (Möbus, 2007), in dessen Rahmen die Schallbelastungen aufgrund der angrenzenden Verkehrsstrassen ermittelt wurden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die ermittelten Schallwerte für die geplante Wohnbaufläche und die gemischte Baufläche deutlich höher liegen, als die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Schallschutzmaßnahmen werden sich zudem positiv auf die vorhandenen Gebiete mit Wohnnutzung auswirken.

Die Realisierung der Wohnbaufläche bzw. gemischten Baufläche führt zur Überplanung von intensiv genutzten Obstbauflächen im Bereich nördlich der Eisenbahntrasse und südlich der BAB A 60. Die maßgeblichen bestehenden Wirtschaftswegebeziehungen können im Zuge der Planung gesichert werden. Neben dem Verlust eines der Freizeitzug unterliegenden Gartengrundstücks sind aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Menschen keine erheblichen Auswirkungen auf die Naherholung gegeben.

Die Realisierung der Bauflächen im Bereich „Georgenflur“ führt zur Inanspruchnahme von überwiegend intensiv genutzten Obstbauflächen, die eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzen. Die beanspruchten Biotopstrukturen sind ausgleichbar. Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gemäß § 28 LNatSchG. Mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ liegt das Plangebiet außerhalb von geschützten Flächen und Objekten.

Unter Zugrundelegung eines Versiegelungsgrades von 70 % für die ca. 1,8 ha große Wohnbaufläche und von 80 % für die ca. 8 ha große gemischte Baufläche, beträgt der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet ca. 7 ha. Auf dieser Fläche kommt es zu einem Verlust (Vollversiegelung) bzw. zu einer Einschränkung (Teilversiegelung) der Bodenfunktionen. Die Versiegelung führt zu einer Verstärkung des Oberflächenabflusses im Plangebiet. Diesem kann zum Beispiel durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Fahrgassen entgegengewirkt werden. Ein nördlicher sowie der nordöstliche Teilbereich der gemischten Baufläche sind Bestandteil des gemäß § 31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes. Geeignete bauliche Maßnahmen, z.B. „weiße Wanne“, sind im weiteren Verfahren mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Klimatisch führt die Versiegelung von Böden zu einem Verlust von Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsflächen. Aufgrund der geringen Reliefenergie und der damit verbundenen geringen lufthygienischen Ausgleichsfunktion hinsichtlich der Siedlungsflächen, ist der Verlust als nicht erheblich zu klassifizieren. Darüber hinaus können im Plangebiet Gehölzpflanzungen realisiert werden, die zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume beitragen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes kommt es durch den Verlust der für das Gebiet typischen Obstbauflächen zu einer Veränderung. Die geplanten Bauflächen können durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen in die Umgebung eingefügt und das Landschaftsbild dadurch wieder landschaftsgerecht hergestellt werden. Auch die Auswirkungen der erforderlichen 3 m hohen Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle auf die Blickbeziehungen sind durch Begrünungsmaßnahmen zu verringern. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ ist durch das Vorhaben nicht abzuleiten.

Für das in ca. 50 m bis 80 m Entfernung zum Plangebiet südlich der BAB A 60 gelegene Grabungsschutzgebiet „Im Georgen Flur“ sind durch die Realisierung der Planung keine negativen Auswirkungen zu dokumentieren.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- Prüfen einer Riegelbebauung an der Nordgrenze der Wohnbebauung zur Schallabschirmung
- Vorsehen aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen
- Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen (Landwirtschaft, Rad- und Fußwege)

Tiere/ Pflanzen

- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode 01.03. bis 30.09.
- Pflanzung von landschaftsgerechten Gehölzen im Bereich des neu entstehenden nördlichen Ortsrandes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Boden und Wasser

- Prüfung der Versickerung von Niederschlagwasser
- Prüfung der Brauchwassernutzung
- Prüfung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Einbau einer „weißen“ Wanne oder Verzicht auf Keller im überschwemmungsgefährdeten Gebiet

Klima/ Luft

- Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. solarthermische Anlagen, Photovoltaik

Landschaft

- Erhalt eines markanten alten Nussbaums westlich des Kindergartens
- Landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung der geplanten Wohnbaufläche und gemischten Bauflächen „Georgenflur“

Kultur- und Sachgüter

- Vergrößerung des Abstandes zur Grabungsschutzzone der Georgskapelle wurde in der aktuellen Planung berücksichtigt
- Dichte Eingrünung des nördlichen Siedlungsrandes und Schaffung einer qualitätsvollen Wegeverbindung zwischen Ortskern und Georgskapelle
- Einhaltung des Schutzabstandes von 30 m zur 110 KV-Freileitung
- Anwendung der anerkannten Regeln der Technik W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser) bzw. W 331 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) und Vorsehen von Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien

Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 7 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.1.6 Gemischte und gewerbliche Bauflächen „Auf der Saif“

Planung

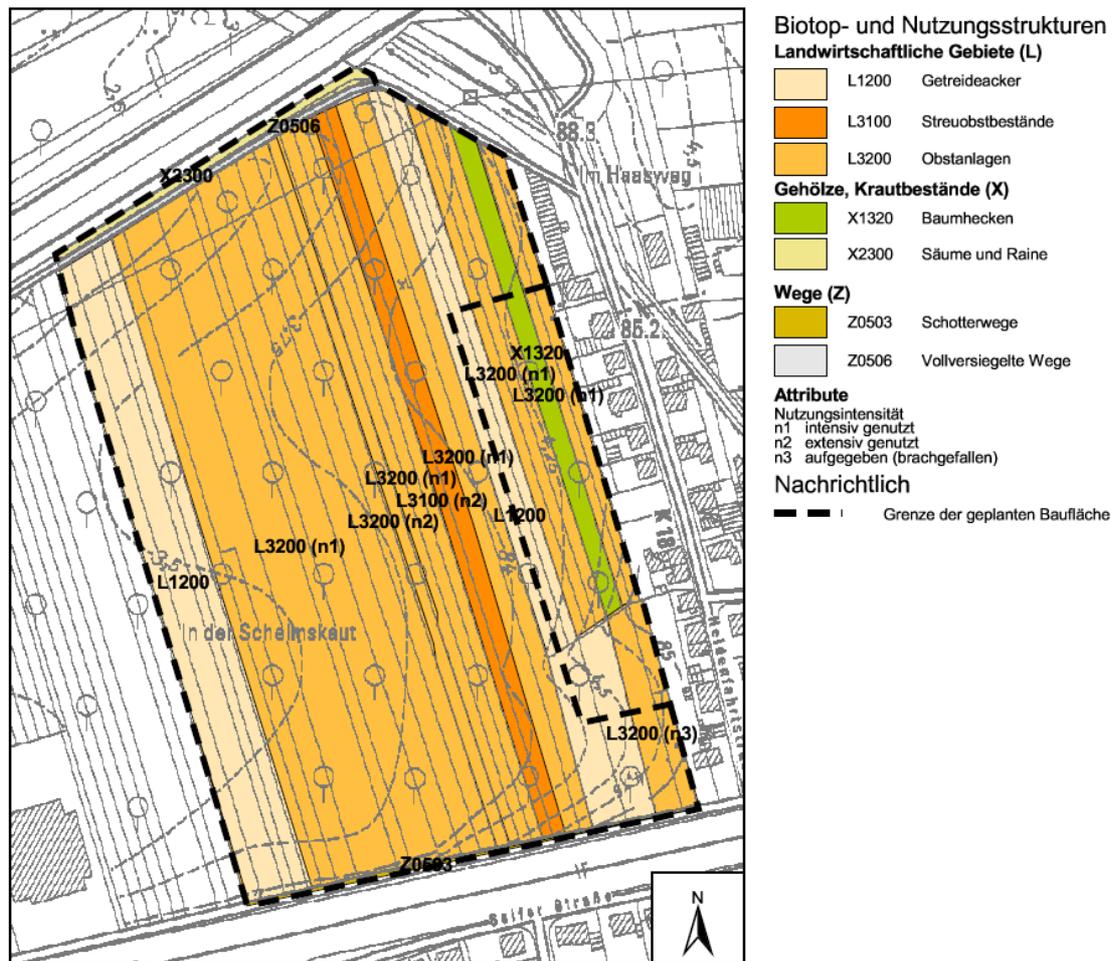
Für den Bereich „Auf der Saif“, der sich westlich an die Bebauung der Heidenfahrtstraße anschließt und sich zwischen der Eisenbahn im Süden, der Autobahn im Norden sowie der geplanten Sportplatzenerweiterung im Westen erstreckt, ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche sowie eine Gewerbefläche vorgesehen. Ursprünglich sollte die gesamte Baufläche „Auf der Saif“ als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Das hierzu durchgeführte Schallgutachten (Anlage 2), kommt jedoch zum Ergebnis, dass sich aufgrund der hohen Schallimmissionen der beiden Verkehrsachsen nur auf einer ca. 1,0 ha großen Teilfläche eine gemischte Baufläche realisieren lässt. Die westlich, nördlich und südlich an die gemischte Baufläche angrenzenden ca. 5 ha umfassenden gewerblichen Bauflächen wirken als Schallschutzriegel gegenüber den Schallquellen Autobahn, Eisenbahn und geplanter Sportplatzenerweiterung. Aufgrund des Verkehrsschalls sind sowohl entlang der Autobahn, als auch an der Eisenbahn jeweils 3 m hohe aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die gemischte Baufläche sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Sofern in der gewerblichen Baufläche „Auf der Saif“ nutzungsempfindliche Arbeits-, Wohn- und Aufenthaltsräume eingerichtet werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung kann durch einen Ausbau des Feldweges südlich der A 60 zur Heidenfahrtstraße, parallel zur Bahnlinie (Nahestraße) und/oder über die vorhandene, einspurige Eisenbahnunterführung in Höhe des Sportgeländes zur Binger Straße vorgenommen werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit die geplante Baufläche über eine Baulücke an der Heidenfahrtstraße zu erschließen.

Bestand

Aufgrund der hohen Schallbelastung besitzen die im Bereich „Auf der Saif“ angetroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen eine geringe Bedeutung für den Menschen. Die Erholungsnutzung beschränkt sich auf den parallel zur Eisenbahn, von der Heidenfahrtstraße zur Sportanlage führenden Wirtschaftsweg, der überwiegend zum Hunderausführen genutzt wird. Dieser Weg stellt auch die kürzeste fußläufige Verbindung der nördlichen Ortslage zur Sportanlage dar.

Abbildung 18: Bestandsdarstellung der gemischten Baufläche „Auf der Saif“ bzw. der gewerblichen Baufläche „Auf der Saif“



Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen besitzen die im Bereich der geplanten Bauflächen befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen eine überwiegend geringe Bedeutung. Neben den vorherrschenden Obstbauflächen, die von Mittelstammobstanlagen geprägt sind, wurden im Westen und Osten des Plangebietes größere Getreideflächen kartiert (siehe Abbildung 18). Als potenzieller Lebensraum anspruchsvoller Tier- und Pflanzenarten zeigt die Biotopkartierung RLP (Stand 2006) einen ca. 0,5 ha großen Streuobstbestand von regionaler Bedeutung. Des Weiteren wurde eine extensiv genutzte Obstbaufläche sowie eine an die Bebauung der Heidenfahrtstraße angrenzende Strauchhecke kartiert. Beide Flächen besitzen eine lokale Bedeutung für den Arten- und Biotop-schutz.

Die in diesem Bereich angetroffenen Braunerden haben aufgrund ihrer eingeschränkten Wasserhaltefähigkeit eine mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft. Hinsichtlich ihres natürlichen Standortpotenzials besitzen die im Bereich der geplanten Bauflächen „Auf der Saif“ angetroffenen Böden, infolge ihrer langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für anspruchsvolle Tier- und Pflanzenarten.

Gewässer kommen im geplanten Baugebiet „Auf der Saif“ nicht vor. Die geplanten Bauflächen „Auf der Saif“ liegen vollständig in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Badweg. Darüber hinaus befindet sich nahezu das gesamte Gewerbegebiet sowie die nordwestliche Ecke der gemischten Baufläche innerhalb eines gemäß §31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

Klimatisch sind die gehölzfreien Ackerflächen als kleinflächige Kaltluftentstehungs- und die Gehölze bzw. Obstplantagen als lufthygienisch wirksame Frischluftentstehungsflä-

chen einzuordnen. Die Flächen entlang der Autobahn weisen eine starke lufthygienische Vorbelastung auf.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes besitzt der Bereich „Auf der Saif“, der von überwiegend intensiv genutzten Obstbauflächen unterschiedlichen Alters bestimmt wird, eine mittlere Bedeutung. Als Vorbelastung ist die Schallbelastung durch Autobahn und Eisenbahn sowie die in Ost-West-Richtung verlaufende 110 KV-Freileitung anzuführen.

Die am Nordrand des Plangebietes verlaufende 110 KV-Freileitung ist als Sachgut anzusehen. Kulturgüter sind im zu betrachtenden Landschaftsausschnitt nicht bekannt.

Auswirkungen

Die Planung der Bauflächen im Gebiet „Auf der Saif“ setzt die Realisierung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen voraus. Zu diesem Ergebnis kommt das zur Fortschreibung des Flächenutzungsplans erstellte Schallgutachten (Möbus, 2007), in dessen Rahmen die Schallbelastungen aufgrund der angrenzenden Verkehrsstrassen ermittelt wurden. Positiv werden sich die geplanten Schallschutzmaßnahmen auf die südlich der Bahnstrecke bestehende Wohnbebauung auswirken. Im Zuge der Realisierung der gemischten bzw. gewerblich genutzten Bauflächen im Bereich „Auf der Saif“ werden die stark verlärmten Obstbauflächen, die eine geringe Bedeutung für den Menschen besitzen, überplant.

Die Realisierung der zwischen Eisenbahn und Autobahn gelegenen Bauflächen „Auf der Saif“ führt zur Inanspruchnahme von überwiegend intensiv genutzten Obstbauflächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Verlust einer brachgefallenen Streuobstwiese, die als Lebensraum anspruchsvoller Tierarten (z.B. Spechte) anzusehen ist, wird als Verlust eines Biotops mittlerer Bedeutung angesehen. Unter Zugrundelegung eines Versiegelungsgrades von 80 % für gemischte Bauflächen und von 90 % für gewerblich genutzte Bauflächen, ergibt sich eine Versiegelungsfläche von ca. 5,3 ha. Dementsprechend ist auf einer Fläche von ca. 5,3 ha, der Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen zu beschreiben. Infolge der Versiegelung ist mit einem verstärkten Oberflächenabfluss und einer geringeren Versickerungsrate zu rechnen. Die geplanten Bauflächen „Auf der Saif“ sind Bestandteil eines gemäß §31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes und liegen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Badweg. Entsprechende vorzusehende bauliche Maßnahmen sind mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Die SGD Süd, Regionalstelle WAB Mainz hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß §4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass die geplanten Bauflächen in der Zone III a des zur Zeit im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Badweg liegen. Ein Einverständnis mit den geplanten Bauflächen besteht nur dann, wenn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (verbindlicher Bauleitplan) bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die Baugebiete solche Betriebsnutzungen (z.B. Tankstellen, Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen) ausgeschlossen werden, die zu Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes Badweg führen können.

