Planungsträger:

Ortsgemeinde Hackenheim
Hauptstraße 43
55546 Hackenheim

Ortsgemeinde Hackenheim
Bebauungsplan „Bonnheimer Hof“

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht umfasst 62 Seiten, 5 Anlagen und 2 Karten
Proj.-Nr.: 116-25

vorgelegt von:

JESTAEDT + PARTNER
Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 05.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG 5

2 VERFAHREN 6

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

4 PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN 7

4.1 Regionalplan 7

4.1.1 Vorranggebiet Grundwasserschutz 8

4.1.2 Vorranggebiet Ressourcenschutz (Grundwasserschutz / Regionaler Biotopverbund) 9

4.1.3 Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild 9

4.2 Flächennutzungsplan 9

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 11

5.1 Bestand 11

5.1.1 Gutshof 11

5.1.2 Kaiserpark 14

5.1.3 Erlebnis-Paradies 15

5.2 Planung 16

5.2.1 Hotel 16

5.2.2 Wohnmobilstellplatz 17

5.3 Verkehrskonzept 17

5.3.1 Erschließung 17

5.3.2 Ruhender Verkehr 18

5.4 Begrünungskonzept 18

5.5 Schallschutzkonzept 19

5.6 Entwässerungskonzept 19

5.6.1 Starkregengefährdung 19

5.6.2 Niederschlagswasser 19

5.6.3 Schmutzwasser 20

5.6.4 Löschwasser 20

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 20

6.1 Art der baulichen Nutzung 20

6.2 Maß der baulichen Nutzung 21

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 22

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 23

6.5 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 23

6.6 Private Grünflächen 23

6.6.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ 23

6.6.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Tiergehege“ 24

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 24
6.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 24
6.7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 25
6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 25
6.9 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ... 26
6.10 Nachrichtliche Übernahmen ... 26
6.11 Örtliche Bauvorschriften ... 26
6.11.1 Dachform ... 26
6.11.2 Technische Dachaufbauten ... 26
6.11.3 Werbeanlagen ... 27
6.11.4 Einfriedungen ... 27
6.11.5 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter ... 27
7 UMWELTBERICHT ... 27
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes ... 27
7.2 Angaben zur Bau- und Betriebsphase ... 27
7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes ... 28
7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 29
7.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 29
7.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit ... 30
7.5.2 Schutzgut Tiere ... 32
7.5.3 Schutzgut Pflanzen ... 34
7.5.4 Schutzgut Biologische Vielfalt ... 40
7.5.5 Schutzgut Boden und Fläche ... 41
7.5.6 Schutzgut Wasser ... 43
7.5.7 Schutzgut Klima / Luft ... 45
7.5.8 Schutzgut Landschaft ... 46
7.5.9 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter ... 47
7.5.10 Wechselwirkungen ... 47
7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 47
7.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 48
7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ... 48
7.7.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs ... 50
7.7.3 Art der Ausgleichsmaßnahmen ... 57
7.8 Artenschutz ... 59
7.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt ... 60

7.10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse 60

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung 60

8 QUELLENVERZEICHNIS 62

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: VERTEC GmbH Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik und Giloy & Löser Beratende Ingenieure PartGmbB (2026): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Erweiterung „Bonnheimer Hof“ in der Ortsgemeinde Hackenheim, Koblenz.

Anlage 2: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies (2026): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Bonnheimer Hof“ der Ortsgemeinde Hackenheim. Bericht Nr. 1 / 22188 / 0926 / 2. Boppard.

Anlage 3: BFL – Büro für Faunistik und Landschaftsökologie (2026): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 und 45 BNatSchG für die Erweiterung des „Bonnheimer Hofes“. 30.09.2026. Rümmelsheim.

Anlage 4: Giloy & Löser Beratende Ingenieure PartGmbB (2026): Bebauungsplan „Bonnheimer Hof“, Ortsgemeinde Hackenheim, Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept. 05.10.2026. Bad Kreuznach.

Anlage 5: INGeocon GmbH (2026): Erstbeurteilung zur Versickerungsfähigkeit zum Bebauungsplan „Bonnheimer Hof“ der Ortsgemeinde Hackenheim. 12.06.2026. Bad Kreuznach.

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan - Vorentwurf (Maßstab 1:1.000 im Original)

Karte 2: Städtebauliches Konzept (Maßstab 1:1.000 im Original)

1 Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde Hackenheim beabsichtigt im östlichen Bereich des Gemeindegebietes die Aufstellung des Bebauungsplans „Bonnheimer Hof“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7 ha. Das Plangebiet weist aufgrund der verkehrlichen Anbindung über die B 428 sowie der landschaftlichen Einbindung eine besondere Eignung für eine touristische Nutzung auf.

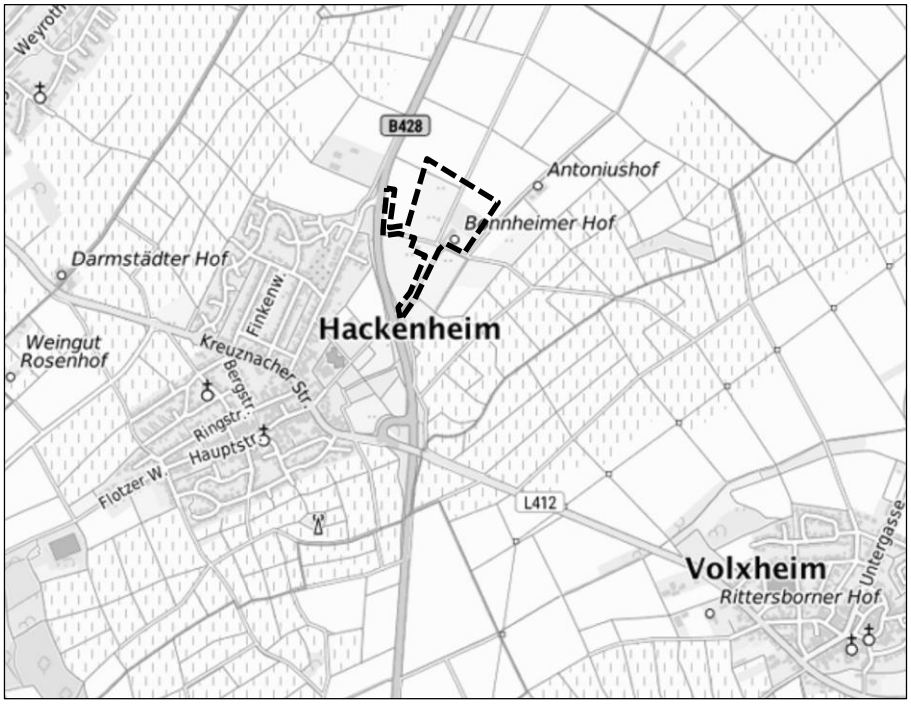
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel, die bestehenden Gastronomie- und Veranstaltungsnutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern und das Nutzungsspektrum um Beherbergungsangebote zu erweitern. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung einer nachhaltigen touristischen Infrastruktur erforderlich. Insbesondere besteht im Zusammenhang mit der bestehenden Gastronomie- und Veranstaltungsnutzung eine erkennbare Nachfrage nach zusätzlichen Hotelkapazitäten im mittleren bis gehobenen Segment.

Der bestehende Gutshof selbst dient gastronomischen Zwecken und Veranstaltungen. Das zugehörige „Erlebnisparadies“ umfasst einen Streichelzoo mit Tiergehegen und Stallungen. Im ebenfalls zugehörigen Kaiserpark finden Veranstaltungen unter freiem Himmel statt. Die bestehenden Nutzungen leisten einen Beitrag zur kulturellen und touristischen Entwicklung der Ortsgemeinde und der Region. Dieser Bestand soll bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus ist im bislang unbebauten nordwestlichen Bereich die Errichtung eines Hotels mit bis zu 120 Zimmern sowie ergänzenden Einrichtungen (u. a. Sauna, Pool, Fitness, Frühstücksgastronomie) geplant. Hierfür sind eine Erschließungsstraße sowie Stellplatzanlagen erforderlich. Im nordöstlichen Bereich sollen zudem Wohnmobilstellplätze entstehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach stellt für den betreffenden Bereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Abbildung 1: Lage im Raum (Plangebiet schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich; Quelle Grundlagenkarte: LANIS, 2026)



2 Verfahren

Der Gemeinderat Hackenheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Bonnheimer Hof“, in seiner Sitzung am 19.03.2026 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25.06.2026.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 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 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil in der vorliegenden Begründung integriert.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bonnheimer Hof“, mit einer Fläche von ca. 7 ha befindet sich in der Gemarkung Hackenheim und umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern 490/1 (teilw.),473/1, 57/1(teilw.), 55/1 (teilw.), 54/1 (teilw.), 53/1 (teilw.), 63/1, 64/1, 52/1,474/2 (teilw.), 66/5, 66/4, 67, 479/3 (teilw.). Der räumliche Geltungsbereich ist in Abbildung 2 dargestellt.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Geltungsbereich schwarz gestrichelt umrandet, Abbildung unmaßstäblich; Quelle Kataster: Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)



Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlichen Flächen,
- im Osten durch den Hackenheimer Bach und landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und Grünland,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen sowie die Bundesstraße 428.

Maßgeblich für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die Planzeichnung des Bebauungsplans (siehe Karte 1).

4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Regionalplan

Durch die Planung werden folgende Grundsätze und Ziele aus dem Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2014, 2. Teilfortschreibung 2022, berücksichtigt:

- Ziele:
  - Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Vorranggebiets Grundwasserschutz (Z 64, Z 65).
  - Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Vorranggebiets Ressourcenschutz Grundwasserschutz/ regionaler Biotopverbund (Z 58, Z 64, Z 65).
- Grundsätze:
  - Das gesamte Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild.

Darüber hinaus grenzt das Vorranggebiet regionaler Biotopverbund unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet an (siehe Abbildung 4).

Abbildung 3: Auszug aus dem ROP Rheinhessen-Nahe 2014 (Plangebiet schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2014)

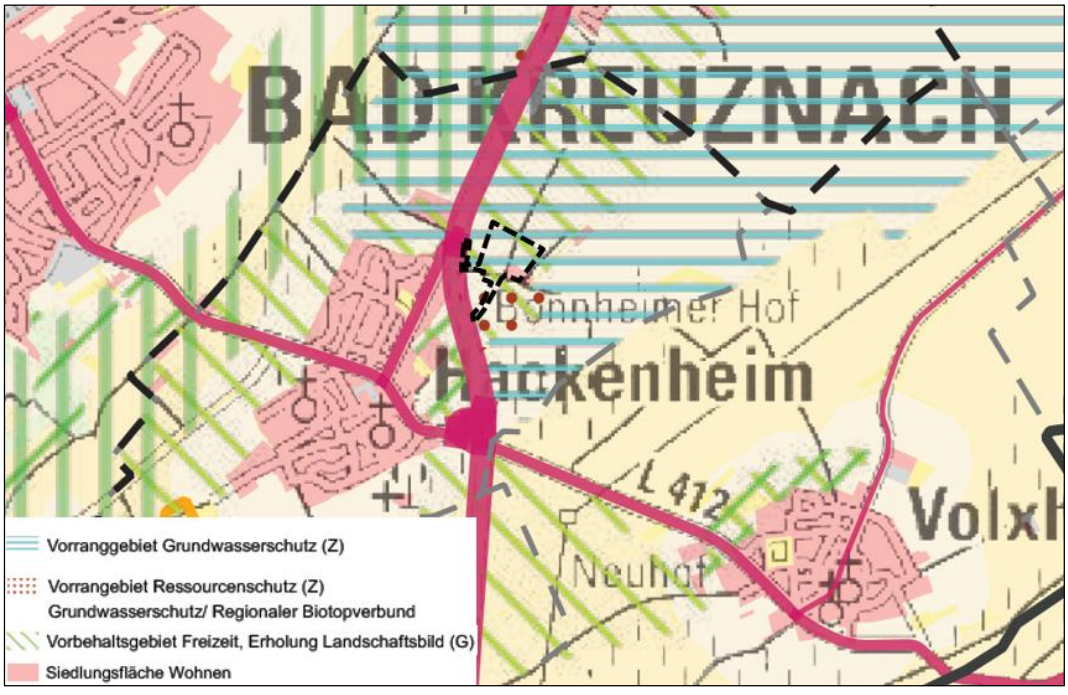


Abbildung 4: Darstellung der Vorranggebiete des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 und Lage der Planung



4.1.1 Vorranggebiet Grundwasserschutz

Im Vorranggebiet Grundwasserschutz liegen der bestehende Gutshof, Stellplatzflächen sowie die privaten Grünflächen „Kaiserpark“ und der nördliche Teil des „Erlebnis-Paradies“. Darüber hinaus überlagert sich das Vorranggebiet mit dem Bereich des geplanten Hotels und dem Wohnmobilstellplatz (siehe

Abbildung 3, Abbildung 4 und Karte 2).

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Bad Kreuznach südlich der Nahe“. Eine Höherstufung dieser Schutzzone ist derzeit nicht vorgesehen (SGD Nord, 2026).

Im Vorfeld wurde eine Abstimmung mit der oberen Wasserschutzbehörde SGD Nord und der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe durchgeführt. Diese Abstimmung hat im Zusammenhang mit dem Vorranggebiet Grundwasserschutz ergeben, dass kein Zielkonflikt mit dem regionalplanerischen Vorrang des Grundwasserschutzes zu erkennen ist, da es sich sowohl im Bestand als auch in der Planung um Gewerbe ohne prägenden Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (UmwS) und ohne sonstige erhebliche Gefährdungen wie beispielsweise Abfallablagerungen mit Brandgefahren handelt. Zudem wird hier die Zielsetzung der betroffenen Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Bad Kreuznach südlich der Nahe“ nicht gefährdet oder beeinträchtigt.

Die Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat ergeben, dass die mit der Planung verbundenen regionalplanerischen Belange aufgrund der vorliegenden fachbehördlichen Zustimmung als gewahrt anzusehen sind.

Die Planung steht somit den Festlegungen des Vorranggebiets Grundwasserschutz (Z 64, Z 65) nicht entgegen.

4.1.2 Vorranggebiet Ressourcenschutz (Grundwasserschutz / Regionaler Biotopverbund)

Im Vorranggebiet Ressourcenschutz (Grundwasserschutz, Regionaler Biotopverbund) liegen überwiegend eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tiergehege“ sowie Stellplatzflächen und kleinere Stallgebäude (siehe Abbildung 4).

Innerhalb dieses Vorranggebiets sind Vorhaben und Maßnahmen zulässig, die auf Dauer mit der vorrangigen Funktion vereinbar sind (Z 58, Z 64).

Der Bebauungsplan dient in diesem Bereich der bauplanungsrechtlichen Sicherung bestehender Nutzungen. Das vorhandene Tiergehege stellt eine landschaftsbezogene Nutzung dar, die sich in die Freiraumstruktur einfügt und keine erheblichen Barrieren für den Biotopverbund erzeugt.

Die festgesetzten Stellplatzflächen werden überwiegend unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt, sodass die Durchlässigkeit des Bodens sowie die Funktionen für Flora und Fauna weitgehend erhalten bleiben.

Da die bestehenden Nutzungen in keinem Konflikt zu den Zielen des Vorranggebiets Ressourcenschutz (Grundwasserschutz / Regionaler Biotopverbund) stehen und keine anderen, intensivierenden oder zerschneidenden Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Verbund- und Grundwasserschutzfunktion auszugehen (SGD Nord, 2026, Regionale Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2026).

Daher ist eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Vorranggebiet Ressourcenschutz (Grundwasserschutz / Regionaler Biotopverbund) (Z 58, Z 64, Z65) gegeben.

4.1.3 Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung Landschaftsbild.

Der Bebauungsplan dient überwiegend der bauplanungsrechtlichen Sicherung eines bereits bestehenden und etablierten Freizeit- und Tourismusstandorts. Der vorhandene Gutshof sowie das Tiergehege prägen das Gebiet bereits heute als Standort für Freizeit und Erholung und entsprechen damit den Zielsetzungen des Vorbehaltsgebiets.

Mit dem geplanten Hotelneubau wird das bestehende Angebot maßvoll ergänzt. Die Planung stärkt die touristische Funktion des Standorts und ermöglicht eine qualitative Weiterentwicklung, ohne den Gebietscharakter grundlegend zu verändern.

Die baulichen Anlagen werden durch entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung und Gestaltung in die umgebende Landschaft eingebunden. Durch diese zusätzlichen strukturierenden Grünmaßnahmen wird das Landschaftsbild nicht nur erhalten, sondern in seiner Qualität weiterentwickelt. Dabei wird insbesondere die Sichtbeziehung zwischen der B 428 und dem bestehenden Gutshof gesichert. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden und die landschaftliche Einfügung gewährleistet.

Die Vereinbarkeit der Planung mit dem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild ist somit gegeben.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus liegen Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft im Osten und Süden des Geltungsbereichs. Im westlichen Bereich des Plangebiets entlang der B 428 verläuft eine Gasleitung im Bereich des an die Bundesstraße angrenzenden Landwirtschaftswegs. Zudem verläuft eine Trinkwasserleitung entlang des Landwirtschafswegs im Abschnitt zwischen der B 428 und dem bestehenden Gutshof.

Die Festsetzungen der Sondergebiete „Hotel“, „Wohnmobilstellplatz“ und „Gutshof“ mit ihren entsprechenden Nutzungen im Bebauungsplan können aus diesen Darstellungen nicht entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche sollen zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ dargestellt werden.

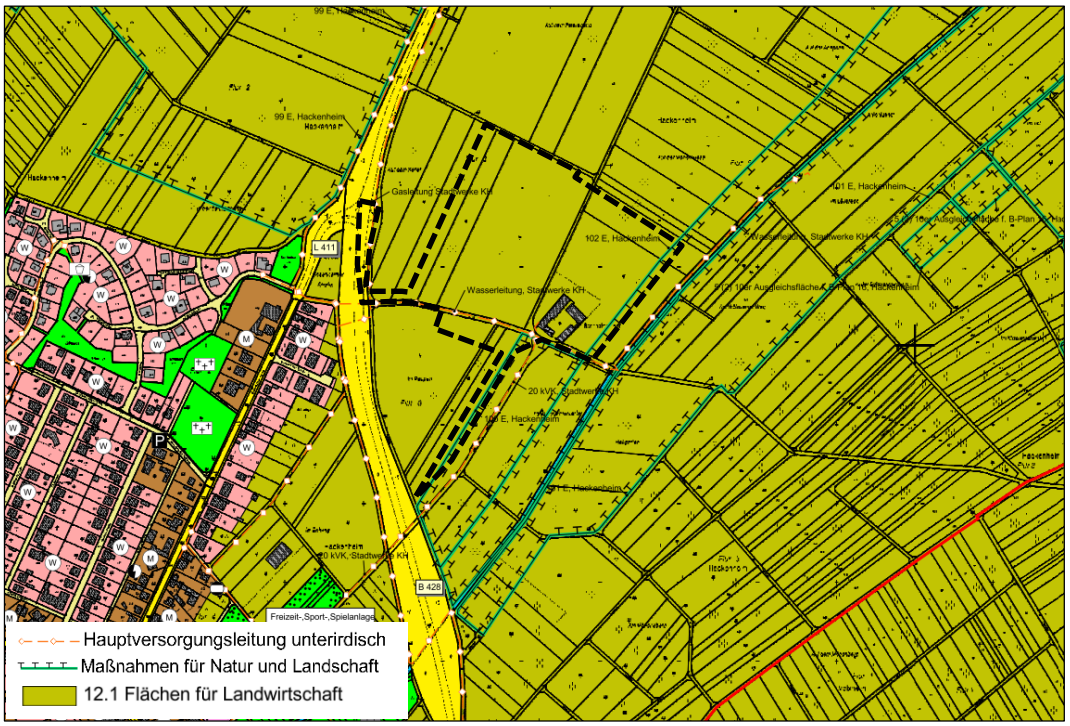
Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft werden daher in einem begrenzten Umfang überplant. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich gegenwärtig um Grünland. Sie werden jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern sind zum einen Bestandteil einer Anlage mit Tiergehegen und Stallungen sowie zum anderen einer begrünten, baumbestandenen Parkanlage. Diese Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine bestehende Grünlandfläche zugunsten des Hotelbetriebs überplant. Durch die Planung geht somit keine gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft“ werden ebenfalls durch die Planung berührt. Die Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft verlaufen überwiegend in einem Korridor von 25 bis 30 m im östlichen Teil des Geltungsbereichs entlang des Hackenheimer Bachs. In diesem Bereich liegen die Ausgleichsfläche A1, die private Grünfläche „Kaiserpark“, sowie ein eingefriedeter Gartenbereich mit Swimmingpool als Teil des Sondergebiets SO 1. Im südlichen Teil des Plangebiets betreffen die dargestellten „Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft“ Grünflächen des „Erlebnisparadies“, die bereits gegenwärtig als Tiergehege genutzt werden (siehe Abbildung 5 und Karte 1).

