

Stadt Bacharach Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Bebauungsplan „Strandbadweg/ Bahnhof – Lebensmitteleinzelhandel“

Begründung Umweltbericht

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: Juli 2026

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bacharach



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	4
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	4
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur	7
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	10
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...	10
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	10
2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	14
2.3 Flächennutzungsplanung	16
2.4 Satzungen nach dem Baugesetzbuch	16
2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	17
2.6 Planungs- und Standortalternativen	19
3. Planung	19
3.1 Planungskonzeption.....	19
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	23
3.5 Sonstiges	23
4. Ver- und Entsorgung	24
4.1 Wasserversorgung	24
4.2 Löschwasserversorgung.....	24
4.3 Abwasserentsorgung.....	24
4.4 Energieversorgung	24
4.5 Abfallentsorgung	24
4.6 Telekommunikation	24
5. Bodenordnung	25
6. Realisierung und Kosten	25
7. Weitere betroffene Belange	25
Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	26
1. Einleitung	26
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen.....	26
1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	27
2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte	29
2.1 Raumordnung und Landesplanung	29
2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch.....	29
2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme	29
2.4 Schutzgebiete	29



2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz	30
3. Grundlagenermittlung/Basissszenario	30
3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage.....	30
3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB	31
4. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	33
5. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	33
6. Alternativenprüfung	33
7. Umweltauswirkungen	34
8. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)	36
8.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	36
8.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	36
8.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	36
8.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen 36	
8.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	36
9. Landschaftsplanerische Maßnahmen	37
10. Zusätzliche Angaben.....	40
10.1 Methodik und Kenntnislücken	40
10.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	40
10.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	41
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Planverfahren „Strandbadweg/ Bahnhof – Lebensmitteleinzelhandel“ der Stadt Bacharach, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, 64678 Lindenfels-Kolmbach, 12.09.2022
- Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe – nördlicher Teil, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 07.03.2016
- Umweltgeologisches Gutachten zur orientierenden umwelttechnischen Untersuchung (...) in 55422 Bacharach, chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH, 56566 Neuwied, 11.11.2015
- Geotechnischer Bericht (...) Neubau eines EDEKA-Markts im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs in Bacharach, chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH, 56566 Neuwied, 17.11.2015
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, 67169 Kallstadt, 19.04.2022 inkl. Anlagen 1-6



Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Bacharach plant die Ausweisung von Flächen für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel auf einer Brache der Deutschen Bahn. Ziel der Planung ist die Stärkung der lokalen Versorgung durch die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers bei gleichzeitiger Nutzung bestehender Brachflächen innerhalb des Siedlungskörpers von Bacharach für eine effiziente Flächennutzung.

Da es sich vorliegend überwiegend um bisherige Bahnanlagen handelt und ein großflächiger Einzelhandel mit entsprechenden Auswirkungen auf die Raumordnung geplant wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

Im Parallelverfahren gem. §8 (3) BauGB wird außerdem der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe angepasst, da dieser für das Plangebiet bislang im Wesentlichen Bahnanlagen und randlich Grünflächen darstellt.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Bacharach hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Strandbadweg/Bahnhof – Lebensmitteleinzelhandel" am 09.07.2026 beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde/Stadt	Stadt Bacharach
Ortsteil/Stadtteil	Steeg, Henschhausen, Medenscheid, Neurath
Verbandsgemeinde	Rhein-Nahe
Kreis	Mainz-Bingen
Einwohnerzahl	1575 Stand: 31.12.2024 ¹
Gemarkung	ca. 23,35 km ²
Lage & Topografie	Das zwischen ca. 75 m und 78 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist durchschnittlich ca. 3 % in südöstliche Richtung geneigt. Das Plangebiet liegt in im „oberen Mittelrheintal“.

