

Planungsträger:

Verbandsgemeinde Bad Kreuznach
Rheingrafenstraße 11
55583 Bad Kreuznach -
Bad Münster am Stein-Ebernburg



Verbandsgemeinde Bad Kreuznach
7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans
„Bonnheimer Hof Hackenheim“

Begründung mit integriertem Umweltbericht

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

Dieser Bericht umfasst 39 Seiten, 1 Anlage und 1 Karte
Proj.-Nr.: 116-25

vorgelegt von:



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

Mainz, den 05.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
3	RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH UND DARSTELLUNG DER 7. TEILFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH.....	5
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	6
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	6
4.1.1	Vorranggebiet Grundwasserschutz	7
4.1.2	Vorranggebiet Ressourcenschutz (Grundwasserschutz / Regionaler Biotopverbund)	7
4.1.3	Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild	8
4.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach	8
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
5.1	Bestand	10
5.1.1	Gutshof	10
5.1.2	Kaiserpark.....	10
5.1.3	Erlebnis-Paradies	10
5.2	Planung.....	10
5.2.1	Hotel.....	10
5.2.2	Wohnmobilstellplatz	11
5.2.3	Verkehrskonzept	11
5.2.4	Begrünungskonzept.....	11
6	UMWELTBERICHT	13
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
6.2	Angaben zur Bau- und Betriebsphase	13
6.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	13
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
6.5	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	15
6.5.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	15
6.5.2	Schutzgut Tiere.....	16
6.5.3	Schutzgut Pflanzen	18
6.5.4	Biologische Vielfalt.....	23
6.5.5	Schutzgut Boden und Fläche	24
6.5.6	Schutzgut Wasser.....	26
6.5.7	Schutzgut Klima / Luft.....	28
6.5.8	Schutzgut Landschaft	29
6.5.9	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	30

6.5.10	Wechselwirkungen.....	30
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	31
6.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
6.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	31
6.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
6.8	Artenschutz	34
6.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt	34
6.10	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse	35
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
7	QUELLENVERZEICHNIS	39

ANLAGENVERZEICHNIS

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

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1:	Planzeichnung Flächennutzungsplan - Vorentwurf (Maßstab 1:5.000 im Original)
----------	--

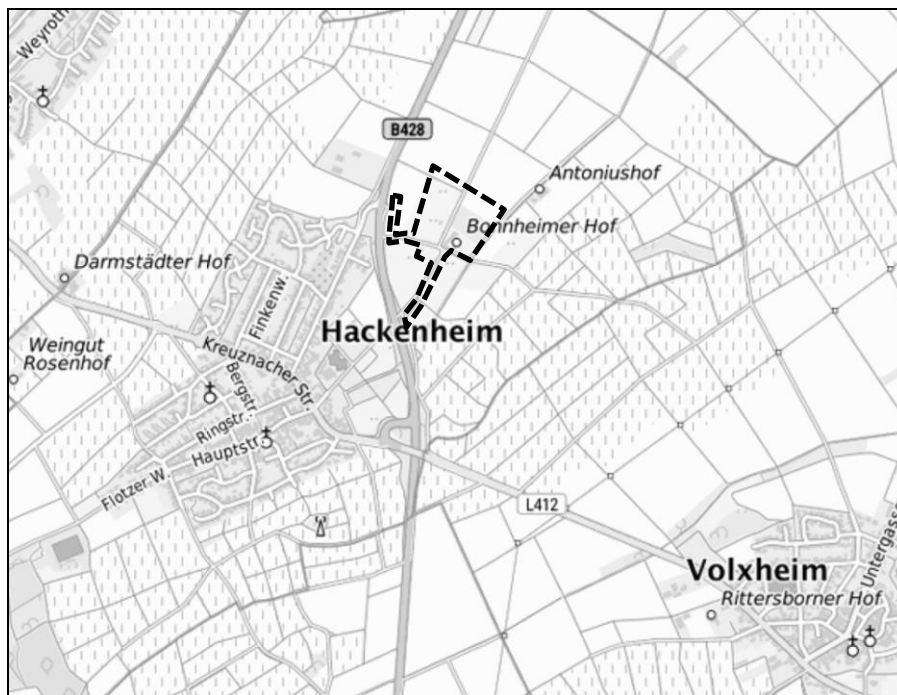
1 Erfordernis der Planung

Im östlichen Bereich der Ortsgemeinde Hackenheim befindet sich der Bonnheimer Hof im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der 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. Änderungen am Bestand sind seitens des Eigentümers nicht vorgesehen; dieser soll jedoch bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Im Sinne einer Ergänzung des bestehenden gastronomischen Angebotes 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 Änderungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst ca. 7 ha und soll künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ dargestellt werden.

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



2 Verfahren

Der Verbandsgemeinderat der VG Bad Kreuznach hat die Aufstellung der 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Bad Kreuznach, „Bonnheimer Hof Hackenheim“, in seiner Sitzung am 24.06.2026 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.07.2026.

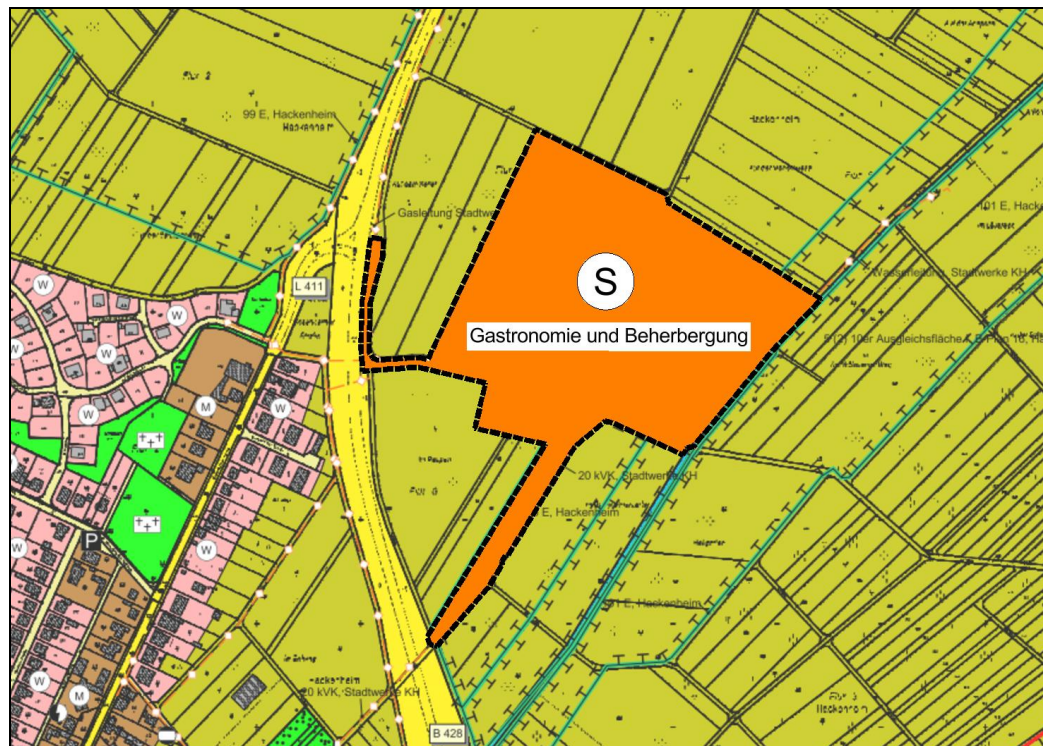
Der Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB 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 Änderungsbereich und Darstellung der 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Der räumliche Änderungsbereich der 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans, 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 Änderungsbereich ist in Abbildung 2 dargestellt.

Abbildung 2: Auszug Planzeichnung 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Bad Kreuznach (Abbildung unmaßstäblich)



Bauflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung
"Gastronomie und Beherbergung"

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



Flächen für die Landwirtschaft

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



Maßnahmen für Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird wie folgt 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 Änderungsbereichs ist die Planzeichnung des Flächennutzungsplans (siehe Karte 1).

Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“

Künftig soll der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ dargestellt werden.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ im Flächennutzungsplan bereitet die städtebauliche Entwicklung der Sicherung des Bestands und der maßvollen Ergänzung um Beherbergungsangebote vor. Die Zweckbestimmung ergibt sich zum einen aus der bestehenden, schwerpunktmäßig gastronomischen Nutzung des Gutshofs und zum anderen aus der geplanten Ergänzung um die Beherbergungsangebote eines Hotels und eines Wohnmobilstellplatzes.

Die der Zweckbestimmung zu Grunde liegende Planung ist Gegenstand des Städtebaulichen Konzepts (siehe Abbildung 6).

4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

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

- Ziele:
 - Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil innerhalb des Vorranggebiets Grundwasserschutz (Z 64, Z 65).
 - Der südliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des Vorranggebiets Ressourcenschutz Grundwasserschutz/ regionaler Biotopverbund (Z 58, Z 64, Z 65).
- Grundsätze:
 - Der gesamte Änderungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung Landschaftsbild.

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

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

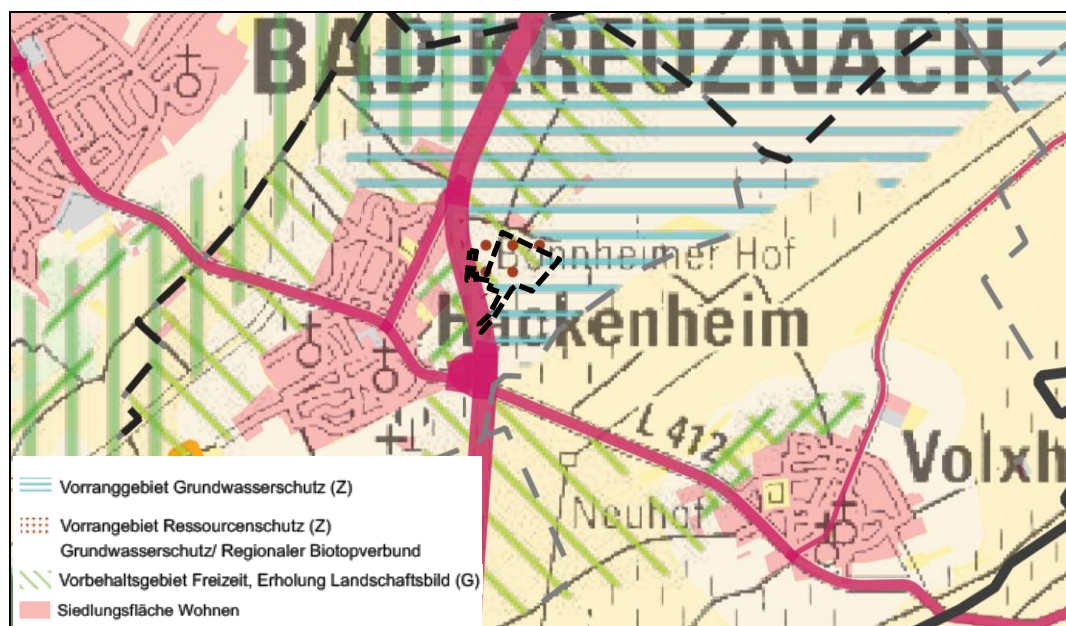


Abbildung 4: Darstellung der Vorranggebiete des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014



4.1.1 Vorranggebiet Grundwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Grundwasserschutz. Bereits die bestehenden Nutzungen im Bereich des Bonnheimer Hofes sowie Teile der bestehenden Grün- und Freiflächen liegen innerhalb dieses Vorranggebiets. Auch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ befindet sich teilweise innerhalb des Vorranggebiets.

Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Bad Kreuznach südlich der Nahe“. Eine Änderung der bestehenden Schutzzoneneinteilung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Abstimmung mit der oberen Wasserschutzbehörde (SGD Nord) sowie der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die bestehende und geplante Nutzung kein Zielkonflikt mit dem regionalplanerischen Vorrang des Grundwasserschutzes zu erwarten ist. Insbesondere ist kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen von prägender Bedeutung vorgesehen. Auch eine Beeinträchtigung der Schutzziele der Wasserschutzzone IIIB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die regionalplanerischen und wasserrechtlichen Belange des Grundwasserschutzes werden somit bei der geplanten Darstellung berücksichtigt. Nach dem Ergebnis der erfolgten Abstimmungen steht die Flächennutzungsplanänderung den Festlegungen des Vorranggebiets Grundwasserschutz (Z 64, Z 65) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

4.1.2 Vorranggebiet Ressourcenschutz (Grundwasserschutz / Regionaler Biotopverbund)

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb eines regionalplanerischen Vorranggebiets Ressourcenschutz mit den Funktionen Grundwasserschutz und Regionaler Biotopverbund. In diesem Bereich befinden sich überwiegend bestehende Grün- und Freiflächen sowie bereits genutzte Flächen im Zusammenhang mit dem Bonnheimer Hof. (siehe Abbildung 4).

Innerhalb des Vorranggebiets sind Vorhaben und Maßnahmen zulässig, sofern sie dauerhaft mit den vorrangigen Funktionen vereinbar sind (Z 58, Z 64). Die bestehenden Nutzungen sind durch eine landschaftsbezogene Freizeit- und Tierhaltung geprägt und stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Widerspruch zu den Funktionen des Vorranggebiets.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die bestehenden Freiraumstrukturen und bereitet keine Nutzungen vor, die nach derzeitigem Kenntnis zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserschutzes oder des regionalen Biotopverbunds führen. Die konkreten Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung sowie erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der Funktionen des Vorranggebiets sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Nach dem Ergebnis der vorliegenden Abstimmungen und dem derzeitigen Kenntnisstand ist die geplante Darstellung mit den Zielen des Vorranggebiets Ressourcenschutz (Grundwasserschutz / Regionaler Biotopverbund) gemäß Z 58, Z 64 und Z 65 vereinbar.

4.1.3 Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild

Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets Freizeit, Erholung und Landschaftsbild.

Der Bereich des Bonnheimer Hofes ist bereits durch gastronomische, freizeitbezogene und touristische Nutzungen geprägt und erfüllt damit bereits heute Funktionen für Freizeit und Erholung. Die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ dient der räumlichen und funktionalen Weiterentwicklung dieses bestehenden Standortes und ergänzt das vorhandene touristische Angebot.

Bei der weiteren Konkretisierung der Planung sind die Belange von Freizeit und Erholung sowie des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Insbesondere soll eine landschaftsgerechte Einbindung der zusätzlichen baulichen Entwicklung durch eine angemessene Begrünung und Eingrünung sowie eine an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Gestaltung sichergestellt werden. Bestehende Freiraumstrukturen und relevante Sichtbeziehungen sind dabei soweit möglich zu berücksichtigen.

Aufgrund der bestehenden touristischen Prägung des Standortes und der vorgesehenen landschaftsgerechten Einbindung ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Vereinbarkeit der geplanten Flächennutzungsplanänderung mit den Funktionen des Vorbehaltsgebiets Freizeit, Erholung und Landschaftsbild gegeben.

4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus sind im östlichen und südlichen Teil Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt. Im westlichen Bereich des Änderungsbereichs sind entlang der Bundesstraße 428 und entlang des Wirtschaftswegs zwischen der Bundesstraße B 428 und dem Gutshof unterirdische Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

Die im Parallelverfahren erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans „Bonnheimer Hof“ dient der Sicherung des bestehenden Gutshofs als Gastronomie- und Veranstaltungsort sowie seiner Ergänzung um Beherbergungsangebote. Da sich die hierzu geplanten Festsetzungen nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lassen, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Änderungsbereich wird hierzu als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ dargestellt.

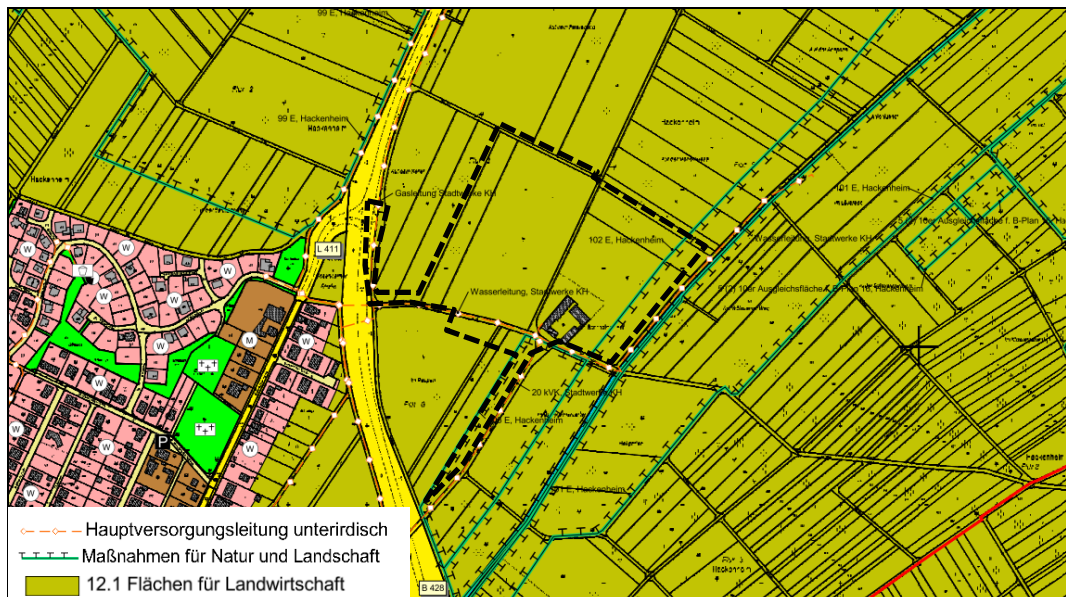
Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft werden in einem begrenzten Umfang überplant. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich gegenwärtig um Grünland. Sie werden jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern sind zum einen Bestandteil einer Anlage mit Tiergehegen und Stallungen sowie zum anderen einer Parkanlage. Diese Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich im nord-

westlichen Bereich des Änderungsbereichs wird eine bestehende Grünlandfläche zugunsten des Hotelbetriebs überplant. Durch die Planung geht somit keine gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren.

Darüber hinaus werden Teilbereiche der dargestellten Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft von der geplanten Sonderbaufläche überlagert. Diese Bereiche umfassen überwiegend Flächen entlang des Hackenheimer Bachs sowie den Bereich südlich des erschließenden Wirtschaftswegs.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht für den Änderungsbereich die Darstellung einer Sonderbaufläche vor. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Nutzung, zum Erhalt bestehender Grün- und Gehölzstrukturen sowie zur Sicherstellung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs vorgesehen. Die Überplanung der bisher dargestellten „Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft“ durch die Sonderbaufläche führt somit nicht zum Entfall der mit der Darstellung verbundenen Zielsetzungen, da diese durch die vorgesehenen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans anderweitig gesichert und umgesetzt werden.

Abbildung 5: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (Änderungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich, Quelle: VG Bad Kreuznach, 2008)



5 Städtebauliches Konzept

Für die Bauleitplanung wurde ein städtebauliches Konzept erstellt. Dieses gliedert sich in den Bestand sowie einen räumlich und funktional eigenständigen Bereich der Planung (siehe Abbildung 6). Der Bestand bleibt in seiner bestehenden Erschließung, Nutzung und Organisation erhalten. Im Bereich der Planung ist die Errichtung eines Hotels und eines Wohnmobilstellplatzes vorgesehen.

Die Bestandssituation des Änderungsbereichs lässt sich im Wesentlichen in die drei räumlich-funktional unterschiedlichen Bereiche „Gutshof“, „Erlebnisparadies“ und „Kaiserpark“ gliedern. Die Planung umfasst die Bereiche „Hotel“ und „Wohnmobilstellplatz“. Der Bestand und die Planung sind im Städtebaulichen Konzept zusammengefasst (siehe Abbildung 6). Im Folgenden werden die einzelnen Bereiche näher beschrieben.

5.1 Bestand

5.1.1 Gutshof

Der Gutshof ist maßgeblich durch eine 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 privaten und öffentlichen Feiern, kulturellen Veranstaltungen und sonstigen gesellschaftlichen Anlässen. Die Vinothek ergänzt das gastronomische Angebot um Weinproben und den Verkauf von Wein. Darüber hinaus sind Beherbergungsangebote vorhanden, die dem Betrieb zugeordnet sind. Diese bestehen aus Ferienwohnungen und Gästezimmern. Zudem bestehen Mitarbeiterwohnungen und eine Betriebsinhaberwohnung.

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 ist durch eine Baumreihe sowie zahlreiche Einzelbäume geprägt. Der vorhandene Baumbestand trägt wesentlich zur räumlichen Gliederung und zur landschaftlichen Einbindung bei.