Durch die Planung wird der Geltungsbereich am nördlichen Rand in einer Breite von 6 bis 7 m durch die Anlage von Ausgleichsflächen in einem Umfang von 0,3 ha eingegrünt. Die bereits erbrachte naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich des Radwegs Bosenheim-Hackenheim wird zur dauerhaften Pflege und Erhalt festgesetzt. Zudem werden weitere externe Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zur Herstellung des eingriffsbedingt erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs festgesetzt. Durch die Festsetzung des dauerhaften Erhalts der Grünflächen und des Baumbestands wird der offene Charakter der Grünflächen durch die Planung bewahrt.

Die mit der Darstellung von „Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft“ verbundenen Zielsetzungen werden insgesamt durch die vorgesehenen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie durch die Zuordnung weiterer Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets planungsrechtlich umgesetzt.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan 2008 der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (Plangebiet schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich, VG Bad Kreuznach)



5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist Gegenstand der Karte 2. Das Konzept gliedert sich in den Bestand sowie einen räumlich und funktional eigenständigen Bereich der Planung. Der Bestand bleibt in seiner bestehenden Erschließung, Nutzung und Organisation erhalten. Der Standort der Planung des Hotels ist so gewählt, dass die Sichtbeziehung von der Bundesstraße 428 auf den bestehenden Gutshof weiterhin gesichert bleibt.

5.1 Bestand

Topographisch weist das Plangebiet ein Gefälle von Westen nach Osten von circa 16 Metern. Östlich des Geltungsbereichs verläuft der Hackenheimer Bach.

Die Bestandssituation des Plangebiets lässt sich im Wesentlichen anhand der drei räumlich-funktional differenzierten Bereiche „Gutshof“, „Erlebnisparadies“ und „Kaiserpark“ beschreiben (siehe Karte 2).

5.1.1 Gutshof

<u>Gebäudebestand</u>

Der Gutshof ist durch seine historisch gewachsene städtebauliche Struktur und die nachträglichen Erweiterungen geprägt. Die Grundstruktur bildet ein rheinhessischer Vierseithof, bei dem die Bebauung den Innenhof mit einem prägenden Baum vollständig umgibt. Die Gebäudeeingänge liegen überwiegend innerhalb dieses Innenhofs. Diese Grundstruktur wurde um eine rückseitige (an der nördlichen Gebäudeseite) Lagerhalle (Gebäude 2) mit dazugehöriger Anlieferzufahrt, sowie Außenterrassen und eine an die östliche Hofseite angrenzende Stellplatzfläche mit 34 Stellplätzen ergänzt. Zudem wurden Ergänzungen der Gutsschänke durch einen Küchenanbau an der südlichen Gebäudeseite vorgenommen. Der südöstliche Teil des Vierseithofs wird durch das Vinotheksgebäude (Gebäude 5) gebildet, das das ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude ersetzt. Im östlichen Bereich der Hofanlage besteht in einem, durch einen Metallzaun, eingefriedeten Bereich neben einem Schwimmbecken ein Poolhaus (Gebäude 6) mit Flachdach.

Die Bebauung besteht überwiegend aus Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und rot eingedeckten Satteldächern. Die Gutsschänke und Vinothek (Gebäude 1 und Gebäude 5) verfügen über ein ausgebautes Dachgeschoss und Dachgauben. Die Gutsschänke (Gebäude 1) weist zwischen Innenhof und Terrasse einen Höhensprung von einem Geschoss auf. Die Kaiserremise (Gebäude 3) und das Lager (Gebäude 2) sind als Wirtschaftsgebäude konzipiert. Die Kaiserremise, als historische Scheune des Gutshofs, fungiert als eingeschossiger Gastraum mit eingebauter Empore. Sie wurde am östlichen Gebäudeteil um einen Anbau mit zwei Vollgeschossen (Gebäude 4) ergänzt, der in derselben Bauflucht jedoch mit deutlich geringerer Firsthöhe und flacherer Dachneigung ausgeführt ist.

Abbildung 6: Gebäudebestand (Erläuterung siehe folgend; Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE / LvermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lverm-geo.rlp.de)



Erläuterung Gebäudebestand (siehe Abbildung 6):

- Gebäude 1: Gutsschänke
- Gebäude 2: Getränkelager- und Anlieferung
- Gebäude 3: Kaiserremise
- Gebäude 4: Ferienwohnungen
- Gebäude 5: Vinothek
- Gebäude 6: Poolhaus
- Gebäude 7: Standort für Abfall- und Wertstoffbehälter
- Gebäude 8: Küchenanbau
- Gebäude 9: Rinderstall
- Gebäude 10 und 12: Pferdeställe
- Gebäude 11: Vogelstall
- Gebäude 13: Ziegenturm

Abbildung 7: Ansicht von Südost: Gutsschänke, Küchenanbau und Vinothek



Abbildung 8: Innenhof und Kaiserremise



Nutzungen

Der Gutshof ist maßgeblich durch gastronomische Nutzung geprägt. Diese stellt die gebietsprägende Hauptnutzung dar und bestimmt sowohl die funktionale Ausrichtung als auch das Erscheinungsbild des Areals.

Ergänzend zur Gastronomie bestehen untergeordnete Nutzungen in Form von Veranstaltungsräumen, einer Vinothek, Gästezimmern, Ferienwohnungen und Betriebswohnungen. Die Veranstaltungsnutzung dient insbesondere der Durchführung von Feiern, kulturellen Veranstaltungen und sonstigen gesellschaftlichen Anlässen. Die Vinothek ergänzt das gastronomische Angebot um Weinproben und den Verkauf von Wein. Darüber hinaus sind Beherbergungsmöglichkeiten vorhanden, die dem Betrieb in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht zugeordnet sind. Diese bestehen aus zwei Ferienwohnungen, fünf Gästezimmern, zwei Mitarbeiterwohnungen und einer Betriebsinhaberwohnung.

Der Innenhof ist gestalterisch als Außengastronomiefläche ausgeprägt und umfasst neben gastronomischen Sitzmöglichkeiten auch Stehtische und stellt einen wesentlichen Bestandteil des gastronomischen Gesamtkonzeptes dar. Die gastronomische Nutzung erfolgt innerhalb der betriebsüblichen Öffnungszeiten von Montag bis Samstag 17:00 Uhr bis 23:00 Uhr, Sonntag 11:00 Uhr bis 23:00 Uhr. Eine Nutzung in den Nachtstunden ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus finden vereinzelt Veranstaltungen außerhalb der Öffnungszeiten statt. Diese finden an weniger als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahrs und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden statt. Sie stellen daher seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm, Nr. 7.2 dar.

Die Fläche der gastronomischen Nutzung beträgt ca. 830m² für die Innenbewirtschaftung und 750m² für die Außenbewirtschaftung mit ca. 330 Sitzplätzen in der Außen- und 604 Sitzplätzen in der Innenbewirtschaftung.

Darüber hinaus besteht ein Schwimmbecken mit zugehörigem Poolhaus und Garten, das der Betriebsinhaberwohnung zugeordnet ist.

Insgesamt stellt sich der Gutshof als gemischt genutztes, jedoch eindeutig gastronomisch geprägtes Areal dar, bei dem sämtliche weiteren Nutzungen dem Hauptbetrieb funktional untergeordnet sind.

5.1.2 Kaiserpark

Nördlich des Gutshof befindet sich der Kaiserpark. Hierbei handelt es sich um eine bestehende, rund 1,4 ha große Parkanlage, die als private, dem Gutshof zugehörige, Grünfläche angelegt ist. Die Parkanlage weist einen ausgeprägten Grüncharakter auf und ist durch eine strukturierende Baumreihe sowie zahlreiche Einzelbäume geprägt. Der vorhandene Baumbestand trägt wesentlich zur räumlichen Gliederung und zur landschaftlichen Einbindung bei.

Nutzungen

Die Nutzung des Kaiserparks umfasst private und öffentliche Veranstaltungen wie Hochzeiten, Geburtstage, Familienfeiern, Firmen- und Betriebsveranstaltungen sowie kulturelle, gesellschaftliche und politische Veranstaltungen in unmittelbarem Zusammenhang und Ergänzung zu den Gastronomie- und Veranstaltungsnutzungen des Gutshofs.

Innerhalb des Parks befinden sich drei untergeordnete Nebenanlagen:

- Pavillon 1 mit einer Grundfläche von ca. 80 m²,
- Pavillon 2 mit einer Grundfläche von ca. 100 m²,
- Pavillon 3 mit einer Grundfläche von ca. 15 m².

Diese Nebenanlagen sind der Veranstaltungsnutzung funktional zugeordnet. Eine eigenständige gewerbliche Nutzung liegt nicht vor; vielmehr erfolgt die Nutzung im Zusammenhang mit den Veranstaltungen.

5.1.3 Erlebnis-Paradies

Das Erlebnis-Paradies besteht aus zwei Flächen im Süden und Westen des Geltungsbereichs.

Die Anlage ist räumlich durch den Wirtschaftsweg in zwei Teilbereiche getrennt. Der südliche Teilbereich umfasst einen Rinderstall, einen „Ziegenturm“ und eine Weidefläche. Der nördliche Teilbereich beginnt auf der gegenüberliegenden Seite des Wirtschaftswegs und nimmt flächenmäßig den größeren Anteil des Areals ein. Er umfasst ebenfalls eine Weidefläche für Pferde, Esel und Gänse.

Gebäudebestand

Die zum Erlebnis-Paradies zugehörigen Gebäude sind die Stallungen und Betriebsgebäude. Sie sind mit rot eingedeckten Walmdächern ausgeführt (Abbildung 6).

- Gebäude 9: Rinderstall,
- Gebäude 10 und 12: Pferdeställe,
- Gebäude 11: Vogelstall,
- Gebäude 13: Ziegenturm.

Nutzungen

Die Nutzungen des Erlebnis-Paradieses umfassen einen Streichelzoo mit Kleintieren, mehrere eingefasste Tiergehege sowie die zugehörigen Stallungen und Nebenanlagen (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10). Insgesamt werden in diesem Bereich rund 50 Tiere gehalten, die auf fünf Stallgebäude sowie zugeordnete Freiflächen verteilt sind. Die Tierhaltung erfolgt sowohl in geschlossenen Stallbereichen als auch auf angrenzenden Grün- und Weideflächen, die dem Auslauf und der artgerechten Haltung dienen.

Abbildung 9: Ziegenturm



Abbildung 10: Rinderstall



5.2 Planung

Die Planung ist als eigenständige städtebauliche Einheit konzipiert und verfügt über eine separate verkehrliche Erschließung.

Durch die klare funktionale und organisatorische Trennung von Bestands- und Planungsbereich wird sichergestellt, dass beide Teilbereiche unabhängig voneinander betrieben werden können, während sie zugleich durch Fußwegeverbindungen und Sichtbeziehungen räumlich miteinander verknüpft sind. Vorgesehen ist die Errichtung eines Hotels und eines Wohnmobilstellplatzes. Diese beiden Planungsbestandteile werden nachfolgend beschrieben.

5.2.1 Hotel

Das Nutzungskonzept des geplanten Hotels umfasst die Errichtung eines Hotelbetriebs mit einer Kapazität von maximal 120 Zimmern in der Kategorie 3-Sterne-Superior bis 4 Sterne. Neben dem Übernachtungsangebot soll ergänzend auch eine Gastronomie mit Innen- und Außenbewirtschaftung, sowie Wellness-Einrichtungen wie Pool, Sauna und Fitnessräume angeboten werden. Zudem sind Veranstaltungsräume für Tagungen und ähnliche Veranstaltungen sowie in geringem Umfang der Verkauf von hotelbezogenen Produkten vorgesehen.

Städtebaulich soll ein Hotelkomplex aus einem Hauptgebäude und zwei Seitengebäuden mit drei Vollgeschossen und Satteldächern entstehen. Der Gebäudekomplex soll in einer am Gelände orientierten Bauweise errichtet werden, sodass größere Bodenbewegungen vermieden werden. Da die Erschließung von Westen erfolgen soll, öffnet sich der Gebäudekomplex nach Osten zur hangabgeneigten Seite in einen terrassierten, repräsentativen Hotelgarten. Dieser Hotelgarten soll mit ortstypischen Materialien wie beispielsweise Kalksteinmauern gestaltet werden. Mit dem östlich angrenzenden „Kaiserpark“ soll der Hotelgarten so einen zusammenhängenden, durchgrünten Freiraum bilden. Insgesamt soll im Vergleich mit der kompakten, geschlossenen, stark versiegelten städtebaulichen Figur des Gutshofs in diesem Bereich ein offenerer Städtebau realisiert werden, der sich durch einen höheren Freiflächenanteil und eine landschaftlich

eingebettete Bebauung auszeichnet. Architektonisch soll sich das Hotel an dem bestehenden Gutshof orientieren, die Architektursprache jedoch zeitgenössisch interpretieren.

Es sind entlang der Erschließungsstraße und im Bereich des Hotels Stellplätze vorgesehen, wobei Teile der Stellplätze mit Solarmodulen und Teile mit Bäumen überstanden werden sollen.

5.2.2 Wohnmobilstellplatz

Der geplante Wohnmobilstellplatz dient der Schaffung einer Fläche für die vorübergehende Unterbringung von selbständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobilen). Es handelt sich hierbei um einen Campingplatz i.S.d. § 1 Abs. 2 CPlV RP.

Die Nutzung ist ausdrücklich auf den temporären Aufenthalt von Wohnmobilen beschränkt; saisonales oder dauerhaftes Camping sowie die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte, wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser oder Wohnwagen, sind nicht vorgesehen. Damit wird eine klar abgegrenzte touristische Nutzung gewährleistet und dauerhaftes Wohnen verhindert. Die An- und Abfahrten erfolgen innerhalb der betriebsüblichen Öffnungszeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Eine Nutzung in den Nachtstunden ist nicht vorgesehen.

Zur Funktionsfähigkeit des Wohnmobilstellplatzes sind ergänzende Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung vorgesehen. Hierzu zählen Sanitärgebäude sowie Anlagen für Strom- und Trinkwasserversorgung und Abfallentsorgung, Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie untergeordnete Verkaufsautomaten zur Versorgung der Nutzer des Wohnmobilstellplatzes.

5.3 Verkehrskonzept

5.3.1 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der über die im Westen des Geltungsbereichs befindliche Bundesstraße B 428 den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz herstellt.

Zufahrten zur bestehenden Stellplatzanlage und zum Getränkelager des Gutshofs erfolgen östlich des Gebäude 5 und nördlich des Getränkelagers, Gebäude 2 (siehe Abbildung 6 und Karte 2).

Hinsichtlich der Verkehrswirksamkeit der Planung wurde ein Verkehrsgutachten durch das Sachverständigenbüro VERTEC GmbH und Giloy & Löser Beratende Ingenieure PartGmbB erstellt, welches Gegenstand der Anlage 1 ist. Die Nachweise der Verkehrsqualität kommen zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen infolge der vorgesehenen Erweiterung um ein Hotel mit 120 Zimmern und 300 Betten keine maßgebenden Verkehrsflussdefizite bestehen. An der untersuchten Kreuzung B 428 / Bosenheimer Straße / Zufahrt Bonnheimer Hof ist weiterhin von einer befriedigenden Verkehrsqualität auszugehen.

Zudem verläuft in Nord-Süd-Richtung, entlang des Wirtschaftswegs ein ausgewiesener Rad- und Wanderweg zwischen Bosenheim und Hackenheim (siehe Kapitel 7.5.1).

Die verkehrliche Erschließung zum Hotel und Wohnmobilstellplatz soll über eine separat herzustellende Erschließungsstraße erfolgen, die von dem Wirtschaftsweg etwa 200 m nach der Anschlussstelle zur B 428 abzweigt. Diese dient dem Zweck, die Besucherverkehre von Hotel und Wohnmobilstellplatz von denen des Gutshofs und des Erlebnis-Paradies soweit wie möglich zu trennen.

Die verkehrliche Erschließung der Wohnmobilstellplätze erfolgt über die Erschließungsstraße des Hotels. Zur Erreichung der Wohnmobilstellplätze ist zudem das Queren der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftsweg, Anlieger- und Erschließungsweg“ erforderlich. Dadurch ist die nach

§ 2 CPIV RP erforderliche Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche gegeben. Diese Querung erfolgt ohne Beeinträchtigung der Funktion des Landwirtschaftswegs für die landwirtschaftliche Nutzung. Hier ist eine Beschilderung erforderlich, die darauf abzielt, dem landwirtschaftlichen Verkehr Vorrang zu gewähren.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Im Bestand sind insgesamt 171 Pkw-Stellplätze sowie ein Busstellplatz vorhanden, die entlang des Landwirtschaftswegs zwischen Gutshof und B 428 und im Bereich des Innenhofs angeordnet sind. Unter Zugrundelegung der vorliegenden Baugenehmigungen wurde ein Stellplatzbedarf von 128,5 Stellplätze ermittelt. Von diesen bestehenden Stellplatzanlagen ist der Gutshof fußläufig erreichbar.

Für den Bereich der Hotelplanung entsteht aufgrund der geplanten Bettenanzahl des Hotels von ca. 300 Betten entsteht gemäß § 47 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RP) ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Für diesen Stellplatzbedarf wird nach Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Bad Kreuznach ein Stellplatzschlüssel von 4 Betten pro Stellplatz angesetzt. Dabei ergeben sich bei der angesetzten Bettenanzahl von 300 Betten 75 Stellplätze. Durch die weiteren untergeordneten zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Veranstaltungsräume kann sich weiterer Stellplatzbedarf ergeben. Um diesem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, werden Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Zufahrten zugelassen, sodass der Hotelbetrieb verkehrlich angemessen erschlossen wird und ausreichend Parkmöglichkeiten bereitstehen.