Klimatisch führt die Versiegelung zum Verlust von Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen. Aufgrund der geringen Reliefenergie und der damit verbundenen geringen lufthygienischen Ausgleichsfunktion hinsichtlich der Siedlungsflächen, wird deren Verlust als nicht erheblich eingeschätzt.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist der Verlust der für das Plangebiet typischen Obstbauflächen zu beschreiben. Darüber hinaus werden die Blickbeziehungen nach Norden aufgrund der jeweils 3 m hohen Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle an Eisenbahn und Autobahn eingeschränkt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- Vorsehen aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen
- Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen zur bestehenden Ortslage im Osten

Tiere/ Pflanzen

- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode 01.03. bis 30.09.
- Entwicklung von Gehölzen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen

Boden und Wasser

- Ausschluss von Betriebsnutzungen (z.B. Tankstellen), die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, die zu Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes Badweg führen können
- Prüfung der Versickerung von Niederschlagwasser
- Prüfung der Brauchwassernutzung
- Prüfung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Einbau einer „weißen“ Wanne oder Verzicht auf Keller im überschwemmungsgefährdeten Gebiet
- Extensive Dachbegrünung im Bereich der Gewerbeflächen

Klima/ Luft

- Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. solarthermische Anlagen, Photovoltaik
- Entwicklung klimatisch wirksamer Gehölze an der Nordgrenze der Gewerbegebietsfläche
- Extensive Dachbegrünung im Bereich der Gewerbeflächen

Landschaft

- Abschlusspflanzung als Sichtbarriere gegenüber der Bundesautobahn an der Nordgrenze
- Festlegung der maximalen Gebäudehöhe auf ca.10 m

Kultur- und Sachgüter

- Einhaltung der 40 m breiten Bauverbotszone der Bundesautobahn
- Einhaltung des Schutzabstandes von 30 m zur 110 KV-Freileitung
- Anwendung der anerkannten Regeln der Technik W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser) bzw. W 331 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) und Vorsehen von Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien

Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 5 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.1.7 Gewerbliche Baufläche „Weilerwiesen“

Planung

Für den Bereich „Weilerwiesen“, der sich zwischen Eisenbahn und Autobahn erstreckt und im Westen von der Autobahnauffahrt Ingelheim Ost und im Osten von den Sport-

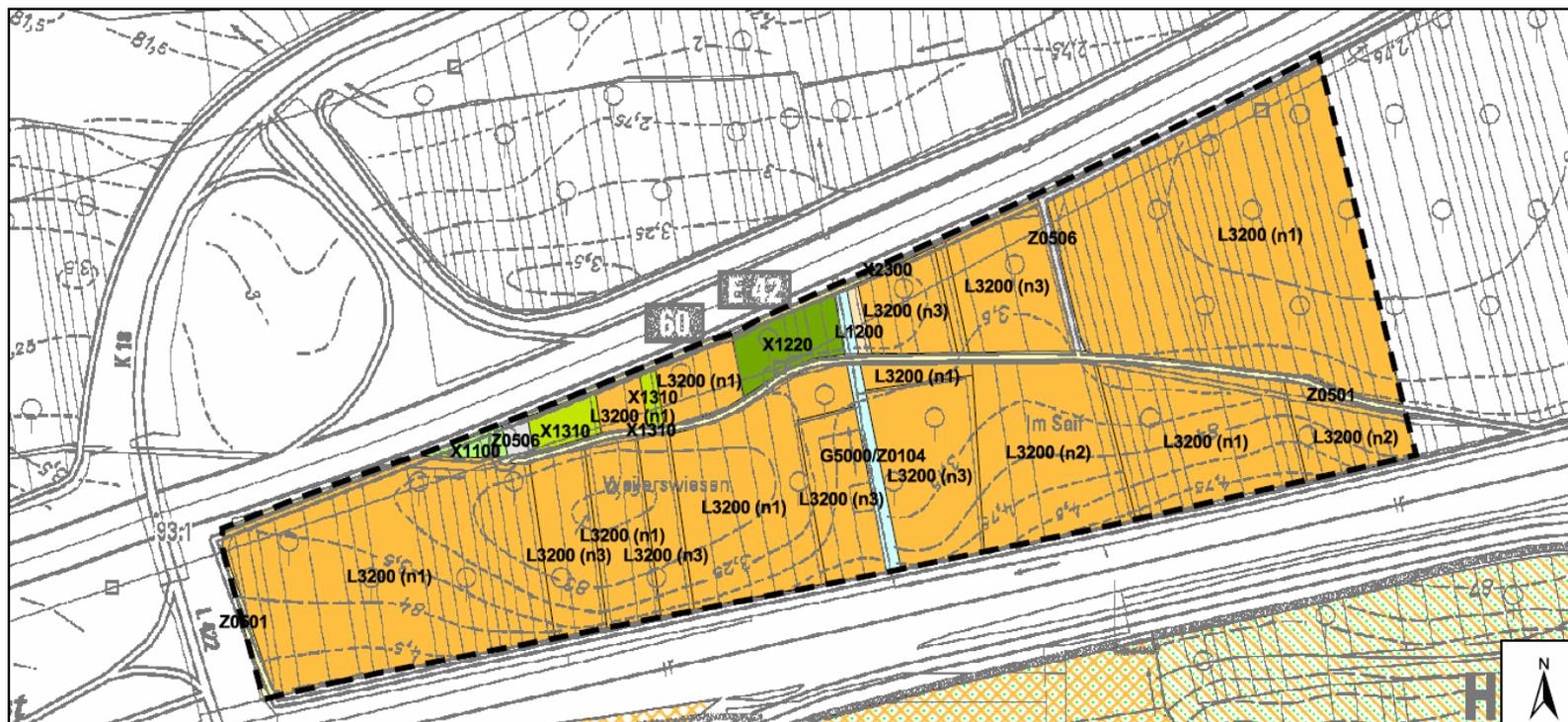
platzerweiterungsflächen begrenzt wird, ist die Ausweisung eines 6 ha großen Gewerbegebietes vorgesehen. Aufgrund der starken Schallimmissionen der beiden Verkehrswege sind jeweils 3 m hohe aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesautobahn und der Eisenbahn notwendig. Sofern nutzungsempfindliche Arbeits-, Wohn- und Aufenthaltsräume eingerichtet werden, sind darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung kann durch einen Ausbau der ehemaligen L 422 parallel zur Bahnlinie und der Nutzung der einspurigen Eisenbahnbrücke („Saifer-Brücke“) zur Bingerstraße / L 422 vorgenommen werden. Somit lässt sich der LKW-Verkehr direkt an die Bundesautobahn anbinden, ohne die Siedlung zu belasten.

Bestand

Aufgrund der starken Schallbelastung besitzen die im Bereich „Weilerwiesen“ angetroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen eine geringe Bedeutung für den Menschen. Die Erholungsnutzung beschränkt sich auf den parallel zur Eisenbahn verlaufenden Wirtschaftsweg, der überwiegend zum Hundeausführen genutzt wird.

Abbildung 19: Bestandsdarstellung der gewerblichen Baufläche „Weilerwiesen“



Biotop- und Nutzungsstrukturen

Offenland (O)

G5000/
Z0104 Graben mit Hochstaudenbestand

Landwirtschaftliche Gebiete (L)

L1200 Getreideacker

L3200 Obstanlagen

Gehölze, Krautbestände (X)

X1100 Feldgehölze

X1220 Gebüsche mittlerer Standorte

X1310 Strauchhecken

X2300 Säume und Raine

Wege (Z)

Z0501 Graswege

Z0506 Vollversiegelte Wege

Attribute

Nutzungsintensität
n1 intensiv genutzt
n2 extensiv genutzt
n3 aufgegeben (brachgefallen)

Geschützte Flächen und Objekte

Naturschutzgebiete "Sandgrube am Weilersberg" und "Hangflächen um den Heidesheimer Weg"

FFH-Gebiet DE6014-302 "Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim"

Vogelschutzgebiet DE6014-401 "Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim"

Nachrichtlich

— Grenze der geplanten Baufläche

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen besitzen die im Bereich der geplanten Bauflächen befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen eine überwiegend geringe Bedeutung. Neben den vorherrschenden intensiv genutzten Obstbauflächen, die von Mittelstammobstanlagen geprägt sind, wurden im Zentrum des Plangebietes mehrere brachgefallene bzw. extensiv genutzte Obstbauflächen kartiert (siehe Abbildung 19). Darüber hinaus quert ein abschnittsweise von Schilf bestandener Graben das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Als potenzieller Lebensraum anspruchsvoller Tier- und Pflanzenarten weist die Biotopkartierung RLP (Stand 2006) diese brachgefallenen bzw. extensiv genutzten Obstbauflächen eine lokale Bedeutung zu (siehe Karte 2). Einem südlich der Bundesautobahn gelegenen Gebüsch mittlerer Standorte bescheinigt die Biotopkartierung RLP (Stand 2006) regionale Bedeutung. Zusätzlich zu den in der Biotopkartierung berücksichtigten Flächen besitzt der als Vernetzungselement fungierende Graben eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die Böden im Bereich „Weilerwiesen“ weisen ein Mosaik aus ehemals grundwasserbeeinflussten Auengleyen und sandigen Kolluvien auf und besitzen eine mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft. Hinsichtlich ihres natürlichen Standortpotenzials besitzen die angetroffenen Böden eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten. Die Böden entlang der Autobahn sind als luftschadstoffbelastet anzusehen. Der Graben besitzt aufgrund seiner relativen Naturnähe eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Die geplanten Gewerbeflächen „Weilerwiesen“ liegen vollständig in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Badweg sowie innerhalb eines gemäß §31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

Klimatisch sind die Gehölze bzw. Obstplantagen als lufthygienisch wirksame Frischluftentstehungsflächen einzuordnen. Die Flächen entlang der Autobahn weisen eine starke lufthygienische Vorbelastung auf.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes besitzt der Bereich „Weilerwiesen“, der von überwiegend intensiv genutzten Obstbauflächen unterschiedlichen Alters bestimmt wird und von einzelnen Brachflächen durchsetzt ist, eine geringe bis mittlere Bedeutung. Als Vorbelastung ist die Schallbelastung durch Autobahn und Eisenbahn sowie die in Ost-West-Richtung verlaufende 110 KV-Freileitung anzuführen. Darüber hinaus beeinträchtigt ein nordwestlich der Saifer Brücke befindlicher ca. 25 m hoher Funkmast das Landschaftsbild.

Die am Nordrand des Plangebietes verlaufende 110 KV-Freileitung ist als Sachgut anzusehen. Kulturgüter sind im zu betrachtenden Landschaftsausschnitt nicht bekannt.

Auswirkungen

Die Planung der Bauflächen im Gebiet „Weilerwiesen“ setzt die Realisierung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen voraus. Zu diesem Ergebnis kommt das zur Fortschreibung des Flächenutzungsplans erstellte Schallgutachten (Möbus, 2007), in dessen Rahmen die Schallbelastungen aufgrund der angrenzenden Verkehrstrassen ermittelt wurden. Positiv werden sich die geplanten Schallschutzmaßnahmen auf die südlich der Bahnstrecke bestehende Wohnbebauung auswirken. Im Zuge der Realisierung der gewerblich genutzten Bauflächen im Bereich „Weilerwiesen“ werden die stark verlärmten Obstbauflächen, die eine geringe Bedeutung für den Menschen besitzen, überplant.

Die Realisierung der zwischen Eisenbahn und Autobahn gelegenen Bauflächen führt zur Inanspruchnahme von überwiegend intensiv genutzten Obstbauflächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Verlust von vier Obstbaumbrachen, drei extensiv genutzten Obstbauflächen und einem Gebüsch mittlerer Standorte, die als Lebensräume anspruchsvoller Tierarten (z.B. Spechte) anzusehen sind, wird als Verlust von Biotopen mittlerer Bedeutung angesehen. Unter Zugrundelegung eines Versiegelungsgrades von 90 % für gewerblich genutzte Bauflächen, ergibt sich eine Versiegelungsfläche von ca. 5,4 ha. Dementsprechend ist auf einer Fläche von ca. 5,4 ha, der Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen zu beschreiben. Infolge der Versiegelung ist mit einem verstärkten Oberflächenabfluss und einer geringeren Versickerungsrate zu rechnen. Die geplanten Bauflächen „Weilerwiesen“ liegen innerhalb eines gemäß §31c Abs. 1

WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes sowie in der Zone III der Trinkwasserschutzzone Badweg. Entsprechende vorzusehende bauliche Maßnahmen sind mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Die SGD Süd, Regionalstelle WAB Mainz hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß §4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass die geplanten Bauflächen in der Zone III a des zur Zeit im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Badweg liegen. Ein Einverständnis mit den geplanten Bauflächen besteht nur dann, wenn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (verbindlicher Bau-leitplan) bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die Baugebiete solche Betriebsnutzungen (z.B. Tankstellen, Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen) ausgeschlossen werden, die zu Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes Badweg führen können. Gemäß den Bestimmungen des Landeswassergesetzes ist ein 10m breiter Gewässerrandstreifen beidseitig des nordsüdverlaufenden Grabens von der Bebauung freizuhalten.

