



Stadt Wörth am Rhein

Bebauungsplan

„Östlich der Rheinstraße“

nach §13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Fassung für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf I 11/2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Auftraggeber



Stadtverwaltung Wörth am Rhein
Mozartstraße 2
76744 Wörth am Rhein

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Kaiserslautern, im November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	3
A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	3
D. GRUNDLAGEN	4
1. Planungsgrundlagen	4
2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	5
3. Bestandssituation	6
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
1. Regionaler Raumordnungsplan	7
2. Flächennutzungsplan	8
F. FACHPLANNERISCHE VORGABEN	9
1. Natur- und Artenschutz	9
2. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen	9
3. Altablagerungen / Altlasten	11
4. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	11
G. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNG	12
H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG	12
1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB	12
2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt	13
2.1. Bestandssituation	13
2.2. Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt	14
2.3. Zusammenfassende Beurteilung	15
3. Landespflegerische Zielvorstellungen	15
4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan	16
I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
1. Bebauungsplanrechtliche Festsetzungen	16
1.1. Art der baulichen Nutzung	16
1.2. Maß der baulichen Nutzungen	17
1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
1.4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	18
1.5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18

1.6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
1.7.	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	19
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	20
2.2.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	20
2.3.	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO	20
3.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	20
J.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	21
1.1.	Nutzungen.....	21
1.2.	Altlasten	21
1.3.	Radonvorsorge.....	21
1.4.	Starkregenereignisse	23
2.	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	24
3.	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	24
4.	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	25
5.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	25
K.	PLANVERWIRKLICHUNG	25

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

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

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

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

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

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

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

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

Ein vereinfachtes Verfahren darf nur angewendet werden,

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

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Verband Region Rhein-Neckar
- FNP der Stadt Wörth am Rhein, Teilplan Ost Ortsbezirke Wörth und Maximiliansau
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Wasserportal²
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten³

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

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

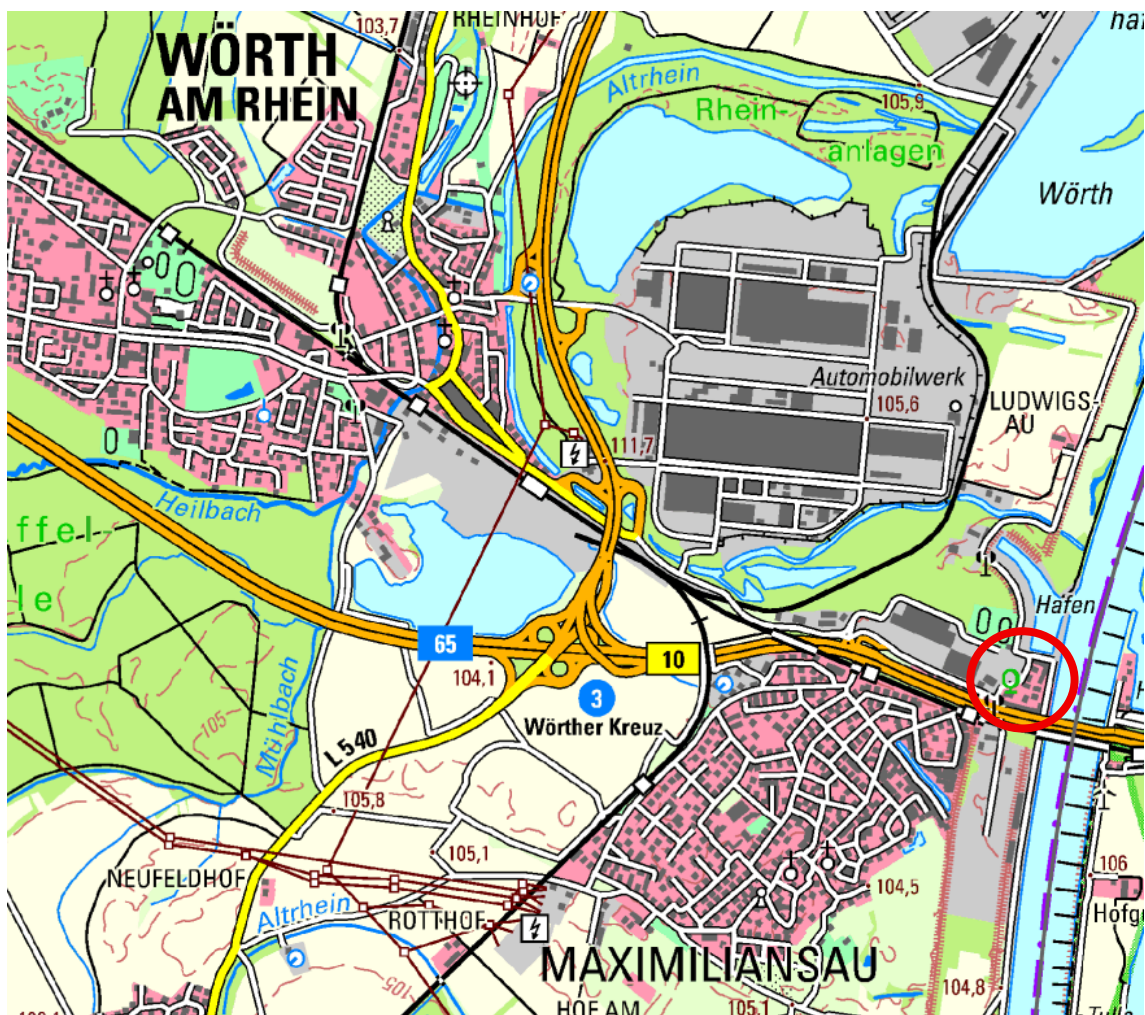
³ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 10/2024