5.4 Begrünungskonzept

Entlang des nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Eingrünung mit Sträuchern festgesetzt. Diese Eingrünung dient zum einen der Herstellung des eingriffsbedingt erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs und zum anderen der landschaftsgerechten Einbindung des Plangebiets. Die Eingrünung soll jedoch die Sichtbeziehung zwischen B 428 und den bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs nicht beeinträchtigen. Daher ist auf diesen Flächen die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 2 wird zur landschaftsgerechten Einbindung sowie zur Gliederung und Verschattung des Wohnmobilstellplatzes zwischen den einzelnen Stellplätzen die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Diese anzupflanzenden Bäume schließen unmittelbar an den vorhandenen Baumbestand des Kaiserparks an, der durch die Festsetzung zum Erhalt gesichert wird. Im Sondergebiet SO 3 sind ferner 44 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend ist im Sondergebiet SO 3 auf einer Fläche von 900 m² eine Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern vorzunehmen. Durch diese Festsetzung entsteht im Sondergebiet SO 3 eine durchgrünte und verschattete Freifläche, die als großzügiger Hotelgarten dient und den vorhandenen Kaiserpark in seiner Funktion und Gestalt ergänzt.

Durch die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege der Rasenflächen des Kaiserparks sowie der Weideflächen der Tiergehege werden diese Bereiche planungsrechtlich als Grünflächen gesichert.

Die Festsetzung, Wege-, Platz- und sonstige befestigte Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, dient der Reduzierung der Flächenversiegelung und der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser.

Der Bestand zeichnet sich aus durch:

- Insgesamt 165 Bäume
- Insgesamt 48.600 m² Grünland, davon:
    - Kaiserpark: 12.600 m²
    - Erlebnisparadies: 36.000 m²

Durch die Planung kommen hinzu:

- Insgesamt 58 Bäume, davon
    - durch zeichnerische Festsetzungen: 14 Bäume
    - durch textliche Festsetzungen: 44 Bäume
- Insgesamt rund 3.580 m² mit Sträuchern zu bepflanzende Fläche, davon
    - 900 m² durch textliche Festsetzung im Sondergebiet SO3
    - 2.680 m² in der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche A1

Tabelle 1: Bilanz der Bäume und Sträucher

	Bestand	Planung	Summe
Bäume (Anzahl)	165	58	223
Sträucher (m²)	0	3.580	3.580

5.5 Schallschutzkonzept

Es wurde ein Schallgutachten durch das Sachverständigenbüro Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GmbH erstellt, welches Gegenstand der Anlage 2 ist. Es wurden der Verkehrslärm und der Gewerbelärm sowie die Geräuscheinwirkung des Bonnheimer Hofs auf das geplante Hotel untersucht. Im Ergebnis sind keine schallschützenden Maßnahmen in Form von Festsetzungen erforderlich.

Die Ergebnisse werden im Einzelnen zusammenfassend im Umweltbericht in Kapitel 7.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit wiedergegeben.

5.6 Entwässerungskonzept

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers im Geltungsbereich wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Giloy & Löser Beratende Ingenieure PartGmbB erstellt, das Gegenstand der Anlage 4 ist. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden nachfolgend zusammenfassend anhand der vier Themenabschnitte Starkregengefährdung, Niederschlagswasser, Schmutzwasser und Löschwasser wiedergegeben.

5.6.1 Starkregengefährdung

Aufgrund der Geländehöhen und der natürlichen Abflussverhältnisse besteht im Plangebiet eine erhöhte Gefährdung gegenüber Außengebietszuflüssen und Starkregenereignissen. Maßgeblich sind insbesondere oberflächige Abflüsse aus angrenzenden höherliegenden Bereichen sowie die Konzentration des Niederschlagswassers entlang bestehender Gelände-, Wege-, Straßen- und Gewässerstrukturen.

Die gegenwärtige Führung der Abflüsse entlang der Gebäude, Wege und Randbereiche lässt darauf schließen, dass bereits bestehende topografische oder bauliche Vorkehrungen zur Wasserführung und zum Schutz der Gebäude vorhanden sind. Die Abflüsse werden nicht diffus über die gesamte Hoffläche verteilt, sondern konzentrieren sich in erkennbaren Fließwegen, die in Richtung Hackenheimer Bach weitergeführt werden (siehe auch Kapitel 7.5.6).

5.6.2 Niederschlagswasser

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Lösslehmböden ist eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß DWA-A 138 nicht möglich. Ziel ist es daher, das Regenwasser möglichst im Gebiet zurückzuhalten, breitflächig über

geeignete Grün- und Freiflächen abzuleiten beziehungsweise gedrosselt einem geeigneten Vorfluter zuzuführen. Diese Vorgehensweise wurde mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Nord) und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Kreuznach abgestimmt.

Das Niederschlagswasser der neu zu entwässernden befestigten Flächen soll daher gesammelt und einem offenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die Ableitung erfolgt anschließend mit einem auf 10 l/s begrenzten Drosselabfluss in den unmittelbar angrenzenden Hackenheimerbach. Für einzelne Teilflächen ist ergänzend eine breitflächige Ableitung über angrenzende Grün- und Freiflächen vorgesehen. Das auf den Dachflächen des geplanten Hotels anfallende Niederschlagswasser kann zudem soweit möglich in einer Zisterne gesammelt und zur Bewässerung der Außen- und Grünanlagen genutzt werden.

5.6.3 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Neubauten kann an den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Mischwasserkanal DN 500 SB der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach angeschlossen werden. Für den Hotelneubau wurde ein Spitzenabfluss von ca. 2,29 l/s, für die Wohnmobilstellplätze von ca. 0,11 l/s ermittelt.

5.6.4 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf Grundlage der konkreten Planung zu ermitteln, welcher Anteil dieser erforderlichen Löschwassermenge über die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden kann. Der nicht über das Trinkwassernetz bereitstellbare Anteil ist durch eine geeignete alternative Löschwasserversorgung, beispielsweise durch einen Löschwasserbehälter, sicherzustellen und entsprechend vorzuhalten.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in Kapitel 5 beschriebenen, sich hinsichtlich ihrer Nutzung zu unterscheidenden Teilbereiche, werden innerhalb des Geltungsbereichs gemäß §§ 10-11 BauNVO drei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Gutshof“ (SO 1), „Wohnmobilstellplatz“ (SO 2) und „Hotel“ (SO 3) festgesetzt. Die festzusetzende Nutzungsmischung im Plangebiet lässt sich nicht eindeutig einem der in §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen, weshalb die Festsetzung von Sondergebieten erforderlich ist. Die Festsetzung von Sondergebieten trägt der spezifischen Eigenart der Nutzungen Rechnung. Hierzu im Einzelnen:

<u>Sonstiges Sondergebiet: SO 1 „Gutshof“</u>

Das festgesetzte Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Gutshof“ dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen des Bonnheimer Hofs.

Die Zweckbestimmung und das festgesetzte Nutzungsspektrum leiten sich daher aus dem Bestand ab. Gebietsprägend für den Bestand ist hierbei die Gastronomienutzung und die dafür erforderlichen, betriebsbezogenen Lager-, Kühl- und Technikräume. Die Gastronomienutzung wird darüber hinaus durch die Nutzungen für Veranstaltungen und Beherbergungszwecke, dem Verkauf von Wein sowie Betriebswohnungen ergänzt.

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung und dem Nutzungsspektrum wird die gastronomische Nutzung entsprechend ihrer Bedeutung als gebietsprägende Nutzungsart gesichert und die untergeordneten, ergänzenden Nutzungen werden ebenfalls erfasst und weiterhin ermöglicht.

Sondergebiet, das der Erholung dient: SO 2 „Wohnmobilstellplatz“

Das festgesetzte Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung und den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes.

Zur Sicherstellung eines funktionsgerechten Betriebs sind neben den Stellplätzen ein Sanitärgebäude sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig. Darüber hinaus wird die Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge und untergeordnete Verkaufsautomaten zur Versorgung der Nutzer des Wohnmobilstellplatzes ermöglicht, um den Anforderungen einer zeitgemäßen touristischen Infrastruktur Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung dient der ergänzenden Versorgung der Nutzer des Wohnmobilstellplatzes mit Waren des täglichen Bedarfs und sonstigen für den Aufenthalt erforderlichen Produkten. Durch die Beschränkung auf untergeordnete Verkaufsautomaten mit unmittelbarem Nutzungsbezug bleibt die Verkaufsfunktion der Erholungs- und Stellplatznutzung untergeordnet.

Dauerwohnen sowie das Aufstellen mobiler oder fester Campinghäuser werden ausgeschlossen, da das Gebiet ausschließlich der kurzfristigen touristischen Nutzung durch Wohnmobile dienen soll. Hierdurch wird der Gebietscharakter gesichert und einer ungeordneten Wohnbauentwicklung im Außenbereich entgegengewirkt.

Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Hotel“

Das festgesetzte Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung eines Hotelbetriebs als Hauptnutzung. Ergänzend werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Veranstaltungsräume und der Verkauf von hotelbezogenen Produkten ermöglicht.

Die Größenbegrenzung auf 120 Zimmer dient der Sicherstellung einer standortverträglichen baulichen Entwicklung und der Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Insbesondere die Verkehrswirksamkeit des Vorhabens soll so auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Zudem soll die gegenwärtige Nutzungsstruktur im Geltungsbereich nicht durch die Hotelnutzung überplant werden.

Die Zulässigkeit von Veranstaltungsnutzungen ergänzt das Beherbergungsangebot um Tagungen, Fortbildungen, Ausstellungen sowie private und öffentliche Veranstaltungen. Hierdurch werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen wirtschaftlich tragfähigen Hotelbetrieb geschaffen.

Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie des Verkaufs von hotelbezogegen Produkten dient der Ergänzung des Hotelbetriebs und der Versorgung der Hotelgäste sowie sonstigen Kunden. Diese ergänzenden Nutzungen bleiben dem Hotelbetrieb funktional zugeordnet, sodass der Hotelbetrieb als Hauptnutzungsart des Gebiets gesichert wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 begrenzt.

Da das Sondergebiet SO 1 „Gutshof“ weitgehend bebaut ist, leitet sich die festgesetzte GRZ im Wesentlichen aus dem Bestand ab. Mit der festgesetzten GRZ wird in Kombination mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse die vorhandene städtebauliche Dichte im Gebiet gesichert und begrenzt. Die festgesetzte GRZ darf in SO 1 daher gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um die bestehende, historisch gewachsene, städtebauliche Situation zu sichern und die vorhandenen Nutzungen auch künftig in ihrem bestehenden Umfang zu ermöglichen.

Im Sondergebiet SO 2 „Wohnmobilstellplatz“ wird eine GRZ von 0,3 durch Planeintrag festgesetzt. Zweck dieser Festsetzung ist es, den offenen Charakter des Sondergebiets SO 2 zu erhalten und eine Überprägung durch bauliche Anlagen zu vermeiden. Gleichzeitig soll ein Sanitärgebäude für den ordnungsgemäßen Betrieb des Wohnmobilstellplatz ermöglicht werden. Es ist darüber hinaus eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 erforderlich, um die Schaffung der Stellplätze an sich, der erforderliche Nebenanlagen und die Zuwegung zu ermöglichen.

Im Sondergebiet SO 3 „Hotel“ wird durch die durch Planeintrag festgesetzte GRZ von 0,3 die Errichtung von Hauptanlagen mit dem Ziel begrenzt, den Hotelbau in einem offeneren Städtebau zu realisieren, der sich durch einen höheren Freiflächenanteil als der bestehende Gutshof und eine landschaftlich eingebettete Bebauung auszeichnet. Zudem soll durch die Begrenzung der GRZ auch die Maßstäblichkeit der Bebauung im Verhältnis zum Bestand gesichert werden. Darüber hinaus darf die festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Festsetzung der Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um in Verbindung mit dem Baufenster vor dem Hintergrund der erforderlichen Stellplätze, der Anlage der Außenanlagen und der Erschließungsstraße bei der Realisierung des Hotels einen angemessenen planerischen Spielraum zu gewährleisten.

Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse

Im Sondergebiet SO 1 wird die Festsetzung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull differenziert innerhalb des festgesetzten Baufensters vorgenommen. Dies dient in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse dem städtebaulichen Ziel, das vorhandene und historisch gewachsene Erscheinungsbild des Gutshofs zu bewahren und dem Gebäudebestand durch Vermeidung der Entstehung unmaßstäblich wirkender Baukörper angemessen Rechnung zu tragen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dementsprechend an dem vorhandenen Bestand. Darüber hinaus wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei beschränkt. Dabei orientiert sich die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls an dem Bestand.

Im Sondergebiet SO 2 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Zulässig sind hier ausschließlich dem Betrieb des Wohnmobilstellplatzes dienende Sanitärgebäude. Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss dient dazu, die bauliche Dimensionierung auf den untergeordneten Nutzungszweck zu begrenzen und eine dem offenen, landschaftlich geprägten Gebietscharakter des Wohnmobilstellplatzes angemessene Gebäudeentwicklung zu sichern.

Im Sondergebiet SO 3 wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der Oberkante in Meter über Normalhöhennull bestimmt. Aufgrund der exponierten und topografisch erhöhten Lage des Baufensters entsteht eine städtebauliche Prägnanz des geplanten Hotelbaus. Daher dient diese Festsetzung der Sicherung eines angemessenen städtebaulichen Erscheinungsbilds und Maßstabs im Verhältnis zum bestehenden Gutshof und einer angemessenen Einfügung in das Landschaftsbild.

Im Bereich der privaten Grünflächen orientieren sich die festgesetzten Höhen ebenfalls an der bestehenden Bebauung, um unmaßstäbliche Erweiterungen im Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden zu unterbinden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet SO 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen definiert. Damit wird die historisch gewachsene städtebauliche Struktur des Gutshofs gesichert. Gleichzeitig enthält die Baugrenze weiterhin den Spielraum für kleinere Anbauten.

Für das Sondergebiet SO 3 „Hotel“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Damit wird die bauliche Entwicklung innerhalb des Sondergebiets planungsrechtlich gesteuert und der Standort des künftigen Hotelgebäudes verortet. Die Baugrenzen sind so dimensioniert, dass sie zum einen für die Objektplanung einen angemessenen Spielraum eröffnen und zum anderen die Lage des

Hotels innerhalb des Sondergebiets eindeutig definieren und eine ungeordnete oder flächenhafte Ausdehnung und Vereinzelung der Bebauung im Sondergebiet SO 3 vermeiden.

Als Bauweise wird für das Sondergebiet SO 3 die offene Bauweise ohne eine Längenbeschränkung festgesetzt, da für die Realisierung der Sonderbauform des Hotels Gebäudelängen über 50 m erforderlich sind.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet SO 1 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die bestehenden Stellplätze bauplanungsrechtlich zu sichern und den Betrieb des Gutshofs zu ermöglichen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Stellplatznutzung entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geordnet und gesichert.

Im Sondergebiet SO 3 sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, die für die Hotelnutzung erforderliche Zufahrten und Stellplätze in der Objektplanung räumlich flexibel anordnen zu können.

6.5 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung der festgesetzten sonstigen Sondergebiete wird über einen Wirtschaftsweg sichergestellt, der als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftsweg, Anlieger- und Erschließungsweg“ festgesetzt wird. Über diesen Weg erfolgt die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz und damit an die westlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße B 428.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Plangebiets. Eine Nutzung des Weges als öffentliche Durchgangsverbindung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich und soll daher vermieden werden. Die zulässige Nutzung wird auf den Verkehr zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, den Ziel- und Quellverkehr der erschlossenen Nutzungen sowie den Ver- und Entsorgungsverkehr beschränkt. Hierdurch sollen vermeidbare Verkehrsbelastungen und damit verbundene Lärmimmissionen sowie Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsraums reduziert werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Ein- und Ausfahrten werden diese zeichnerisch festgesetzt.

6.6 Private Grünflächen

6.6.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird die bestehende Nutzung des Bereichs des „Kaiserparks“ als Parkfläche planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Sicherung der bestehenden Funktion als ergänzender Veranstaltungsort für private und öffentliche Veranstaltungen in unmittelbarem Zusammenhang und Ergänzung zu den Gastronomie- und Veranstaltungsnutzungen des Sondergebiets SO 1. Die einzelnen Veranstaltungen selbst sind jeweils zeitlich begrenzte, temporäre Nutzungen und entsprechen den Anforderungen der TA Lärm.

Um die Rasenflächen dauerhaft als Grünflächen zu erhalten und zu pflegen, wird die Gestalt der Parkanlage planungsrechtlich gesichert.

Durch die Zulässigkeit funktional untergeordneter baulicher Anlagen, wie Pavillons, Pergolen, Sitzüberdachungen sowie Wege- und Platzflächen, wird die Nutzung der Fläche für Veranstaltungen ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser dient der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Durch die Reduzierung

von Abflussspitzen trägt das Regenrückhaltebecken insbesondere bei Starkregenereignissen zur Hochwasservorsorge und zur Verringerung von Überflutungsrisiken bei.

Die Festsetzung Wege-, Platz- und sonstige befestigte Flächen für Erschließung in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, dient der Reduzierung der Flächenversiegelung sowie der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit dem Schutz der Bodenfunktionen.

Die Beschränkung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche dient dem Ziel, den offenen und durchgrünten Charakter der Fläche zu bewahren und eine übermäßige bauliche Inanspruchnahme auszuschließen.

6.6.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Tiergehege“

Mit der Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Tiergehege“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Haltung von Tieren sowie die Sicherung der bestehenden Nutzung geschaffen. Die Festsetzung dient der geordneten Entwicklung und dauerhaften Erhaltung der als Tiergehege genutzten Flächen.

Zulässig sind Weide- und Gehegeflächen sowie untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen. Hierzu zählen insbesondere Ställe und Tierunterstände, die für eine artgerechte Tierhaltung sowie den Betrieb der Anlage erforderlich sind. Die Zulässigkeit dieser Anlagen gewährleistet die funktionsgerechte Nutzung der Flächen und ermöglicht eine bedarfsgerechte Unterbringung und Versorgung der Tiere.

Die Festsetzungen die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Tiergehege“ dauerhaft als Grünland zu erhalten und zu pflegen, sowie die Begrenzung der baulichen Anlagen auf die festgesetzte maximale Grundfläche, dienen dem Ziel, den offenen und überwiegend durchgrünten Charakter der Flächen zu erhalten und eine übermäßige bauliche Inanspruchnahme auszuschließen.

Die Festsetzung Wegeflächen für Erschließung in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, dient der Reduzierung der Flächenversiegelung sowie der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit dem Schutz der Bodenfunktionen.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher

Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand wird durch die Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Wohnmobilstellplatzes im Sondergebiet SO 2 ergänzt. Die Baumpflanzungen tragen zur landschaftsgerechten Einbindung und Gliederung der Wohnmobilstellplätze bei und führen dabei den Baumbestand des südlich an das Sondergebiet SO 2 angrenzenden Kaiserparks weiter.

Im Sondergebiet SO 3 sind zudem 44 Bäume als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese ergeben sich aus einem Berechnungsschlüssel von einem zu pflanzenden Baum, je 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und von je einem zu pflanzenden Baum je angefangene 4 Pkw-Stellplätzen. Darüber hinaus sind 900 m² mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Diese Flächengröße ergibt sich aus einem Anteil von 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Diese Festsetzungen dienen dem Ziel die ausreichende landschaftsgerechte Eingrünung und Verschattung sowie die Durchgrünung im Sondergebiet SO 3 sicherzustellen. Darüber hinaus ergeben sich durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern positive Effekte hinsichtlich der lufthygienischen und mikroklimatischen Verhältnisse.

Gleichzeitig soll durch diese Festsetzung eine räumliche Flexibilität der Anpflanzungen im Sondergebiet SO 3 gewährleistet werden. Dies dient dem Zweck, in der nachfolgenden

Objektplanung des Hotels die Lage der Erschließungsstraße und der baulichen Anlagen variieren zu können.