Klimatisch führt die Versiegelung zum Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Aufgrund der geringen Reliefenergie und der damit verbundenen geringen lufthygienischen Ausgleichsfunktion hinsichtlich der Siedlungsflächen, wird deren Verlust als nicht erheblich eingeschätzt.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Verlust der für das Plangebiet typischen Obstbauflächen zu beschreiben. Darüber hinaus werden die Blickbeziehungen nach Norden aufgrund der jeweils 3 m hohen Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle an Eisenbahn und Autobahn eingeschränkt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- Vorsehen aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen
- Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen

Tiere/ Pflanzen

- Erhalt des Grabens inkl. Gewässerrandstreifen
- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode 01.03. bis 30.09.
- Entwicklung von Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Boden und Wasser

- Ausschluss von Betriebsnutzungen (z.B. Tankstellen), die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, die zu Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes Badweg führen können
- Prüfung der Versickerung von Niederschlagwasser
- Prüfung der Brauchwassernutzung
- Prüfung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Einbau einer „weißen“ Wanne oder Verzicht auf Keller im überschwemmungsgefährdeten Gebiet
- Extensive Dachbegrünung
- Vorsehen eines Gewässerrandstreifens von 10 m beidseitig des zu erhaltenden Grabens

Klima/ Luft

- Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. solarthermische Anlagen, Photovoltaik

- Entwicklung klimatisch wirksamer Gehölze an der Nordgrenze des Gewerbegebietes
- Extensive Dachbegrünung

Landschaft

- Abschlusspflanzung als Sichtbarriere gegenüber der Bundesautobahn an der Nordgrenze
- Festlegung der maximalen Gebäudehöhe auf ca. 10 m

Kultur- und Sachgüter

- Einhaltung der 40 m breiten Bauverbotszone der Bundesautobahn
- Einhaltung des Schutzabstandes von 30 m zur 110 KV-Freileitung
- Anwendung der anerkannten Regeln der Technik W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser) bzw. W 331 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) und Vorsehen von Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien

Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 5,5 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.1.8 Sonderbaufläche Campinggelände „Blauer See“

Planung

Das Campinggelände „Blauer See“ wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping / Wochenendhäuser dargestellt. Die Ortsgemeinde Heidesheim plant kurzfristig die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Bestand

Im Osten der Gemarkung Heidesheim befindet sich im Bereich von drei stillgelegten Baggerseen das Campinggelände „Blauer See“. Es handelt sich hierbei um ein geschlossenes Camping- und Wochenendhausgebiet mit einer Größe von ca. 20,5 ha. Die Verkehrserschließung der Anlage erfolgt im Süden über einen Bahnübergang und anschließend über einen Weg der DB Services Immobilien GmbH.

Das Campinggelände „Blauer See“ wird seit 1957 als Anlage für Wohnwagen- und Zeltstandplätze mit heute insgesamt ca. 480 Stellplätzen genutzt. Des Weiteren wurden 16 Aufstellplätze mit Kleinwochenendhäusern errichtet. Die drei Seen im Norden des Geländes, Blauer See, Hecht-See und Uhlen-See, dienen den Stellplatzmietern als Badeseen, deren Wasserqualität regelmäßig untersucht wird und Badegewässerqualität besitzt. Die Nutzung des Campinggeländes sowie der Badeseen beschränkt sich auf die Stellplatzmieter. Die Seen werden zum Baden, Rudern und Surfen genutzt. Die kürzeste Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Lennebergwald zum Rhein führt über das Campingplatzgelände und wird von deren Betreibern geduldet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen besitzt das Campingplatzgelände aufgrund seiner intensiven Nutzung eine geringe Bedeutung. Zudem sind Teile der Seeufer durch Betonwände verbaut. Naturnahe Strukturen beschränken sich auf das Ostufer des nordöstlichen Sees. Dort haben sich infolge naturnaher Uferstrukturen Röhrichte und Weidengehölze entwickeln können.

Das Campinggelände liegt größtenteils im Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird bei starken Hochwässern regelmäßig (z.B. 1993, 1995) überflutet. Die Baggerseen werden von aus dem Lennebergwald Richtung Rhein ziehenden Grundwasser gespeist.

Das Campinggelände ist für das Schutzgut Klima von nachrangiger Bedeutung. Aufgrund der starken Freizeitnutzung besitzt das Campingplatzgelände eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

Kulturgüter gibt es im Bereich des Campingplatzes nicht zu beschreiben.

Auswirkungen

Im Zuge der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz / Wochenendhäuser in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der von der Ortsgemeinde beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes wird eine rechtliche Grundlage für den Fortbestand des Campinggeländes geschaffen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Anlage städtebaulich zu ordnen und in einer umwelt- bzw. landschaftsverträglichen Form festzusetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist u.a. die Anzahl der Stand- bzw. Aufstellplätze, deren Flächengröße und der zulässigen überbaubaren Grundfläche vorhandener Gebäudestrukturen zu regeln. Darüber hinaus soll eine Wegeverbindung für die Allgemeinheit festgesetzt werden. Zudem sind Festsetzungen von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege sowie Festsetzungen zu Regelungen der standortgerechten Bepflanzung vorgesehen.

Die im Bebauungsplan angestrebten Festsetzungen von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Regelungen zur standortgerechten Bepflanzung bilden die Grundlage für die Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Die Festsetzungen hinsichtlich Anzahl der Stand- und Aufstellplätze, deren Flächengrößen und der zulässigen überbaubaren Grundfläche reduzieren die Flächeninanspruchnahme und wirken sich somit positiv auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft aus.

Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zu beschreiben, da nahezu alle Regelungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden, sich positiv auf die Schutzgüter auswirken werden.

5.5.2 Gemeinbedarfsflächen

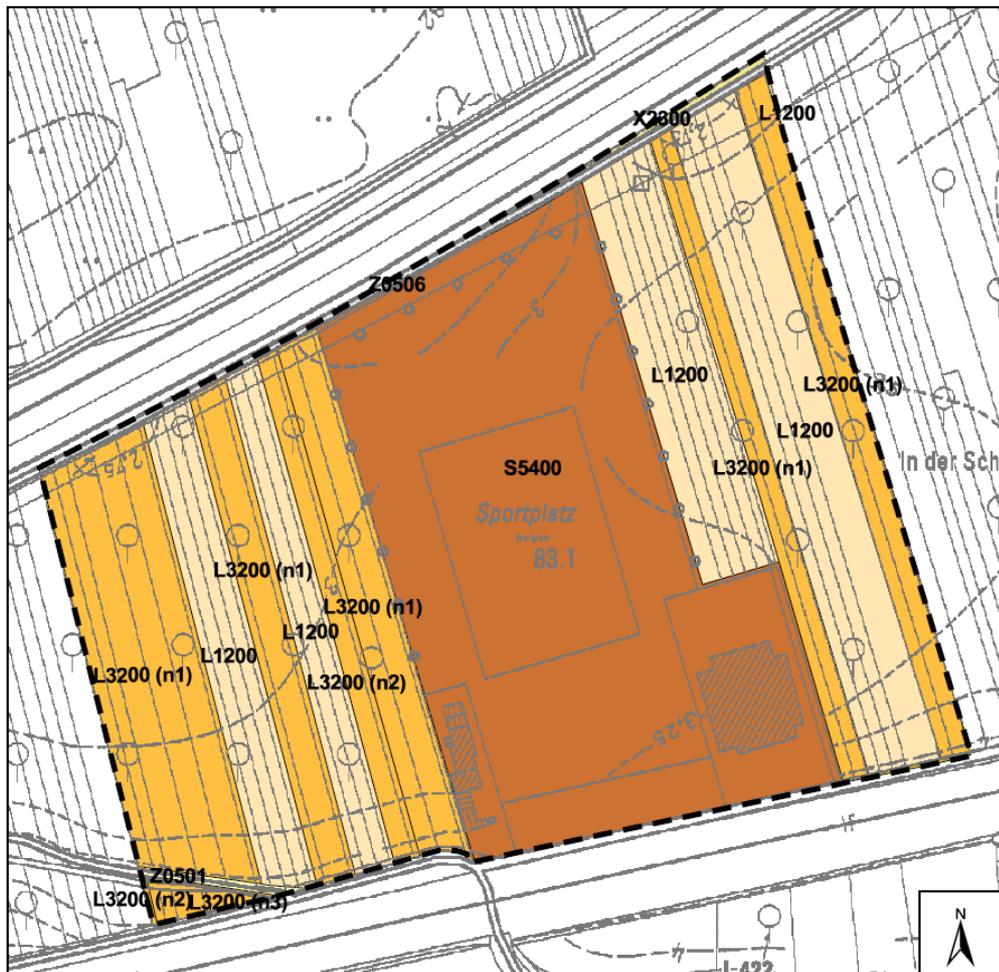
Planung

Die geplanten Erweiterungsflächen der „Jakob-Frey-Sportanlage“ schließen westlich und östlich an das bestehende Sportgelände an. Auf dem ca. 6 ha großen Erweiterungsgebiet sollen zwei Kleinspielfelder (27 x 45 m) und die Neuanlage einer Tennisplatzanlage mit bis zu 4 Plätzen entstehen. Zur Erschließung der Sportanlage wird wie bisher, die Bahnunterführung mit Anschluss an die Bingerstraße / L 422 genutzt.

Bestand

Aufgrund der starken Schallbelastung weisen die im Bereich der Sportplatzerweiterungsflächen angetroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen eine geringe Bedeutung für den Menschen auf. Die Erholungsnutzung beschränkt sich auf den parallel zur Eisenbahn verlaufenden Wirtschaftsweg, der überwiegend zum Hunderausführen genutzt wird. Die nächstgelegene Wohnbebauung der „Saifer Straße“ befindet sich südlich der Bahnlinie, in ca. 150 m Entfernung zur Sportanlage. Die Wohnbebauung der Heidenfahrtstraße ist ca. 300 m entfernt.

Abbildung 20: Gemeinbedarfsfläche Erweiterung der „Jakob-Frey-Sportanlage“



Biotop- und Nutzungsstrukturen

Landwirtschaftliche Gebiete (L)

- L1200 Getreideacker
- L3200 Obstanlagen

Siedlungsabhängige Gebiete (S)

- S5400 Sportanlagen und Spielplätze

Gehölze, Krautbestände (X)

- X2300 Säume und Raine

Wege (Z)

- Z0501 Graswege
- Z0503 Schotterwege
- Z0506 Vollversiegelte Wege

Attribute

- Nutzungsintensität
- n1 intensiv genutzt
- n2 extensiv genutzt
- n3 aufgegeben (brachgefallen)

Nachrichtlich

- Grenze der geplanten Baufläche

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen besitzen die im Bereich der geplanten Bauflächen befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen eine überwiegend geringe Bedeutung. Neben den vorherrschenden intensiv genutzten Obstbauflächen, die von Mittelstammobstanlagen geprägt sind, wurden mehrere Ackerflächen kartiert (siehe Abbildung 20). Westlich der Sportanlage befindet sich eine extensiv genutzte Obstbaufläche, die aufgrund ihres Alters und ihrer Struktur eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt. Dieser Fläche weist die Biotopkartierung RLP (Stand 2006) eine lokale Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu (siehe Karte 2).

Die Böden im Bereich der Sportplatzenerweiterung sind überwiegend als Auenböden aus Hochflutlehm anzusehen und besitzen eine mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft. Hinsichtlich ihres natürlichen Standortpotenzials besitzen die angetroffenen Böden eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten. Die Böden entlang der Autobahn sind als luftschadstoffbelastet anzusehen. Gewässer kommen in den geplanten Erweiterungsflächen nicht vor. Die Sportplatzenerweiterungsflächen liegen

vollständig in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Badweg sowie innerhalb eines gemäß §31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

Klimatisch sind die Gehölze bzw. Obstplantagen als lufthygienisch wirksame Frischluftentstehungsflächen einzuordnen. Die Flächen entlang der Autobahn weisen eine starke lufthygienische Vorbelastung auf.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes besitzen die von intensiv genutzten Obstbauflächen dominierten Sportplatzenerweiterungsflächen, eine geringe bis mittlere Bedeutung. Als Vorbelastung ist die Schallbelastung durch Autobahn und Eisenbahn sowie die in Ost-West-Richtung verlaufende 110 KV-Freileitung anzuführen.

Die am Nordrand des Plangebietes verlaufende 110 KV-Freileitung ist als Sachgut anzusehen. Kulturgüter sind im zu betrachtenden Landschaftsausschnitt nicht bekannt.

Auswirkungen

Im Zuge der Erweiterung der „Jakob-Frey-Sportanlage“ werden stark verlärmte Obstbauflächen, die eine geringe Bedeutung für den Menschen besitzen, überplant. Mit der Erweiterung nach Osten verkürzt sich der Abstand zur Wohnbebauung der „Saifer Straße“ von derzeit ca. 150 m auf zukünftig ca. 100 m. Entsprechend den Aussagen des Schallgutachtens (siehe Anlage 2) ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für die an die Sportanlage angrenzenden geplanten Gewerbeflächen sowie die in ca. 200 m Entfernung befindliche gemischte Baufläche.

Die Erweiterung der Sportanlage um Kleinspielfelder und Tennisplätze wirkt sich positiv auf das Freizeitangebot innerhalb der Verbandsgemeinde aus.

Der Ausbau der zwischen Eisenbahn und Autobahn gelegenen Sportanlage führt zur Inanspruchnahme von überwiegend intensiv genutzten Obstbau- und Ackerflächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Verlust einer extensiv genutzten Obstbaufläche, die als Lebensraum anspruchsvoller Tier- und Pflanzenarten anzusehen ist, wird als Verlust eines Biotops mittlerer Bedeutung angesehen. Der Bau von Kleinspielfeldern und Tennisplätzen führt zur Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenlebensräume. Unter Zugrundelegung der geplanten Spielflächen sowie des hohen Grünflächenanteils der bestehenden Anlage, ist von Versiegelungsrate von ca. 50 % auszugehen. Somit ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 3 ha. Infolge der Versiegelung ist mit einem verstärkten Oberflächenabfluss und einer geringeren Versickerungsrate zu rechnen. Die geplanten Sportplatzenerweiterungsflächen liegen innerhalb eines gemäß §31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes sowie in der Zone III der Trinkwasserschutzzone Badweg. Entsprechende vorzusehende bauliche Maßnahmen sind mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Klimatisch führt die Versiegelung zum Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Aufgrund der geringen Reliefenergie und der damit verbundenen geringen lufthygienischen Ausgleichsfunktion hinsichtlich der Siedlungsflächen, wird deren Verlust als nicht erheblich eingeschätzt.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Verlust der für das Plangebiet typischen Obstbauflächen zu beschreiben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen

- Schaffung einer attraktiven fußläufigen Anbindung zur bestehenden Ortslage im Osten

Tiere/ Pflanzen

- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode 01.03. bis 30.09.
- Entwicklung von Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Boden und Wasser

- Prüfung der Versickerung von Niederschlagwasser
- Prüfung der Brauchwassernutzung
- Prüfung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Einbau einer „weißen“ Wanne oder Verzicht auf Keller

Klima/ Luft

- Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. solarthermische Anlagen, Photovoltaik
- Entwicklung klimatisch wirksamer Gehölze an der Nordgrenze der Sportanlage

Landschaft

- Landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung der geplanten Sportplatzerweiterung / Anpassung an die bestehende Durchgrünung / Abschlusspflanzung als Sichtbarriere gegenüber der Bundesautobahn an der Nordgrenze der Sportanlage

Kultur- und Sachgüter

- Einhaltung der 40 m breiten Bauverbotszone der Bundesautobahn
- Einhaltung des Schutzabstandes von 30 m zur 110 KV-Freileitung

Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 3 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.3 Verkehrsflächen

5.5.3.1 Querspange Neue Kirchstraße/ Hauptschule

Planung

Die zwischen der Neuen Kirchstraße und der Kreuzstraße geplante Querspange soll die derzeit unzureichende Erschließungssituation der Hauptschule verbessern. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse im Bereich der Clemensstraße und der Oberen Kreuzstraße bzw. Kreuzstraße, die die Hauptzuwegungen zur Schule bilden, sind keine Gehwege vorhanden und stellen somit ein hohes Gefahrenpotenzial für den Schulweg dar. Des Weiteren können die Schulbusse aus Uhlborn, Heidenfahrt und Wackernheim, infolge der engen Kurvenradien, die Schüler nicht zur Hauptschule bringen. Zur Beseitigung dieses Missstandes ist die Verlängerung der Neuen Kirchstraße um ca. 160 m in südlicher Richtung geplant. Hierbei wird das Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ sowie das Naturschutzgebiet „Hangflächen südöstlich Heidesheim“ auf einer Länge von ca. 120 m gequert.