- der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Germersheim⁴
- des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden⁵
- des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte⁶
- sowie Erkenntnisse durch Begehungen des Plangebietes.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

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

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



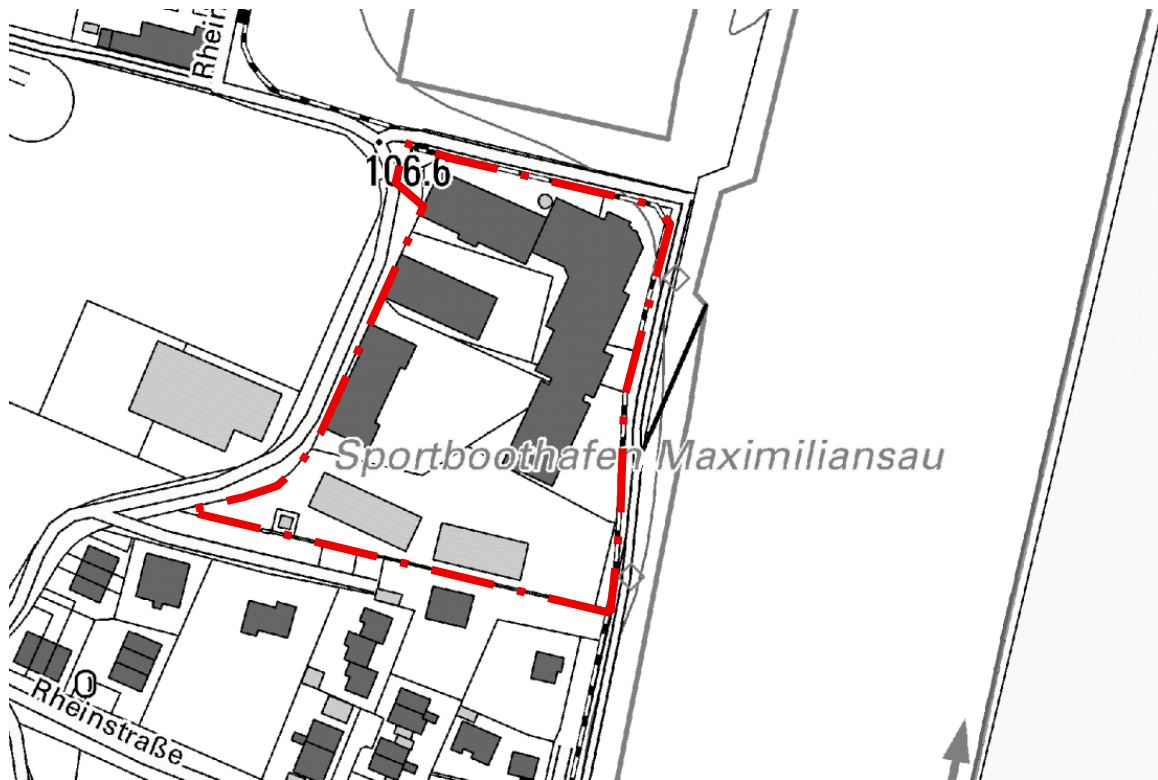
Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Wörth am Rhein (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