¹ Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=46975&id=103&g=0714003204&l=3> [Letzter Zugriff: 31.03.2026]



Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 1. Ordnung: Rhein, ca. 100 m östlich des Planungsbereichs Gewässer 3. Ordnung: Leimbach, ca. 1,8 km nördlich des Planbereichs Münzbach, ca. 0,7 km nördlich des Planbereichs Bächelbach, ca. 150 m nordwestlich des Planbereichs Stadtgraben, ca. 50 m westlich des Planbereichs Bombach, ca. 0,6 km südöstlich des Planbereichs Winzbach, ca. 1 km südlich des Planbereichs
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Bacharach ist überörtlich über die Bundesstraße B 9 angebunden. Über die L 224 ist auch die Autobahn A 61 in Rheinböllen erreichbar. Im Ortskern auf der L 224 liegt eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf 1.501 (2) Kfz/24 h².
Benachbarte Ortsgemeinden	Nordwestlich: Oberwesel Nordöstlich: Kaub (rechtsrheinisch) Östlich: Lorch (Hessen) (rechtsrheinisch) Südöstlich: Oberdiebach Östlich: Manubach Südwestlich: Erbach Westlich: Breitscheid Nordwestlich: Perscheid

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,51 ha auf und liegt im östlichen Bereich der Ortslage von Bacharach unmittelbar zwischen der Bahntrasse der linken Rheinstrecke und dem Rheinufer.

Das Plangebiet wird

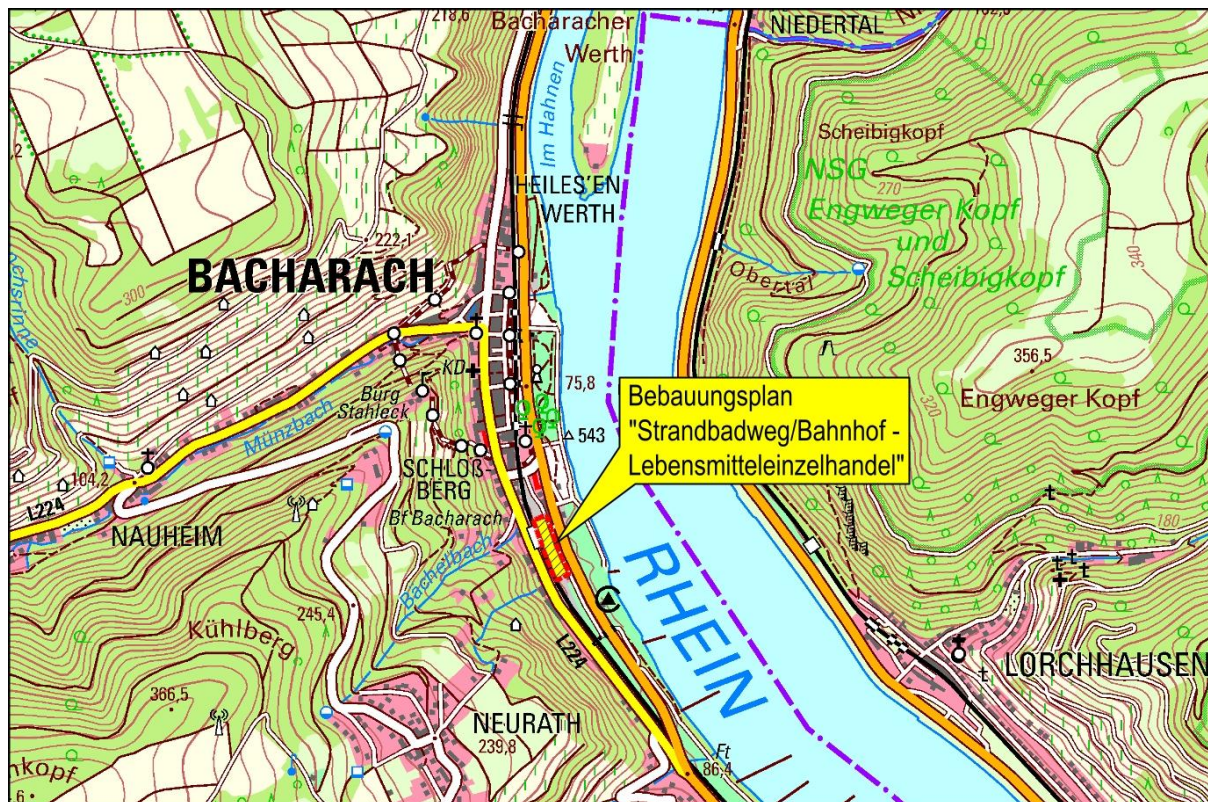
- westlich durch die Bahntrasse sowie die parallel verlaufende „Mainzer Straße“ und angrenzende Siedlungsstrukturen,
- nördlich durch den Strandbadweg, sowie Bebauung entlang von B9 und Rhein,
- östlich durch die Bundesstraße B 9 sowie Grün- und Freiflächen entlang des Rheinufers,
- südlich durch weitere Grünflächen sowie Gebäuden entlang von B9 und Rheinufer begrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