Abbildung 21: Querspange Neue Kirchstraße/ Hauptschule



Bestand

Der nördliche Teil der geplanten Straße wird derzeit auf einer Länge von ca. 40 m von einem Wirtschaftsweg eingenommen. Im Anschluss daran wird eine brachgefallene, aus Mittelstämmen bestehende Mirabellen- bzw. Pflaumenanlage gequert. Der südliche Abschnitt wird als Garten- bzw. Grabeland genutzt. An der nördlichen Grenze des Gartenlandes befindet sich ein eindrucksvoller alter Nussbaum. Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen besitzen die beiden Wohnhäuser und deren Gärten, zwischen denen die geplante Straße hindurch führen soll, eine hohe Bedeutung. Die nördlich der Hauptschule gelegenen Garten- und Grabelandparzellen besitzen eine mittlere Bedeutung für die Erholungsfunktion des Menschen. Das erst vor kurzer Zeit brachgefallene Obstland wird aufgrund des geringen Anteils von Altbäumen sowie der geringen Artenvielfalt der Strauchschicht in die mittlere Bewertungsstufe des Schutzgutes Tiere und Pflanzen eingeordnet. Die überwiegend intensiv genutzten Gärten bzw. Grabelandparzellen besitzen eine untergeordnete und der alte Nussbaum eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Entsprechend der Biotopkartierung RLP (Stand 2006) befinden sich keine hochwertigen Biotope im Umfeld der geplanten Straße (siehe Karte 2). Die geplante Straße quert auf einer Länge von ca. 120 m das Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ sowie das Naturschutzgebiet „Hangflächen südöstlich Heidesheim“. Infolge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung ist den Böden im Bereich der geplanten Straße hinsichtlich des natürlichen Standortpotenzials als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Oberflächengewässer kommen im zu betrachtenden Landschaftsausschnitt nicht vor. Die als Frischluftproduzenten anzusehenden Gehölze besitzen aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung eine nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft. Den brachgefallenen Obstbauflächen sowie den Garten- bzw. Grabelandparzellen wird eine geringe und dem alten Nussbaum eine mittlere Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes zugeordnet. Kultur- und Sachgüter sind in diesem Landschaftsausschnitt nicht bekannt.

Auswirkungen

Mit der Realisierung der geplanten Straße wird sich das Gefahrenpotenzial für den Schulweg vermindern, da die Autofahrer aus den östlichen Siedlungsbereichen von Heidesheim die neue Zuwegung nutzen werden und sich somit das Verkehrsaufkommen im Bereich der Clemensstraße und der Oberen Kreuzstraße bzw. Kreuzstraße reduziert. Darüber hinaus kann dann der Schulbus die Kinder direkt bis zur Schule bringen. Nachteilig hinsichtlich des Schutzgutes Menschen ist die zukünftig erhöhte Verkehrsbelastung und die damit verbundene verstärkte Schallbelastung der Wohnhäuser und deren

Gärten entlang der Neuen Kirchstraße und dem Kreuzungsbereich der Straße Am Rehkampf einzuschätzen. Darüber hinaus ist die Schallbelastung der Garten- bzw. Grabelandparzellen zu dokumentieren. Der Neubelastung entlang der Verlängerung der Neuen Kirchstraße steht der Rückgang des Verkehrsaufkommens im alten Ortskern gegenüber.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt es den Verlust einer brachgefallenen Mittelstammobstanlage und eines alten Nussbaumes, die beide von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind, zu beschreiben. Der Verlust des Wirtschaftsweges sowie der Garten- bzw. Grabelandparzellen wird als nachrangig angesehen.

Der Flächenverlust des Vogelschutzgebietes „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ (Gesamtgröße 2.419 ha) beträgt unter Zugrundelegung einer zweispurigen Straße mit beidseitigem Gehweg ca. 1.200 m². Die westlich und östlich an die geplante Straßentrasse angrenzenden Flächen werden derzeit intensiv gartenbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzt und können somit als Lebensraum für die geschützten Vogelarten (Heidelerche, Ziegenmelker, Schwarzspecht, Neuntöter, Grauspecht, Wiedehopf und Wendehals) des Vogelschutzgebietes, ausgeschlossen werden. Aufgrund fehlender potenzieller Lebensräume der geschützten Vogelarten des Vogelschutzgebietes sowie der geringen Flächeninanspruchnahme im Vergleich zur Gesamtgröße des Vogelschutzgebietes erscheint es möglich, die Verträglichkeit der beabsichtigten Straßenbaumaßnahme mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes herzustellen. Die Realisierung der Querspanne könnte sogar positive Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet haben, da derzeit der Wirtschaftsweg zwischen Kreuzstraße und Sandmühle sowie der Straßenabschnitt Sandmühle bis Mainzer Straße aufgrund der unzureichenden Verkehrserschließung als Schleichweg genutzt wird. Das Vogelschutzgebiet wird dabei durch den Schleichverkehr auf einer Länge von ca. 750 m mit entsprechenden Beeinträchtigungen gequert.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser wirkt sich die Versiegelung negativ aus. Unter Zugrundelegung einer ca. 10 m breiten Straße (zweispurige Straße inkl. Gehwege), ist von einer Neuversiegelung von ca. 0,2 ha auszugehen. Der Verlust der Frischluft produzierenden Obstbauflächen wird sich aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung nicht erheblich auf das Schutzgut Klima / Luft auswirken. Der relativ kleinflächige Verlust von Mittelstammobstgehölzen innerhalb einer von Obst- und Gartenflächen geprägten Umgebung wird als nicht erheblich hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft eingeschätzt. Kultur- und Sachgüter sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- Reduzierung des Gefahrenpotenzials des heutigen Schulweges
- Gegebenenfalls Realisierung von Schallschutzmaßnahmen

Tiere/ Pflanzen

- Erhaltung der Gehölze
- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode 01.03. bis 30.09.

Boden und Wasser

- Prüfung der Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone

Klima/ Luft

- geringe Betroffenheit

Landschaft

- Erhaltung des landschaftsbildprägenden Nussbaumes
- Landschaftsgerechte Gestaltung der Straße durch Gehölzpflanzungen

Kultur- und Sachgüter

- keine Betroffenheit

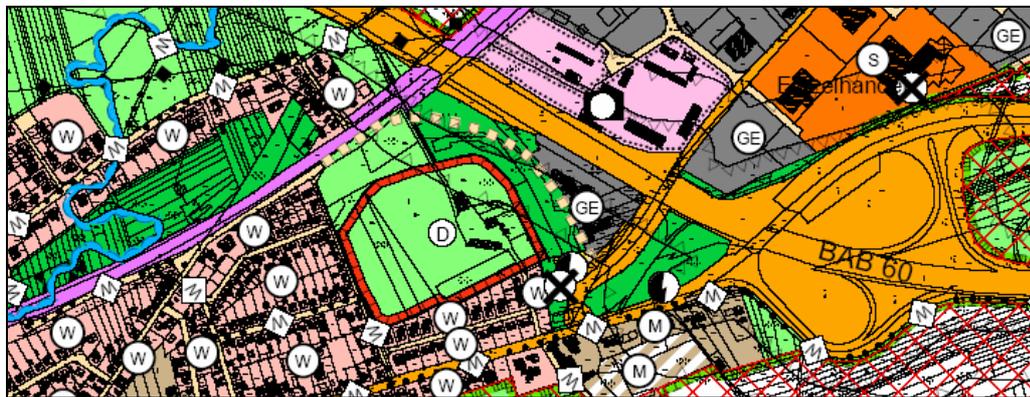
Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 0,2 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren. Für den Eingriff in das Vogelschutzgebiet sind Schadenbegrenzungs- bzw. Kohärenzmaßnahmen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5.5.3.2 Verlängerung der Bleichstraße über den Sandhof bis zum Budenheimer Weg

Planung

Zur Erschließung der geplanten Siedlungsflächen „Georgenflur“ sowie der Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation ist die Verlängerung der Bleichstraße um ca. 400 m bis zum Budenheimer Weg geplant. Hierzu wird die Bleichstraße in östlicher Richtung parallel zur Bahnlinie verlängert, schwenkt nach Querung des abschnittsweise verrohrten Sandbaches nach Südosten und wird außerhalb des denkmalgeschützten Sandhofes nach Süden geführt, um südlich des Hotel Hanselmann an den Budenheimer Weg anzubinden. Zur Überbrückung des Niveauunterschiedes von ca. 5 m zwischen Sandhofgelände und Budenheimer Weg sind umfangreiche Aufschüttungen vorzusehen.

Abbildung 22: Verlängerung der Bleichstraße über den Sandhof bis zum Budenheimer Weg



Bestand

Aufgrund der starken Schallimmissionen durch Eisenbahn und Bundesautobahn besitzen die durch die geplante Straße beanspruchten Flächen eine geringe Bedeutung für die Freizeit- bzw. Erholungsnutzung durch den Menschen. Hinsichtlich der Wohnnutzung ist das Wohngebäude des Sandhofes, das Hotel sowie ein benachbartes Restaurant anzuführen. Ein weiteres Haus wird gewerblich als Anglergeschäft genutzt.

Der westliche Abschnitt der geplanten Straße wird auf einer Länge von ca. 100 m auf einem vorhandenen Wirtschaftsweg geführt, der teilweise von Gehölzen bestanden ist. Der überwiegende Teil des Sandhofes unterliegt der Weidenutzung durch Ziegen, Schafe und Pferde. Die denkmalgeschützte Ringmauer sowie die Weiden sind abschnittsweise von Gehölzen bestanden. Weitere Gehölze wurden an der Autobahnböschung sowie

westlich der Geländeauffüllung auf der sich das Hotel, das Restaurant und das Anglergeschäft befinden sowie im Bereich der Versorgungseinrichtung der Rhein Hessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH kartiert. Der beschriebene Gehölzbestand setzt sich überwiegend aus Robinien, Pappeln einzelnen Eichen, Obst- und Nussbäumen zusammen. Im Randbereich der Versorgungseinrichtung wurden Ahornbäume gepflanzt. Neben den Gehölz- und Grünlandstrukturen befindet sich auf dem Gelände des Sandhofes ein Bachlauf (Sandbach), der jedoch überwiegend verrohrt ist und nur südlich der Bahnlinie, auf einer Länge von ca. 40 m, an die Oberfläche tritt. Infolge der intensiven Nutzung sowie der Vorbelastung durch Bundesautobahn und Eisenbahn, wird der Gesamtkomplex Sandhof, der sich aus den Weideflächen, dem kleinen Bachabschnitt sowie den Gehölzflächen zusammensetzt, in die mittlere Bewertungsstufe des Schutzgutes Tiere und Pflanzen eingeordnet. Der Wirtschaftsweg hat eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der zu betrachtende Landschaftsausschnitt befindet sich außerhalb von naturschutzfachlichen Schutzgebieten. Entsprechend der Biotopkartierung RLP (Stand 2006) befinden sich keine hochwertigen Biotope im Umfeld der geplanten Straße (siehe Karte 2).

Infolge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist den Böden im Bereich der geplanten Straße hinsichtlich des natürlichen Standortpotenzials als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Das Gewässer ist aufgrund der überwiegenden Verrohrung stark beeinträchtigt. Dementsprechend ist es von geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Der östliche Bereich des Sandhofes ist aufgrund seiner Nähe zur Bundesautobahn als Luftschadstoff belastet zu beschreiben. Die als Frischluftproduzenten anzusehenden Gehölze besitzen aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung eine nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Die optische Qualität der von Gehölzen gegliederten Grünlandflächen wird stark durch die Schallimmissionen Bundesautobahn und der Eisenbahn beeinträchtigt. Insgesamt besitzt das Gelände des Sandhofes eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

Der Sandhof ist mit seinen Gebäuden und der Umfassungsmauer als bauliche Gesamtanlage denkmalgeschützt. Im Einmündungsbereich auf den Budenheimer Weg befindet sich ein Hotel sowie eine Versorgungseinrichtung der Rhein Hessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH.