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

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

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

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



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

Folgende Flurstücke sind vollständig oder teilweise (tlw.) von der Planung betroffen:

Gemarkung Maximiliansau, Flur 0

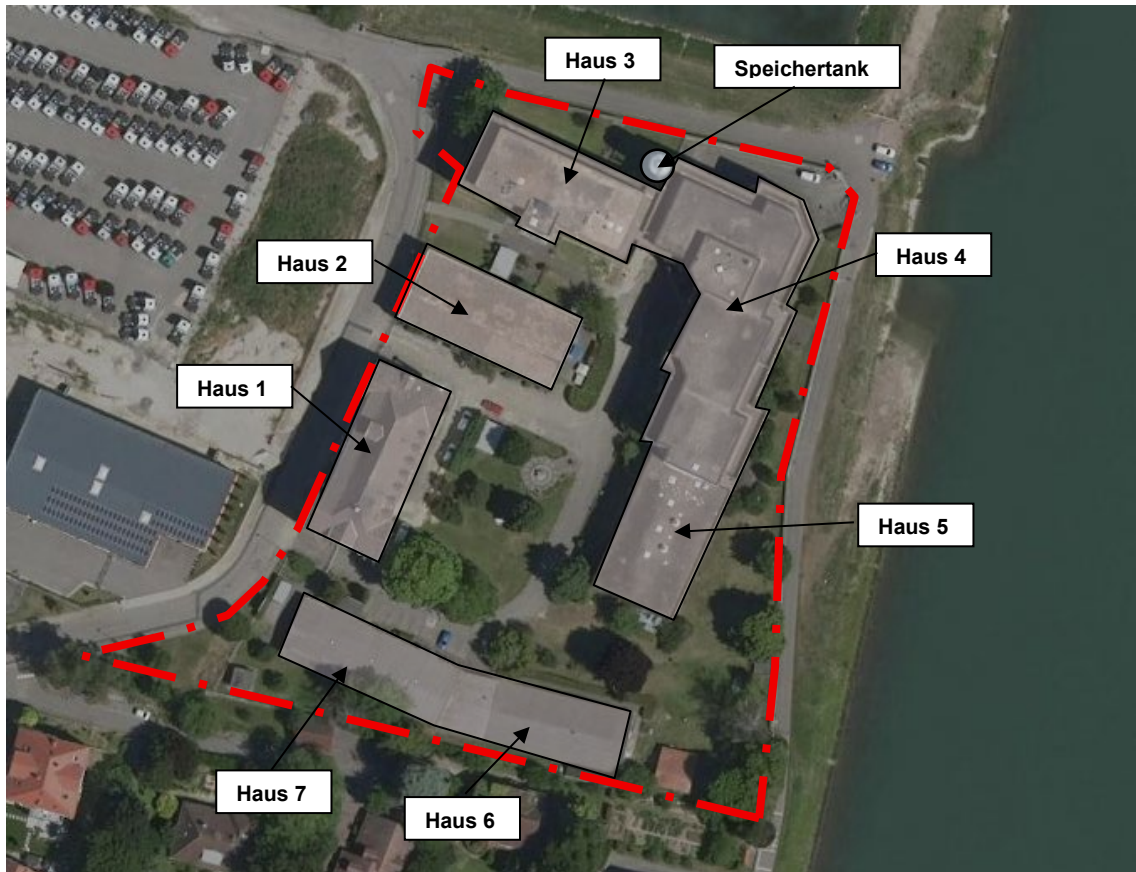
- | | | |
|-----------------|-----------|-----------|
| ▪ 1028/6 (tlw.) | ▪ 1100/55 | ▪ 1111/65 |
| ▪ 1028/8 | ▪ 1100/56 | ▪ 1111/70 |
| ▪ 1028/9 (tlw.) | ▪ 1107/20 | ▪ 1111/74 |
| ▪ 1100/13 | ▪ 1111/15 | ▪ 1111/75 |
| ▪ 1100/14 | ▪ 1111/60 | ▪ 1111/64 |
| ▪ 1111/71 | ▪ 1111/76 | ▪ 1111/77 |