Ausgleichsfläche A1

Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A1 dienen der Herstellung des eingriffsbedingt erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die nach dem Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe verbleibenden Wertpunkte, können der Bevorratung dienen und für zukünftige Ausgleichsbedarfe zur Verfügung stehen.

Durch die Verwendung standortgerechter Gehölze werden geeignete Lebensräume geschaffen und die Biodiversität gefördert. Die Strauchpflanzungen tragen zur ökologischen Aufwertung der Fläche, zur Vernetzung von Lebensräumen, zur Klimaresilienz, sowie zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bei. Dabei wird die Sichtbeziehung zwischen dem Plangebiet, dem Hotelbau im Sondergebiet SO 3 und dem bestehenden Gutshof gewahrt. Die Vorgaben zur dauerhaften Pflege und zum Ersatz ausgefallener Gehölze gewährleisten die langfristige Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme.

Stellplätze

Die Festsetzung zur Herstellung von Stellplätzen sowie Wege-, Platz- und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen dient der Reduzierung der Flächenversiegelung sowie der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit dem Schutz der Bodenfunktionen.

6.7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume

Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Damit werden bereits bestehende Bäume gesichert, die innerhalb des Geltungsbereichs raumbildend wirken und zur Durchgrünung beitragen. Zudem werden die positiven Effekte der zu erhaltenden Bäume hinsichtlich der lufthygienischen und mikroklimatischen Verhältnisse dauerhaft gesichert.

Ausgleichsfläche A2

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A2 wird zur Sicherung der rechtskräftigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme in die Festsetzungen aufgenommen. Sie dient dem Erhalt der bereits erbrachten Kompensationsmaßnahme „Radweg Bosenheim-Hackenheim (zw. Bonnheimer Hof u. Friedhof Bosenheim)“ mit der Kennung KOM-1590581650661.

Zur Umsetzung der Hotelplanung im Sondergebiet SO 3 ist für die Erschließungsstraßen zwei Anschlüsse an die in Nord-Süd Richtung verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erforderlich. Dazu sind zwei Unterbrechung der Ausgleichsfläche A2 auf einer Länge von ca. 7 m sowie 5 m erforderlich. Durch diese Unterbrechung entfällt ein Baumstandort sowie ca. 60 m² der Ausgleichsfläche. Diese Fläche sowie der Baumstandort werden im Norden, direkt anschließend an die bestehende Ausgleichsfläche, kompensiert.

6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für den Bereich des von Süden nach Norden des Geltungsbereichs verlaufenden Mischsammlerkanals und der entlang des Wirtschaftswegs verlaufenden Trinkwasserleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach festgesetzt.

Der Mischsammlerkanal verläuft auf den öffentlichen Wegeparzellen 474/2 und 479/3, sowie auf der privaten Parzelle 52/2. Die Trinkwasserleitung verläuft auf der öffentlichen Parzelle 473/1 sowie auf den privaten Parzellen 57/1, 55/1, 54/1, 53/1 und 52/1.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auf den privaten Parzellen 57/1, 55/1, 54/1, 53/1 und 52/1 festgesetzt, um das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht mit den dafür erforderlichen Abstandsflächen zu den Leitungen zu sichern.

6.9 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden 10.060 m² der 12.800 m² umfassenden Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bosenheim, Flur 4, Flurstücke 1/2, 2/1 und 2/2 (anteilig) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet.

Bei der Fläche handelt es sich um eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche. Im Süden grenzt eine bestehende Kompensationsfläche an. Auf ca. 8.730 m² soll durch die Einsaat von geeignetem Regio-Saatgut der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ eine artenreiche extensive Glatthaferwiese entwickelt werden. Die bestehenden Gehölze im Süden und Osten der Fläche (ca. 1.330 m²) bleiben erhalten. Auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden wird verzichtet. Die Grünlandfläche wird dreimal jährlich, Ende Mai/Anfang Juni, Ende Juli/Anfang August sowie im September, gemäht. Dabei sind alternierend 30 Prozent der Grasbestände zu belassen. Das Mahdgut ist vollständig abzutransportieren.

Durch die Maßnahme wird eine Aufwertung von insgesamt 78.570 Biotopwertpunkten erzielt.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

Von Bundesstraßen gehen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) längs der Fahrbahn gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn Anbauverbote von 20 m aus, in denen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Die Anbauverbotszone der B 428 wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

6.11.1 Dachform

Charakteristisch für die vorhandene Bebauung im Plangebiet sind symmetrische Satel- und Walmdächer (siehe Karte 2).

Um ein im Plangebiet einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, gelten diese, sich an dem Bestand des Gutshofes orientierenden Festsetzungen sowohl im Sondergebiet SO 1 als auch für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Tiergehege“.

Im Sondergebiet SO 1 werden zudem auch Flachdächer zugelassen, da der Bestand in diesem Bereich diese Dachform zusätzlich zu den Sattel- und Walmdächern aufweist. Diese Festsetzung dient daher ebenfalls der Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbilds.

6.11.2 Technische Dachaufbauten

Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer technischen Gebäudeausstattung sowie der Förderung erneuerbarer Energien in den Sondergebieten SO 1 und SO 3. Für den Betrieb der zulässigen Nutzungen können technische Dachaufbauten erforderlich werden. Durch die Begrenzung ihrer Höhe auf maximal 2,0 m sowie den vorgeschriebenen Rücksprung von den Außenwänden wird sichergestellt, dass diese gegenüber dem Gebäude optisch zurücktreten und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Im Sondergebiet SO 2 werden keine technischen Dachaufbauten zugelassen, da dort ausschließlich Sanitärgebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig sind. Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 2,0 m würden die Dimensionierung der Gebäude deutlich überschreiten und damit den städtebaulichen Zielen einer Unterordnung der baulichen Anlagen und ihrer Einfügung in die Landschaft entgegenstehen.

6.11.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der gestalterischen Qualität des Plangebietes. Dachwerbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und fluoreszierenden Farben werden ausgeschlossen, um eine störende Fernwirkung und eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters zu vermeiden.

Für das Sondergebiet SO 1 wird die Höhe der Fahnenmasten auf maximal 7,5 m begrenzt, um eine angemessene Werbewirkung zu ermöglichen und gleichzeitig das Erscheinungsbild des Gutshofes und die Sichtbeziehung zwischen der B 428 und dem Gutshof zu bewahren.

6.11.4 Einfriedungen

Die Festsetzung zur Höhe von Einfriedungen dient der Wahrung eines geordneten Ortsbildes und verhindert eine übermäßige Abschottung der Grundstücke. Die Vorgabe zur kleintierdurchlässigen Ausbildung der Einfriedungen dient der Erhaltung der Durchgängigkeit von Lebensräumen und ermöglicht Kleintieren weiterhin die ungehinderte Nutzung ihrer natürlichen Wander- und Bewegungsräume.

6.11.5 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung von Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter in das Ortsbild. Durch die dauerhafte Begrünung oder Einhausung werden optische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums sowie der privaten Grünflächen vermieden. Gleichzeitig tragen die Pflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei. Die Vorgaben zur Pflege und zum Ersatz ausgefallener Gehölze gewährleisten die langfristige Wirksamkeit der Begrünungsmaßnahmen.

7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, der Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 5 und 6 verwiesen.

7.2 Angaben zur Bau- und Betriebsphase

Bauphase

Baubedingte Umweltauswirkungen entstehen z. B. durch Baustellenverkehr und durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der umweltfachlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen erfolgt auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt über den Landwirtschaftsweg und die B 428.

Anlagenphase

Anlagenbedingte Umweltauswirkungen entstehen im Bereich des SO 2 und SO 3 durch einen Verlust von Boden durch Versiegelung, einer Veränderung der Habitatstruktur und einer Barrierewirkung für bodenlebende Arten.

Es werden folgende Fachgutachten erstellt:

- Fachbeitrag Artenschutz,
- Entwässerungskonzept und
- eine Erstbeurteilung zur Versickerungsfähigkeit.

Betriebsphase im Sinne der dauerhaften Nutzung

Während der Betriebsphase ist mit zusätzlichen Umweltauswirkungen durch akustische Reize, künstliche Beleuchtung und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen. Diese ergeben sich insbesondere aus der Nutzung der geplanten Hotelanlage sowie den zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Die zusätzlichen Schall- und Lichtimmissionen können zu Störungen der im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommenden Tierarten führen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann zudem eine Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen bewirken. Für die Betriebsphase wird ein Schalltechnisches Gutachten angefertigt.

7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c 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 Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

1. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Landes-Immissionsschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LImSchG)

   Von der B 428 wirken Schallemissionen auf das Plangebiet ein. Es entstehen darüber hinaus Schallemissionen durch die bestehende Gastronomie. Gleichzeitig sind ebenso Schallimmissionen durch die künftige gewerbliche Nutzung des Gebietes als Beherbergungs-, Veranstaltungs- und Wohnmobilstandorts zu erwarten. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Hierzu wird ein Schallgutachten erstellt.

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

   Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Regelungen des LNatSchG und BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

   Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG durchgeführt.

3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

   Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und LWG anzuwenden und eine Versickerung oder Rückhaltung zu prüfen. Belange der Entwässerung werden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes geprüft.

4. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

   Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Belange des Bodenschutzes gemäß den Vorgaben des BBodSchG und des LBodSchG zu berücksichtigen. Ziel ist insbesondere der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen sowie die nachhaltige Sicherung seiner natürlichen Funktionen. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche wird eine zusätzliche Inanspruchnahme und mögliche Versiegelung von bislang überwiegend unbebauten Böden vorbereitet. Dadurch können insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung sind daher zu betrachten.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Aufgrund der bestehenden funktionalen Verflechtungen muss die geplante Erweiterung des touristischen Angebots in räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Gutshof erfolgen. Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes im Sondergebiet 1 ist aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich (siehe Karte 2 und Abbildung 6). Die angrenzenden Flächen im Norden, Westen und Süden werden bereits durch betriebliche Nutzungen, insbesondere den Veranstaltungspark und den Streichelzoo, in Anspruch genommen. Eine anderweitige Standortwahl innerhalb des Geltungsbereichs drängt sich daher nicht auf. Der bislang unbebaute nordwestliche Bereich stellt somit die naheliegende Fläche für die geplante Hotelerweiterung dar.

Auch hinsichtlich der vorgesehenen Eingrünung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs bestehen keine gleichwertigen Planungsalternativen. Die Strauchpflanzung dient sowohl dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich als auch der landschaftsgerechten Einbindung des Plangebiets. Zugleich gewährleistet die Anpflanzung von Sträucher, dass die Sichtbeziehungen zwischen der B 428 und den bestehenden sowie geplanten Gebäuden erhalten bleiben. Die gewählte Ausgestaltung trägt damit den unterschiedlichen Anforderungen an die Freiraumgestaltung und die Einbindung des Plangebiets Rechnung.

7.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a und Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Gemäß dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (MKUEM, 2021) erfolgt eine Klassifizierung der Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes – mit Ausnahme des Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, sowie den Schutzgütern kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter – in sechs Wertstufen von sehr gering (1) bis hervorragend (6).

Zur Bestimmung, ob ein Eingriff besonderer Schwere vorliegt, erfolgt eine Klassifizierung für die Funktion der Schutzgüter sowie die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen gemäß der nachfolgenden Bewertungsmatrix.

Tabelle 2: Matrixtabelle eB und eBS (MKUEM, 2021)

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	**Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung**		
	I gering	**II mittel**	**III hoch**
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	**eBS**
4 Hoch	**eBS**	**eBS**	**eBS**
5 Sehr Hoch	**eBS**	**eBS**	**eBS**
6 Hervorragend	**eBS**	**eBS**	**eBS**

-- keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, d.h. kein Eingriff
eB erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, d.h. Kompensation durch integrierte Biotopbewertung
eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d.h. ggfs. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

7.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend durch gastronomische, freizeitbezogene und touristische Nutzungen geprägt. Im Mittelpunkt steht der historische Gutshof mit Gutsschänke, Vinothek, Veranstaltungsräumen sowie bestehenden Beherbergungsangeboten in Form von Gästezimmern, Ferienwohnungen und Betriebswohnungen. Die zugehörigen Außengastronomie- und Veranstaltungsflächen dienen der Durchführung von Feiern, kulturellen Veranstaltungen und sonstigen gesellschaftlichen Anlässen.

Nördlich des Gutshofs liegt der Kaiserpark, eine private, durch einen hohen Grünanteil geprägte Parkanlage, die insbesondere für Hochzeiten und weitere Veranstaltungen genutzt wird. Im südlichen und westlichen Bereich erstreckt sich das „Erlebnis-Paradies“ mit Streichelzoo, Tiergehegen und Weideflächen.

Durch das Plangebiet verläuft zudem ein in Nord-Süd-Richtung geführter Rad- und Wanderweg. Der Bonnheimer Hof dient als Ausgangspunkt für Rundwanderungen durch die umliegende Weinbergslandschaft. Insgesamt kommt dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung sowie für den Veranstaltungs- und Tourismusbereich zu.

Das nächstgelegene Wohngebiet „Ortsrand Ost, 2. Erweiterung“ befindet sich westlich des Plangebiets, unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der B 428. Südwestlich des Plangebiets liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Weingut Böhlinger Hof. Der Aussiedlerhof Antoniushof befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von etwa 100 m.

Als Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die Verkehrsimmissionen der westlich des Plangebiets verlaufenden B 428 sowie die mit den bestehenden Nutzungen verbundenen Verkehrsbewegungen zu berücksichtigen. Letztere stehen insbesondere im Zusammenhang mit den vorhandenen 171 Stellplätzen. Darüber hinaus gehen von den bestehenden Gastronomie- und Veranstaltungsnutzungen Schallemissionen aus, die zu einer zusätzlichen Lärmbelastung im Plangebiet und dessen Umfeld führen können.

Auswirkungen

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Hotels mit etwa 120 Zimmern sowie ergänzender Gastronomie- und Veranstaltungsnutzung vorgesehen. Darüber hinaus soll ein Wohnmobilstellplatz für die vorübergehende Unterbringung von Wohnmobilen einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen geschaffen werden. Die geplanten Nutzungen werden über eine eigenständige verkehrliche Erschließung angebunden und funktional vom bestehenden Gutshof getrennt. Zwischen dem bestehenden Gutshof und den geplanten Nutzungen sind Fußwegeverbindungen vorgesehen.

Durch die zusätzlichen touristischen und gastronomischen Nutzungen ist gegenüber der Bestandssituation mit einer Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Schallemissionen zu rechnen. Weitere Schallemissionen können durch den Hotelbetrieb, die ergänzende Gastronomie und Veranstaltungsnutzung sowie den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes entstehen.

Die Planung führt zudem zu einer zusätzlichen baulichen und touristischen Nutzung eines bislang überwiegend durch den Gutshof, den Kaiserpark und das Erlebnis-Paradies geprägten Bereichs. Die bestehende Funktion des Plangebiets für Freizeit, Erholung und Tourismus wird durch die geplanten Nutzungen grundsätzlich ergänzt. Die vorhandenen Fußwegeverbindungen und die Funktion des Bonnheimer Hofs als Ausgangspunkt für Wanderungen bleibt erhalten.

Die Geräuschemissionen des Bonnheimer Hofs einschließlich der geplanten Erweiterung wurden an den maßgeblichen Immissionsorten nach den Vorgaben der TA Lärm in einem Schallgutachten des Sachverständigenbüros Schallschutz Pies GmbH ermittelt und beurteilt (siehe Anlage 2 und Kapitel 5.3). Dabei wurden die Lärmarten Gewerbelärm und Verkehrslärm, sowie die Geräuscheinwirkung des Bonnheimer Hofes auf das geplante Hotel untersucht.

Gewerbelärm:

Hinsichtlich des Gewerbelärms ergibt sich aus dem Gutachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen betrachteten Immissionsorten zur Tageszeit eingehalten und um mindestens 6 dB unterschritten werden. Somit wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt und auf eine Untersuchung der Gesamtbelastung kann verzichtet werden.

Für die Nachtzeit wurde aufgrund der fehlenden Einhaltung des Irrelevanzkriteriums die Gesamtbelastung ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch zur Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

Verkehrslärm:

Die Geräuschimmissionen der Bundesstraße B428 wurden nach den Berechnungsvorschriften der RLS-19 in Verbindung mit der 16. BImSchV ermittelt und den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) gegenübergestellt. Diese Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Sondergebiete als vergleichbar mit der eines Mischgebiets, erfolgt aufgrund der festgesetzten gemischten Nutzungsstruktur der Sondergebiete. Die Berechnungen zeigen, dass in den schutzbedürftigen Außenbereichen der Orientierungswert von 60 dB(A) tags unterschritten wird. Ebenso unterschreitet die Geräuschbelastung der öffentlichen Verkehrswege die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an den vorgesehenen Baufeldern.

Nach DIN 18005 besteht bei einer Unterschreitung der Orientierungswerte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein schalltechnischer Handlungsbedarf.

Geräuscheinwirkung des Bonnheimer Hofes auf das geplante Hotel:

Die Geräuscheinwirkungen des Bonnheimer Hofes auf das geplante Hotel wurden nach DIN 18005 untersucht. Während der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber eingehalten wird, kommt es nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A). Sofern die Türen und Fenster des Veranstaltungssaals während der

Nutzung geschlossen gehalten werden, bestehen aus schalltechnischer Sicht jedoch keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

7.5.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von NATURA 2000-Gebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. DE-6212-303 „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ erstreckt sich westlich bis südöstlich, 2,9 km von der Planung entfernt. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet Nr. DE-6210-401 "Nahetal" befindet sich ca. 2,2 km vom Plangebiet entfernt in nördlicher und südwestlicher Richtung.

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie (BFL) erstellt, das Gegenstand der Anlage 3 ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Im Jahr 2025 wurde eine faunistische Geländeerfassung für die Artengruppe der Vögel durchgeführt, bei der zudem Zufallsbeobachtungen weiterer prüfrelevanter Arten berücksichtigt wurden.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet umfasst die geplanten Sondergebiete SO 2 und SO 3 inklusive eines Pufferbereiches (siehe Abbildung 11). Es wird überwiegend durch intensiv genutzte Weideflächen und kleinere Stallgebäude des Erlebnis-Paradieses sowie durch die Gebäude des Bonnheimer Hofs und den Kaiserpark geprägt. Im Bereich des Gutshofs und des angrenzenden Parks bestehen zahlreiche Einzelbäume und Baumreihen. Im Osten des Untersuchungsgebietes außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Hackenheimer Bach, der von einer Platanenreihe begleitet wird. Die Offenlandbereiche außerhalb des Geltungsbereichs werden überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt.