Auswirkungen

Die Verlängerung der Bleichstraße über den Sandhof zum Budenheimer Weg hat eine Veränderung der Verkehrsströme zur Folge. Die heutigen Erschließungsstraßen (Moselstraße, Heidenfahrtstraße, Mainzer und Binger Straße) der bestehenden sowie der im Bereich Georgenflur geplanten Siedlungsflächen werden merklich entlastet. Im Gegenzug erfahren die Bewohner der Bleichstraße, die sich bereits heute im direkten Schallimmissionsband der Bahnlinie befinden, eine zusätzliche Beeinträchtigung. Ähnliches kann für die nördlich des Budenheimer Wegs befindlichen Gebäude Hotel Hanselmann, Restaurant und Anglergeschäft sowie für das Wohngebäude auf dem Sandhof und den Wohngebäuden entlang der Straße am Sandhof, beschrieben werden. Die angeführten Siedlungsflächen unterliegen jedoch einer starken Lärmbeeinträchtigung durch die benachbarte Bundesautobahn. Inwiefern für die beschriebenen Siedlungsflächen eine zusätzliche Belastung durch die geplante Straße zur Überschreitung gesetzlich festgelegter Grenz- oder Orientierungswerte führen wird, ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Schallgutachten zu belegen. Gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt es den Verlust von intensiv genutzten Weideflächen und Gehölzbeständen, die von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind, zu beschreiben. Der Verlust des Wirtschaftsweges wird als nachrangig angesehen. Der gesamte Landschaftsausschnitt unterliegt der Vorbelastung durch Bundesautobahn und Bahnlinie.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser wirkt sich die Versiegelung negativ aus. Unter Zugrundelegung einer ca. 10 m breiten Straße (zwei Fahrspuren inkl. Gehwege) ist

von einer Neuversiegelung von ca. 0,4 ha auszugehen. Darüber hinaus ist für die Dammschüttung eine Überprägung des Bodens auf einer ca. 0,3 ha großen Fläche einzustellen. Im Zuge der Querung des Sandbachs ist das bestehende Brückenbauwerk zu verbreitern. Dies führt zu einer weiteren Beeinträchtigung des bereits stark, durch die bestehende Verrohrung, vorbelasteten Gewässers. Der Verlust der Frischluft produzierenden Gehölzflächen wird sich aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung nicht erheblich auf das Schutzgut Klima/ Luft auswirken. Der Verlust unterschiedlicher Gehölzstrukturen wirkt sich negativ auf das Schutzgut Landschaft aus, ist jedoch durch entsprechende Gehölzpflanzungen zu kompensieren. Die Denkmalzone des Sandhofes wird von der geplanten Straße umfahren. Im Einmündungsbereich am Budenheimer Weg, wird die Bepflanzung einer Versorgungseinrichtung der Rheinhessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH tangiert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- positive Auswirkungen auf die Wohnsituation der heutigen Erschließungsstraßen der Siedlungsflächen Georgenflur
- gegebenenfalls Realisierung von Schallschutzmaßnahmen

Tiere/ Pflanzen

- Erhaltung der Gehölze
- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode 01.03. bis 30.09.

Boden und Wasser

- Prüfung der Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone

Klima/ Luft

- geringe Betroffenheit

Landschaft

- Erhaltung der landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen des Sandhofes
- Landschaftsgerechte Gestaltung der Straße durch Gehölzpflanzungen

Kultur- und Sachgüter

- Umfahrung des denkmalgeschützten Sandhofes
- Erhalt der Versorgungseinrichtung der Rheinhessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH

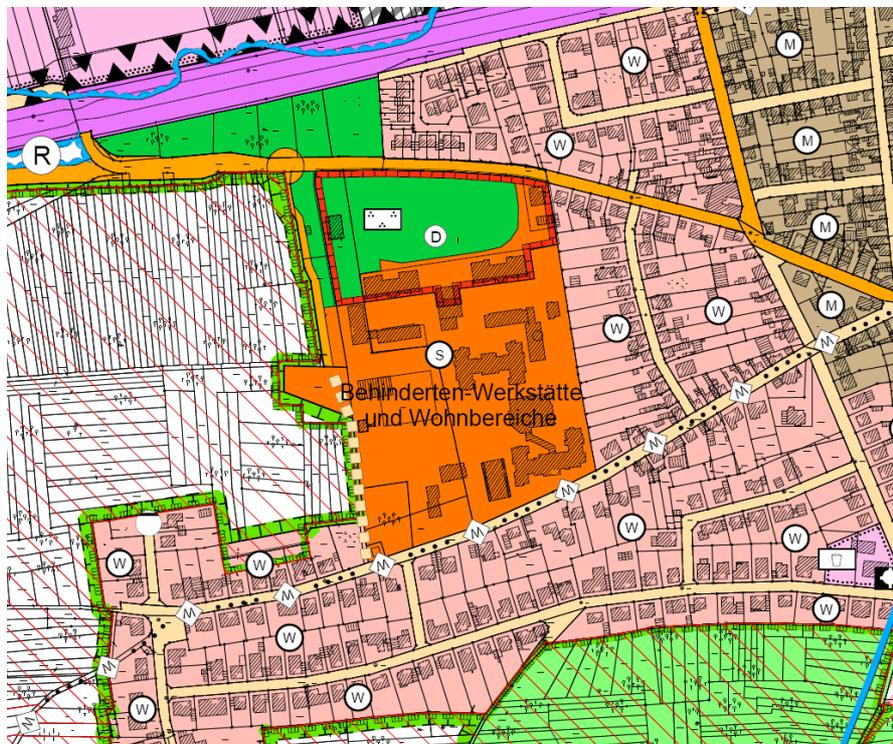
Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 0,6 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.3.3 Querspanne L 422/ Berndesallee

Planung

Mit der südlichen Verlängerung der Erschließungsstraße des ZOAR-Geländes um ca. 160 m, soll die Erschließungssituation der westlichen Siedlungsflächen von Heidesheim (Berndesallee, Im Dechant, Am Kapellchen und Im Lerchensand) verbessert werden. Von der L 422 kommend wird die bereits bestehende Erschließungsstraße zur ZOAR genutzt. Diese endet derzeit im Bereich der ZOAR-Kantine. Im Anschluss daran wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan (IGR Rockenhausen, 2000) als Nebenanlage gekennzeichnete Fläche gequert. Im weiteren Verlauf soll die Straße westlich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans, unter Überplanung eines Wirtschaftsweges und randlicher Beanspruchung zweier daran angrenzender Grundstücke, nach Süden zur Berndesallee geführt werden. Das Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ wird auf einer Länge von ca. 70 m tangiert. Der Flächenverlust des Vogelschutzgebietes beträgt ca. 200 m².

Abbildung 23: Querspanne L 422/ Berndesallee



Bestand

Der von der Berndesallee ausgehende unbefestigte Wirtschaftsweg steht mit dem nach Westen in Richtung Weilersberg führenden Wegesystem in Verbindung und wird deshalb von den Anwohnern des angrenzenden Wohngebietes zur Kurzzeiterholung genutzt. Dementsprechend besitzt der südliche Bereich der geplanten Straßenverbindung eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Menschen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist der südliche Abschnitt, der von der ca. 6 m breiten ZOAR-Zufahrtstraße eingenommen von nachrangiger Bedeutung. Westlich der bestehenden Straße grenzt ein Spargelacker an. Im Anschluss an die ZOAR-Zufahrtstraße wird eine kleine Wiesenfläche gequert. Im weiteren Verlauf werden ein unbefestigter Wirtschaftsweg und Randbereiche einer extensiv genutzten Ackerfläche beansprucht. Der Wirtschaftsweg wird aufgrund seiner ausgeprägten Saumstrukturen, ebenso wie die angrenzende Ackerfläche in die mittlere Bewertungsstufe eingeordnet. Die südlich an das in der Berndesallee gelegenen Baugrundstück angrenzende und zur Realisierung der geplanten Straße teilweise benötigte Ackerfläche ist Bestandteil des Vogelschutzgebietes

„Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ bzw. Naturschutzgebietes „Hangflächen um den Ingelheimer Weg“. In der Darstellung der Biotopkomplexe der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (Stand 2006) ist diese Ackerfläche einem Biotopkomplex mit der Bewertungsstufe von nationaler Bedeutung zugeordnet (siehe Karte 2). Der Wirtschaftsweg befindet sich außerhalb der Schutzgebiete.

Dem Sandboden, der an den bestehenden Wirtschaftsweg angrenzenden Ackerfläche ist aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Nährstoffanreicherung hinsichtlich des natürlichen Standortpotenzials als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Der Wirtschaftsweg hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Der zu betrachtende Landschaftsausschnitt ist Bestandteil der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Badweg.

Bezüglich des Schutzgutes Klima/ Luft besitzt der zu beurteilende Landschaftsausschnitt eine nachrangige Bedeutung.

Auswirkungen

Die geplante Straße führt zu einer geringen Verschiebung der Verkehrsströme. Aufgrund der Lage im Westen von Heidesheim wirkt sich die geplante Straße auf den Verkehr in westlicher Richtung, also in bzw. aus Richtung Ingelheim aus. Da die Hauptverkehrsbeziehung nach Osten ausgerichtet ist, ergibt sich für die stark belastete Ortsdurchfahrt nur eine geringfügige Verbesserung. Eine Verringerung der Verkehrsbelastung ist für die derzeitigen Zufahrtstraßen Goethestraße und Bergstraße sowie den östlichen Abschnitt der Berndesallee zu prognostizieren. Der Charakter des heute zur Kurzzeiterholung genutzten Wirtschaftsweges wird sich verändern. Die Wegebeziehungen bleiben erhalten, die Attraktivität des Weges geht jedoch verloren. Ein Teil der Spaziergänger wird die geplante Straße meiden und auf andere Wege ausweichen.

Ausgehend von einer 6 m breiten Anliegerstraße wird der ca. 3 m breite bestehende Wirtschaftsweg sowie jeweils ein ca. 3 m breiter Streifen der Ackerfläche und des als Acker genutzten Baugrundstückes beansprucht. Somit werden Flächen, die eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen überplant. Unter Zugrundelegung einer 6 m breiten Anliegerstraße wird auf ca. 200 m² in das Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz – Ingelheim“ sowie das Naturschutzgebiet „Hangflächen um den Ingelheimer Weg“ eingegriffen. Der Standarddatenbogen des Vogelschutzgebietes nennt als zu schützende Vogelarten Heidelerche, Ziegenmelker, Schwarzspecht, Neuntöter, Grauspecht, Wiedehopf und Wendehals. Da weder in Lebensräume der geschützten Vogelarten eingegriffen wird, noch geeignete Lebensräume im näheren Umfeld der geplanten Straße bekannt sind sowie unter Berücksichtigung des geringen Flächenverlustes von ca. 200 m² im Vergleich zu einer Gesamtgröße des Vogelschutzgebietes von ca. 2.419 ha erscheint es möglich, die Verträglichkeit der geplanten Querspanne L 422/ Berndesallee, mit den im Standarddatenbogen des Vogelschutzgebietes angeführten Erhaltungszielen, herzustellen. Dementsprechend könnte nach derzeitigem Kenntnisstand auf eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzichtet werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser wirkt sich die Versiegelung negativ aus. Unter Zugrundelegung einer ca. 6 m breiten Anliegerstraße ist von einer Neuversiegelung von ca. 0,1 ha auszugehen und durch die Ausweisung entsprechender Maßnahmen zu kompensieren. Die Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Badweg wird auf ca. 150 m Länge gequert.

Der Verlust einzelner Obstbäume wird sich aufgrund der geringen Anzahl nicht erheblich auf das Schutzgut Klima/ Luft auswirken. Die Beanspruchung des von breiten Säumen begleiteten Weges sowie die Überplanung einzelner Obstgehölze, wirkt sich negativ auf das Schutzgut Landschaft aus, ist jedoch durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen zu kompensieren.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen

Tiere/ Pflanzen

- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode 01.03. bis 30.09.

Boden und Wasser

- Prüfung der Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone

Klima/ Luft

- geringe Betroffenheit

Landschaft

- Landschaftsgerechte Gestaltung der Straße durch Gehölzpflanzungen

Kultur- und Sachgüter

- keine Betroffenheit

Auf Grundlage des multifunktionalen Kompensationsansatzes, sind auf einer Fläche von ca. 0,1 ha Größe **Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.4 Schallschutzmaßnahmen

Planung

Zur Realisierung von zwischen Bundesautobahn und Eisenbahn gelegenen Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten ist auf jeweils ca. 800 m Länge in Richtung Osten und in Richtung Westen, ab der K 18 (Heidenfahrtstraße), aktiver Schallschutz erforderlich. Hierzu untersuchte das schalltechnische Gutachten (siehe Anlage 2) unterschiedliche Höhen der aktiven Schallschutzmaßnahmen. Im Ergebnis zeigt eine 3 m hohe aktive Lärmschutzmaßnahme die beste Wirkung. Die Höhe der aktiven Lärmschutzmaßnahme bezieht sich auf die Oberkante der Straße bzw. auf die Schienenoberkante. Aufgrund der überwiegenden Dämmung der Eisenbahn erscheint entlang der Eisenbahn eine aus hoch Schall absorbierendem Material bestehende Schallschutzwand als sinnvoll. Entlang der Bundesautobahn sind sowohl Schallschutzwände als auch Schallschutzwälle oder eine Kombination aus beiden denkbar.

Bestand

Die Flächen entlang der beiden Verkehrstrassen besitzen aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung sowie einer hohen Vorbelastung (Schall, Schadstoffeinträge) eine geringe Bedeutung für alle Schutzgüter. Eine Ausnahme bildet die nördliche Bahnböschung im Abschnitt zwischen Sportplatz und der Autobahnauffahrt Ingelheim Ost. Die dort kartierte Baumhecke ist in der Biotopkartierung RLP (Stand 2006) als Gehölzbiotop mit regionaler Bedeutung dokumentiert. Entlang der Autobahn haben sich ebenfalls abschnittsweise Böschungsgehölze etabliert. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist den von alten

Eichenbäumen dominierten Gehölzstrukturen, die zur landschaftsgerechten Einbindung der Eisenbahnstrecke dienen, eine mittlere Bedeutung zuzuweisen.

Hinsichtlich Kulturgüter ist das Grabungsschutzgebiet der Georgskapelle zu benennen. Es grenzt südlich an die Autobahn.

Auswirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen wirken sich die aktiven Schallschutzmaßnahmen positiv aus, da sich bei deren Realisierung die Schallbelastung für die vorhandenen Siedlungsflächen (z.B. Georgenflur, Heidenfahrtstraße) reduzieren wird. In einem abgeschwächten Maß wird sich die Schallbelastung auch für weiter entfernt liegende Siedlungsbereiche verringern. Aufgrund des relativ großen Abstandes der bestehenden Böschungsgehölze zu den Gleisen muss nicht in den Gehölzbestand eingegriffen werden. Dementsprechend ist vom Erhalt der Gehölze auszugehen, so dass somit keine Eingriffe in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen zu erwarten sind. Unter der Voraussetzung, dass aufgrund der Wirksamkeit, die aktive Schallschutzmaßnahme so nah wie möglich an der Autobahn realisiert werden sollte, ist mit dem Verlust von ca. 0,5 ha Böschungsgehölzen zu rechnen.

Die Versiegelung beschränkt sich auf das für die Lärmschutzwand entlang der Eisenbahn notwendige Fundament. Dies wird zu einer Überprägung des bereits heute schadstoffbelasteten Bodens führen.

Für die talwärts strömende Kaltluft stellt die nördlich der Bahnlinie befindliche nahezu ebene Fläche ein Kaltluftsammelgebiet dar. Der Kaltluftabfluss wird durch den Bau der aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der bereits heute vorhandenen Dammlage der Eisenbahn somit nicht erschwert. Hinsichtlich des Landschaftsbildes werden die Blickbeziehungen nach Süden und Norden weiter eingeschränkt.