3. Bestandssituation

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

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

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



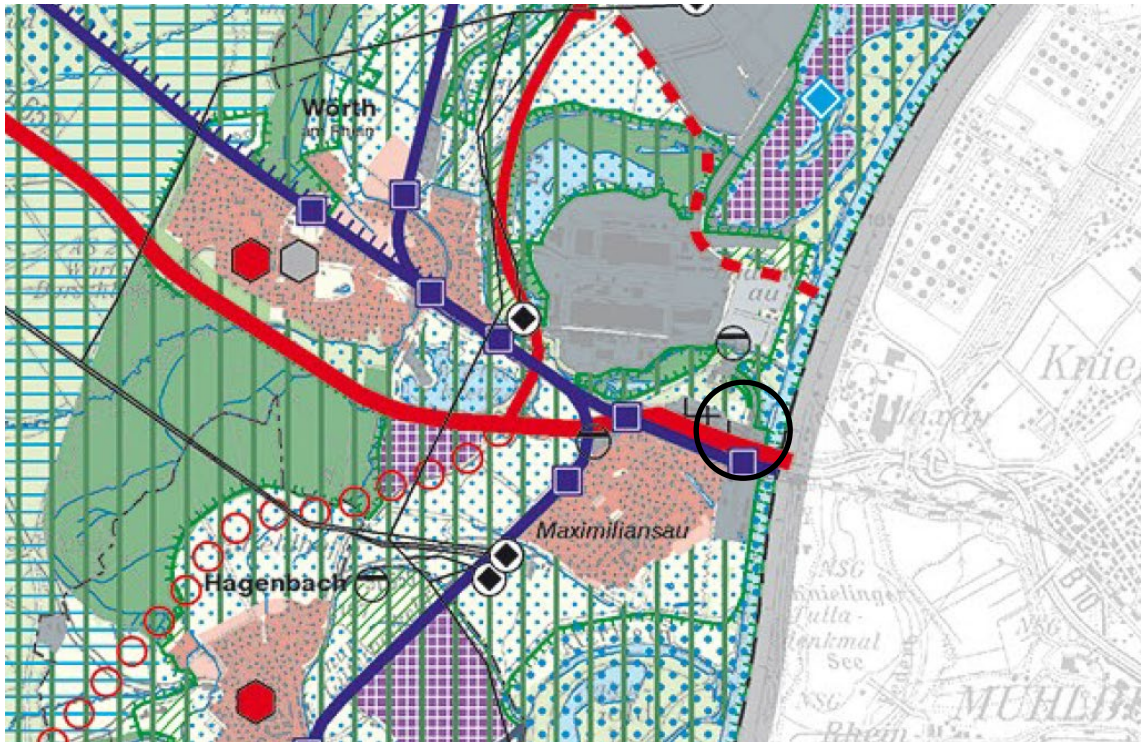
Luftbild des Plangebietes mit Bezeichnung der einzelnen Gebäude (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 09/2025)

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

1. Regionaler Raumordnungsplan

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



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

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

2. Flächennutzungsplan

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



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

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN

1. Natur- und Artenschutz

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

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

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen

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

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

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

- Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG) (festgesetzt)

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Rheins; RVO: 312-281. Dieses wird nach Westen durch eine Deichanlage begrenzt. Die Deichanlage grenzt an die östlichen Außenlinien des Plangebietes. Somit ist das Plangebiet vor Überschwemmungen geschützt. Erhebliche Auswirkungen auf das wasserrechtliche Schutzgebiet sind jedoch nicht zu erwarten.