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.

Insgesamt stellt sich der Kaiserpark als private Parkanlage mit Veranstaltungsflächen dar, deren Nutzung sich auf anlassbezogene, nicht dauerhafte Veranstaltungen beschränkt und die durch ihren Grünbestand geprägt wird.

5.1.3 Erlebnis-Paradies

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

Die Nutzungen des Erlebnis-Paradieses umfassen einen Streichelzoo mit Kleintieren, mehrere eingefasste Tiergehege sowie die zugehörigen Stallungen und Nebenanlagen. 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.

5.2 Planung

5.2.1 Hotel

Mit der Planung soll die Entwicklung eines Hotels mit ergänzenden gastronomischen, Freizeit-, Wellness- und Veranstaltungsangeboten vorbereitet werden. Ziel ist die Schaffung eines qualitätsvollen Hotelstandortes, der sich städtebaulich und landschaftsräumlich in die bestehende städtebauliche Situation einfügt.

Die Bebauung soll sich an den topografischen Gegebenheiten orientieren und durch einen hohen Anteil an begrünten und gärtnerisch gestalteten Freiflächen landschaftlich eingebettet werden. Gemeinsam mit den angrenzenden Freiräumen soll so ein zusammenhängender, durchgrünter Bereich entstehen. Die Gestaltung soll zugleich die vorhandenen baulichen und landschaftlichen Strukturen des Umfeldes aufgreifen und zeitgemäß interpretieren.

Die erforderliche Erschließung und der ruhende Verkehr sollen innerhalb des Plangebietes bzw. über die bestehende Erschließungsstruktur organisiert werden. Die Stellplatzflächen sollen angemessen begrünt und für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden.

5.2.2 Wohnmobilstellplatz

Es ist ein Wohnmobilstellplatz im Nordosten des Änderungsbereichs geplant. Dazu sind neben Sanitär- und Versorgungsanlagen auch Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorgesehen.

Es soll sich aus dem bestehenden Kaiserpark, den Wohnmobilstellplätzen und dem Hotelgarten ein zusammenhängender, durchgrünter Freiraum ergeben.

5.2.3 Verkehrskonzept

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

Zentraler Planungsleitsatz ist es, die Besucherverkehre von Hotel und Wohnmobilstellplatz von denen des Gutshofs und des Erlebnis-Paradies soweit wie möglich zu trennen. Dazu soll die verkehrliche Erschließung zum Hotel und Wohnmobilstellplatz über eine separat herzustellende Erschließungsstraße erfolgen, die von dem Wirtschaftsweg abzweigt.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs bestehen für den Bereich des Gutshofs ausreichend Stellplätze. Mit der geplanten Entwicklung des Hotelstandortes entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen. Dieser soll entlang der Erschließungsstraße gedeckt werden. Dabei sind neben dem Stellplatzbedarf des Beherbergungsbetriebs auch die Stellplatzbedarfe der ergänzenden Nutzungen, insbesondere der Gastronomie und der Veranstaltungsangebote, zu berücksichtigen.

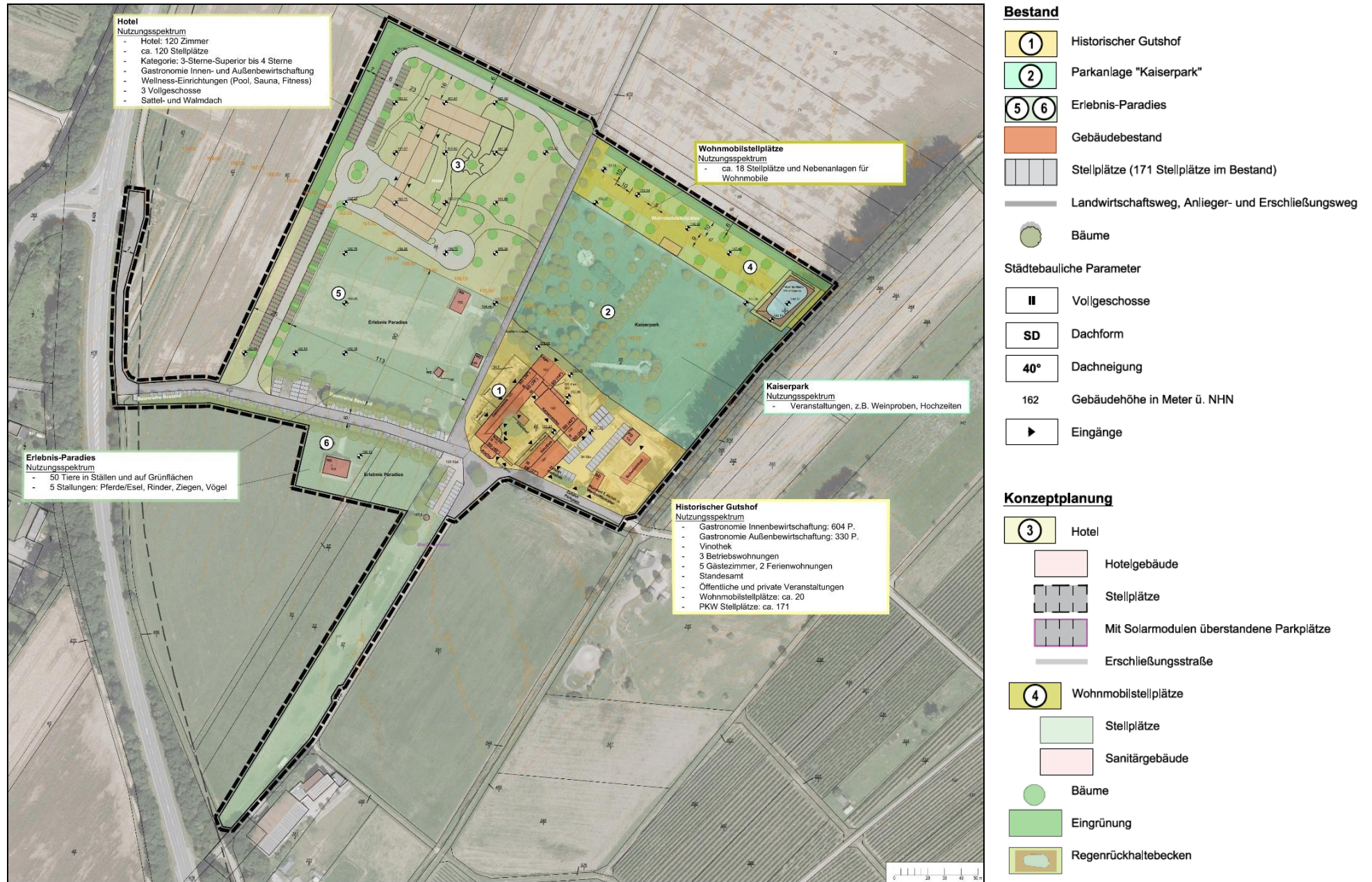
Hinsichtlich der Verkehrswirksamkeit der Planung wurde ein Verkehrsgutachten durch das Sachverständigenbüro VERTEC GmbH und Giloy & Löser Beratende Ingenieure PartGmbH erstellt, welches Gegenstand der Anlage 1 ist. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen infolge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

5.2.4 Begrünungskonzept

Zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten baulichen Nutzungen sind Maßnahmen zur Begrünung und Durchgrünung vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere die Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes, die Eingrünung des Änderungsbereichs im Norden sowie die Erhaltung und Entwicklung von begrünten und durchgrünten Freiflächen. Dadurch soll ein angemessener Übergang zwischen der Bebauung und den angrenzenden Freiräumen geschaffen werden.

Der vorhandene Baumbestand sowie die bestehenden Grün- und Freiflächen sollen dabei soweit möglich erhalten und in die geplante Entwicklung integriert werden. Insbesondere der vorhandene Kaiserpark soll als prägender Grün- und Freiraumbereich gesichert und durch die geplanten angrenzenden Freiräume ergänzt werden.

Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Änderungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



6 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.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans, der Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 4 und 5 verwiesen.

6.2 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 kann auf Flächen innerhalb des Änderungsbereiches erfolgen. Der Baustellenverkehr wird über den Landwirtschaftsweg und die B 428 abgewickelt.

Anlagenphase

Anlagenbedingte Umweltauswirkungen können durch einen Verlust von Boden durch Versiegelung, einer Veränderung der Habitatstruktur und einer Barrierewirkung für bodenlebende Arten entstehen.

Betriebsphase im Sinne der dauerhaften Nutzung

Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung ist während der Betriebsphase mit zusätzlichen Umweltauswirkungen, insbesondere durch Schall- und Lichtimmissionen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zu rechnen. Diese können zu Beeinträchtigungen und Störungen der im Plangebiet und seinem Umfeld vorkommenden Tierarten führen. Die konkreten Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

6.3 Darstellung der 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 Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan von Bedeutung:

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

Von der B 428 wirken Schallemissionen auf den Änderungsbereich ein. Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ werden Nutzungen vorbereitet, von denen betriebs- und verkehrsbedingte Schallemissionen ausgehen können. Die konkrete Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgt im Rahmen des Schallgutachtens zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Bonnheimer Hof“.

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

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans 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 gem. §§ 44 und 45 BNatSchG durchgeführt.

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Versiegelung von Böden und somit eine Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser vorbereitet. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und LWG anzuwenden und eine Versickerung oder Rückhaltung zu prüfen. Belange der Entwässerung werden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes in der verbindlichen Bauleitplanung 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.

6.4 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 Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans.

Im Rahmen der Planung wurden anderweitige Möglichkeiten für die räumliche Entwicklung des touristischen Angebots betrachtet. Aufgrund der bestehenden funktionalen und räumlichen Verflechtungen mit dem Gutshof und den bereits vorhandenen touristischen Nutzungen soll die Erweiterung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Standort erfolgen. Hierdurch können die bestehenden Nutzungsstrukturen ergänzt und die vorhandenen funktionalen Zusammenhänge erhalten werden. Des Weiteren sollen die Sichtbeziehungen zwischen der B 428 und den bestehenden Gebäuden weiterbestehen.

Eine Erweiterung innerhalb der bereits baulich genutzten Bereiche ist aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen lediglich eingeschränkt möglich. Die angrenzenden Bereiche sind teilweise bereits durch bestehende touristische und betriebliche Nutzungen geprägt. Der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Änderungsbereich stellt daher eine geeignete Möglichkeit dar, die bestehende touristische Nutzung räumlich zu ergänzen und gleichzeitig eine zusammenhängende Entwicklung des Standortes zu ermöglichen.