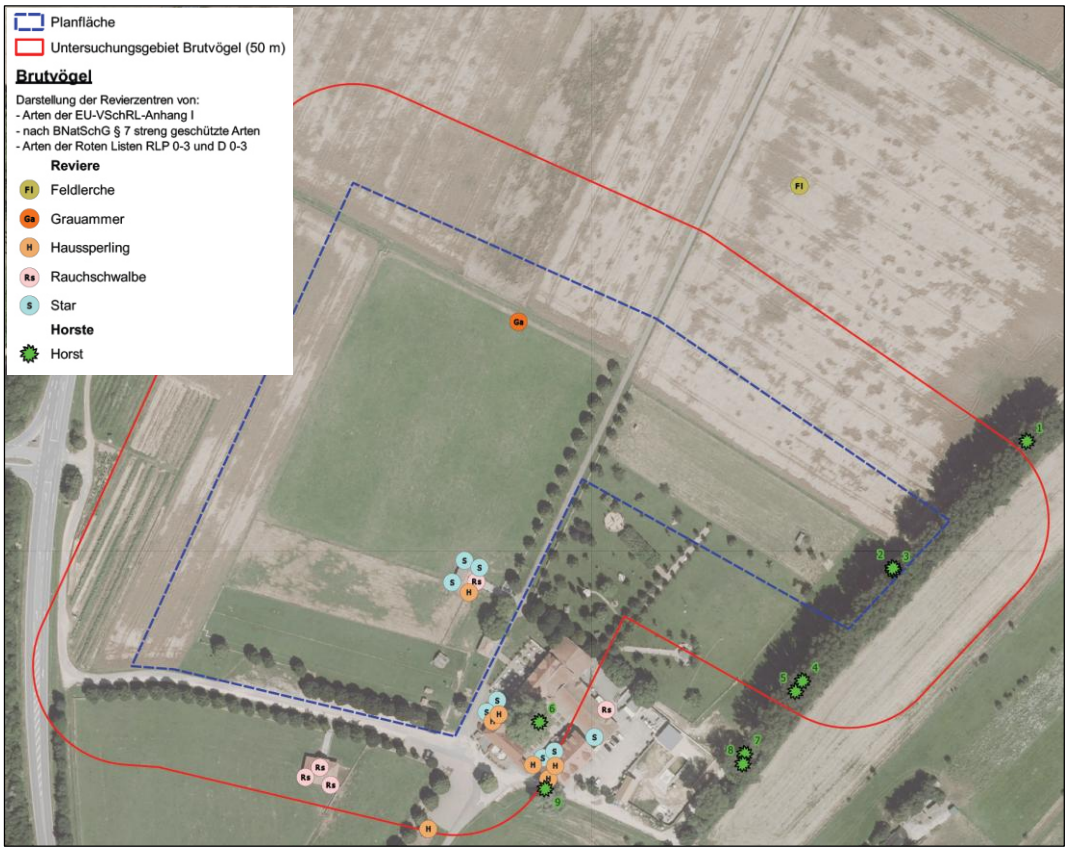
Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen im Jahr 2025 wurden die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten erfasst. Neben den nachfolgend aufgeführten prüfrelevanten Arten wurden auch häufige und weit verbreitete Vogelarten (u.a. Rabenkrähe, Blaumeise und Amsel) festgestellt. Die detaillierte Darstellung der Erfassungsergebnisse sowie die fachliche Abschichtung der nachgewiesenen Vogelarten ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Als prüfrelevant verbleiben die folgenden Arten:

- Feldlerche
- Grauammer
- Haussperling
- Rauchschwalbe
- Star

Die Brutnachweise vom Haussperling, der Rauchschwalbe und dem Star erfolgten an mehreren Bestandsgebäuden. Es konnte ein Revier der Grauammer auf einer Weide im Nordwesten kartiert werden. Ein Revier der Feldlerche ist lediglich nordöstlich außerhalb des Plangebiets erfasst worden (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Vorkommen gefährdeter und geschützter Brutvogelarten sowie Ergebnisse der Horstkartierung 2025 (siehe Anlage 3)



Es gab keinerlei Sichtbeobachtungen von Reptilien bei den Übersichtskartierungen. Die Artengruppe wird somit nicht weiter betrachtet. Zudem gelangen im Untersuchungsgebiet keine Zufallsfunde weiterer prüfrelevanter Arten.

Gemäß der Auswertung von Recherchedaten innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können Arten aus der Artengruppe der Fledermäuse potenziell vorkommen.

Das Schutzgut Tiere hat hinsichtlich seiner Funktion für die biologische Vielfalt im Geltungsbereich eine mittlere (3) Bedeutung.

Auswirkungen

Für häufige und weit verbreitete Vogelarten können baubedingt Beeinträchtigungen durch die Baufeldfreimachung und Bautätigkeiten entstehen. Zur Vermeidung von Tötungen oder der Zerstörung besetzter Fortpflanzungsstätten ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen. Ist eine Einhaltung dieser Bauzeitenregelung nicht möglich, sind die betroffenen Flächen durch eine regelmäßige Bearbeitung außerhalb der Brutzeit unattraktiv für eine Ansiedlung von Brutvögeln zu halten (siehe Kapitel 7.7.1). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der häufigen und weit verbreiteten Vogelarten zu erwarten.

Für Haussperling, Rauchschwalbe und Star sind keine erheblichen bau- oder anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die bekannten Neststandorte befinden sich an bestehenden Gebäuden, die von den Bauarbeiten nicht betroffen sind. Adulte Tiere können den Baustellenaktivitäten aufgrund ihrer hohen Mobilität ausweichen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Baustellenverkehr ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung der genutzten Feldwege nicht zu erwarten. Auch anlagebedingt ist keine relevante Zunahme des Kollisionsrisikos zu erwarten, da die Arten als Kulturfolger regelmäßig im Siedlungsbereich vorkommen und an entsprechende Strukturen angepasst sind (siehe Anlage 3). Zur weiteren Minimierung möglicher Vogelschlagrisiken sind größere

Glasflächen vogelfreundlich zu gestalten und starke Reflexionen zu vermeiden (siehe Kapitel 7.7.1 sowie Anlage 3).

Durch die Inanspruchnahme des festgestellten Grauammer-Reviers kann die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme erforderlich werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird jedoch kein konkreter artenschutzrechtlicher Maßnahmenbedarf für die Grauammer festgelegt. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Der Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Sondergebiets SO 3 steht derzeit noch nicht fest. Bis zur Realisierung des Vorhabens können sich Veränderungen der faunistischen Bestandssituation ergeben.

Vor Beginn der baulichen Inanspruchnahme ist daher eine Aktualisierung der faunistischen Bestandserfassung erforderlich. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob das gegenwärtig erfasste Grauammer-Revier weiterhin besteht und durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.

Wird im Rahmen der Aktualisierung kein betroffenes Grauammer-Revier mehr festgestellt, besteht kein Erfordernis zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichs- oder CEF-Maßnahmen. Sollte das Revier hingegen fortbestehen und durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden, sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.

Für die Fledermausfauna sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die bestehenden Gebäude bleiben erhalten und es sind keine Rodungen vorgesehen, sodass potenzielle Quartiere in Gebäuden und Bäumen nicht betroffen sind. Eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch den zusätzlichen Verkehr ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung zur kleintierdurchlässigen Ausgestaltung der Einfriedungen wird die Barrierewirkung von Zäunen für bodengebundene Kleintiere reduziert. Der dauerhaft einzuhaltende Bodenabstand von mindestens 15 cm ermöglicht weiterhin den Austausch und die Wanderung von Kleinsäugern zwischen angrenzenden Lebensräumen. Dadurch werden die Auswirkungen der Einfriedungen auf die Habitatvernetzung und die Bewegungsmöglichkeiten der Tierwelt minimiert.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen auf das Schutzgut Tiere ist insgesamt als hoch einzustufen.

7.5.3 Schutzgut Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden nach der Kartieranleitung Rheinland-Pfalz (MKUEM, 2024) im Jahr 2026 erfasst und sind in Abbildung 17 dargestellt. Die vorhandenen Bäume wurden vermessen.

Bestand

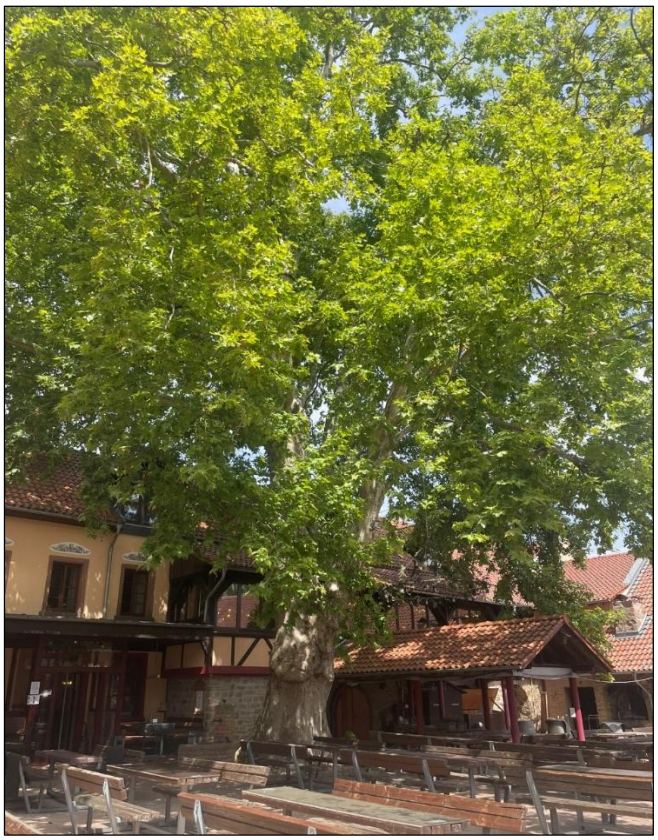
Entlang des an die B 428 anschließenden Wirtschaftsweges befinden sich Stellplätze auf geschotterten Flächen und Trittrasen (siehe Abbildung 12). Der Wirtschaftsweg wird von Baumreihen aus Hainbuchen gesäumt.

Abbildung 12: Zuwegung und Stellplätze (Blickrichtung Osten)



Im Südosten des Geltungsbereiches befinden sich der Bereich des Sondergebiets SO 1 mit dem Restaurant, den Veranstaltungsräumen sowie der privaten Poolanlage des Bonnerheimer Hofes (siehe Abbildung 17). Im Innenhof des Gutshofes befindet sich eine rund 250 Jahre alte Platane mit sehr hoher Bedeutung (siehe Abbildung 13).

Abbildung 13: Alte Platane im Innenhof des Gutshofes im Sondergebiet SO 1



Nördlich an die Bestandsgebäude schließt sich die private Grünfläche, der Kaiserpark an. Im Kaiserpark befinden sich neben einer Bar, Pavillons, Skulpturen und weiteren Einzelelementen sowie zahlreiche Einzelbäume einheimischer und nichteinheimischer Arten sowie Ziergehölze (siehe Abbildung 14).

Abbildung 14: Kaiserpark mit Blick Richtung Nordosten



Im Nordosten, Westen sowie Süden des Geltungsbereiches im Bereich der Sondergebiete SO 2 und SO 3 befinden sich verschiedene Mähweiden mit kleinen Stallungen für u.a. Gänse, Schafe, Ziegen und Pferde (siehe Abbildung 15 sowie Abbildung 16).

Abbildung 15: Weide im Sondergebiet SO 2 (Blickrichtung Nordwesten)



Abbildung 16: Weide im sonstigen Sondergebiet SO 3 (Blickrichtung Südosten)



Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen wurde gemäß der Biotopwertliste der Anlage 1 des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz vorgenommen (MKUEM, 2021).

Die Klassifizierung erfolgt in sechs Wertstufen von sehr gering bis hervorragend und ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 3: Wertstufen der Biotopbewertung

Wertstufe	Biotopwertpunkte (BWP)
1 Sehr gering	0 bis 4
2 Gering	5 bis 8
3 Mittel	9 bis 12
4 Hoch	13 bis 16
5 Sehr hoch	17 bis 20
6 Hervorragend	21 bis 24

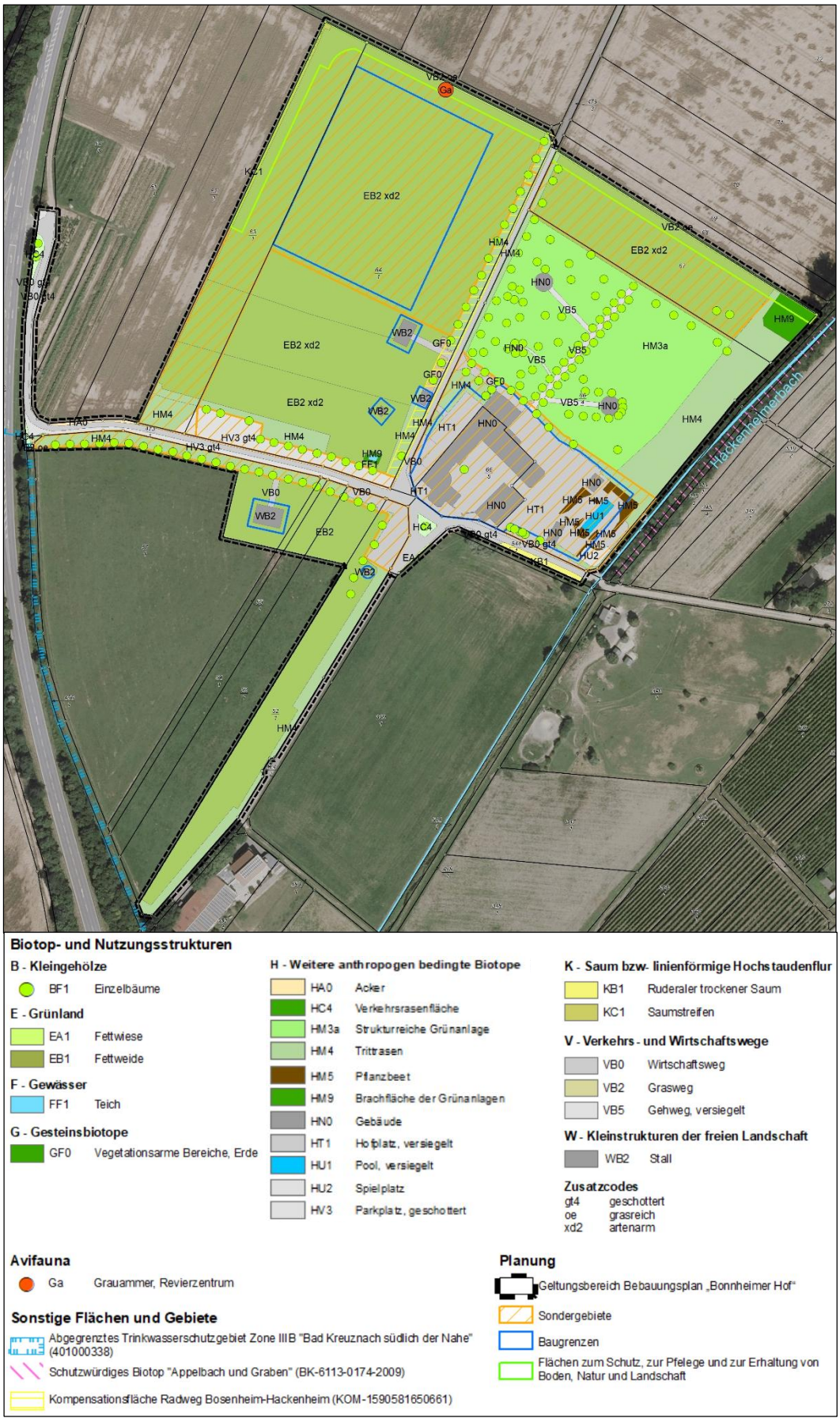
Die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen sind in Tabelle 4 sowie Abbildung 17 dargestellt.

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen - Bestand

Biotop-typ	Zu-satz-codes	Beschreibung	Wert-punkte pro m²	Bewertung
BF1		Einzelbäume, junge bis mittlere Ausprägung sowie eine alte Platane im Innenhof	11 - 18	mittel bis sehr hoch
EA1		Fettwiese	15	hoch
EB2	xd2	Mähweide, artenarm	11	mittel
FF1		Teich im Gänsegehege	5	gering
GF0		Überwiegend grasfreie Bereiche unter den Bäumen	5	gering
HA0		Acker	6	gering

Biotop-typ	Zu-satz-codes	Beschreibung	Wert-punkte pro m²	Bewertung
HC4		Verkehrsrasenfläche	5	gering
HM3a		Strukturreiche Grünanlage mit jungem Baumbestand, „Kaiserpark“	12	mittel
HM4		Trittrasen	5	gering
HM5		Pflanzenbeete in der Poolanlage	6	gering
HM9		Brachfläche im Gänsegehege; Steinhaufen mit Begrünung	10	mittel
HM9		Brachfläche im Nordosten; Lagerfläche mit liegendem Totholz und teilweise höherwüchsigen Bereichen	12	mittel
HN0		Gebäude; Restaurant und Veranstaltungsräume sowie Pavillons und weitere Kleinstrukturen im Kaiserpark	0	sehr gering
HT1		Hofplatz mit Terrassen, versiegelt	0	sehr gering
HU1		Pool, versiegelt	0	sehr gering
HU2		Spielplatz, geringer Versiegelungsgrad	5	gering
HV3	gt4	Parkplätze, geschottert	3	sehr gering
KB1		Saumstruktur, höherwüchsiges Gras mit Brombeere	8	gering
KC1		Saum zwischen Acker und Grünland, artenreich	16	hoch
VB0		Wirtschaftsweg, versiegelt	0	sehr gering
VB0	gt4	Wirtschaftsweg, geschottert	3	sehr gering
VB2	oe	Feldweg, unversiegelt und grasreich	9	mittel
VB5		Fußwege, versiegelt	0	sehr gering
WB2		Ställe	0	sehr gering

Abbildung 17: Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs



Das Schutzgut Pflanzen hat hinsichtlich seiner Funktion für die biologische Vielfalt im Geltungsbereich eine mittlere (3) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden unterschiedliche Nutzungs- und Freiflächen festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets SO 1 „Gutshof“ sowie den privaten Grünflächen bleiben die bestehende Nutzung und Vegetationsstruktur erhalten. In diesen Bereichen sind keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

In den sonstigen Sondergebieten SO 2 „Wohnmobilstellplatz“ und SO 3 „Hotel“ werden derzeit als Mähweide genutzte Flächen zukünftig durch die geplanten Nutzungen überprägt und teilweise versiegelt. Auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahlen ist im gesamten Geltungsbereich eine zusätzliche Versiegelung von maximal rund 1,56 ha zulässig (siehe Tabelle 17). Hierdurch können bestehende Vegetationsflächen und Pflanzenstandorte verloren gehen. Gleichzeitig sind innerhalb der Sondergebiete Baumpflanzungen vorgesehen, wodurch neue Vegetationsstrukturen geschaffen werden.

Durch die Festsetzung privater Grünflächen sowie der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden bestehende Freiraum- und Vegetationsstrukturen teilweise erhalten bzw. neue Vegetationsstrukturen entwickelt. Insbesondere die vorgesehenen Gehölzpflanzungen führen zu einer zusätzlichen strukturellen Begrünung des Plangebiets.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung ist mittel. Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die konkreten Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie deren Ausgleich werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert (siehe Kapitel 7.7.2 und 7.7.3).

7.5.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend durch intensiv genutzte Mähweiden sowie durch die bebauten und anthropogen geprägten Bereiche des Bonnheimer Hofs bestimmt. Der Kaiserpark weist größere Trittrasenflächen auf, die aufgrund der regelmäßigen Nutzung und Pflege eine geringe strukturelle Vielfalt aufweisen. Eine höhere Bedeutung für die biologische Vielfalt kommt insbesondere den vorhandenen Einzelbäumen und Baumreihen zu, die als Lebens- und Rückzugsräume für verschiedene Tierarten dienen und zur strukturellen Gliederung des Plangebiets beitragen.