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

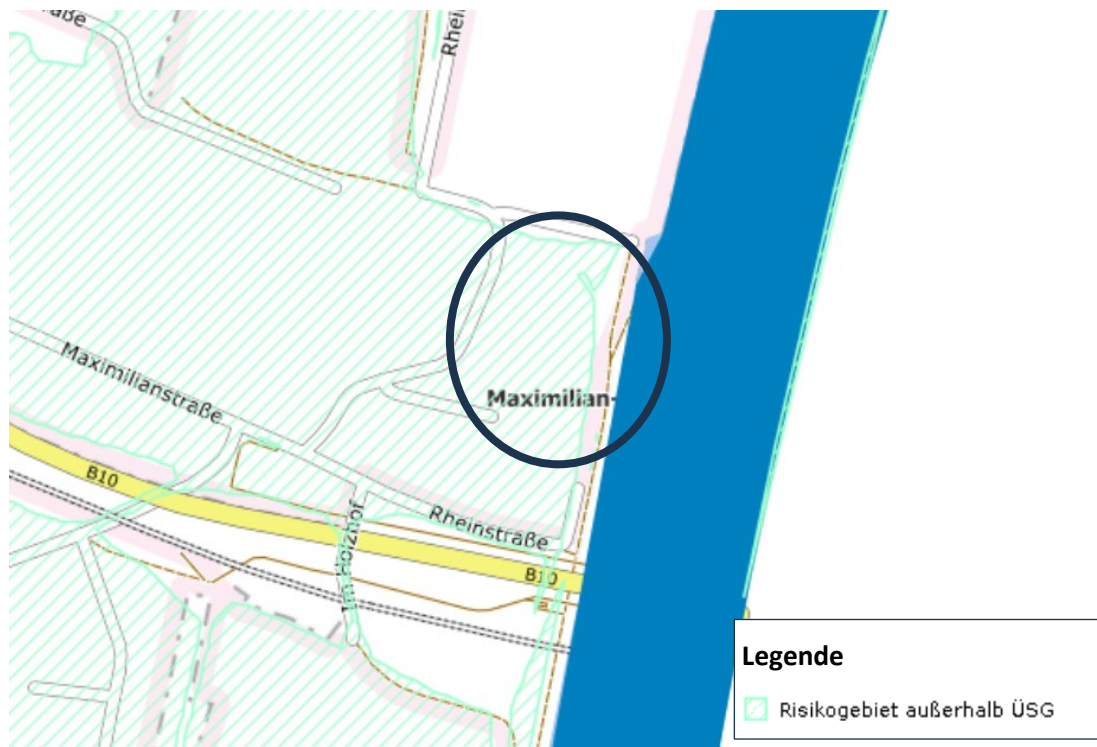


Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zum nördlich und östlich gelegenen gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbiet (ÜSG) (Quelle: Geoportal Wasser RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

▪ Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes. Auch wenn das Plangebiet, wie oben erläutert, durch eine vorhandene Deichanlage geschützt ist, verbleibt aufgrund der Nähe zum Rhein nach wie vor ein Restrisiko, dass das Gebiet von Überschwemmungen betroffen ist. Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind jedoch nicht zu erwarten.

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



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

3. Altablagerungen / Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

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

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

Für das Plangebiet sind keine archäologischen Grabungsschutzgebiete oder kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden ausgewiesen.^{7 8}