Eine Verlagerung der geplanten Entwicklung an einen vom bestehenden Standort abgesetzten Bereich würde demgegenüber zu einer räumlichen Trennung der funktional zusammengehörigen Nutzungen führen und die Inanspruchnahme eines zusätzlichen, bislang nicht durch die bestehende Nutzung geprägten Standorts erfordern. Vor diesem Hintergrund werden keine gleichwertigen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gesehen.

6.5 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.

6.5.1 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 Außen-gastronomie- 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

Mit der geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ soll das bestehende touristische Angebot im Bereich des Bonnheimer Hofs räumlich und funktional ergänzt werden. Vorgesehen sind insbesondere Beherbergungs- und gastronomische Nutzungen sowie damit verbundene touristische Angebote. Die Planung dient damit grundsätzlich der Weiterentwicklung und Ergänzung der bereits vorhandenen Funktionen für Freizeit, Erholung und Tourismus.

Durch die geplante Erweiterung des touristischen Angebots ist gegenüber der bestehenden Situation mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Darüber hinaus können durch die geplanten Beherbergungs-, Gastronomie- und sonstigen touristischen Nutzungen zusätzliche Geräuschemissionen entstehen. Die Auswirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen und entsprechend zu prüfen.

Die geplante Entwicklung führt zu einer zusätzlichen baulichen und touristischen Nutzung eines bislang überwiegend durch bestehende Freizeit-, Erholungs- und Tourismusangebote geprägten Bereichs. Die vorhandenen Funktionen für Freizeit und Erholung werden durch die Planung grundsätzlich ergänzt. Die bestehenden Wegebeziehungen und die Funktion des Bereichs als Ausgangspunkt für Erholungs- und Freizeitaktivitäten sollen dabei berücksichtigt und soweit möglich erhalten werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Nutzungen sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Geräusche, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

6.5.2 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.

Im Jahr 2025 wurde durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie (BFL) eine faunistische Geländeerfassung für die Artengruppe der Vögel durchgeführt, bei der zudem Zufallsbeobachtungen weiterer prüfrelevanter Arten berücksichtigt wurden.

Bestand

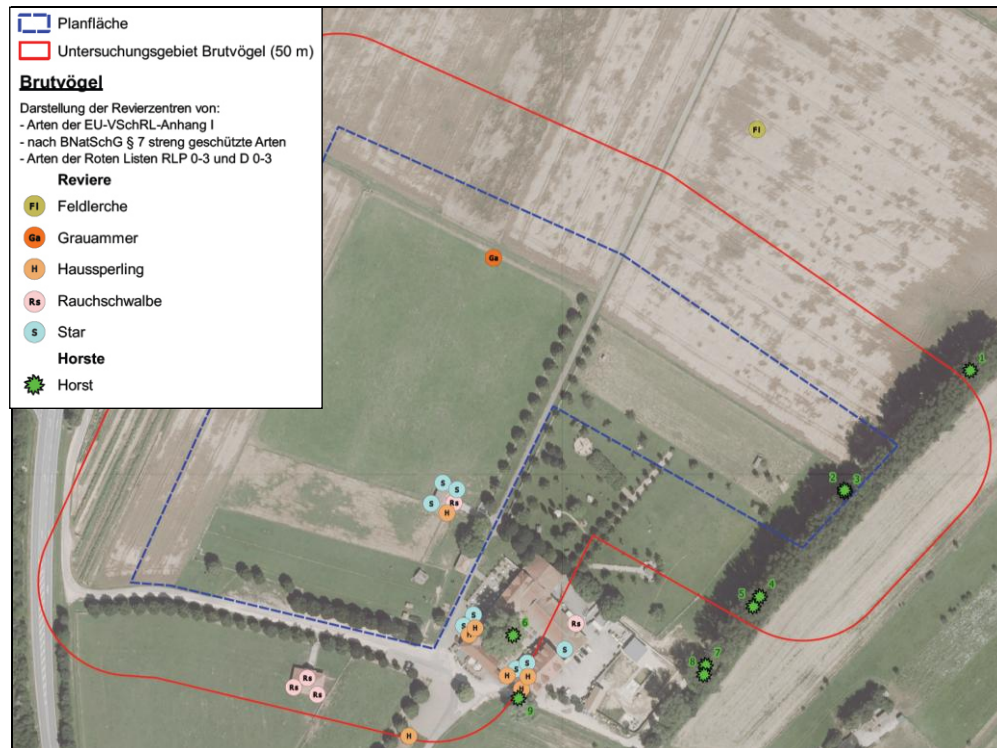
Das Plangebiet wird überwiegend durch intensiv genutzte Weideflächen und kleinere Stallgebäude des Erlebnis-Paradieses sowie durch die Gebäude des Bonnheimer Hofes und den Kaiserpark geprägt. Im Bereich des Gutshofs und des angrenzenden Parks bestehen zahlreiche Einzelbäume und Baumreihen. Im Osten des Untersuchungsgebietes, außerhalb des Änderungsbereiches, verläuft der Hackenheimer Bach, der von einer Platanenreihe begleitet wird. Die Offenlandbereiche außerhalb des Änderungsbereiches 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. Planungsrelevante Arten sind:

- Feldlerche
- GrauParammer
- Haussperling
- Rauchschwalbe
- Star

Die Brutnachweise vom Haussperling, der Rauchschwalbe und dem Star erfolgten an mehreren Bestandsgebäuden. Es konnte ein Revier der GrauParammer auf einer Weide im Nordwesten kartiert werden. Ein Revier der Feldlerche ist lediglich nordöstlich außerhalb des Plangebiets erfasst worden (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Vorkommen gefährdeter und geschützter Brutvogelarten sowie Ergebnisse der Horstkartierung 2025



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 Änderungsbereich eine mittlere (3) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die geplante bauliche Entwicklung können insbesondere während der Bauphase Beeinträchtigungen von Tieren und ihren Lebensräumen entstehen. Mögliche Auswirkungen ergeben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme von Lebensräumen, die Baufeldfreimachung und Bautätigkeiten sowie durch Lärm- und Lichtemissionen. Betroffen sein können insbesondere die im Änderungsbereich und seinem Umfeld vorkommenden Vogelarten, wie beispielsweise die Grauammer. Für häufige und weit verbreitete Vogelarten sind bei Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen grundsätzlich vermeidbar.

Für weitere Artengruppen, insbesondere Fledermäuse und bodengebundene Kleintiere, sind die Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Durch die Berücksichtigung bestehender Lebensraumstrukturen sowie eine möglichst durchlässige Gestaltung der Freiräume und Einfriedungen können Beeinträchtigungen der Habitatfunktionen und der Vernetzung angrenzender Lebensräume reduziert werden.

Im Bereich der geplanten Sonderbaufläche können insbesondere durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen Lebensräume von Offenlandvogelarten betroffen sein. Ob und in welchem Umfang artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen entstehen, ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen anhand einer aktuellen Bestandsaufnahme zu prüfen. Erforderlichenfalls sind geeignete Vermeidungs-, Ausgleichs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Ausgestaltung der baulichen Nutzung und der Freiflächen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Insgesamt ist aufgrund der geplanten Inanspruchnahme bislang überwiegend unbebauter Flächen mit Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu rechnen. Deren konkrete Erheblichkeit hängt insbesondere von der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme, der Ausgestaltung der baulichen Entwicklung und der Betroffenheit vorhandener Lebensräume und Arten ab.

6.5.3 Schutzgut Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden nach der Kartieranleitung Rheinland-Pfalz (MKUEM, 2024) im Jahr 2026 erfasst und sind in Abbildung 13 dargestellt. Die vorhandenen Bäume wurden vermessen.

Bestand

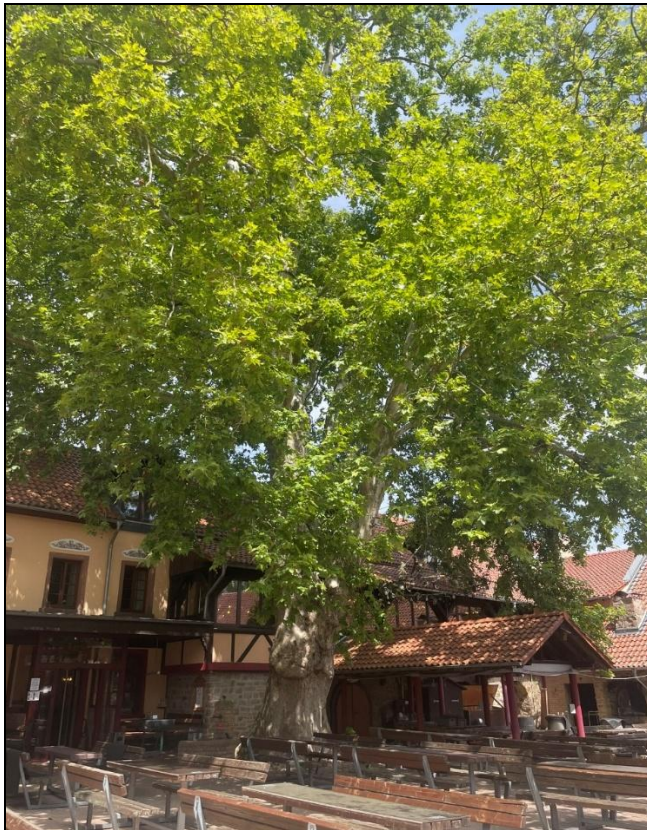
Entlang des an die B 428 anschließenden Wirtschaftsweges befinden sich Stellplätze auf geschotterten Flächen und Trittrasen (siehe Abbildung 8). Der Wirtschaftsweg wird von Baumreihen aus Hainbuchen gesäumt.