Die vorhandenen Grünlandflächen unterliegen einer unterschiedlichen Nutzungsintensität. Während die intensiv bewirtschafteten Mähweiden durch regelmäßige Mahd und Beweidung geprägt sind, weisen die extensiver genutzten Bereiche des Erlebnis-Paradieses mit seinen Tiergehegen und Weideflächen ein teilweise abweichendes Nutzungsregime auf. Die Beweidung und die damit verbundenen Pflegemaßnahmen beeinflussen die Vegetationsstruktur und das Lebensraumangebot für die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

Die bebauten und intensiv genutzten Bereiche des Gutshofs sowie die Veranstaltungsflächen im Kaiserpark sind durch eine hohe anthropogene Überprägung und regelmäßige Störungen gekennzeichnet. Ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt ist daher insgesamt als gering einzustufen. Demgegenüber besitzen die Gehölzstrukturen und die weniger intensiv genutzten Grünlandbereiche eine höhere ökologische Bedeutung, da sie verschiedenen Tierarten als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Rückzugsräume dienen können.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurden im Gebiet planungsrelevante Vogelarten, darunter ein Revier der Grauammer, festgestellt. Darüber hinaus werden die vorhandenen Gehölze, Grünlandflächen und sonstigen Freiraumstrukturen von verschiedenen Vogel-, Insekten- und weiteren Tierarten als Teillebensräume genutzt. Die biologische

Vielfalt wird dabei maßgeblich durch das Nebeneinander unterschiedlich intensiv genutzter Flächen und vorhandener Gehölzstrukturen bestimmt.

Das Schutzgut biologische Vielfalt hat im Geltungsbereich eine mittlere (3) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung werden insbesondere bestehende Mähweiden sowie weitere Vegetationsstrukturen in Anspruch genommen und in ihrer Ausprägung verändert. Hierdurch können Lebensräume und Nahrungshabitate für Tier- und Pflanzenarten verloren gehen oder in ihrer ökologischen Funktion beeinträchtigt werden. Die mit der baulichen Entwicklung einhergehende Veränderung der Flächennutzungen kann zudem zu einer Verringerung der Strukturvielfalt und einer Einschränkung der Lebensraumqualität für einzelne Artengruppen führen. Insbesondere für an Offenlandlebensräume gebundene Arten können sich dadurch Veränderungen der Habitatbedingungen ergeben.

Die vorhandenen, ökologisch bedeutsamen Grün- und Gehölzstrukturen bleiben jedoch überwiegend erhalten. Dadurch können wesentliche Lebensraumfunktionen innerhalb des Plangebiets weiterhin gewährleistet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt werden zudem durch die vorgesehenen Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen begrenzt. Hierzu zählen insbesondere die geplanten Baumpflanzungen sowie die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Durch die Entwicklung zusätzlicher Vegetationsstrukturen werden neue Lebens- und Nahrungshabitate geschaffen und die strukturelle Vielfalt des Plangebiets erhöht.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung ist mittel. Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

7.5.5 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Im Plangebiet stehen unterhalb des Oberbodens zunächst Lösslehme an, die oberflächennah überwiegend eine höhere Konsistenz, d. h. eine größere Festigkeit und geringere Verformbarkeit, aufweisen (siehe Anlage 5). In Tiefen von etwa 1,0 bis 1,7 m treten örtlich stärker tonige Zwischenlagen auf. Ab einer Tiefe von etwa 3,5 bis 4,5 m nimmt der Tonanteil erneut zu; die Konsistenz ist in diesem Bereich überwiegend weich, sodass der Boden eine erhöhte Verformbarkeit aufweist.

Ab Tiefen zwischen 4,25 m und 6,65 m gehen die Lösslehme in tertiäre Tonmergel über. Diese bestehen aus Ton mit wechselnden Sandanteilen und weisen teilweise dünne Sandadern und -lamellen auf. Ihre Konsistenz reicht von weich bis steif und beschreibt damit unterschiedliche Grade der Festigkeit und Verformbarkeit. Die Tonmergel setzen sich bis über die Endteufen der durchgeführten Aufschlüsse hinaus fort und sind als schwach durchlässige bis undurchlässige Bodenschichten einzustufen (siehe Anlage 5).

Das Plangebiet weist hohe bis sehr hohe Ackerzahlen zwischen 60 und 100 auf. Innerhalb des gesamten Geltungsbereich ist die Standorttypisierung für die Biotopentwicklung mit mittel und das Ertragspotenzial mit sehr hoch bewertet. Das Plangebiet hat eine hohe Feldkapazität sowie ein hohes Nitratrückhaltevermögen. Insgesamt liegen somit innerhalb des Geltungsbereichs Böden mit einer sehr hohen Bodenfunktion vor (LGB, 2026).

Die 5-stufige Klassifizierung des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) wird an die hier maßgebliche 6-stufige Klassifizierung des Praxisleitfadens angepasst (siehe Tabelle 6), indem für versiegelte Flächen in der LGB-Methodik die Stufe sehr gering (1) ergänzt wird und ansonsten alle Stufen um eine Klasse angehoben werden. Aus LGB-Stufe sehr hoch (5) wird somit hervorragend (6).

Im Nordwesten des Plangebiets, im Bereich des Sondergebiets SO 3, befinden sich kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden (LGB, 2026).

Innerhalb des Plangebiets sind die Böden im Bereich des Kaiserparks sowie der Weideflächen weitgehend unversiegelt und können ihre natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser, die Speicherung und Filterung von Wasser sowie die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen, grundsätzlich erfüllen. Einschränkungen ergeben sich durch die teilweise intensive Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen.

Die vorhandenen Versiegelungen konzentrieren sich auf den Bereich des Gutshofs im Südosten des Plangebiets sowie auf die Wirtschaftswege, die das Gebiet in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durchqueren. In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen infolge der baulichen Überprägung und Verdichtung bereits deutlich eingeschränkt oder vollständig verloren gegangen.

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.

Hinsichtlich des Schutzguts Fläche ist das Plangebiet durch die bestehende Bebauung und die touristischen Nutzungen bereits teilweise anthropogen überprägt. Die vorhandenen Freiflächen werden überwiegend landwirtschaftlich oder als Park- und Weideflächen genutzt. Der bislang unbebaute nordwestliche Bereich stellt eine zusammenhängende Freifläche dar, die im Zuge der Planung einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Das Schutzgut Boden und Fläche hat im Geltungsbereich insgesamt eine sehr hohe (5) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird bauplanungsrechtlich eine zusätzliche Flächenversiegelung von bis zu etwa 1,56 ha ermöglicht (siehe Tabelle 17). In den betroffenen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder vollständig verloren.

Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist hingegen eine ökologische Aufwertung der Böden innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Durch die Entwicklung naturnaher Vegetationsstrukturen und die damit verbundene Verringerung anthropogener Belastungen können die natürlichen Bodenfunktionen langfristig gestärkt werden. Ergänzend tragen die im Sondergebiet SO 3 vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Stabilisierung und zum Schutz der Bodenstruktur bei.

Während der Bauphase sind insbesondere durch die Befahrung mit Baufahrzeugen, den Abtrag und Auftrag von Bodenmaterial sowie dessen Zwischenlagerung Beeinträchtigungen des Bodengefüges und der Bodenstruktur zu erwarten. Hierdurch können Bodenverdichtungen, eine Verringerung der Wasserdurchlässigkeit und Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen entstehen. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und durch einen sachgerechten Umgang mit dem anstehenden Boden zu minimieren.

Hinsichtlich des Schutzguts Fläche ist insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen von Bedeutung. Die geplante Errichtung des Hotels, der zugehörigen Erschließungsanlagen und der Wohnmobilstellplätze führt zu einer Ausweitung der baulichen Nutzung und zu einer Verringerung des Anteils unversiegelter Flächen. Damit geht eine teilweise Umwandlung bisheriger Grünland- und Freiflächen in baulich genutzte Bereiche einher.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung ist insgesamt als hoch einzustufen. Es ist eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen sind erforderlich und werden in Kapitel 7.7.1 beschrieben. Weiterhin ist der Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf wird in Kapitel 7.7.2 hergeleitet.

7.5.6 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Bad Kreuznach südlich der Nahe“ (Nr. 401000338). Für dieses liegt keine Rechtsverordnung vor.

Weiterhin liegt das Plangebiet außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungs- und Risikogebieten. Östlich außerhalb des Plangebiets verläuft der Hackenheimer Bach (Gewässer 3. Ordnung) (LfU, 2026).

Die im Plangebiet anstehenden Lösslehme weisen überwiegend eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, die in stärker tonhaltigen Bereichen weiter abnimmt. Die unterlagernden tertiären Tonmergel sind als sehr gering durchlässig einzustufen und wirken als wasserstauende Schichten. Insgesamt bestehen daher nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser. Insbesondere oberhalb der gering durchlässigen Bodenschichten kann es zeitweise zu einem Aufstau von Niederschlagswasser und zur Ausbildung von Schichtwasser kommen.

Die großräumige Grundwasseroberfläche liegt nach den verfügbaren hydrogeologischen Informationen bei etwa 140 m ü. NHN und weist eine nördliche Fließrichtung zum Nahetal auf. Aufgrund der deutlich höher gelegenen Wasserstände in den Sondierungen für das Baugrundgutachten ist davon auszugehen, dass es sich um einen oberflächennahen Schichtwasserhorizont handelt, der auf der Oberfläche des gering durchlässigen Tonmergels nach Osten in Richtung des Hackenheimer Baches abfließt (siehe Anlage 5). Angaben zu jahreszeitlichen Grundwasserschwankungen oder maximalen Grundwasserständen liegen nicht vor.

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (Starkregenindex 7) ist das Plangebiet von Überflutungen in geringem Maß in den östlichen Randbereichen betroffen. Es ist mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m und kleinflächig maximal bis zu 1 m zu rechnen (siehe Abbildung 18).

Im Bereich des Gutshofs bildet sich entlang der bestehenden Gebäude eine erhöhte Abflusskonzentration aus. Zudem verläuft eine Abflussbahn nördlich des Gutshofs, die über den Kaiserpark in Richtung Hackenheimer Bach geführt wird. Aufgrund der Topografie weist das Plangebiet im Bereich des Kaiserparks und des Gutshofs bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis mittlere bis hohe Fließgeschwindigkeiten auf (siehe Abbildung 19).

Abbildung 18: Wassertiefen außergewöhnlicher Starkregen, SRI7, 1 Std. (Plangebiet schwarz umrandet, LfU, GDA-Wasser RLP 2026)

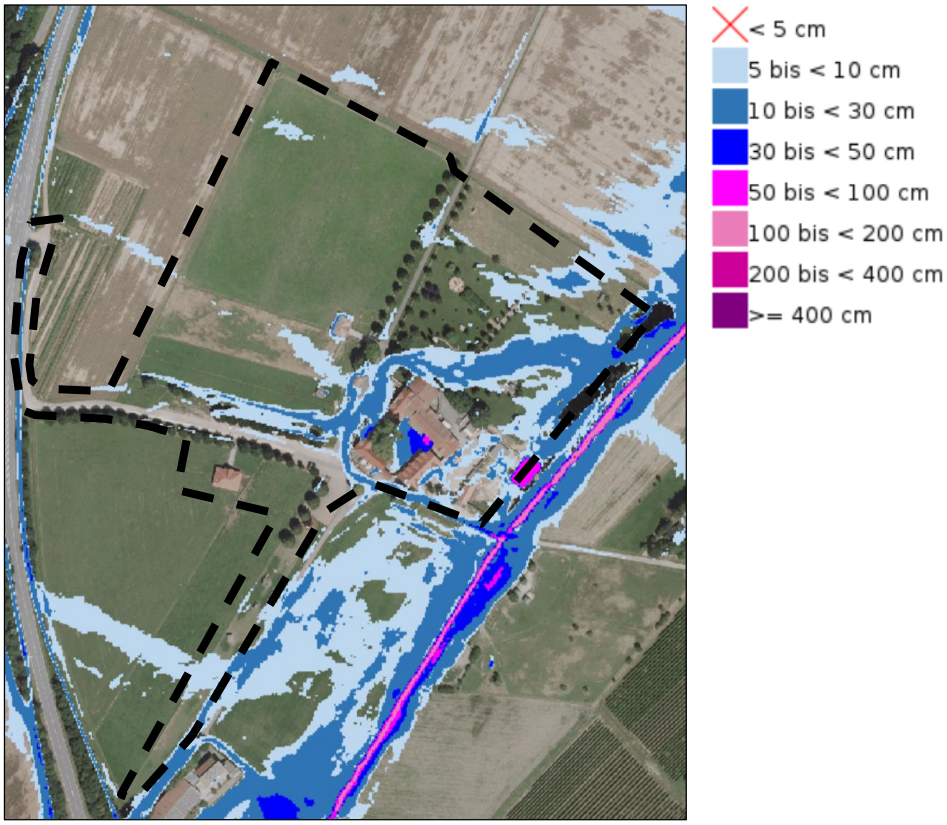
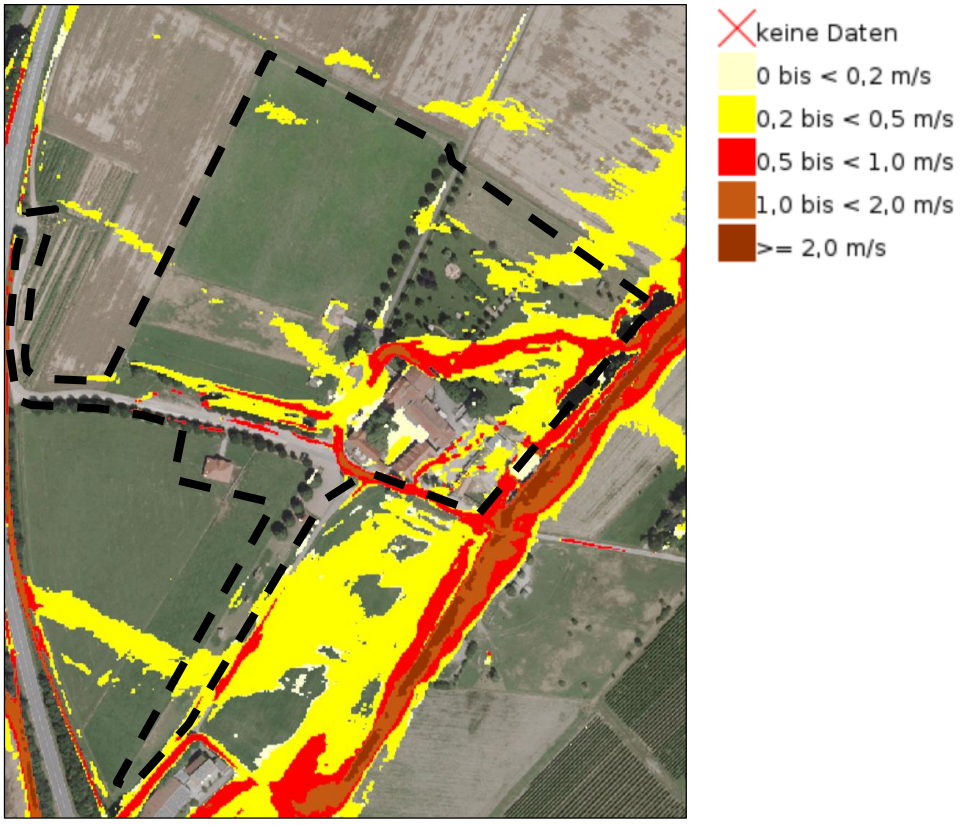


Abbildung 19: Fließgeschwindigkeiten SRI7, 1. Std. (Plangebiet schwarz umrandet, LfU, GDA-Wasser RLP 2026)



Das Schutzgut Wasser hat im Geltungsbereich insgesamt eine hohe (4) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich eine zusätzliche Flächenversiegelung von bis zu 1,9 ha ermöglicht. Hierdurch verringert sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens, während der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen zunehmen kann. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden bestehen bereits eingeschränkte Möglichkeiten zur natürlichen Versickerung.

Den Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung wird durch verschiedene grünordnerische Festsetzungen entgegengewirkt. Hierzu zählen insbesondere die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze. Diese Maßnahmen tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und unterstützen den Erhalt beziehungsweise die Verbesserung der Wasserrückhaltefähigkeit innerhalb des Plangebiets.

Für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers wurde durch das Ingenieurbüro Giloy & Löser Beratende Ingenieure PartGmbB ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das Bestandteil der Anlage 4 ist. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Lösslehms ist eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das auf den neu zu entwässernden befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll daher gesammelt und einem offenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die anschließende Einleitung in den Hackenheimer Bach erfolgt gedrosselt.

Darüber hinaus ist vorgesehen, das auf den Dachflächen der geplanten Gebäude anfallende Niederschlagswasser in einer ausreichend dimensionierten Regenwasserzisterne zu speichern und für die Bewässerung der Außen- und Grünanlagen zu nutzen. Durch die Zwischenspeicherung und Wiederverwendung des Regenwassers kann der erforderliche Rückhalteraum des Regenrückhaltebeckens reduziert und der Trinkwasserbedarf für die Bewässerung verringert werden.

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Neubauten kann an den innerhalb des Plangebiets vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Für die Löschwasserversorgung sind 96 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die im Baugenehmigungsverfahren zu ermittelnde Differenz gegenüber der über das öffentliche Trinkwassernetz bereitstellbaren Löschwassermenge ist durch eine geeignete alternative Löschwasserversorgung, beispielsweise einen Löschwasserbehälter, zu decken.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung ist insgesamt als hoch einzustufen. Es ist eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen sind erforderlich (siehe Kapitel 7.7.1). Hierzu zählen insbesondere die Beschränkung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß, die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, der Erhalt der vorhandenen Deckschichten mit ihrer Schutzfunktion für das Grundwasser sowie Maßnahmen zum Schutz vor Einträgen wassergefährdender Stoffe während der Bauphase. Weiterhin ist der Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Der Ausgleich erfolgt multifunktional mit dem Schutzgut Boden (siehe Kapitel 7.7.2 und 7.7.3).

7.5.7 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die unbebauten Grünland- und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs leisten einen Beitrag zur lokalen Kaltluftbildung. Insbesondere die Mähweiden und sonstigen unversiegelten Vegetationsflächen fungieren als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete und tragen damit zur Regulation des lokalen Mikroklimas bei.

Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs bewegt sich die gebildete Kaltluft entsprechend dem Gefälle überwiegend in östliche Richtung und strömt zum Hackenheimer Bach ab. Die vorhandenen Gehölzstrukturen wirken sich zudem auf das lokale Kleinklima aus, indem

sie zur Beschattung beitragen und die Verdunstung fördern. Die bereits bebauten und versiegelten Bereiche des Gutshofs weisen demgegenüber eine geringere Bedeutung für die Kaltluftproduktion auf.

Das Schutzgut Klima/ Luft hat im Geltungsbereich insgesamt eine mittlere (3) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden in größerem Umfang bislang unbebaute Freiflächen in Anspruch genommen, die zur lokalen Kaltluftproduktion beitragen. Die damit verbundene Verringerung der Kaltluftentstehungsflächen ist hinsichtlich ihrer vorhabenbezogenen Wirkungsintensität als mittel einzustufen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im ländlich geprägten Raum und des umfangreichen Angebots an weiteren Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld kommt den betroffenen Flächen im lokalklimatischen Zusammenhang jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung zu.

Zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden verschiedene Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung klimatisch wirksamer Strukturen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Stellplatzanlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Darüber hinaus sollen bei Neuanpflanzungen standortgerechte und möglichst klimaresiliente Pflanzenarten zum Einsatz kommen. Der Erhalt bestehender Einzelbäume und Gehölzflächen trägt ebenfalls zur Sicherung klimatischer Ausgleichsfunktionen bei.

Die vorgesehenen Maßnahmen fördern die Beschattung, die Verdunstung und die lokale Luftzirkulation und wirken einer zusätzlichen Aufheizung versiegelter Flächen entgegen.