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

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

⁷ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 08/2025

⁸ Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 08/2025

G. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNG

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

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

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

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

H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

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

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

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

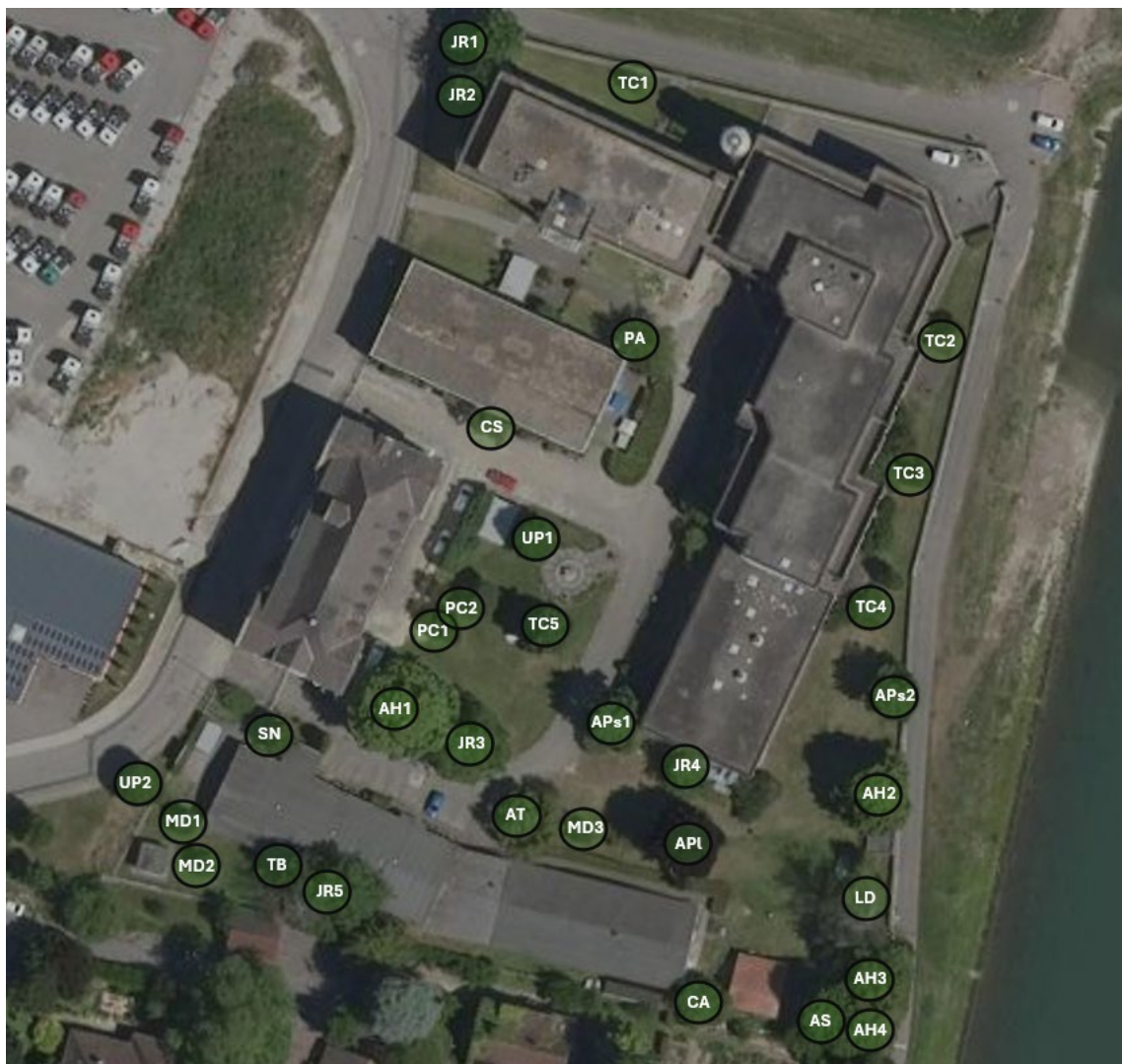
2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

2.1. Bestandssituation

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

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

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



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

Kürzel	Art	Kürzel	Art
AH	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	LD	Lärche (<i>Larix decidua</i>)
API	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	MD	Apfel (<i>Malus domestica</i>)

APs	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	PA	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
AS	Silber-Ahorn (<i>Acer saccharinum</i>)	PC	Dreh-Kiefer (<i>Pinus contorta</i>)
AT	Tataren-Ahorn (<i>Acer tataricum</i>)	SN	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
CA	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	TB	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)
CS	Japanische Blütenkirsche (<i>Cerasus serrulata</i>)	TC	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
JR	Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	UP	Sibirische Ulme (<i>Ulmus pumila</i>)

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

Schutzgut Arten und Biotope:

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

Bei den durchgeführten Begehungen im August/September 2025 konnten **Mauereidechsen** im Plangebiet nachgewiesen werden. Demnach sind ebenfalls entsprechende Maßnahmen umzusetzen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden zu können. Diese Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

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

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

Schutzgut Fläche:

Die Fläche ist in weiten Teilen versiegelt oder teilversiegelt. Lediglich die intensiv gepflegten Rasenflächen mit den Gehölzen sind unversiegelt. Im Rahmen der Planung ist eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche zu erwarten. Die Neuversiegelung sollte auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.