Abbildung 8: Zuwegung und Stellplätze (Blickrichtung Osten)



Im Südosten des Änderungsbereiches befinden sich das Restaurant, der Veranstaltungsräumen sowie die private Poolanlage des Bonnerheimer Hofes (siehe Abbildung 13). Im Innenhof des Gutshofes befindet sich eine rund 250 Jahre alte Platane mit sehr hoher Bedeutung (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: 250jährige Platane im Innenhof des Gutshofes



Nördlich an die Bestandsgebäude schließt sich die private Grünfläche, der Kaiserpark an. Im Kaiserpark befinden sich neben einer Bar, Pavillons, Skulpturen und weiteren Einzelementen sowie zahlreiche Einzelbäume einheimischer und nichteinheimischer Arten sowie Ziergehölze (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Kaiserpark mit Blick Richtung Nordosten



Im Nordosten, Westen sowie Süden des Änderungsbereiches befinden sich verschiedene Mähweiden mit kleinen Stallungen für u.a. Gänse, Schafe, Ziegen und Pferde (siehe Abbildung 11 sowie Abbildung 12).

Abbildung 11: Weide im Nordosten (Blickrichtung Nordwesten)



Abbildung 12: Weide im Nordwesten (Blickrichtung Südosten)



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

Westlich des Gutshofes befindet sich die bestehende Kompensationsmaßnahme „Radweg Bosenheim-Hackenheim (zw. Bonnheimer Hof u. Friedhof Bosenheim)“ mit der Kennung KOM-1590581650661 (siehe Abbildung 13). Sie besteht aus einer Baumreihe aus Linden.

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 1: Wertstufen der Biotopbewertung

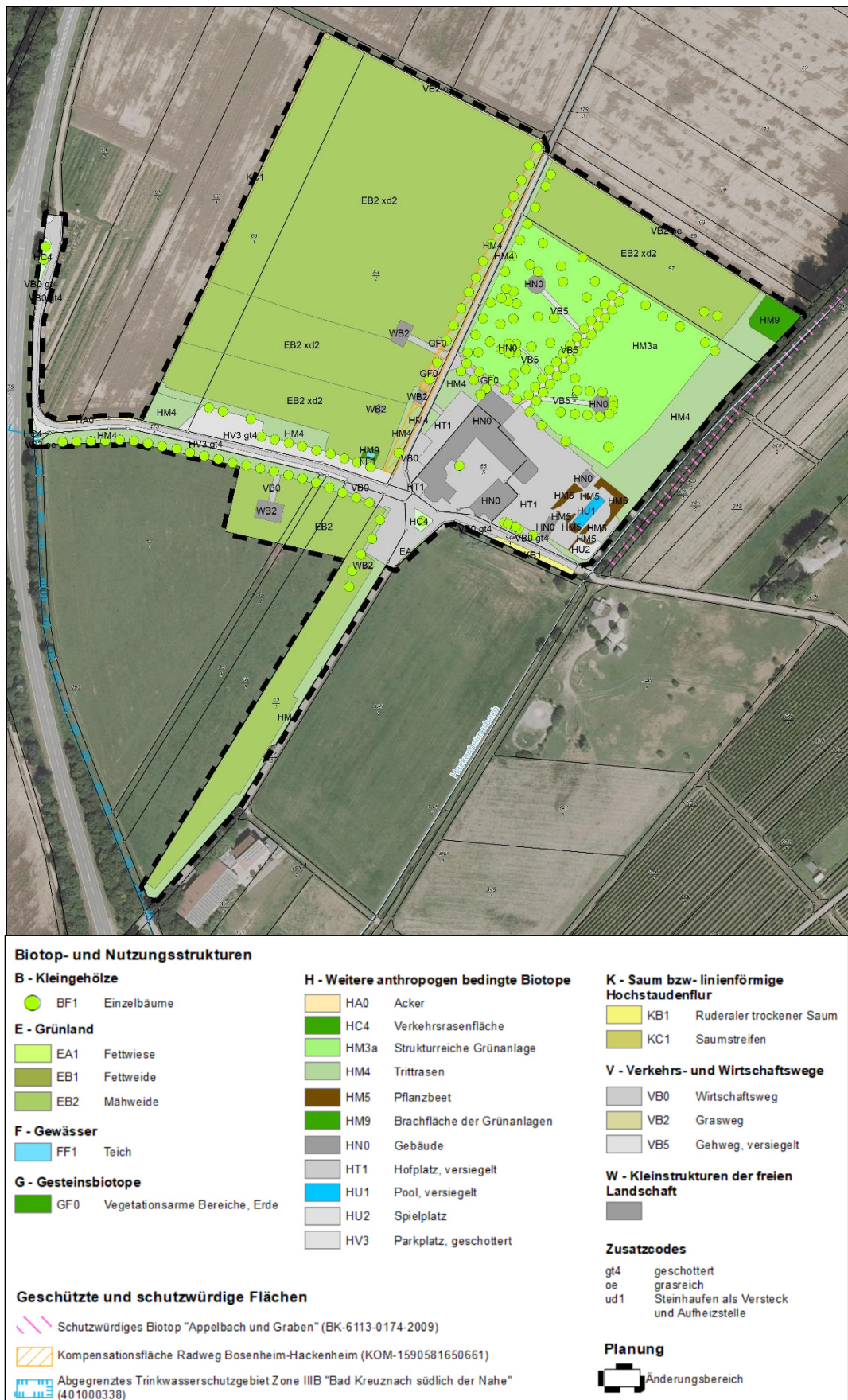
Wertstufe	Biotopwertpunkte (BWP)
1 Sehr gering	0 bis 4
2 Gering	5 bis 8
3 Mittel	9 bis 12
4 Hoch	13 bis 16
5 Sehr hoch	17 bis 20
6 Hervorragend	21 bis 24

Die innerhalb des Änderungsbereiches vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen sind in Tabelle 2 sowie Abbildung 13 dargestellt.

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen - Bestand

Biotop- typ	Zu- satz- codes	Beschreibung	Wert- punkte pro m ²	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
HC4		Verkehrsrasenfläche	5	gering
HM3a		Strukturreiche Grünanlage mit jungem Baumbestand, „Kaiserpark“	12	mittel
HM4		Trittrassen	5	gering
HM5		Pflanzenbeete in der Poolanlage	6	gering
HM9		Brachfläche im Gänsegehege; Steinhäufen 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 13: Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches



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

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ können bestehende Vegetations- und Biotopstrukturen verändert und teilweise in Anspruch genommen werden. Während die bereits baulich und touristisch genutzten Bereiche in ihrer bestehenden Funktion weitgehend erhalten bleiben, ist insbesondere im Bereich der geplanten baulichen Entwicklung mit einer Veränderung der derzeit vorhandenen Vegetationsstrukturen zu rechnen.

Die Inanspruchnahme bislang überwiegend unbebauter, als Grünland genutzter Flächen kann zu einem Verlust von Vegetationsflächen und Pflanzenstandorten sowie zu einer Veränderung der bestehenden Biotopstrukturen führen. Gleichzeitig bietet die geplante Entwicklung Möglichkeiten zur Schaffung neuer Vegetationsstrukturen und zur landwirtschaftsgerechten Eingrünung des Bereichs.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere durch die Gestaltung und Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie durch Gehölzpflanzungen können neue Vegetationsstrukturen geschaffen und die Einbindung der geplanten baulichen Nutzung in die umgebende Landschaft verbessert werden.

Die konkreten Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie der erforderliche Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung konkretisiert.

Insgesamt ist mit einer mittleren Intensität der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu rechnen. Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen reduziert und verbleibende Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

6.5.4 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 Plangebiet eine mittlere (3) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die geplante bauliche Entwicklung und die damit verbundene Inanspruchnahme bislang überwiegend unbebauter Flächen können bestehende Vegetations- und Lebensraumstrukturen verändert oder teilweise verloren gehen. Dies betrifft insbesondere die derzeit als Grünland genutzten Bereiche. Infolge der Veränderung der Flächennutzung können Habitate für verschiedene Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Insbesondere für an Offenlandlebensräume gebundene Arten können sich Veränderungen der Habitatbedingungen ergeben.

Gleichzeitig bleiben wesentliche bestehende Grün- und Gehölzstrukturen im Umfeld der geplanten Entwicklung erhalten. Dadurch können vorhandene Lebensraumfunktionen und die ökologische Vernetzung teilweise aufrechterhalten werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen zudem geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zur Entwicklung neuer Vegetations- und Lebensraumstrukturen berücksichtigt werden. Hierzu können insbesondere Begrünungs- und Gehölzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten baulichen Nutzung beitragen.

Die konkreten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sowie der erforderliche Umfang von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen auf Grundlage der dort konkretisierten Flächeninanspruchnahme und Nutzungsstruktur zu bestimmen.

Insgesamt ist mit Auswirkungen mittlerer Intensität auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu rechnen. Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen reduziert und verbleibende Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

6.5.5 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. 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.

Das Plangebiet weist hohe bis sehr hohe Ackerzahlen zwischen 60 und 100 auf. Innerhalb des gesamten Änerungsbereich 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 inner-

halb des Änderungsbereiches 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 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 Plangebiet insgesamt eine sehr hohe (5) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ wird eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme bislang überwiegend unbebauter Flächen vorbereitet. Mit der möglichen Überbauung und Versiegelung von Böden ist insbesondere ein teilweiser oder vollständiger Verlust natürlicher Bodenfunktionen verbunden. Betroffen sind dabei insbesondere die Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen des Bodens sowie seine Funktion als Standort für Vegetation.

Während der Bauphase können durch die Befahrung mit Baufahrzeugen, den Abtrag und Auftrag von Bodenmaterial sowie dessen Zwischenlagerung Beeinträchtigungen des Bodengefüges entstehen. Mögliche Folgen sind insbesondere Bodenverdichtungen und eine Verringerung der Wasserdurchlässigkeit. Im Rahmen der nachfolgenden Planung und Umsetzung sind daher ein schonender Umgang mit dem vorhandenen Boden sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Die geplante Entwicklung führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen und damit zu einer Verringerung des Anteils unversiegelter Böden. Durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme, die Erhaltung geeigneter Freiflächen sowie Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert werden. Die konkrete Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Insgesamt ist aufgrund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und der möglichen Versiegelung mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die konkrete Erheblichkeit ist von Umfang und Ausgestaltung der baulichen Entwicklung abhängig. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

6.5.6 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. 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 14).

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 15).