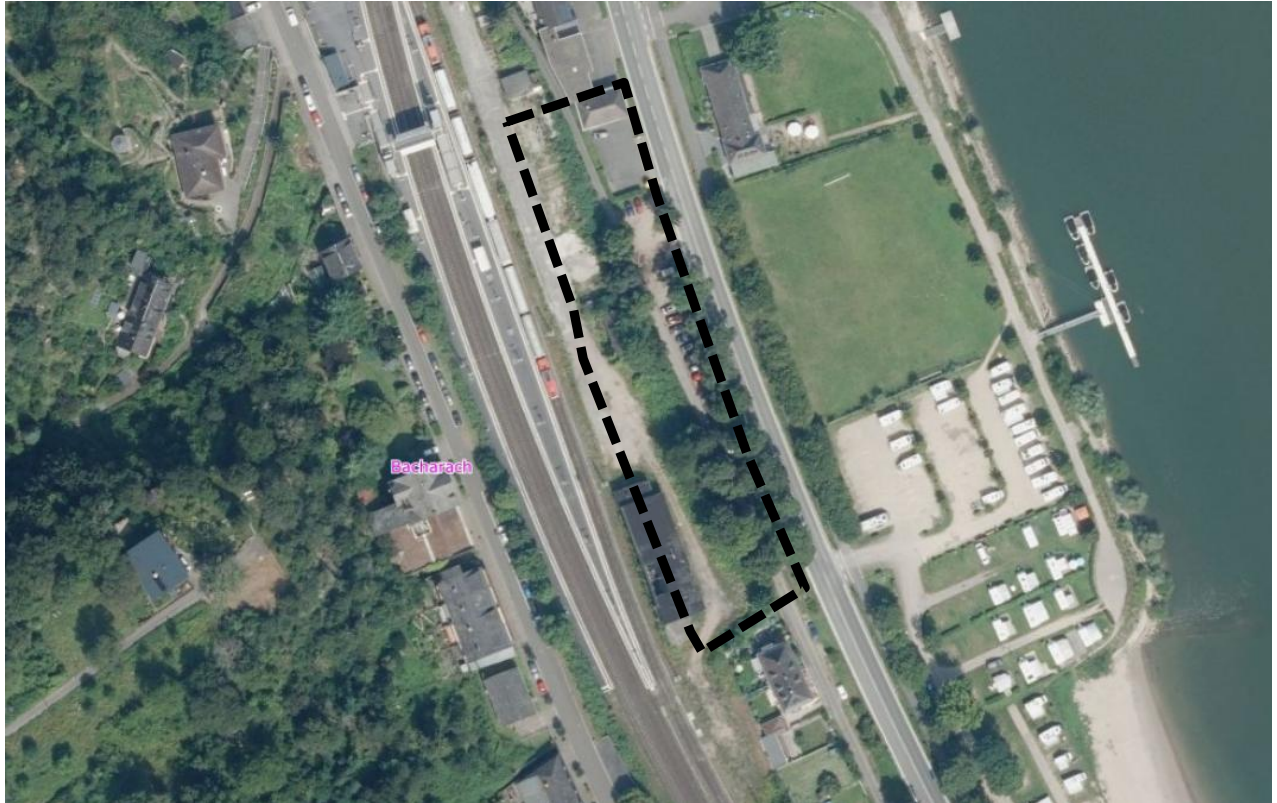
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B 9, über welche eine überörtliche Anbindung in Richtung Bingen am Rhein sowie Koblenz gewährleistet ist.

Aktuell ist das Plangebiet durch eine Mischnutzung aus Grünflächen, Gehölzbeständen sowie teilweise befestigten Flächen geprägt. In Teilbereichen bestehen Stellplatznutzungen, daneben sind unversiegelte bzw. gering versiegelte Freiflächen vorhanden. Insgesamt handelt es sich weit überwiegend um eine Brache der Bahnanlagen.