Schutzgüter Boden/Wasser:

Im Bereich der bestehenden Bebauung und Versiegelung ist von stark veränderten und nicht mehr natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Weitestgehend natürliche Bodenverhältnisse befinden sich im Bereich der Rasenflächen und in den mit Gehölzen

bestandenen Bereichen. Im Rahmen der Planung ist eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche zu erwarten. Die Neuversiegelung sollte auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, um weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser vermeiden zu können.

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

Schutzgut Luft/Klima:

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

Schutzgut Ortsbild:

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

2.3. Zusammenfassende Beurteilung

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

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

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

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

- Erhalt und Schutz wertvoller Grünstrukturen,
- Begrenzung der Neuversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß,
- Ausschluss von Kies- und Schottergärten,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung,

- Ausbringen von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels,
- Begrünung der Grundstücke vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölzen,
- Herstellung von Totholzhaufen aus den gerodeten Gehölzen des Plangebietes,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Ergreifen von baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erneuerbarer Energieträger.

4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan

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

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

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans näher erläutert.

1. Bebauungsplanrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten komplett ausgeschlossen. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass das im

Geltungsbereich bestehende CJD als schutzwürdige Einrichtung auch weiterhin im Plangebiet verbleiben wird. Auch erfolgt der Ausschluss, um einen Trading-Down-Effekt im Gebiet zu verhindern, bei dem auch die Umgebung mittelfristig an Qualität verliert.

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

1.2. Maß der baulichen Nutzungen

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

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

1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse

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

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

In den Gebieten MU 2 und MU 3 erfolgt die Beschränkung der Höhenentwicklung durch die in der Planzeichnung eingetragene maximale Anzahl der Vollgeschosse. Dabei wird zur kleinteiligen Bebauung im Süden hin (MU 3) aus Gründen der Bewahrung der Maßstäblichkeit eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt; Staffelgeschosse müssen hier im Süden um mindestens 3,0 m zurückspringen.

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

1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

1.4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund des Nachweises einer Mauereidechsen-Population innerhalb des Plangebietes dienen Totholz-Lesestein-Kombinationen als Ersatzhabitate und Aufwertung des Gebietes als Lebensraum für die Mauereidechse.

Die Maßnahme trägt zur Sicherung und Förderung der lokalen Population bei, indem sie strukturreiche, thermisch geeignete Rückzugs- und Sonnenplätze schafft. Durch die Kombination aus Holz- und Steinmaterial entstehen kleinklimatisch vielfältige Mikrohabitate, die den Ansprüchen der Mauereidechse hinsichtlich Deckung, Eiablage und Thermoregulation entsprechen.

Durch die Nutzung von Totholz aus den im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu rodenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes wird eine naturschutzfachlich sinnvolle und ressourcenschonende Verwertung des anfallenden Materials gewährleistet.

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

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

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

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen sowie auch der vom Plangebiet auf seine Umgebung ausgehenden Emissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nach deren Vorliegen werden im laufenden Verfahren die Planunterlagen ergänzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

2.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

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

2.3. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

Für den Teilbereich MU 1 werden in den Bebauungsplan Regelungen zu Stellplätzen integriert, deren Regelungsinhalt an den im Plangebiet vorherrschenden örtlichen Verhältnissen angelehnt ist. Es kommt hier zum Tragen, dass das Plangebiet durch seinen guten ÖPNV-Anschluss eine verkehrsgünstige Lage im Umfeld aufweist. So ist der S-Bahnhalte Wörth Maximiliansau nur ca. 350 Meter Fußweg vom Plangebiet entfernt.

Im Sinne der Verhältnismäßigkeit soll die Stellplatzverpflichtung daher an die gegebenen Verhältnisse im Gebiet angepasst werden. Für den Teilbereich MU1 wird demnach die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf insgesamt 30 festgesetzt.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Der vorliegende Bebauungsplan leistet in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander der konkurrierenden Nutzeransprüche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete und nachhaltige städte-

bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene wesentliche Auswirkungen (Belange) wurden bisher ermittelt und sind wie folgt in die Planung eingestellt worden.