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

Abbildung 14: Wassertiefen außergewöhnlicher Starkregen, SRI7, 1 Std. (Änderungsbereich schwarz umrandet, LfU, GDA-Wasser RLP 2026)

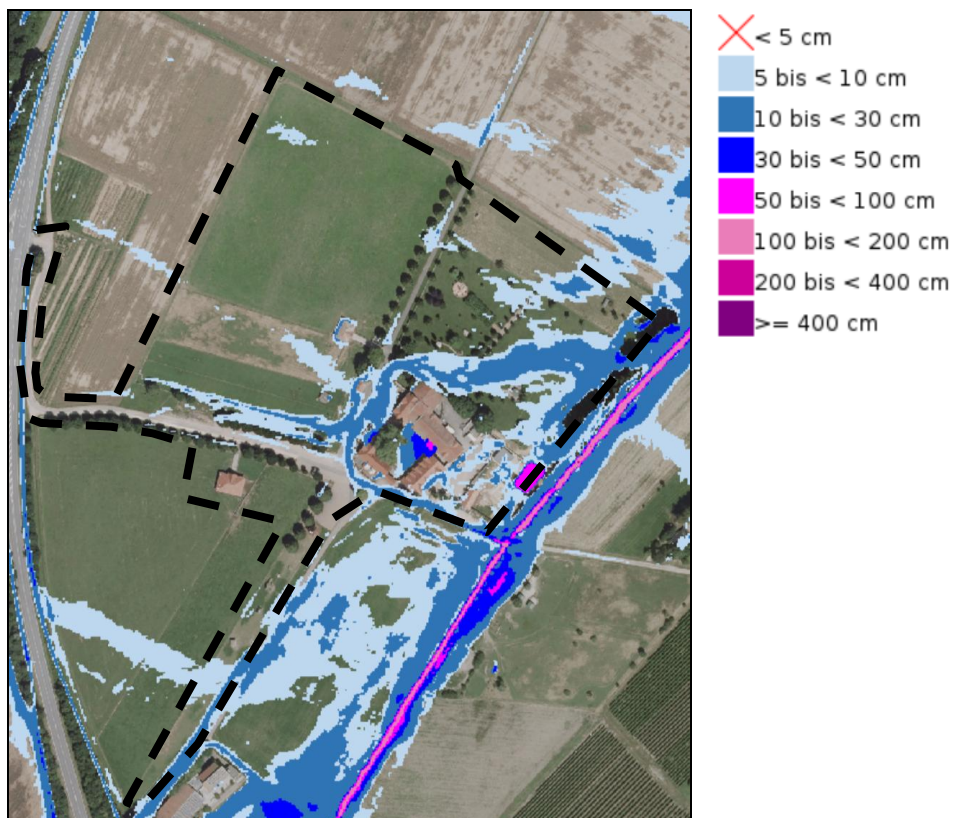
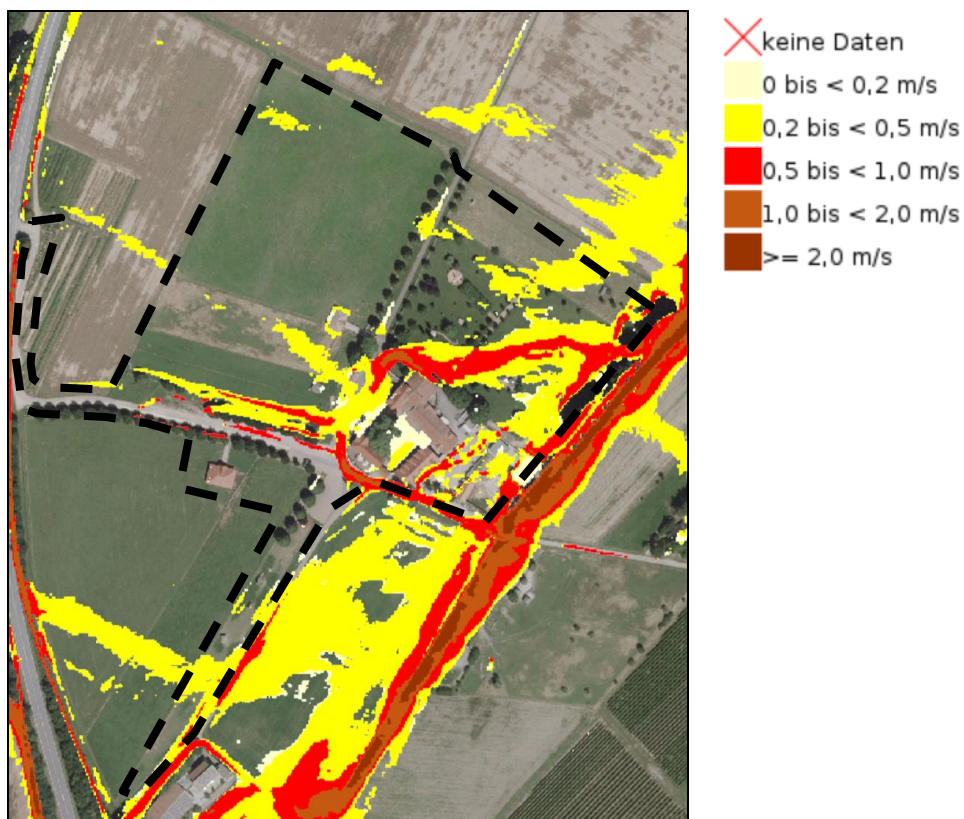


Abbildung 15: Fließgeschwindigkeiten SRI7, 1. Std. (Änderungsbereich schwarz umrandet, LfU, GDA-Wasser RLP 2026)



Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ wird eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme bislang überwiegend unbebauter Flächen vorbereitet. Die damit verbundene mögliche Versiegelung kann zu einer Verringerung der natürlichen Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser führen. Dies ist insbesondere bei Starkregenereignissen von Bedeutung. Aufgrund der eingeschränkten Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden bestehen bereits heute lediglich begrenzte Möglichkeiten für eine natürliche Versickerung.

Im Rahmen der weiteren Planung sind daher Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere eine Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Maß sowie die Erhaltung geeigneter unversiegelter Flächen. Begrünungsmaßnahmen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge können zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Entlastung der Entwässerungssysteme beitragen.

Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist im Rahmen der nachfolgenden Planung eine geeignete Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung der Rückhaltung sowie die anschließende Nutzung oder schadlose Ableitung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Beeinträchtigungen und Schadstoffeinträgen, insbesondere während der Bauphase, zu betrachten.

Die Versorgung mit Löschwasser sowie die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wurden im Vorfeld geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Anforderungen grundsätzlich lösbar. Die konkrete Ausgestaltung der Löschwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Insgesamt ist aufgrund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und der möglichen Versiegelung mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen. Die konkrete Erheblichkeit hängt insbesondere vom Umfang der tatsächlichen Versiegelung und der Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ab. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Rückhaltung von Niederschlagswasser können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden.

6.5.7 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die unbebauten Grünland- und Freiflächen innerhalb des Änderungsbereiches 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 Plangebiet insgesamt eine mittlere (3) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ wird eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme bislang überwiegend unbebauter Freiflächen vorbereitet. Diese Flächen können aufgrund ihrer Vegetationsausstattung zur Kaltluftentstehung und zum lokalen klimatischen Ausgleich beitragen. Durch die mögliche Überbauung und Versiegelung kann sich die klimatische Funktion der betroffenen Flächen verändern.

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Änderungsbereichs und der weiterhin großflächig vorhandenen Freiflächen im näheren Umfeld ist davon auszugehen, dass die Funktion der betroffenen Flächen für den lokalen klimatischen Ausgleich insgesamt von begrenzter Bedeutung ist. Gleichwohl sind die Auswirkungen der zusätzlichen baulichen Nutzung auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen sollen klimatisch wirksame Grün- und Gehölzstrukturen soweit möglich erhalten und im Zuge der weiteren Planung ergänzt werden. Eine angemessene Begrünung und Durchgrünung der geplanten baulichen Entwicklung kann zur Beschattung, Verdunstung und Verbesserung der lokalen Luftzirkulation beitragen und einer zusätzlichen Aufheizung versiegelter Flächen entgegenwirken. Bei der verbindlichen Bauleitplanung sollen zudem die Belange der Klimaanpassung und die Verwendung standortgerechter und klimaangepasster Vegetation berücksichtigt werden.

Darüber hinaus bietet die geplante Entwicklung grundsätzlich Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Insgesamt ist aufgrund der zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen mit Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen. Aufgrund der klimatischen Rahmenbedingungen und der vorhandenen Freiflächen im Umfeld sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten, sofern geeignete Maßnahmen zur Begrünung, Klimaanpassung und Minderung der Flächenaufheizung berücksichtigt werden.

6.5.8 Schutzgut Landschaft

Bestand

Großlandschaftlich liegt das Plangebiet 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 Änderungsbereich 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 Plangebiet insgesamt eine mittlere (3) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ wird eine zusätzliche bauliche Entwicklung in einem bislang überwiegend durch Freiflächen und bestehende touristische Nutzungen geprägten Bereich vorbereitet. Damit ist eine Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes verbunden. Insbesondere die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen kann zu einer stärkeren baulichen Prägung des Landschaftsraumes führen.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gutshof und den bereits vorhandenen touristischen Nutzungen kann die geplante Entwicklung grundsätzlich an bestehende bauliche Strukturen angegliedert werden. Eine landschaftsgerechte Einbindung der zusätzlichen Bebauung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Dabei sind insbesondere die Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie die Übergänge zur freien Landschaft zu berücksichtigen.

Durch eine angemessene Begrünung und Eingrünung der geplanten baulichen Nutzung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und die baulichen Anlagen besser in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Der Erhalt bestehender prägender Grün- und Gehölzstrukturen sowie die Entwicklung zusätzlicher Vegetationsstrukturen können hierzu beitragen. Die Gestaltung der Freiflächen und der baulichen Anlagen sollte sich an den örtlichen Gegebenheiten und dem bestehenden Erscheinungsbild des Bereichs orientieren.

Bei der weiteren Planung sind zudem bestehende Sichtbeziehungen und die Wahrnehmbarkeit des Bereichs aus dem umgebenden Landschaftsraum zu berücksichtigen. Insbesondere gegenüber der freien Landschaft ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung der geplanten baulichen Entwicklung zu achten.