Der freie Blick von der Autobahn auf die denkmalgeschützte Georgskapelle wird durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit des Betrachterstandortes beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der nachfolgende Text beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Menschen

- positive Auswirkungen auf vorhandene oder geplante Baugebiete mit Wohnnutzung , da sich die Schallbelastung verringert

Tiere/ Pflanzen

- weitestgehende Erhaltung der Böschungsgehölze entlang der Bahnlinie
- Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode 01.03. bis 30.09.

Boden und Wasser

- keine Maßnahme zu benennen; geringe Betroffenheit

Klima/ Luft

- geringe Betroffenheit

Landschaft

- weitestgehende Erhaltung der landschaftsbildprägenden Böschungsgehölze entlang der Bahnlinie

- Landschaftsgerechte Gestaltung der Lärmschutzwand (Farbe, Materialien, Bepflanzung)

Kultur- und Sachgüter

- Prüfung des Einbaus von Glaselementen in die Schallschutzwand der Autobahn im Bereich der Georgskapelle

Infolge des geringen Versiegelungsgrades der aktiven Schallschutzmaßnahme bildet nicht das Schutzgut Boden die Grundlage für den Kompensationsansatz. Im Falle der Lärmschutzmaßnahme wird der Verlust von Gehölzstrukturen zugrunde gelegt. Diese umfassen ca. 0,5 ha. Dementsprechend sind 0,5 ha Gehölze im Bereich des Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe zu entwickeln. Innerhalb der in Karte 1 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) lassen sich in geeigneter Art und Größe ausweisen, die den Eingriff kompensieren.

5.5.5 Waldentwicklung

Planung

Westlich des Verkehrslandeplatzes Mainz-Finthen ist auf einer überwiegend ackerbaulich genutzten Fläche die Entwicklung eines ca. 1,4 ha großen standortgerechten Waldes vorgesehen.

Bestand

Die Fläche befindet sich weit abseits von den Siedlungsflächen und ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Aufgrund der großen Entfernung zur Siedlungsfläche sowie der Vorbelastung durch den Verkehrslandeplatz Mainz-Finthen besitzt die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche keine Bedeutung für das Schutzgut Menschen. Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere besitzt die zum Getreideanbau genutzte Ackerfläche sowie die kleinflächige Obstbaufläche eine geringe Bedeutung (siehe Karte 2). Der nördliche Teil der Aufforstungsfläche befindet sich im Bereich einer Rendzina aus Tonmergel/Kalkgestein und südliche Teil wird von Parabraunerden dominiert, die aus landwirtschaftlicher Sicht als ertragreiche Böden anzusehen sind. Oberflächengewässer kommen auf dieser Fläche nicht vor. Klimatisch ist die Ackerfläche als Kaltluftentstehungsfläche und die Obstbaufläche als Frischluft produzierende Fläche anzusehen. Hinsichtlich des Landschaftsbildes besitzt die Fläche eine geringe Bedeutung. Kultur- und Sachgüter sind im Bereich dieser Fläche nicht bekannt.

Auswirkungen

Die standortgerechte Waldentwicklung wirkt sich auf alle Schutzgüter positiv aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen steigert die Waldfläche die Attraktivität des Landschaftsraumes und lädt somit zu Spaziergängen ein. Des Weiteren werden wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb eines intensiv genutzten Lebensraumes geschaffen. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben die Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln. Dementsprechend kann sich der Boden regenerieren und die Auswaschung von Pestiziden in das Grundwasser wird vermieden. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Hinsichtlich des Klimas, ist die Entwicklung von Frischluft produzierenden Flächen ebenfalls als günstig anzusehen. Das von Obstbau- und Ackerflächen dominierte Landschaftsbild erfährt durch die Entwicklung von Waldflächen eine Bereicherung.

5.5.6 Biotopverbund

Hinsichtlich des Biotopverbundes lassen sich die beiden Bereiche Rheinaue und Mainz-Ingelheimer Sandgebiet verbunden mit der Wackernheimer Randstufe unterscheiden. Beide angestrebte Verbundachsen erstrecken sich in Ost-West-Richtung. Die zur Entwicklung bzw. Aufrechterhaltung des Biotopverbundes notwendigen Maßnahmen sind in

Karte 1 und 2 als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 (2) Nr. 10 BauGB) dargestellt.

Im Vordergrund der Maßnahmen in der Rheinaue steht die Umgestaltung der Grabenufer im Entwässerungsgrabensystem. Die linienhaften Strukturen der Gräben (E9) werden zur Verknüpfung der bestehenden und zu entwickelnden Grünland- und Feuchtbiotopflächen (E4) genutzt.

Für den Bereich des Mainz-Ingelheimer Sandes und der Wackernheimer Randstufe sind ausgedehnte Maßnahmenflächen (E2, E3) westlich von Heidesheim, zwischen Heidesheim und Wackernheim sowie östlich von Heidesheim dargestellt. Die dort vorgesehenen großflächigen Extensivierungs- und Pflegemaßnahmen stellen den Biotopverbund innerhalb der Trockenbiotope und deren Lebensgemeinschaften sicher.

Die Realisierung der dargestellten Maßnahmen des Biotopverbundes führt neben der Verbesserung der Lebenssituation für Tiere und Pflanzen, zu positiven Effekten bspw. für die Schutzgüter Wasser und Boden. Insgesamt ist bei der Umsetzung des Biotopverbundes von positiven Wirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

5.5.7 Regenerative Energien

Windenergie

Aufgrund regionalplanerischer Ausweisungen, seiner Naturraumausstattung sowie den einzuhaltenden Mindestabständen zu Wohngebieten bzw. Einzelhäusern und der Beachtung des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Mainz-Finthen lassen sich im Verbandsgemeindegebiet keine Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen ausweisen. Weitergehende Ausführungen siehe Kapitel 4.12.

Photovoltaik

Infolge seiner Naturraumausstattung sowie den regionalplanerischen Ausweisungen ist das Verbandsgemeindegebiet zur Nutzung von großflächigen Freiland-Photovoltaikanlagen nicht geeignet. Inwieweit die Konversionsfläche Layenhof / Münchwald, möglicherweise zur Nutzung der Sonnenenergie geeignet ist, muss im Rahmen einer räumlichen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans geprüft werden. Weitergehende Ausführungen siehe Kapitel 4.12.

5.6 Landespflegerische Entwicklungskonzeption

Die Landespflegerische Entwicklungskonzeption basiert auf dem Ausgangszustand des Landschaftsraumes und benennt Entwicklungsziele. Zum Erreichen dieser Zielvorstellungen werden Maßnahmen für die naturräumlichen Untereinheiten Rheinaue, Mainz-Ingelheimer Sand/ Wackernheimer Randstufe und Ostplateau im folgenden Text benannt und sind in Karte 1 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt.

Rheinaue

In der Rheinaue sind großflächige Bereiche zur Wiedervernässung bzw. Entwicklung von Dauergrünland vorgesehen (siehe Karte 1/ Maßnahme E4). So sind z.B. westlich und östlich der Kläranlage größere Wiesenbereiche gekennzeichnet. Für die westlich der Kläranlage befindliche Wiese zeigt die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz 2006 in Teilbereichen der Fläche Fragmente der gemäß § 28 LNatSchG geschützten Stromtalwiesen. Auf einem Teil der Fläche wird derzeit noch Obstbau betrieben. Im Zuge der Maßnahme E4 sollen die Wiesenflächen vergrößert werden und hierbei zusätzlichen Lebensraum für auentypische Tier- und Pflanzenarten schaffen. Weitere Bereiche zum Schutz, Pflege bzw. Entwicklung von standortgerechten Dauergrünlandflächen sind nordöstlich Heidenfahrt in der „Pfälzer Aue“ sowie den Bereichen „In den Oberwiesen“, „Auf der Horst“ sowie „Vor der Königsklinger Aue“ ausgewiesen.

Entlang der Gräben, die sich vorwiegend in Ost-West-Richtung erstrecken, ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb eines 10 m breiten Streifens vorgesehen (siehe Karte 1/ Maßnahme E9). Infolge der geplanten Nutzungsaufgabe reduziert sich der Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden in die Gewässer und verbessert somit die Gewässerqualität. Darüber hinaus dient der Gewässerrandstreifen anspruchsvollen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum und ist als wichtiges Element der Biotopvernetzung im Bereich der Rheinaue anzusehen. Als weitere lineare Maßnahme ist, unter Beachtung der DIN 19712, die Entwicklung und Anpflanzung von bachbegleitenden Gehölzen entlang des Wildgrabens nördlich der Kläranlage anzuführen (siehe Karte 1/ Maßnahme E7).

Kleinflächige Maßnahmen sind am Rheinufer sowie im Bereich des Campinggeländes „Blauer See“ in Uhlerborn dargestellt. Auf der östlich von Heidenfahrt gelegenen ufernahen Maßnahmenfläche E6 ist, unter Beachtung der DIN 19712, die Entwicklung von angereicherten Gehölzstrukturen vorgesehen. Entsprechend der genannten DIN 19712 ist für normalwüchsige Bäume ein Mindestabstand zum Deich von 10 m einzuhalten. Für den nordöstlichen See des Campinggeländes „Blauer See“ wird mit der Maßnahme E8 eine naturnahe Ufergestaltung mit Ufergehölzen und Flachwasserbereichen angeregt.

Mainz-Ingelheimer Sandgebiet und Wackernheimer Randstufe

Ein sehr hoher Schutz- und Entwicklungsbedarf besteht insbesondere für die ausgedehnten naturgeschichtlich und landeskundlich bedeutsamen Binnendünen, die eine besonders seltene Pflanzen- und Tierwelt beherbergen und deren Vorkommen angesichts ihrer Seltenheit und besonderen Eigenart von landesweiter bis internationaler Bedeutung ist. Der herausragenden Stellung dieses Naturraumes wurde mit der Ausweisung zahlreicher Schutzgebiete Rechnung getragen. Die im folgenden Text beschriebenen beiden Maßnahmen befinden sich ausschließlich in bereits ausgewiesenen Schutzgebieten.

Die Landespflegerische Entwicklungskonzeption sieht für die Dünengebiete die Wiederherstellungspflege von Sandmagerrasen (siehe Karte 1/ Maßnahme E3) sowie die Pflege und Entwicklung von mageren Hochstamm-Streuobstwiesen (siehe Karte 1/ Maßnahme E2) vor.

Hierbei sollen die Dünenflächen des Höllenberges und der Sanddüne bei Uhlerborn, der westlich des Lennebergwaldes gelegene Uhlerborner Steppenrasen sowie der Bereich Lerchensand langfristig als Sandheide entwickelt werden. In den Gebieten „Am Rothen Sand“ und „Im Orbel“ sollen durch weitere Extensivierung der Flächenanteil von Sandtrockenrasenflächen und Sandpionierfluren erhöht werden. Beide Maßnahmen werden aufgrund ihres ähnlichen Charakters gemeinsam als Maßnahme E2 dargestellt.

Die Stabilisierung und Entwicklung des wertvollen Brutvogelbestandes, insbesondere die Brutvogelpopulation des bundesweit vom Aussterben bedrohten Wiedehopfes benötigt einen großräumigen Schutz seines Lebensraumes, damit nicht nur eine ausreichende Zahl von Bruthabitaten (Streuobst), sondern auch ein ausreichendes Nahrungsangebot sichergestellt werden kann. Hierzu ist in Karte 1 die Maßnahme E3, welche die Pflege und Entwicklung von mageren Hochstamm-Streuobstwiesen beschreibt, gekennzeichnet.

Ostplateau

Im Bereich des durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Ostplateaus, ist eine Aufwertung durch die Entwicklung eines Trittsteinbiotops vorgesehen. Hierzu ist auf der nördlich der Schießanlage befindlichen, derzeit obstbaulich genutzten Fläche, die Neuanlage von Vernetzungs- und Gehölzbeständen (siehe Karte 1/ Maßnahme E1) sowie die Umwandlung einer gehölzfreien Fläche in Dauergrünland vorgesehen (siehe Karte 1/ Maßnahme E5).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Umsetzung der landespflegerischen Entwicklungskonzeption zur Verbesserung aller Schutzgüter führt und somit als umweltverträglich zu beschreiben ist.

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß §1 (3) BauGB haben Gemeinden einen Flächennutzungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Fortschreibung des seit 1981 wirksamen Flächennutzungsplans ergibt sich zum einen aus dessen Alter von 26 Jahren und zum anderen aus den veränderten Rahmenbedingungen der Landes- und Regionalplanung.

5.7.1 Siedlungsflächen

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, kann die Ortsgemeinde Heidesheim ihrer im Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2004) zugeordneten besonderen Funktion Wohnen, die eine über die Eigenentwicklung hinaus verstärkte Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen vorsieht, nicht nachkommen. Als Folge der in Kapitel 3.3 beschriebenen Reduzierung der Haushaltsgrößen würden Menschen abwandern und sich in prosperierenden Nachbargemeinden niederlassen.

Bei Verzicht auf die dargestellten Flächen für die Siedlungsentwicklung würden diese voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

5.7.2 Gemeinbedarfsflächen

Entsprechend der in Kapitel 4.2.6 dargelegten Bedarfsberechnung für Sportanlagen besteht schon heute ein Fehlbedarf von einem Großspielfeld und einem Kleinspielfeld. Bis zum Jahr 2022 wird darüber hinaus noch ein zusätzliches Kleinspielfeld benötigt. Im Hinblick auf Sporthallen ist nach der Bedarfsrechnung gemäß Sportstätten-Planungs-Verordnung ebenfalls schon heute ein Fehlbedarf entsprechend einer Zweifachhalle festzustellen.

Der Verzicht auf die Erweiterung der „Jakob-Frey-Sportanlage“ kann zur Abwanderung von Sportlern, hin zu leistungsfähigeren Sportvereinen in den Nachbargemeinden führen.

Unterbleibt die Sportplatzenerweiterung, würden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

5.7.3 Sonderbaufläche Campinggelände „Blauer See“

Der Verzicht auf die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping/ Wochenendhäuser würde zum Fortbestand eines sowohl aus landschaftsplanerischer, als auch aus städtebaulicher Sicht nicht zufrieden stellenden Erscheinungsbildes führen.

5.7.4 Verkehrsflächen

Ohne die Realisierung der Verkehrsspange Neue Kirchstraße/ Kreuzstraße bleibt die unzureichende Verkehrserschließung der Hauptschule und das damit verbundene hohe Gefahrenpotenzial des fußläufigen Schulweges erhalten. Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich oder als Garten bzw. Grabeland genutzt.