Darüber hinaus sind auf den Dachflächen der geplanten Carports Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen. Ergänzend sollen Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität eingerichtet werden. Diese Maßnahmen unterstützen die Nutzung erneuerbarer Energien und fördern eine emissionsärmere Mobilität. Damit leisten sie einen zusätzlichen Beitrag zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

7.5.8 Schutzgut Landschaft

Bestand

Großlandschaftlich liegt der Geltungsbereich im Naturraum Rheinhessisches Tafel- und Hügelland innerhalb der Untereinheit des Nördlichen Oberrheintieflandes. Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Hackenheim und ist durch intensiv genutzte Weideflächen und den bestehenden Gutshof geprägt. Die unmittelbar angrenzenden Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der sich südöstlich des Plangebiets anschließende Hang ist von Weinanbauflächen geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht insbesondere durch die westlich angrenzende B 428 und die damit verbundene technische Überprägung des Landschaftsraums.

Das Schutzgut Landschaft hat im Geltungsbereich insgesamt eine mittlere (3) Bedeutung.

Auswirkungen

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung und der damit verbundenen Veränderung des Landschaftsbildes als hoch einzustufen. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse wird einer unmaßstäblichen

Höhenentwicklung entgegengewirkt. Die Festsetzung ortstypischer Sattel- und Walmdächer, insbesondere des für das Hotel vorgesehenen Satteldachs, trägt zudem zur landschaftsgerechten Gestaltung und Einbindung der Baukörper bei (siehe Karte 2 und Abbildung 7).

Die festgesetzte Ein- und Durchgrünung des Plangebiets dient der gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen und der Gliederung der Freiflächen. Insbesondere die Eingrünung entlang des westlichen und nördlichen Randbereichs sowie die vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze tragen zur Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft bei. Die Verwendung ortsüblicher und landschaftsangepasster Materialien bei der Gestaltung der Außenanlagen unterstützt zusätzlich ein harmonisches Erscheinungsbild.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird zudem die Sichtbeziehung zwischen der B 428 und dem bestehenden Gutshof berücksichtigt und weitgehend erhalten. Insgesamt wird durch die vorgesehenen Maßnahmen eine landschaftsverträgliche Gestaltung des Plangebiets unterstützt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten.

7.5.9 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Bestand

Von Westen nach Osten verläuft eine Trinkwasserleitung innerhalb sowie angrenzend des Wirtschaftsweges durch das Plangebiet. Von Norden nach Süden verläuft zudem ein Mischsammlerkanal innerhalb sowie angrenzend des Wirtschaftsweges. Im Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Auswirkungen

Die bestehenden Trinkwasser- und Mischwasserleitungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Leitungsverläufe werden im Bebauungsplan berücksichtigt und teilweise durch eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Weitere Auswirkungen auf bekannte Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.5.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Landschaft. Die durch die Planung verursachte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung wirkt sich zugleich auf mehrere Schutzgüter aus. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen reduziert. Erhebliche nachteilige Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht erkennbar.

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehenden gastronomischen, freizeitbezogenen und touristischen Nutzungen im Plangebiet zunächst fortgeführt werden. Die vorhandenen baulichen Anlagen und Freiflächen blieben in ihrer derzeitigen Ausprägung erhalten. Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen würden voraussichtlich weiterhin durch die bestehende Bewirtschaftung, Nutzung und Pflege geprägt.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebiets überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Bei einem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans bliebe diese Darstellung bestehen. Eine darüberhinausgehende bauliche Entwicklung, insbesondere die geplante Errichtung eines Hotels und die Erweiterung der touristischen Infrastruktur, wäre damit nicht planungsrechtlich vorbereitet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie der biologischen Vielfalt wären bei Fortführung der bestehenden Nutzungen zunächst keine wesentlichen Verän-

derungen des Umweltzustandes zu erwarten. Insbesondere würden zusätzliche Flächenversiegelungen und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt ausbleiben. Die vorhandenen Grünland- und Gehölzstrukturen sowie ihre Funktionen als Lebensräume und klimawirksame Freiflächen blieben voraussichtlich weitgehend erhalten.

Die weitere Entwicklung des Umweltzustandes hängt jedoch von der Fortführung und Intensität der bestehenden Nutzungen sowie von möglichen Änderungen der Bewirtschaftung und Pflege ab. Eine wesentliche Verbesserung der ökologischen Situation ist bei unveränderter Nutzung nicht zu erwarten.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgutübergreifende Maßnahmen

- Begleitung der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Einhaltung von schallschützenden Maßnahmen gemäß dem Schalltechnischen Gutachten

Schutzgut Pflanzen

- Während der Bauphase sind Gehölze, die erhalten bleiben, gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Während der Tiefbauarbeiten ist der Wurzelschutz zu beachten. Sind Eingriffe in Wurzel- und Kronenbereiche nicht vermeidbar, ist ggf. die Durchführung von Baumschutzmaßnahmen notwendig.
- Die Wurzelschutzzonen und Baumstämme sind während der praktischen Bauphase gemäß der DIN 18920 zu schützen. Sie dürfen weder von Baumaschinen befahren, noch anderweitig verdichtet werden. Nach Möglichkeit sollten Bauzäune entlang der Wurzelschutzzonen aufgestellt werden, um ein versehentliches Befahren zu verhindern.
- Erhalt bzw. Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet durch:
    - Erhalt von Einzelbäumen und Neupflanzung von 58 Bäumen,
    - Erhalt von Gehölzflächen,
    - Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen,
    - Anpflanzfestsetzung,
    - Verwendung einheimischer, landschafts- und standortgerechter Vegetation bei Begrünungsmaßnahmen.

Schutzgut Tiere

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung: Die Durchführung der Baufeldfreimachung hat im Winterhalbjahr (01.10.-28./29.02.) zu erfolgen.
- Regelmäßige Bearbeitung des Baufeldes: Ist eine Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht möglich, können durch regelmäßige Bearbeitung der anfallenden Bereiche die Offenlandflächen für Brutvögel unattraktiv gehalten werden. Bedingung hierfür ist, dass die erste Bearbeitung (Pflügen) noch außerhalb der Brutzeit, also vor dem 01.03. stattfindet und im Anschluss wöchentlich gepflügt und oder versiegelt/verdichtet (glattgewalzt) wird.

- Bei einer geplanten Verwendung größerer Glaselemente ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Gläsern mit nachgewiesen hochwirksamen Mustern [oder Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke oder farbige Folien] oder Verwendung von festen vorgelagerten Konstruktionen, z.B. Brise Soleil), um das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren.
- Beschränkung der Nachtarbeiten: Während der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Mitte Mai bis Ende August) sollten die Arbeiten eine Stunde vor Sonnenuntergang beendet werden, um baubedingte Störungen zu minimieren.
- Beleuchtung von Außenbereichen mit geschlossenen, warmweiß getönten LED-Lampen mit einer Lichttemperatur max. 2.700 K und einem Abstrahlwinkel von max. 70 ° zur Vertikalen
- Verzicht auf das Anstrahlen von Fassaden
- Einhaltung eines Mindestabstandes zum Boden von 15 cm bei Einfriedungen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten
- Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Begrünung der Grundstücksfreiflächen).

<u>Schutzgut Boden und Fläche</u>

- Einsatz einer Bodenkundlichen Baubegleitung
- Beschränkung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl.
- Bodenarbeiten sind nur bei geeigneten Bodenfeuchteverhältnissen durchzuführen. Bei wassergesättigten, plastischen oder schmierigen Bodenverhältnissen sind Erdarbeiten und Befahrungen einzustellen. Als ungeeignete Witterungs- und Bodenverhältnisse gelten insbesondere Situationen, in denen es zu Pfützenbildung oder sichtbaren Strukturzerstörungen des Bodens kommt. Die Beurteilung der Bodenfeuchteverhältnisse erfolgt durch die örtliche Bauüberwachung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.
- Ober- und Unterboden sind getrennt auszuheben, zwischenzulagern und wieder einzubauen. Eine Vermischung der Bodenhorizonte ist zu vermeiden.
- Mietenkonfiguration:
    - Oberbodenmieten max. 2,0 m Höhe
    - Unterbodenmieten max. 3,0 m Höhe
    - Anlage in lockerer Schüttung, ohne Verdichtung
    - Profilierung gemäß DIN 18915 (Trapezform mit schwach geneigter und geglätteter Oberseite)
    - Schutz vor Vernässung und Erosion
    - Wasser ist ggf. am Mietenfuß abzuleiten (Ringgraben)
    - Bodenmieten dürfen nicht befahren oder belastet werden
- Oberbodenmieten sind bei einer Lagerdauer von länger als zwei Monaten zu begrünen. Die Begrünung erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung, z.B. mit Landsberger Gemenge oder vergleichbar.
- Unterbodenmieten sind bei einer Lagerdauer von länger als zwei Monaten mit einer luftdurchlässigen Folie abzudecken.

<u>Schutzgut Wasser</u>

- Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens
- Beschränkung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß

- Brauchwassernutzung
- Betanken von Baustellenfahrzeugen, Abfüllen flüssiger wassergefährdender Stoffe und Wartungsarbeiten sind außerhalb des abgegrenzten Wasserschutzgebietes durchzuführen. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser vorzusehen.
- Die vorhandenen Deckschichten mit ihrer Schutzfunktion für das Grundwasser sind zu erhalten.

Schutzgut Klima / Luft

- Erhalt bzw. Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch:
  - Erhalt von Einzelbäumen
  - Versickerungsfähige Beläge
  - Begrünung von Stellplatzanlagen durch Pflanzung von Bäumen
  - Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen,
  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie
  - Auswahl geeigneter, möglichst klimaresistenter Pflanzenarten für Neuanpflanzungen
- Einsatz von Photovoltaik auf den Carports

Schutzgut Landschaft

- Landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse), durch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten) sowie durch grünordnerische Festsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen)

Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

- Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Meldung von Funden gemäß § 17 DSchG
- Im Falle von archäologischen Funden ist eine fachgemäße Ausgrabung, Bergung und Dokumentation der Objekte durch entsprechendes Fachpersonal zu gewährleisten

7.7.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

7.7.2.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch die Beanspruchung von Biotop- und Nutzungsstrukturen gemäß dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (MKUEM, 2021)

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen den derzeit vorhandenen Flächen (siehe Abbildung 17) und den durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zulässigen Flächennutzungen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Kreuznach wird der derzeitige Bestand als Ausgangszustand für die Bilanzierung angesetzt.

SO 1 „Gutshof“

Das Sondergebiet SO 1 beinhaltet überwiegend bereits genehmigte Bebauungen, die im Rahmen der jeweiligen Genehmigungen bereits naturschutzfachlich berücksichtigt wurden. Im Ausgangszustand ergibt sich somit ein Biotopwert von 7.860 BWP.

Tabelle 5: Ausgangszustand SO 1

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Vegetationsfreie FlächeGF0	85	5	425
Trittrasen (HM4)	1.000	5	5.000
Pflanzenbeet (HM5)	310	6	1.860
Gebäude (HN0) und Hofplatz (HT1)	9.265	0	0
Pool (HU1)	115	0	0
Spielplatz (HU2)	115	5	575
SUMME	**10.890**		**7.860**

Der Planungszustand wird über die maximal zulässige Versieglung berechnet. In der Planung erreicht das SO 1 somit einen Wert von 5.760 BWP.

Tabelle 6: Planung SO 1

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Trittrasen (HM4)	665	5	3.325
Pflanzbeete (HM6)	310	6	1.860
Versiegelte Flächen (HN0, HT1, HU1)	9.800	0	0
Spielplatz (HU2)	115	5	575
SUMME	**10.890**		**5.760**

SO 2 „Wohnmobilstellplatz“

Das SO 2 wird derzeit als Weidefläche genutzt. Der Biotopwert der Fläche innerhalb des SO 2 beträgt 43.340 BWP.

Tabelle 7: Ausgangszustand SO 2

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Weide, artenarm (EB2 xd2)	3.940	11	43.340
SUMME	**3.940**		**43.340**

Im SO 2 ist eine maximal zulässige Versiegelung von 2.395 m² festgesetzt. Die restliche Grundstücksfreifläche wird als Ziergarten mit Sträuchern entwickelt. Zusätzlich werden 14 Einzelbäume einheimischer Arten zwischen den Stellflächen gepflanzt. Die Fläche hat somit einen Wert von 20.251 BWP.

Tabelle 8: Planung SO 2

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Gebäude (HN0) und Parkplatz (HV3)	2.365	0	0
Ziergarten, strauchreich (HJ1 oa)	1.575	11	17.325
Einzelbäume (BF3)	266*	11	2.926
		SUMME	**20.251**

* Bei Einzelbäumen ist 1 cm Stammumfang als 1 m² Fläche anzusetzen.
14 Einzelbäume x 19 cm Stammumfang = 266 m ²

SO 3 „Hotel“

Die Fläche im Bereich des SO 3 wird überwiegend als Weide genutzt. Des Weiteren findet sich ein Trittrasen sowie kleinflächig ein Parkplatz innerhalb des geplanten SO 3. Der Biotopwert der Fläche beträgt somit insgesamt 190.210 BWP.

Tabelle 9: Ausgangszustand SO 3

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Weide, artenarm (EB2 xd2)	17.070	11	187.770
Trittrasen (HM4)	470	5	2.350
Parkplatz, geschottert (HV3)	30	3	90
SUMME	**17.570**		**190.210**

Die maximal zulässige Versiegelung beträgt ca. 10.540 m². Im restlichen Sondergebiet ist auf einer Fläche von 7.030 m² die Anlage eines strukturreichen Ziergartens geplant. Dabei sollen auf ca. 900 m² Sträucher gepflanzt werden. Diese nicht überbaubare Grundstücksfläche wird somit mit 11 Punkten je m² angerechnet. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind insgesamt 44 Einzelbäume einheimischer Arten in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen. Die Fläche hat somit einen Wert von 86.526 BWP.

Tabelle 10: Planung SO 3

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Gebäude (HN0) und Parkplatz (HV3)	10.540	0	0
Ziergarten, strauchreich (HJ1 oa)	7.030	11	77.330
Einzelbäume (BF3)	836*	11	9.196
		SUMME	**86.526**

* Bei Einzelbäumen ist 1 cm Stammumfang als 1 m² Fläche anzusetzen.
44 Einzelbäume x 19 cm Stammumfang = 836 m ²

Private Grünflächen

Zweckbestimmung „Parkanlage“

Die als „Kaiserpark“ bezeichnete Parkanlage hat derzeit einen Biotopwert von insgesamt 129.395 BWP (siehe Tabelle 11).

Tabelle 11: Ausgangszustand „Kaiserpark“

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Gebäude (HN0) und Wege (VB5)	965	0	0
Strukturreiche Parkanlage (HM3a)	9.150	12	109.800
Trittrasen (HM4)	3.175	5	15.875
Brachfläche der Grünanlagen (HM9)	310	12	3.720
SUMME	**13.600**		**129.395**

Für die Planung wird, festgesetzt durch die Grundflächenzahl, eine maximale Versiegelung von 1.000 m² angenommen. Die Versiegelung erhöht sich somit um 365 m². Somit ergibt sich im „Kaiserpark“ ein Kompensationsbedarf i.H.v. (365 m² x 12 WP=) 4.380 BWP.

Zweckbestimmung Tiergehege (nördlich)

Bis zum derzeitigen Zeitpunkt sind bereits ca. 140 m² genehmigte Ställe gebaut wordenMit einer Gesamtfläche von rund 10.000 m² hat die Fläche somit im Bestand einen Biotopwert von 108.460 BWP.

Tabelle 12: Ausgangszustand Tiergehege (nördlich)

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Weide, artenarm (EB2, xd2	9.860	11	108.460
Stall (WB2)	140	0	0
SUMME	**10.000**		**108.460**

Auf der privaten Grünfläche ist eine maximal mögliche Versiegelung von 500 m² zulässig. Die Fläche wird weiterhin als Weide genutzt werden. Daraus ergibt sich ein Biotopwert von 104.500 Biotopwertpunkten. Es ergibt sich im nördlichen Tiergehege ein Kompensationsbedarf von 3.960 Biotopwertpunkten.

Tabelle 13: Planung Tiergehege (nördlich)

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Weide, artenarm (EB2 xd2)	9.500	11	104.500
Stall (WB2)	500	0	0
SUMME	**10.000**		**104.500**

Zweckbestimmung Tiergehege (südlich)

Bis zum derzeitigen Zeitpunkt sind bereits ca. 215 m² genehmigte Ställe gebaut worden. Mit einer Gesamtfläche von rund 7.250 m² hat die Fläche somit im Ausgangszustand einen Biotopwert von 74.170Biotopwertpunkten.

Tabelle 14: Ausgangszustand Tiergehege (südlich)

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Weide, artenarm (EB2 xd2)	6.470	11	71.170
Teich (FF1)	10	5	50
Trittrasen (HM4)	520	5	2.600
Brachfläche der Grünanlagen (HM9)	35	10	350
Stall (WB2)	215	0	0
SUMME	**7.250**		**74.170**

Auf der privaten Grünfläche ist eine maximale Versiegelung von 450 m² zulässig. Die Fläche wird weiterhin als Weide genutzt werden. Daraus ergibt sich ein Biotopwert von 71.585 Biotopwertpunkten (siehe Tabelle 15). Es entsteht somit im nördlichen Tiergehege ein Kompensationsbedarf von 2.585 Biotopwertpunkten.

Tabelle 15: Planung Tiergehege (südlich)

Biotop- und Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Wertpunkte pro m²	Biotopwertpunkte (WP x m²)
Weide, artenarm (EB2 xd2)	6.235	11	68.585
Teich (FF1)	10	5	50
Trittrasen (HM4)	520	5	2.600
Brachfläche der Grünanlagen (HM9)	35	10	350
Stall (WB2)	450	0	0
SUMME	**7.250**		**71.585**

Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, welche im Bebauungsplan mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftsweg, Anlieger- und Erschließungsweg“ zeichnerisch festgesetzt worden sind. Im Bestand sind derzeit bereits 2.370 m² versiegelt. Insgesamt umfassen die Wegeparzellen eine Gesamtfläche von 4.080 m². Die übrigen unversiegelten Flächen mit einer Fläche von 1.710 m² sind als Trittrasen (HM4 = 5 WP) ausgebildet. Im Bestand haben die Flächen somit einen Biotopwert von insgesamt 8.550 Biotopwertpunkten.

Wird die Gesamtfläche der Wegeparzellen vollständig versiegelt, ergibt sich im Bereich der Verkehrsflächen somit ein Kompensationsbedarf von 8.550 Biotopwertpunkten.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nördlich der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Ausgleichsfläche A1). Auf diesen insgesamt 2.680 m² großen Flächen werden gemäß den textlichen Festsetzungen Sträucher und Bäume angepflanzt. Diese Flächen werden derzeit als Weide (EB2, 11 WP) genutzt und haben einen Biotopwert von (2.680 m² x 11 WP=) 29.480 BWP. Mit der Entwicklung eines Gehölzstreifens (BD3, 11 WP) ändert sich der Biotopwert der Flächen nicht.