Insgesamt ist aufgrund der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme mit einer Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die Auswirkungen können durch eine an den Bestand angepasste bauliche Entwicklung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Begrünung und landschaftlichen Einbindung reduziert werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser Maßnahmen bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

6.5.9 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 Änderungsbereich sind derzeit keine weiteren Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Auswirkungen

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Derzeit sind durch die geplante Darstellung keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehender Infrastruktureinrichtungen zu erwarten. Die konkrete Sicherung und gegebenenfalls erforderliche Anpassung vorhandener Leitungen und sonstiger technischer Infrastrukturen ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des kulturellen Erbes sind im Änderungsbereich keine Kulturdenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder bei Erdarbeiten bislang unbekannte kulturhistorisch relevante Funde oder Befunde festgestellt werden, sind die hierfür geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

6.5.10 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und Landschaft bestehen vielfältige Wechselwirkungen. Insbesondere die geplante zusätzliche Inanspruchnahme bislang überwiegend unbebauter Flächen und die damit mögliche Versiegelung können gleichzeitig auf mehrere Schutzgüter wirken. So können Veränderungen der Bodenfunktionen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben, während der Verlust von Vegetationsstrukturen zugleich die Lebensraumfunktionen für Tiere und

Pflanzen sowie die lokalklimatischen und landschaftlichen Funktionen der Flächen beeinflussen kann.

Durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme, zur Begrünung und zur landschaftlichen Einbindung können die Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig gemindert werden. Die konkreten Maßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu bestimmen.

Erhebliche nachteilige Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen hinausgehen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.6 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 Bereich des Bonnheimer Hofs zunächst in ihrer bisherigen Form fortgeführt werden. Die vorhandenen baulichen Anlagen sowie die angrenzenden Freiflächen und Vegetationsstrukturen würden voraussichtlich weitgehend in ihrer derzeitigen Ausprägung erhalten bleiben und weiterhin durch die bestehende Nutzung und Pflege geprägt.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Nutzung bliebe unverändert. Eine Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ und damit die planungsrechtliche Vorbereitung einer Erweiterung des touristischen Angebots würde nicht erfolgen.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wäre bei einer Fortführung der bestehenden Nutzungen zunächst von einer weitgehend gleichbleibenden Entwicklung auszugehen. Insbesondere die mit einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme verbundenen Flächenversiegelungen und deren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt würden ausbleiben. Auch die vorhandenen Grünland-, Gehölz- und sonstigen Freiflächen würden voraussichtlich weiterhin ihre Funktionen als Lebensräume, klimatisch wirksame Flächen und Bestandteile des Landschaftsraumes erfüllen.

Die weitere Entwicklung des Umweltzustandes hängt jedoch von der zukünftigen Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege der Flächen ab. Bei einer Fortführung der bestehenden Nutzungen ist keine wesentliche Veränderung des Umweltzustandes zu erwarten. Eine deutliche Verbesserung der ökologischen Situation ergibt sich aus der Nichtdurchführung der Planung hingegen nicht zwangsläufig.

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

6.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die nachfolgend genannten grundsätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung möglicher Umweltauswirkungen berücksichtigt. Die konkrete Ausgestaltung und Festsetzung der Maßnahmen bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und den jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Für die verbindliche Bauleitplanung sind daher mindestens folgende Gutachten zu erstellen:

- Fachbeitrag Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung),
- Schalltechnisches Gutachten, und
- Entwässerungskonzept

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Ggfs. Umsetzung geeigneter Maßnahmen zum Schutz angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen vor zusätzlichen Lärmimmissionen gemäß dem Schalltechnischen Gutachten.
- Begrenzung störender Lichtimmissionen durch eine bedarfsgerechte und umweltverträgliche Beleuchtung der Außenbereiche.

Schutzgut Pflanzen

- Erhalt wertgebender und landschaftsprägender Gehölz- und Vegetationsstrukturen, soweit dies mit der geplanten Entwicklung vereinbar ist.
- Schutz vorhandener Gehölze und Vegetationsbestände während der Bauphase.
- Begrünung der nicht baulich genutzten Flächen und Entwicklung zusätzlicher Vegetationsstrukturen.
- Verwendung standortgerechter und möglichst gebietsheimischer bzw. landschaftsgerechter Pflanzenarten bei Neuanpflanzungen.

Schutzgut Tiere

- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz
- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln durch eine geeignete zeitliche Steuerung der Baufeldfreimachung und gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.
- Erhalt geeigneter Lebensraumstrukturen sowie Schaffung zusätzlicher Lebens- und Nahrungshabitate durch Begrünungs- und Gehölzmaßnahmen.
- Minimierung von Vogelschlagrisiken durch eine möglichst vogelfreundliche Gestaltung größerer Glasflächen.
- Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung mit einer Lichttemperatur von max. 2.700 K.
- Verbesserung der Durchlässigkeit des Plangebiets für bodengebundene Kleintiere durch Einhaltung eines Abstandes zum Boden bei Einfriedungen.

Schutzgut Boden und Fläche

- Begrenzung der baulichen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung auf das für die vorgesehene Nutzung erforderliche Maß.
- Schonender Umgang mit dem anstehenden Boden während der Bauphase und Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen.
- Sachgerechter Umgang mit Ober- und Unterboden sowie getrennte Lagerung und Wiederverwendung geeigneten Bodenmaterials.

Schutzgut Wasser

- Begrenzung der Versiegelung und Erhaltung geeigneter unversiegelter Flächen zur Unterstützung des natürlichen Wasserhaushalts.
- Prüfung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden.
- Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer während der Bau- und Betriebsphase.

- Berücksichtigung der Schutzfunktion vorhandener Deckschichten für das Grundwasser.

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt und Entwicklung klimatisch wirksamer Grün- und Gehölzstrukturen.
- Begrünung und Durchgrünung der geplanten baulichen Entwicklung zur Förderung von Beschattung und Verdunstung sowie zur Verringerung der Aufheizung versiegelter Flächen.
- Verwendung standortgerechter und möglichst klimaangepasster Vegetation bei Neuanpflanzungen.
- Begrenzung der Flächenversiegelung auf das erforderliche Maß und möglichst Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, soweit dies mit der vorgesehenen Nutzung und den Anforderungen an die Entwässerung vereinbar ist.
- Prüfung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie weiterer Möglichkeiten zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen im Rahmen der weiteren Planung.

Schutzgut Landschaft

- Landschaftsgerechte Einbindung der geplanten baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung der Baukörper.
- Erhalt prägender Grün- und Gehölzstrukturen, soweit mit der Planung vereinbar.
- Begrünung und Eingrünung der geplanten baulichen Nutzung, insbesondere an den Übergängen zur freien Landschaft.
- Berücksichtigung bestehender Sichtbeziehungen und der landschaftlichen Wahrnehmbarkeit des Änderungsbereichs.
- Orientierung der Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen an den örtlichen Gegebenheiten und dem bestehenden Landschaftsbild.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Berücksichtigung vorhandener Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bei der weiteren Planung.
- Beachtung der gesetzlichen Anforderungen zum Schutz von Kulturdenkmälern und archäologischen Fundstellen.
- Berücksichtigung der gesetzlichen Anzeige- und Meldepflichten bei der Entdeckung bislang unbekannter archäologischer Funde oder Befunde.
- Sofern erforderlich, fachgerechte Untersuchung, Sicherung und Dokumentation archäologischer Funde im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung.

6.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insbesondere durch die zusätzliche Inanspruchnahme bislang überwiegend unbebauter Flächen können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Boden, Fläche und Wasser entstehen. Zur Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planung geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Bereits vorhandene Ausgleichsflächen innerhalb des Änderungsbereichs (siehe Abbildung 13) ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und dauerhaft zu sichern. Sofern im Zuge der Erschließung oder der baulichen Entwicklung Eingriffe in die bestehende Ausgleichsfläche unvermeidbar sind, sind diese im räumlichen Zusammenhang vollständig zu kompensieren.

Darüber hinaus ist für unvermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Fläche und Wasser ein angemessener Ausgleich vorzusehen. Hierzu können insbesondere die Entwicklung artenreicher Grünlandflächen sowie die ökologische Aufwertung bislang intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen beitragen. Durch die Umwandlung geeigneter Ackerflächen in artenreiches Grünland können neue Lebensräume geschaffen, die biologische Vielfalt gefördert und gleichzeitig Boden- und Wasserfunktionen aufgewertet werden.

Die konkrete Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die Festlegung, Sicherung und räumliche Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die durch die Planung vorbereiteten unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs und, soweit erforderlich, durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

6.8 Artenschutz

Für die geplante Erweiterung des Bonnheimer Hofes wurde eine faunistische Untersuchung durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie (BFL) durchgeführt (siehe Kapitel 6.5.2). Die Erfassung der Avifauna erfolgte im Jahr 2025. Ergänzend wurden Zufallsbeobachtungen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten berücksichtigt.

Als planungsrelevant wurden die Vogelarten Feldlerche, Rauchschwalbe, Grauammer, Star und Haussperling erfasst. Brutnachweise von Haussperling, Rauchschwalbe und Star wurden an bestehenden Gebäuden festgestellt. Für die Grauammer wurde ein Revier im Bereich einer Weide im Nordwesten des Änderungsbereichs nachgewiesen. Ein Revier der Feldlerche wurde außerhalb des Änderungsbereichs nordöstlich festgestellt.

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ können bei einer späteren baulichen Inanspruchnahme insbesondere Lebensraumstrukturen verloren gehen oder verändert werden. Für das festgestellte Grauammer-Revier kann bei einer Inanspruchnahme der betreffenden Flächen ein artenschutzrechtlicher Maßnahmenbedarf entstehen.

Da der Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung derzeit nicht feststeht und sich die faunistische Bestandssituation bis dahin verändern kann, ist vor einer baulichen Inanspruchnahme eine Aktualisierung der Bestandserfassung erforderlich. Auf dieser Grundlage sind die erforderlichen Vermeidungs- und gegebenenfalls vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.

Der konkrete artenschutzrechtliche Maßnahmenbedarf wird somit auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung vorliegenden Bestandssituation im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen bestimmt.

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

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.7 genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine darüberhinausgehenden Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich. Ggfs. erforderliche Überwachungsmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen festzulegen.

6.10 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.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Bonnheimer Hofes zu einem erweiterten touristischen und gastronomischen Standort. Hierzu soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Beherbergung“ dargestellt werden. Die bereits vorhandenen Nutzungen im Bereich des Gutshofes sowie die bestehenden Freizeit- und Tourismusangebote sollen dabei ergänzt und weiterentwickelt werden.

Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit,

Der Bereich des Bonnheimer Hofes wird bereits heute intensiv für Gastronomie, Veranstaltungen, Freizeit und Tourismus genutzt. Neben dem Gutshof mit Gastronomie und Beherbergungsangeboten gehören hierzu auch der Kaiserpark sowie das „Erlebnis-Paradies“. Gleichzeitig bestehen bereits Vorbelastungen durch den Verkehr auf der B 428, den bestehenden Besucherverkehr und die vorhandenen gastronomischen und veranstaltungsbezogenen Nutzungen. Durch die geplante Erweiterung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen sowie zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Auch durch die erweiterten gastronomischen und touristischen Angebote können zusätzliche Geräusche entstehen. Die vorhandenen Funktionen für Freizeit und Erholung sowie bestehende Wegebeziehungen sollen möglichst erhalten bleiben. Zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen soll im weiteren Planungsverfahren insbesondere geprüft werden, welche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten vorgesehen. Außerdem sollen störende Lichtimmissionen durch eine bedarfsgerechte und umweltverträgliche Beleuchtung begrenzt werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut Tiere besitzt das Gebiet eine mittlere Bedeutung. Es wird überwiegend durch Weideflächen, Gebäude, den Kaiserpark sowie verschiedene Gehölzstrukturen geprägt. Bei den faunistischen Untersuchungen im Jahr 2025 wurden unter anderem Feldlerche, Rauchschwalbe, Graumammer, Star und Haussperling festgestellt. Für die Graumammer wurde ein Revier auf einer Weide nachgewiesen; Brutnachweise von Rauchschwalbe, Star und Haussperling wurden an bestehenden Gebäuden festgestellt. Fledermäuse können darüber hinaus potenziell vorkommen. Durch die geplante Bebauung können Lebensräume verloren gehen oder beeinträchtigt werden. Mögliche Beeinträchtigungen entstehen insbesondere durch die Baufeldfreimachung, Bauarbeiten sowie durch Lärm und Beleuchtung. Um diese Auswirkungen zu vermeiden oder zu verringern, soll für die verbindliche Bauleitplanung ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden. Die Baufeldfreimachung soll so gesteuert werden, dass insbesondere Brutvögel möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Lebensraumstrukturen sollen erhalten und durch zusätzliche Begrünungs- und Gehölzmaßnahmen ergänzt werden. Auch die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen soll so erfolgen, dass die Vernetzung von Lebensräumen möglichst erhalten bleibt.

Das Schutzgut Pflanzen wird durch unterschiedliche Grün- und Gehölzstrukturen geprägt. Im Gebiet befinden sich unter anderem Mähweiden, der Kaiserpark, Baumreihen und Einzelbäume. Besonders hervorzuheben ist eine etwa 250 Jahre alte Platane im Innenhof des Gutshofs. Geschützte Biotoptypen kommen innerhalb des Änderungsbereichs nicht vor. Durch die geplante Bebauung können insbesondere bislang unbebaute Grünlandflächen und damit Pflanzenstandorte und Vegetationsstrukturen verloren gehen oder

verändert werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, im Zuge der Entwicklung neue Grün- und Vegetationsstrukturen zu schaffen. Wertvolle Gehölze und Vegetationsbestände sollen daher soweit möglich erhalten und während der Bauphase geschützt werden. Nicht baulich genutzte Flächen sollen begrünt und durch zusätzliche Gehölzpflanzungen ökologisch aufgewertet werden. Für neue Pflanzungen sollen möglichst standortgerechte und gebietsheimische Pflanzen verwendet werden. Die konkreten Eingriffe und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich werden im weiteren Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Auch für die biologische Vielfalt besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung. Die biologische Vielfalt wird vor allem durch das Nebeneinander unterschiedlich genutzter Grünlandflächen, Gehölze und weiterer Freiraumstrukturen bestimmt. Insbesondere die vorhandenen Bäume und Baumreihen bieten verschiedenen Tierarten Lebens- und Rückzugsmöglichkeiten. Durch die zusätzliche Bebauung können Vegetations- und Lebensraumstrukturen verändert oder teilweise verloren gehen. Dies betrifft vor allem die derzeitigen Grünlandflächen und kann insbesondere für Arten, die auf Offenlandlebensräume angewiesen sind, zu Veränderungen führen. Gleichzeitig sollen wesentliche Grün- und Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Durch Begrünungsmaßnahmen, Gehölzpflanzungen und eine landschaftsgerechte Gestaltung sollen neue Lebensräume geschaffen und die vorhandenen ökologischen Funktionen soweit wie möglich erhalten werden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Schutzgut Boden und Fläche

Die vorhandenen Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Qualität auf und verfügen unter anderem über ein sehr hohes Ertragspotenzial, eine hohe Wasserspeicherkapazität und ein hohes Nitratrückhaltevermögen. Während die bereits bebauten und versiegelten Bereiche in ihren natürlichen Bodenfunktionen deutlich eingeschränkt sind, können die bislang unversiegelten Flächen weiterhin Wasser speichern und filtern und als Lebensraum für Bodenorganismen dienen. Durch die geplante zusätzliche Bebauung besteht die Gefahr, dass diese natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder vollständig verloren gehen. Während der Bauphase können außerdem Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge sowie durch den Abtrag, Auftrag und die Zwischenlagerung von Boden entstehen. Da es sich um Böden mit sehr hoher Bedeutung handelt, werden insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung erhebliche Auswirkungen erwartet. Deshalb soll die Flächeninanspruchnahme möglichst begrenzt werden. Der vorhandene Boden soll während der Bauarbeiten schonend behandelt und geeignete Freiflächen sollen erhalten werden. Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen verbleibende Beeinträchtigungen ausgleichen.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets (ohne Rechtsverordnung) befindet. Gleichzeitig verläuft östlich außerhalb des Plangebiets der Hackenheimer Bach. Die vorhandenen Böden sind eingeschränkt wasserdurchlässig, sodass Niederschlagswasser lediglich begrenzt versickern kann. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen können insbesondere die östlichen Randbereiche des Plangebiets von Überflutungen betroffen sein. Durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung kann sich die natürliche Versickerung weiter verringern und der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zunehmen. Dies ist insbesondere bei Starkregen von Bedeutung. Deshalb soll die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und ein möglichst großer Anteil unversiegelter Flächen erhalten werden. Begrünungen und wasserdurchlässige Beläge können dazu beitragen, Niederschlagswasser zurückzuhalten. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden ist außerdem eine geeignete Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Die konkrete Entwässerung soll im weiteren Planungsverfahren durch ein Entwässerungskonzept festgelegt werden. Zudem sind Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern vor Schadstoffeinträgen, insbesondere während der Bauphase, zu berücksichtigen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima und Luft wird im Plangebiet insbesondere durch die vorhandenen unbebauten Grünland- und Freiflächen geprägt. Diese Flächen können nachts Kaltluft bilden und tragen damit zum lokalen klimatischen Ausgleich bei. Gehölze sorgen zusätzlich für Beschattung und Verdunstung. Durch die geplante Bebauung können diese Funktionen teilweise verändert werden. Da sich jedoch auch im näheren Umfeld weiterhin großflächige Freiflächen befinden, wird nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima gerechnet, sofern geeignete Maßnahmen umgesetzt werden. Vorgesehen ist deshalb, klimatisch wirksame Grün- und Gehölzstrukturen möglichst zu erhalten und durch zusätzliche Begrünung zu ergänzen. Eine gute Durchgrünung der geplanten Bebauung kann für Schatten und Verdunstung sorgen und einer übermäßigen Aufheizung versiegelter Flächen entgegenwirken. Außerdem sollen klimaangepasste und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Grundsätzlich bestehen auch Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien. Dies ist im verbindlichen Bauleitplan zu konkretisieren.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Weideflächen, den Gutshof, landwirtschaftlich genutzte Flächen und die angrenzenden Weinberge geprägt. Eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht bereits durch die B 428. Die geplante zusätzliche Bebauung wird das Landschaftsbild verändern und zu einer stärkeren baulichen Prägung führen. Positiv ist, dass die Erweiterung unmittelbar an den bestehenden Gutshof und die bereits vorhandenen touristischen Nutzungen anschließen soll. Dadurch kann eine zusätzliche Zersiedelung an einem völlig neuen Standort vermieden werden. Die geplanten Gebäude sollen sich hinsichtlich ihrer Höhe, ihres Maßstabs und ihrer Gestaltung an den örtlichen Gegebenheiten orientieren. Bestehende prägende Gehölze sollen erhalten und zusätzliche Grünstrukturen geschaffen werden. Durch eine landschaftsgerechte Eingrünung sollen die neuen Gebäude besser in die Umgebung eingebunden werden. Auch bestehende Sichtbeziehungen zur freien Landschaft sollen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere eine Trinkwasserleitung und ein Mischwasserkanal. Weitere Kultur- oder Sachgüter sind derzeit nicht bekannt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind deshalb keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Leitungen und sonstigen technischen Einrichtungen müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt und gegebenenfalls gesichert oder angepasst werden. Sollten bei Erdarbeiten bislang unbekannte kulturhistorisch relevante Funde entdeckt werden, sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

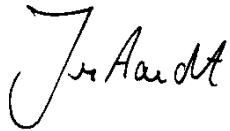
Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen verschiedene Wechselwirkungen. So wirkt sich beispielsweise eine zusätzliche Bodenversiegelung nicht nur auf den Boden, sondern gleichzeitig auch auf den Wasserhaushalt aus. Der Verlust von Vegetation kann wiederum Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das lokale Klima und das Landschaftsbild haben. Maßnahmen wie die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme, die Begrünung und der Erhalt von Gehölzen können daher gleichzeitig mehrere Schutzgüter positiv beeinflussen. Über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinaus werden derzeit keine zusätzlichen erheblichen Wechselwirkungen erwartet.

Insgesamt kann die Planung vor allem durch die zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen und die damit verbundene mögliche Versiegelung Auswirkungen auf die Umwelt haben. Besonders relevant sind dabei die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Durch eine möglichst flächensparende Planung, den Erhalt wertvoller Grün- und Gehölzstrukturen, eine geeignete Begrünung, eine geregelte Niederschlagswasserbewirtschaftung, artenschutzrechtliche

Maßnahmen sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollen die Auswirkungen begrenzt werden. Die genaue Ausgestaltung dieser Maßnahmen erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür sind insbesondere ein Fachbeitrag Artenschutz, ein schalltechnisches Gutachten und ein Entwässerungskonzept vorgesehen.

Mainz, den 05.10.2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'. The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'J'.

JESTAEDT + Partner

7

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.