Bei einem Verzicht auf die Verlängerung der Bleichstraße bis zum Budenheimer Weg werden die bestehenden und geplanten Wohnbauflächen im Bereich Georgenflur durch bereits heute vorhandene Verkehrswege erschlossen. Im Falle der Realisierung der geplanten Wohnbauflächen Georgenflur, führt dies zu einer weiteren Belastung der bereits heute stark beeinträchtigten Siedlungsflächen entlang der Moselstraße, Heidenfahrtstraße, Binger und Mainzer Straße. Unterbleibt die Verlängerung der Bleichstraße, wird das hierzu benötigte Gelände weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Bei Verzicht auf die Querspange L 422/ Berndesallee werden die südwestlichen Siedlungsflächen von Heidesheim weiterhin über die bestehenden Straßenverbindungen er-

schlossen. Der Wirtschaftsweg bleibt erhalten und landwirtschaftliche Nutzfläche wird weiterhin obstbaulich genutzt.

5.7.5 Waldflächen

Bei Verzicht auf die geplante Waldentwicklung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

5.7.6 Biotopverbund

Bei einem Verzicht auf die Entwicklung eines Biotopverbundes werden keine Weichen gestellt, um eine für den Artenaustausch erforderliche Vernetzung der Feuchtlebensräume in der Rheinaue bzw. der Trockenstandorte und Gehölzbiotope im Bereich des Mainz-Ingelheimer Sandgebietes und der Wackernheimer Randstufe zu erreichen. Daraus können negative Auswirkungen auf die Arten, Isolationseffekte und Artenverluste resultieren.

5.7.7 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Lage zwischen Bundesautobahn und Eisenbahn und der damit verbundenen hohen Schallbelastung, lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand, die Bauflächen „Georgenflur“, „Auf der Saif“ und „Weilerwiesen“ nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen realisieren. Unterbleibt die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen, können die genannten Bauflächen nicht verwirklicht werden.

5.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt.

Da es sich bei der Flächennutzungsplanung um die vorbereitende Bauleitplanung handelt lassen sich keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt beschreiben. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, also auf Bebauungsebene zu formulieren.

5.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Mit den zur Verfügung stehenden Unterlagen konnten die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse traten nicht auf und werden nicht erwartet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. weitere Gutachten zu erstellen. Für alle geplanten Bauflächen ist die Erforderlichkeit faunistischer Gutachten sowie vertiefter Biotopkartierungen zu prüfen. Auf Grundlage städtebaulicher Konzepte sind die Aussagen zum Schallschutz für die Bauflächen Georgenflur, Auf der Saif und Weilerwiesen zu konkretisieren. Für die geplanten Straßenabschnitte sind, auf Grundlage konkreter Planungen, möglicherweise Schallgutachten anzufertigen. Für die in Karte 1 gekennzeichneten Alttablagerungen/ Altlastenverdachtsflächen ist die Erforderlichkeit weite-

rer Gutachten zu prüfen. Zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Bereich der geplanten Bauflächen sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Beschreibung des Vorhabens

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2007 der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein sieht für die Ortsgemeinde Heidesheim die Ausweisung von 6,6 ha Wohnbauflächen, 7,8 ha gemischten Bauflächen und 11,0 ha gewerbliche Bauflächen vor. Das Campinggelände „Blauer See“, das seit 40 Jahren als Campinggelände genutzt wird, und im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim als Grünfläche gekennzeichnet ist, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als ein ca. 20,5 ha großes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping / Wochenendhäuser dargestellt. Zur Erweiterung der Jakob-Frey-Sportanlage ist die Ausweisung einer ca. 6 ha großen Gemeinbedarfsfläche geplant.

Zur Verbesserung der derzeit unzureichenden Erschließungssituation der Hauptschule ist eine ca. 160 m lange Querspange zwischen der Neuen Kirchstraße und der Kreuzstraße geplant. Zur Erschließung der geplanten Siedlungsflächen „Georgenflur“ sowie der Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation ist die Verlängerung der Bleichstraße um ca. 400 m bis zum Budenheimer Weg vorgesehen. Die Erschließungssituation des südwestlichen Siedlungsbereiches von Heidesheim soll über eine Querspange L 422/ Berndesallee verbessert werden.

Westlich der Konversionsfläche Münchwald / Layenhof ist eine ca. 1,4 ha große Aufforstungsfläche vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein sind auf einer Fläche von ca. 436 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Im Rahmen dieser Maßnahmen lassen sich Biotopverbundachsen in der Rheinaue sowie im Bereich des Mainz-Ingelheimer Sandes bzw. der Wackernheimer Randstufe realisieren.

Aufgrund naturschutzfachlicher und regionalplanerischer Restriktionen konnten keine Sonderbauflächen für Regenerative Energien ausgewiesen werden.

Zur Realisierung von zwischen Autobahn und Eisenbahn gelegenen Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sind nach heutigem Kenntnisstand, entlang der beiden Verkehrsstrassen, auf jeweils ca. 1.600 m Länge aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die aus hoch Schall absorbierendem Material bestehenden Schallschutzwände sind auf Schienniveau der Eisenbahn zu installieren. Entlang der Autobahn ist eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall bzw. ein Kombination aus beiden denkbar.

Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Verbandsgemeindegebiet liegt im linksrheinischen, nördlichen Oberrheintal und ist hinsichtlich seiner Oberflächengestalt durch die weitgehend ebene, durch Dammsysteme vor Hochwasser geschützte Rheinaue, die überwiegend durch Flugsand überdeckte schwach ansteigende Niederterrasse und die mittel bis steil ansteigenden Hänge der Schichtstufe zum Rheinhessischen Plateau charakterisiert. Im Süden schließen sich die leicht welligen wasser- und waldarmen Flächen des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes an.

Der Ortsteil Heidenfahrt liegt in der Rheinaue, das Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde Heidesheim inklusive dem Ortsteil Uhlerborn liegt auf der Niederterrasse in ca. 100 m ü.

NN. Die Gemeinde Wackernheim liegt an der Hangkante zum Ostplateau in einem Höhenbereich zwischen ca. 120 und 210 m ü. NN.

Das Verbandsgemeindegebiet erstreckt sich über zwei naturräumliche Haupteinheiten. Das südliche Verbandsgemeindegebiet mit der Gemeinde Wackernheim wird als Nördliches Rheinhesisches Tafel- und Hügelland dem Rheinhesischen Tafel und Hügelland zugeordnet. Im Einzelnen sind die östlich und südlich von Wackernheim gelegenen, ebenen bis flach welligen, lößbedeckten Flächen der Naturräumlichen Einheit Ostplateau zugehörig. Er wird intensiv ackerbaulich genutzt und ist dementsprechend fast ganz walddelos.

Nach Norden fällt das Gelände entlang der Schichtstufe von ca. 200 m ü. NN um 90 m stellenweise steil auf ca. 110 m ü. NN ab. Diese östliche Fortsetzung der Rheinhesischen Randstufe wird im Verbandsgemeindegebiet als naturräumliche Untereinheit Wackernheimer Randstufe bezeichnet. Diese Flächen werden größtenteils zum Wein- und Obstbau genutzt.

Die Flächen des Ostplateaus sind bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete. Über die Wackernheimer Randstufe werden die abgekühlten Luftmassen in Richtung Rheinebene abgeführt und tragen dabei zur Durchlüftung der Gemeinden Wackernheim und Heidesheim bei.

Der Norden des Verbandsgemeindegebietes mit der Gemeinde Heidesheim und ihren Ortsteilen Uhlerborn und Heidenfahrt liegt am nördlichen Ende der Oberrheinischen Tiefebene am westlichen Rand des Rhein-Main-Tieflandes und wird der Haupteinheit Ingelheim-Mainzer Rheinebene zugeordnet.

Das zwischen Rhein im Norden und BAB A 60 bzw. Sanddüne Uhlerborn im Süden gelegene Gebiet ist der naturräumlichen Untereinheit Mainz - Gaulsheimer Rheinaue zuzurechnen. Auf Grund umfangreicher Hochwassersicherungs- und Entwässerungsmaßnahmen mittels Deichen und über zahlreiche Gräben und Pumpwerke ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Aue derzeit möglich. Es dominieren Obstland- und Ackerflächen; Auwälder und extensiv genutztes Grünland hingegen ist nur noch in kleinen Restflächen anzutreffen.

Die landeinwärts liegenden Nieder- und Mittelterrassenflächen werden der naturräumlichen Untereinheit Mainz-Ingelheimer Sand zugeordnet. Die Terrassen sind überwiegend durch Flugsandverwehungen und z. T. Dünen überdeckt, die sich bis zur Kante der Rheinhesischen Plateauflächen hinaufziehen. Die oft karbonathaltigen Sandaufwehungen können sich stellenweise bis zu 100 m über die Rheinaue hinaus erheben. Sie kulminieren in dem östlich des Planungsgebietes liegenden 177 m hohen Lenneberg. Das Sandgebiet wird als Wald (Lennebergwald), Siedlungsgebiet (Heidesheim, Uhlerborn) sowie landwirtschaftliche Nutzfläche (Obst, Gemüse, Spargelanbau) z. T. intensiv genutzt. Ein Rückgang des Spargelanbaus in den letzten Jahren führte zur Verbrachung größerer Anbauflächen.

Auf Grund der Lage des Planungsraumes zwischen Rheinaue und Rheinhesischem Hügelland sind hier zahlreiche Sonderstandorte anzutreffen. Insbesondere die kalkhaltigen Flugsanddünen beherbergen seltene Biozöosen der Sandtrockenrasen und des Sandkiefernwaldes. Die entlang der Schichtstufe anstehenden miozänen Kalksteine mit ihren Rendzinen sind Standort von Kalkhalbtrockenrasen. In der Aue haben sich an einigen wenigen Stellen Fragmente der hier einstmals weit verbreiteten Stromtalwiesen erhalten. Diese Biotoptypen sind alle gemäß § 28 LNatSchG geschützt.

Alle der o.g. Biotoptypen beherbergen zahlreiche seltene und bedrohte Pflanzen- und Tierarten. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan (PGNU 1993) benennt 74 Pflanzenarten der Roten Listen der BRD und Rheinland Pfalz, die bei eigenen Erhebungen und im Zuge anderer nach 1990 durchgeführter Untersuchungen im Verbandsgemeindegebiet angetroffen wurden.

Weiterhin wurden im gleichen Zeitraum 188 Vogelarten im Planungsgebiet beobachtet. Hierunter waren 57 Brutvogelarten, die in der Roten Liste Rheinland-Pfalz geführt werden und 72 Vogelarten der Roten Liste BRD. Auch jeweils 4 Amphibien- bzw. Reptilienarten der Roten Listen und insgesamt 30 als selten und bedroht eingestufte Wirbellose wurden im Verbandsgemeindegebiet festgestellt. Zudem kommen im Verbandsgemeindegebiet streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vor.

Aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung hat das Verbandsgemeindegebiet eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Dementsprechend ist das Verbandsgemeindegebiet zwischen Rhein und L 419 in Wackernheim nahezu flächendeckend als Naturschutzgebiet bzw. Natura-2000-Gebiet gekennzeichnet. Ausgenommen sind die sich südöstlich bzw. südwestlich von Heidenfahrt bis zur Eisenbahnlinie erstreckenden intensiv genutzten Obstbauflächen. Hinsichtlich wasserrechtlicher Schutzgebietsausweisungen sind der nördlich des Hochwasserschutzdammes gelegene Landschaftsausschnitt sowie der nördliche Teil des Campinggeländes „Blauer See“ als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet nimmt nahezu den gesamten Raum nördlich der Eisenbahnlinie ein. Zudem existieren drei Trinkwasserschutzgebiete innerhalb des Verbandsgemeindegebietes. Hinsichtlich des Denkmalschutzrechtes sind Gesamtanlagen (Ensembles), Einzeldenkmale und eine Grabungsschutzzone ausgewiesen. Die Verkehrsstrassen, sowie die überregionalen Versorgungsleitungen, die sich in Freileitungen entlang der Bundesautobahn und in die Gasfernleitung im Bereich der L 419 unterteilen lassen, werden als Sachgüter beurteilt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die relativ kleinflächigen geplanten Wohnbauflächen „Dimberg“ und „Am Judenfriedhof“ führen zum Verlust von Obst- bzw. Gartenflächen, die eine untergeordnete Bedeutung für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter besitzen. Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen ist für die geplante Baufläche „Am Judenfriedhof“ der Verlust von Gärten zu beschreiben. Die Bodenversiegelung ist durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Beide geplanten Bauflächen liegen außerhalb von Schutzgebieten, grenzen jedoch an Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete. Da weder FFH-Lebensräume noch Lebensräume geschützter Vogelarten beansprucht bzw. beeinträchtigt werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Die geplante Wohnbaufläche „An der Trift“ führt zum Verlust von obstbaulich genutzten Flächen, die überwiegend eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Die kleinflächigen Verluste von Brach- und Streuobstflächen haben den Verlust je eines Bruthabitates des streng geschützten Grünspechtes bzw. des besonders geschützten Braunkehlchens zur Folge. Das gesamte Plangebiet „An der Trift“ ist Bestandteil eines gemäß §31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes. Entsprechende vorzusehende bauliche Maßnahmen (keine Keller oder Vorsehen von weißen Wannen) sind mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Der Verlust bedeutender Tier- und Pflanzenlebensräume sowie die Beanspruchung landschaftsbildprägender Gehölze sind ebenso wie die Bodenversiegelung, durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Im Zuge der Realisierung der geplanten gemischten Baufläche „Östlicher Ortseingang“ werden überwiegend Obstbauflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beansprucht. Der kleinflächige Verlust von Biotopstrukturen mittlerer Bedeutung sowie die Bodenversiegelung und die Überplanung landschaftsbildprägender Gehölze sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Für das angrenzende FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet lassen sich keine Beeinträchtigungen ableiten, da weder geschützte Lebensraumtypen noch Lebensräume geschützter Vogelarten im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.