Baumpflanzungen

Insgesamt befinden sich mit Umsetzung der Planung folgende Bäume innerhalb des Geltungsbereichs (siehe Abbildung 17):

- Bestandsbäume (161 Stück):
    - 51 Baumpflanzungen in Baumreihen entlang der Verkehrsflächen besonderer Verkehrsbestimmung
        - Davon sind 23 Bäume als Ausgleichsmaßnahmen für Bestandsanlagen gepflanzt worden (3 = Pferdeunterstand, 4 = Lama-/Highlandunterstand, 10 + 6 innerhalb von 200 m² = Getränkelager)
    - 18 Bäume innerhalb der SO 1
    - 2 bestehende Bäume innerhalb der SO 2
    - 74 Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
    - 16 Baumpflanzungen innerhalb der bestehenden Kompensationsfläche für den Radweg Bosenheim-Hackenheim
- Geplante Baumpflanzungen gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (58 Stück)
    - 14 geplante Baumpflanzungen innerhalb der SO 2
    - 44 geplante Baumpflanzungen innerhalb der SO 3

Die gepflanzten Baumreihen entlang der Verkehrsflächen besonderer Verkehrsbestimmung generieren unter Annahme einer noch jungen Ausprägung (11 WP) auf ca. 940 m² insgesamt 10.340 Biotopwertpunkte. Davon ausgenommen sind die bereits für Bestandsanlagen als Ausgleichsmaßnahmen gepflanzten 23 Bäume. Die Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche wurden innerhalb der strukturreichen Grünanlage angerechnet. Die geplanten Baumpflanzungen sind innerhalb des jeweiligen Sondergebiets berücksichtigt worden. Die Baumpflanzungen innerhalb der bestehenden Kompensationsfläche fungieren bereits als Ausgleich für den Radweg zwischen Bosenheim und Hackenheim und werden somit nicht mit angerechnet.

Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle befindet sich ein zusammenfassender Vergleich der Biotopwertpunkte zwischen dem Ausgangszustand und der Planung zur Berechnung des Kompensationsbedarfs des Geltungsbereichs.

Tabelle 16: Berechnung des Kompensationsbedarfs

Art der baulichen Nutzung / Flächennutzung		Ausgangszustand 2001 (BWP)	Planung B-Plan (BWP)	Differenz (BWP)
Sonstige Sondergebiete	SO 1 „Gutshof“	7.860	5.760	-2.100
	SO 2 „Wohnmobilstellplatz“	43.340	20.251	-23.089
	SO 3 „Hotel“	190.210	86.526	-18.894
Private Grünflächen	Zweckbestimmung Parkanlage	129.395	125.015	-4.380
	Zweckbestimmung Tiergehege (nördlich)	108.460	104.500	-3.960
	Zweckbestimmung Tiergehege (südlich)	74.170	71.585	-2.585
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		8.550	0	-8.550
Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1)		29.480	29.480	0
Baumpflanzungen		10.340	10.340	0
			SUMME	**-63.558**

Es ergibt sich gemäß Tabelle 16 somit ein Kompensationsbedarf i.H.v. 63.558 BWP. Der Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen erfolgt über die Maßnahme A3 (siehe Kapitel 7.7.3).

7.7.2.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden ist separat zu ermitteln. Von der gemäß Bebauungsplan maximal möglichen Versiegelung ist die bereits genehmigte Versiegelung abzuziehen. Somit besteht ein Ausgleichsbedarf i.H.v. rund 1,56 ha (siehe Tabelle 17).

Tabelle 17: Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Art der baulichen Nutzung / Flächennutzung		Bestand	Maximale Versieglung	Differenz
Sonstige Sondergebiete	SO 1 „Gutshof“	9.380 m²	9.800 m²	420 m²
	SO 2 „Wohnmobilstellplatz“	0 m²	2.365 m²	2.365 m²
	SO 3 „Hotel“	30 m²	10.540 m²	10.510 m²
Private Grünflächen	Zweckbestimmung Parkanlage	965 m²	1.000 m²	35 m²
	Zweckbestimmung Tiergehege (nördlich)	140 m²	500 m²	360 m²
	Zweckbestimmung Tiergehege (südlich)	215 m²	450 m²	235 m²
Summe		**10.730 m²**	**24.655 m²**	**13.925 m²**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		2.370 m²	*4.080 m²	1.710 m²
Gesamtsumme		**13.100 m²**	**28.735 m²**	**15.635 m²**

* Die maximale Versiegelung der Verkehrsflächen ergibt sich aus der Gesamtfläche der Wegeparzellen

Rund 0,9 ha kann über die externe Ausgleichsmaßnahme A3 kompensiert werden (siehe Kapitel 7.7.3). Durch die Umwandlung eines Ackers in ein artenreiches Grünland findet eine Extensivierung statt, die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirkt. Des Weiteren haben die geplanten Baumpflanzungen einen positiven Effekt auf das Schutzgut. Im Geltungsbereich ist die Pflanzung von insgesamt 58 Bäumen vorgesehen. Bei Annahme eines durchwurzelbaren Raumes von 50 m² durch die Bäume, können (58 Bäume x 50 m²=) 2.900 m² für das Schutzgut Boden angerechnet werden. Die Baumpflanzungen tragen insbesondere zur Verbesserung der Bodenfunktionen bei, indem sie die natürlichen Bodenprozesse fördern und langfristig zur Stabilisierung des Bodengefüges beitragen. Durch die Durchwurzelung des Bodens werden zudem die Infiltration von Niederschlagswasser und die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens unterstützt.

Der verbleibende Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt über die Maßnahme A1 auf rund 2.680 m². Durch die dauerhafte Entwicklung eines standortgerechten Gehölzbestandes und die damit verbundene dauerhafte Aufgabe der bisherigen Weidenutzung werden die natürlichen Bodenfunktionen langfristig gesichert und durch den Aufbau einer dauerhaften Vegetationsdecke sowie die Entwicklung eines durchwurzelten Bodenraumes gefördert. Die Gehölzstrukturen tragen zudem zur Verbesserung des Erosionsschutzes und zur Stabilisierung des Bodengefüges bei.

Insgesamt erfolgt somit der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden über:

- Ausgleichsmaßnahme A1 0,27 ha
- Ausgleichsmaßnahme A3 0,9 ha
- Baumpflanzungen 0,29 ha

SUMME: 1,46 ha

Für das Schutzgut Boden verbleibt nach Anrechnung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ein geringfügiger Kompensationsbedarf von rund 0,1 ha. Aufgrund des geringen Umfangs wird dieser verbleibende Bedarf im Verhältnis zur Gesamtgröße des Plangebiets und zu den insgesamt vorgesehenen Maßnahmen als nachrangig eingestuft.

7.7.3 Art der Ausgleichsmaßnahmen

Im Norden des Geltungsbereiches ist als Ausgleichsmaßnahme A1 eine Strauchpflanzung vorgesehen. Diese Maßnahmenfläche ist insgesamt rund 2.680 m² groß. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Straucharten vorgesehen. Durch die Anlage der Gehölzstrukturen wird die bestehende Weidefläche ökologisch aufgewertet. Die Maßnahme trägt zur Erhöhung der Strukturvielfalt und zur Schaffung zusätzlicher Lebensraumangebote für die heimische Tierwelt bei. Darüber hinaus dient die Strauchpflanzung der landschaftsgerechten Eingrünung des geplanten Hotelstandortes und der Einbindung des Vorhabens in das bestehende Landschaftsbild.

Innerhalb des Geltungsbereichs findet sich eine rechtskräftige Ausgleichsfläche für den Radweg Bosenheim-Hackenheim. Diese Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Zur Umsetzung der Hotelplanung im Sondergebiet SO 3 sind für die Erschließungsstraße zwei Anschlüsse an die in Nord-Süd Richtung verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erforderlich. Dazu sind zwei Unterbrechung der Ausgleichsfläche A2 auf einer Länge von ca. 7 m sowie 5 m erforderlich. Durch diese Unterbrechung entfällt ein Baumstandort sowie ca. 60 m² der Ausgleichsfläche. Diese Fläche sowie der Baumstandort werden im Norden, direkt anschließend an die bestehende Ausgleichsfläche, vollständig kompensiert.

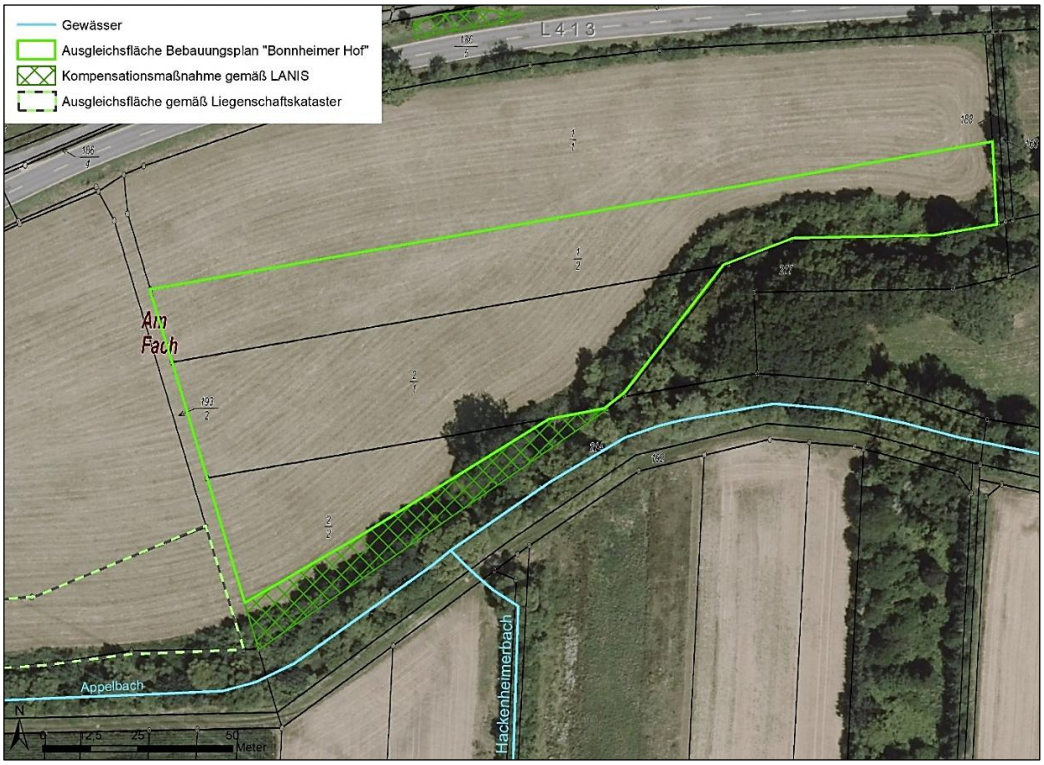
Für den Bebauungsplan ist ein Ausgleich für die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Fläche sowie Wasser notwendig (siehe Kapitel 7.7.2). Der Ausgleich wird extern erbracht (siehe Maßnahmenblatt). Auf der Ausgleichsfläche A3 wird auf insgesamt 8.730 m² ein artenreiches Grünland auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche entwickelt.

Entwicklung einer extensiven Wiese

Maßnahme	**A3**
Gemarkung	Bosenheim
Flur / Flurstück	Flur 4 / Flurstücke 1/2, 2/1 und 2/2 (anteilig)
Aktuelle Nutzung	Acker
Flächengröße	10.060 m²

Lage und Bestandssituation:

Die Fläche befindet sich rund 2,5 km vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bonnheimer Hof“ entfernt im Norden, auf Gemarkung Bosenheim. Südlich grenzt eine gemäß LANIS bestehende Kompensationsfläche an. Diese Maßnahme sieht die Herstellung von Ufergehölzen sowie eines Saumstreifens vor. Die angrenzende Fläche, die als Ausgleichsfläche für den Bonnheimer Hof vorgesehen ist, wird derzeit ackerbaulich genutzt. In der Planung vernetzter Biotopsysteme (LfU, 2026) ist die Fläche als Schwerpunktraum für die Extensivierung intensiv genutzter Flächen und Erhöhung des Grünlandanteils dargestellt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme entspricht der Planung vernetzter Biotopsysteme.



Notwendigkeit von

☐ vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

☒ Ausgleichsmaßnahme (Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser)

Bezeichnung der Maßnahme:

Entwicklung einer extensiven Wiese

Ziel / Begründung der Maßnahme:

- Entwicklung einer artenreichen Magerwiese
- Strukturanreicherung der Landschaft
- Verringerung der Erosionsgefährdung der Fläche
- Extenisiverung der Bodennutzung
- Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässer

Entwicklung einer extensiven Wiese
Beschreibung der Einzelmaßnahmen: 1. Einsaat eines artenreichen Grünlandes (ca. 8.730 m²) Umwandlung des Ackers in eine artenreiche Glatthaferwiese durch Einsaat von geeignetem Regio-Saatgut aus der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“. 2. Erhalt der Gehölze (ca. 1.330 m²) Die bestehenden Gehölze im Süden und Osten werden erhalten.
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept/ Kontrollen: • Verbot des Einsatzes von Dünger und Pestiziden • Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen **Grünland** • Dreimalige Mahd jährlich o 1. Mahd: Ende Mai/ Anfang Juni o 2. Mahd: Ende Juli/ Anfang August o 3. Mahd: September • Bei Mahd sind 30 Prozent der Grasbestände stehen zu lassen (alternierend) • Das Mahdgut ist zeitnah und vollständig abzutransportieren.
Biotopwertezuwachs: • Ausgangszustand: Acker 8.730 m² x 6 WP = 52.380 BWP • Zielzustand: Extensive Wiese 8.730 m² x 15 WP = 130.590 BWP Biotopwertezuwachs: Zielzustand – Ausgangszustand = 130.590 BWP – 52.380 BWP = 78.570 BWP Der Biotopwertzuwachs beträgt durch die Maßnahme insgesamt **78.570 BWP.**

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A3 gelten die Eingriffe durch den Bebauungsplan als kompensiert.

7.8 Artenschutz

Es liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 und 45 BNatSchG für die Erweiterung des Bonnheimer Hofes vor (siehe Anlage 3). Sie wurde durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie (BFL) erstellt. Die Erfassung der Avifauna fand im Jahr 2025 statt. Des Weiteren wurden Zufallsbeobachtungen weiterer prüfrelevanter Arten berücksichtigt.

Als prüfrelevant wurden folgende Arten erfasst:

- Feldlerche
- Grauammer
- Haussperling
- Rauchschwalbe
- Star

Die Brutnachweise vom Haussperling, der Rauchschwalbe und dem Star erfolgten an mehreren Bestandsgebäuden. Es konnte ein Revier der Grauammer auf einer Weide im Nordwesten kartiert werden. Ein Revier der Feldlerche ist lediglich nordöstlich außerhalb des Plangebiets erfasst worden (siehe Abbildung 11 sowie Kapitel 7.5.2).

Über die in Kapitel 7.7.1 dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hinaus kann bei einer Inanspruchnahme des festgestellten Grauammer-Reviers die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme erforderlich werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird jedoch kein konkreter artenschutzrechtlicher Maßnahmenbedarf für die Grauammer festgelegt. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Der Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Sondergebiets SO 3 steht derzeit noch nicht fest. Bis zur Realisierung des Vorhabens können sich Veränderungen der faunistischen Bestandssituation ergeben.

Vor Beginn der baulichen Inanspruchnahme ist daher eine Aktualisierung der faunistischen Bestandserfassung erforderlich. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob das gegenwärtig erfasste Grauammer-Revier weiterhin besteht und durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.

Wird im Rahmen der Aktualisierung kein betroffenes Grauammer-Revier mehr festgestellt, besteht kein Erfordernis zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichs- oder CEF-Maßnahmen. Sollte das Revier hingegen fortbestehen und durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden, sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.

Der konkrete artenschutzrechtliche Maßnahmenbedarf kann somit erst auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung vorliegenden Bestandssituation bestimmt werden.

7.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 7.7 definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

7.10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Bonnheimer Hof“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Gutshofes zu einem umfassenden touristischen und gastronomischen Angebot. Vorgesehen sind insbesondere ein Hotel mit etwa 120 Zimmern, ergänzende Gastronomie- und Veranstaltungsangebote sowie ein Wohnmobilstellplatz. Die bestehenden Nutzungen des Gutshofes, des Kaiserparks und des Erlebnis-Paradieses sollen dabei weitgehend erhalten und ergänzt werden.

Mit der Planung werden bislang überwiegend als Weide genutzte, unbebaute Flächen teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt. Dadurch kommt es insbesondere zu einer zusätzlichen Versiegelung von bis zu rund 1,9 ha. Dies führt zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushalts, der vorhandenen Vegetation sowie von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Das Schutzgut Boden und Fläche weist dabei eine sehr hohe Bedeutung auf.

Zur Begrenzung der Umweltauswirkungen werden umfangreiche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu gehören unter anderem der Erhalt bestehender Bäume und Gehölze, die Pflanzung von insgesamt 58 neuen Bäumen, die Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen, eine landschaftsgerechte Eingrünung sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Für den Wasserhaushalt ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden keine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Das Niederschlagswasser der neu befestigten Flächen wird gesammelt und einem Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend gedrosselt in den Hackenheimer Bach eingeleitet. Dachflächenwasser soll zusätzlich in einer Zisterne gesammelt und zur Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.

Die Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt. Für häufige Vogelarten wird insbesondere durch eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung auf das Winterhalbjahr das Risiko für die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten reduziert. Größere Glasflächen sollen vogelfreundlich gestaltet und die Außenbeleuchtungen tier- und insektenfreundlich

ausgeführt werden. Einfriedungen müssen mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig bleiben. Für das 2025 festgestellte Revier der Grauammer ist vor Beginn der baulichen Inanspruchnahme eine Aktualisierung der faunistischen Erfassung erforderlich. Abhängig vom dann festgestellten Bestand sind gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen festzulegen.

Die zusätzlichen Auswirkungen auf Klima und Luft werden insbesondere durch die Begrünung, Baumpflanzungen, den Erhalt vorhandener Gehölze und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge gemindert. Photovoltaikanlagen auf den Carports sowie Ladeinfrastruktur für Elektromobilität unterstützen zudem die Nutzung erneuerbarer Energien und eine emissionsärmere Mobilität.

Für das Landschaftsbild werden die Gebäude durch Begrenzungen der Gebäudehöhe und Geschossigkeit, ortstypische Dachformen sowie eine umfassende Ein- und Durchgrünung in die Umgebung eingebunden.

Die verbleibenden Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Hierzu gehören insbesondere die Entwicklung einer Gehölzfläche im Norden des Plangebiets sowie die externe Entwicklung einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche zu artenreichem, extensiv bewirtschaftetem Grünland. Die Maßnahmen verbessern zugleich die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen, unterstützen den Boden- und Wasserhaushalt und tragen zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens bei.

Insgesamt sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung erhebliche Eingriffe in einzelne Schutzgüter verbunden. Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen jedoch deutlich reduziert. Die Eingriffe in Pflanzen, Boden und Fläche sowie Wasser werden über die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Mainz, den 05.10.2026

JESTAEDT + Partner

8 Quellenverzeichnis

LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (LANIS), elektronisch veröffentlicht unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (zuletzt abgerufen am 15.06.2026)

LFU – LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (2026): Geoportal Wasser, GDA-Wasser, elektronisch veröffentlicht unter: https://datascout.rlp-umwelt.de/servlet/is/global..home/ (abgerufen am 15.06.2026).Mainz

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2024): Online-Bodenkarten, elektronisch veröffentlicht unter: http://www.lgb-rlp.de/online-karten.html. (abgerufen am: 16.06.2026). Mainz.

MIS – MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT – OBERSTE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE (HRSG. 2023): Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 4. Teilfortschreibung (LEP IV). Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2021): Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Stand Mai 2021. Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2024): Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Stand: 05.03.2024. Mainz.

SGD NORD (2026): Abstimmung zu Entwässerungsplanung per Mail am 02.03.2026.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2026) Abstimmung zu Entwässerungsplanung, per Mail am 25.03.2026

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Mainz.

VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH (2008): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, Bad Kreuznach.