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

1.1. Nutzungen

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

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

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen sowie auch der vom Plangebiet auf seine Umgebung ausgehenden Emissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nach deren Vorliegen werden im laufenden Verfahren die Planunterlagen ergänzt.

1.2. Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

1.3. Radonvorsorge

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

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

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)

- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m^3) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

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

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

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

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem sowohl die Radonkonzentration ($11,7 \text{ kBq/m}^3$) als auch das Radonpotential (38,8) deutlich erhöht sind.

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

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

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

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

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

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

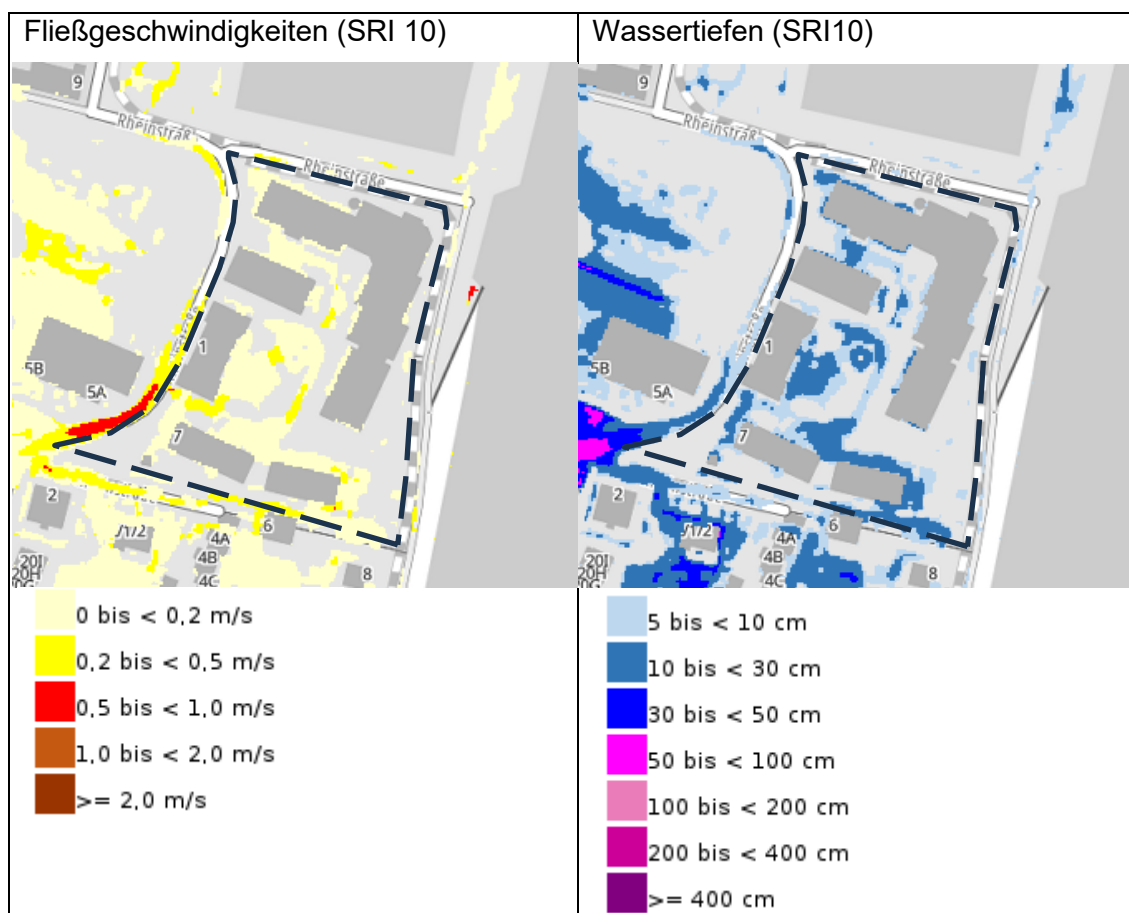
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und entsprechendes Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben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

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

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@ifu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

1.4. Starkregenereignisse

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K. PLANVERWIRKLICHUNG

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

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