Die Entwicklung der zwischen Bundesautobahn und Eisenbahn gelegenen geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen im Bereich „Georgenflur“ setzt Schallschutzmaßnahmen voraus. Im Zuge der Realisierung der geplanten Bauflächen werden überwiegend

Obstbauflächen mit geringer Bedeutung und in geringem Umfang extensiv genutzte bzw. brachgefallene Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beansprucht. Der Verlust bedeutsamer Tier- und Pflanzenlebensräume sowie die Bodenversiegelung sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Teilbereiche der gemischten Baufläche sind Bestandteil des gemäß § 31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes. Geeignete bauliche Maßnahmen, z.B. „weiße Wanne“, sind im weiteren Verfahren mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Der Verlust der Obstbauflächen führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die geplanten Bauflächen können durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen in die Umgebung eingefügt und das Landschaftsbild dadurch landschaftsgerecht wiederhergestellt werden. Auch die Auswirkungen der erforderlichen 3 m hohen Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle auf die Blickbeziehungen sind durch Begrünungsmaßnahmen zu verringern. Für das in ca. 50 m bis 80 m Entfernung zum Plangebiet südlich der BAB A 60 gelegene Grabungsschutzgebiet „Im Georgen Flur“ sind durch die Realisierung der Planung keine negativen Auswirkungen zu dokumentieren.

Westlich der Heidenfahrtstraße ist im Bereich „Auf der Saif“ neben einer kleinflächigen gemischten Baufläche die Entwicklung einer Gewerbefläche geplant. In den westlich der Jakob-Frey-Sportanlage gelegenen „Weilerwiesen“ ist die Ausweisung einer weiteren Gewerbefläche vorgesehen. Darüber hinaus soll die Jakob-Frey-Sportanlage erweitert werden. Die Entwicklung der zwischen Bundesautobahn und Eisenbahn gelegenen geplanten gemischten Bau- und Gewerbeflächen „Auf der Saif“ bzw. „Weilerwiesen“ setzt Schallschutzmaßnahmen voraus. Im Hinblick auf den Gewerbe- und Sportlärm hat die schalltechnische Untersuchung gezeigt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden oder geplanten Nutzungen zu erwarten sind. Derzeit werden die für die Siedlungs- bzw. Sportplatzweiterungen benötigten Flächen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zudem befinden sich die geplanten Bauflächen sowie die Sportplatzweiterung im vorbelasteten Bereich zwischen Bundesautobahn und Eisenbahn. Dementsprechend ist deren Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Menschen, Tiere/Pflanzen, Klima/ Luft und Landschaft überwiegend von nachrangiger Bedeutung. Der Verlust von Flächen mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beschränkt sich auf kleine Flächenanteile. Die Bodenversiegelung sowie der Verlust bedeutsamer Tier- und Pflanzenlebensräume sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Die geplanten Bauflächen „Auf der Saif“ und „Weilerwiesen“ sowie die Sportplatzweiterungsflächen liegen vollständig in der Zone III der Trinkwasserschutzzone Badweg. Darüber hinaus befinden sich die Gewerbefläche „Weilerwiesen“ und die Sportplatzweiterungsfläche vollständig sowie die gemischte Baufläche „Auf der Saif“ mit einem geringen Flächenanteil und die Gewerbefläche „Auf der Saif“ nahezu vollständig innerhalb eines gemäß §31c Abs. 1 WHG ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes. Entsprechende vorzusehende bauliche Maßnahmen sind mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Zum Schutz des im geplanten Gewerbegebiet verlaufenden Grabens ist gemäß Landeswassergesetz ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen beidseitig des Grabens von der Bebauung frei zu halten. Der Verlust der Obstbauflächen führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die geplanten Bauflächen können durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen in die Umgebung eingefügt und das Landschaftsbild dadurch landschaftsgerecht wiederhergestellt werden. Auch die Auswirkungen der erforderlichen 3 m hohen Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle auf die Blickbeziehungen sind durch Begrünungsmaßnahmen zu verringern.

Im Zuge der Ausweisung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping/ Wochenendhäuser und der beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes wird eine rechtliche Grundlage für den Fortbestand des Campinggeländes geschaffen. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestrebten Festsetzungen verbessern die Situation für alle Schutzgüter.

Die Realisierung der geplanten Straßenabschnitte reduziert einerseits vorhandene und zukünftige Belastungen der Anwohner der heutigen Erschließungsstraßen bzw. vermindert das Gefahrenpotenzial des Schulweges der Hauptschüler - erzeugt jedoch andererseits neue Betroffenheiten für die Anwohner, die im Einwirkungsbereich der geplanten Straßen wohnen. Auf Grundlage konkretisierter Planungen sind schalltechnische Gutachten anzufertigen, die gegebenenfalls die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen zur

Folge haben. Die Bedeutung der für den Straßenbau beanspruchten Flächen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft sind von geringer bis mittlerer Bedeutung und können durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Die randliche Querung des Vogelschutzgebietes „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ durch die Querspange Neue Kirchstraße/ Hauptschule bzw. die Tangierung des selben Vogelschutzgebietes durch die Querspange L422/ Berndesallee, erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand als verträglich mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes.

Die Realisierung der Aufforstungsfläche innerhalb des von landwirtschaftlichen Nutzflächen dominierten Landschaftsausschnittes wirkt sich positiv auf alle Schutzgüter aus.

Insgesamt ist bei der Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von positiven Wirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen. Darüber hinaus wird der Biotopverbund verbessert.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen wirken sich hinsichtlich des Schutzgutes Menschen positiv aus, da sich bei deren Realisierung die Schallbelastung für die vorhandenen Siedlungsflächen (z.B. Georgenflur) reduzieren wird. Die Realisierung der aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der Bundesautobahn und Eisenbahn führt zum Verlust von Böschunggehölzen, die zu kompensieren sind. Für die talwärts strömende Kaltluft stellt die nördlich der Bahnlinie befindliche nahezu ebene Fläche ein Kaltluftsammelgebiet dar. Der Kaltluftabfluss wird durch den Bau der aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der bereits heute vorhandenen Dammlage der Eisenbahn somit nicht erschwert. Hinsichtlich des Landschaftsbildes werden die Blickbeziehungen nach Süden und Norden eingeschränkt und der freie Blick von der Autobahn auf die denkmalgeschützte Georgskapelle beeinträchtigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, kann die Ortsgemeinde Heidesheim ihrer im Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2004) zugeordneten besonderen Funktion Wohnen, die eine über die Eigenentwicklung hinaus verstärkte Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen vorsieht, nicht nachkommen. Als Folge sinkender Haushaltsgrößen würden Menschen abwandern und sich in prosperierenden Nachbargemeinden niederlassen. Bei Verzicht auf die dargestellten Flächen für die Siedlungsentwicklung würden diese voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Hinsichtlich der Sportanlagen in Heidesheim, besteht bereits heute ein Fehlbedarf von einem Großspielfeld und einem Kleinspielfeld. Bis zum Jahr 2022 wird darüber hinaus noch ein zusätzliches Kleinspielfeld benötigt. Der Verzicht auf die Erweiterung der „Jakob-Frey-Sportanlage“ kann zur Abwanderung von Sportlern, hin zu leistungsfähigeren Sportvereinen in den Nachbargemeinden führen. Unterbleibt die Sportplatzerweiterung, würden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Verzicht auf die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping/ Wochenendhäuser für das Campinggelände „Blauer See“ würde zum Fortbestand eines sowohl aus landschaftsplanerischer, als auch aus städtebaulicher Sicht nicht zufrieden stellenden Erscheinungsbildes führen.

Ohne die Realisierung der Verkehrsspange Neue Kirchstraße/ Kreuzstraße bleibt die unzureichende Verkehrserschließung der Hauptschule und das damit verbundene hohe Gefahrenpotenzial des fußläufigen Schulweges erhalten. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich oder als Garten bzw. Grabeland genutzt.

Bei einem Verzicht auf die Verlängerung der Bleichstraße bis zum Budenheimer Weg werden die bestehenden und geplanten Wohnbauflächen im Bereich Georgenflur durch die bereits heute vorhandenen Verkehrswege erschlossen. Im Falle der Realisierung der

Schutzgut	Vorhabenbestandteil										
Prüfung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
Erhaltung eines Grabens einschließlich Gewässerrandstreifen		x						x			
Einbau einer „weißen“ Wanne oder kein Keller		x			x	x	x	x			
Extensive Dachbegrünung						x	x				
Klima/ Luft											
Nutzung erneuerbarer Energien	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
Extensive Dachbegrünung						x	x				
Entwicklung klimawirksamer Gehölze						x	x	x			
Landschaft											
Erhalt markanter Einzelgehölze		x			x					x	
Landschaftsgerechte Einbindung / Gestaltung	x	x	x	x				x	x	x	x
Festlegung der Gebäudehöhe							x	x			
Dachgestaltung an Bestand orientieren	x	x	x	x							
Kultur- und Sachgüter											
Abstand zum Baudenkmal						x				x	
Prüfung des Einbaus von Glaselementen											x
Durchführung eines geologischen Gutachtens	x		x								
Einhaltung des Schutzabstandes zur Freileitung					x	x	x				
Beachtung der Bauverbotszone der BAB 60 bzw. der K 18		x					x	x	x		
Anwendung der anerkannten Regeln der Technik W 405 bzw. W 331 und Vorsehen von Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien	x	x	x	x	x	x	x				

Zum Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten nachteiligen Auswirkungen stehen mit den in Karte 1 und 2 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) in geeigneter Art und ausreichender Größe zur Verfügung.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der gleichen naturräumlichen Untereinheit umzusetzen, in der auch der Eingriff stattfindet. Auf Grundlage des multifunktionalen Ausgleichs, der infolge der überwiegend nachrangigen Bedeutung der beanspruchten Biotoptypen auf dem Kompensationsbedarf des Schutzgutes Boden beruht, sind bei Realisierung der geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen ca. 12 ha, für die gewerblichen Bauflächen ca. 10 ha und für die Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung der „Jakob-Frey-Sportanlage“ ca. 3 ha Ausgleichsflächen vorzusehen. Hierbei kann dem Aufwertungspotenzial der Fläche entsprechend, ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen auch innerhalb der geplanten Baufläche ausgewiesen werden. Der Kompensationsbedarf der geplanten beiden Straßenabschnitte beträgt ca. 0,9 ha. Zur Kompensation der Gehölzverluste aufgrund der Schallschutzmaßnahmen ist eine Fläche von ca. 0,5 ha einzustellen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Da es sich bei der Flächennutzungsplanung um die vorbereitende Bauleitplanung handelt lassen sich keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt beschreiben. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, also auf Bebauungsplanebene zu formulieren.

Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Mit den zur Verfügung stehenden Unterlagen konnten die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse traten nicht auf und werden nicht erwartet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Gutachten zu erstellen. Für alle geplanten Bauflächen ist die Erforderlichkeit faunistischer Gutachten sowie vertiefter Biotopkartierungen zu prüfen. Auf Grundlage städtebaulicher Konzepte sind die Aussagen zum Schallschutz für die Bauflächen Georgenflur, Auf der Saif und Weilerwiesen zu konkretisieren. Für die geplanten Straßenabschnitte sind, auf Grundlage konkretisierter Planungen, möglicherweise Schallgutachten anzufertigen. Für die in Karte 1 gekennzeichneten Ablagerungen/ Altlastenverdachtsflächen ist die Erforderlichkeit weiterer Gutachten zu prüfen. Zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Bereich der geplanten Bauflächen sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Mainz, den 30.04.2008

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'. The signature is written in a cursive, flowing style.

JESTAEDT + Partner

6 Quellenverzeichnis

- BIERBAUM UND PARTNER (2001): Landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG und § 8a BNatSchG zum, Bebauungsplan „Am Ingelheimer Weg“, Ortsgemeinde Heidesheim
- HAAS + HÖCHER (1981): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein, Grolsheim
- INGENIEUR GESELLSCHAFT ROCKENHAUSEN IGR (2000): Bebauungsplan „Zoar“
- KARST INGENIEURE GMBH (2000): Entwicklung eines Wohnbaugebiets im Bereich des „Sandhofs“
- LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HRSG. (2007): Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz Kreis Mainz-Bingen, Worms
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (1996): Biototypenkatalog Rheinland-Pfalz, Oppenheim.
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (1998): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Oppenheim.
- LANDESBETRIEB STRAßEN UND VERKEHR RHEINLAND-PFALZ (2005): Analyse der Verkehrsentwicklung in Rheinland-Pfalz, Bericht 2005
- LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ LVERMGEO (2005): Topographische Karte 1:50.000 mit Wander- und Radwanderwegen, Koblenz.
- MINISTERIUM DER FINANZEN (2002): Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, Bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren
- MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT – OBERSTE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE - (1995) Landesentwicklungsprogramm LEP III, Mainz
- MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT – OBERSTE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE - (2006): Entwurf des Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Mainz
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN, STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTIONEN IN RHEINLAND-PFALZ (2007): Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Natura 2000 – Gebiete, Internetseite www.naturschutz-rlp.de, Stand: August 2007.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, FORSTEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Vollzug des § 28 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 8 des LNatSchG. Verwaltungsvorschrift vom 6. Dezember 2006. Mainz.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (Hrsg., 1998): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Mainz-Bingen, Oppenheim.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND VERKEHR RHEINLAND-PFALZ (1994): Großräumiges Radwegenetzes in Rheinland-Pfalz. Mainz
- MÖBUS, RICHARD (2007): Schallgutachten zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2007 der Verbandsgemeinde Heidesheim, Wiesbaden
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (1998): Teilfortschreibung für den Bereich „Windenergienutzung“ des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe

- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2004): Regionaler Raumordnungsplan Rheinessen-Nahe, Mainz.
- PLANUNGSGRUPPE NATUR- UND UMWELTSCHUTZ PGNU (1993): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein, Frankfurt am Main
- PLANUNGSGRUPPE NATUR- UND UMWELTSCHUTZ PGNU (2006): Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein 2005 - 2020, Frankfurt am Main
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ www.statistik.rlp.de (2007): Daten zur Bevölkerung, Bad Ems.
- STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD SGD-SÜD (2007): Obere Landesplanungsbehörde: Großflächige Solar- und Photovoltaikanlagen im Freiraum, Neustadt an der Weinstraße
- WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2007): Wasserwirtschaftliches Informationssystem des Landes Rheinland-Pfalz, Schutzgebiete, Internetseite <http://www.datascout.rlp.de/>, Stand: Mai 2007.
- WEBER CONSULTING GMBH (2007): Begründung zum Bebauungsplan „An der Trift“, Pforzheim

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: PGNU (1993): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein, Frankfurt am Main.

Anlage 2: Möbus, Richard (2007): Schallgutachten zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2007 der Verbandsgemeinde Heidesheim, Wiesbaden.

Kartenverzeichnis

Karte 1: Planzeichnung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2007
der Verbandsgemeinde Heidesheim (M. 1:5.000)

Karte 2: Biotopkartierte Flächen und Schutzgebiete (M. 1:10.000);