2 Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich nahe des Bahnhofs von Bacharach in Böschungslage zwischen den Gleisen im Westen und Strandbadweg, sowie B9 im Osten. Nördlich und südlich, sowie in größerem Abstand auch westlich erstreckt sich bestehende Bebauung. Südlich und westlich ist diese von Wohnnutzung geprägt, nördlich schließt sich Gewerbe an. Östlich befinden sich außerdem ein Sportfeld und ein Campingplatz in geringem Abstand zum Rhein. Das Plangebiet befindet sich damit innerhalb, aber in Randlage der Bebauung von Bacharach. Eine aktive Nutzung der Fläche existiert aktuell nicht.



Impressionen des Planbereichs



Blick über das Plangebiet, Blickrichtung Süden



Blick entlang des Strandbadwegs, Plangebiet linkerhand, Blickrichtung Norden





Blick auf das Plangebiet jenseits B9 und Strandbadweg, Blickrichtung Westen

1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalenschutz

Das Plangebiet befindet sich im Kreis Mainz-Bingen und liegt innerhalb von Bacharach. Die Denkmalliste des Landkreises beschreibt westlich des Plangebiets, also jenseits von Bahnlinie in der Mainzer Straße folgende Baudenkmäler:

- *Mainzer Straße 20/21/22/23 (Denkmalzone)*
ehem. Weingut Wilhelm Wasum und "Weingroßkellerei Schloss Fürstenberg", in mehreren Bauabschnitten zwischen 1898 und 1904 entstandene langgezogene Anlage mit gründerzeitlichem Wohnhaus (Nr. 22) von 1898; zweischiffige Kelleranlage, Gartenterrasse, Belvedereturm, frühbarocke Portalgewände, bez. 1656; Kellereigebäude (Nr. 20/21), Bruchsteinbauten mit Mansarddächern, bez. 1904 und 1906
- *Mainzer Straße 24*
späthistoristische Villa, zweieinhalbgeschossiger Klinkerbau, 1899/1900, Erweiterung 1920, Ausstattung

In Bacharach befinden sich außerdem zahlreiche weitere Baudenkmäler, jedoch ohne direkten räumlichen Bezug.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kultur- oder Baudenkmäler.

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung von 2023), sowie im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.



Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

Freiraumschutz:	Keine Besondere Aussage
Landschaftstypen (Analyse):	Weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge Oberes Mittelrheintal
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	
Historische Kulturlandschaften:	Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft: Oberes Mittelrheintal
Biotopverbund:	Keine besondere Aussage
Leitbild Grundwasserschutz:	Keine besondere Aussage
Leitbild Hochwasserschutz:	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
Klima:	Keine besondere Aussage
Leitbild Landwirtschaft:	Keine besondere Aussage
Leitbild Forstwirtschaft:	Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft; Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erlebnisaspekten
Leitbild Rohstoffsicherung:	Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Leitbild Erholung und Tourismus:	Verdichtungsraum; Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
Funktionales Verkehrsnetz:	Großräumige Verbindung, Überregionale Verbindung, Verdichtungsraum
Leitbild Erneuerbare Energien:	Keine besondere Aussage



Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2014 1.-3. Fortschreibung



Auszug ROP Rheinhessen-Nahe 2014 1.-3. Fortschreibung, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung

Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (N)

Nahbereiche

Grundzentrum (Z) Bacharach

Regionaler Grünzug und Grünzäsuren

Keine Besondere Aussage

Landesweit- und regionalbedeutsame Biotopverbundräume und Wildtierkorridore

Angrenzend landesweiter Biotopverbund (N)

Vogelzugkorridore, Vogelschutz- und Rastgebiete

Vogelzug Nebenkorridor

Landesweit- und regionalbedeutsame Gebiete für den Grund- und Trinkwasserschutz

Keine Besondere Aussage

Hochwasserschutz:

Keine Besondere Aussage

Klimatisch bedeutsame Flächen

Keine Besondere Aussage

Radonpotenzial

Erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/M³)

Regional bedeutsame landwirtschaftliche Nutzungstypen

Keine Besondere Aussage

Regional bedeutsame Waldflächen

Keine besondere Aussage

Historische Kulturlandschaften

Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften; Kernbereich Weltkulturerbe (N)

Leitbild Erholung und Tourismus

Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume; Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume im Stadtumfeld



Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs

Großräumige Verbindung (N)

Funktionales Straßennetz

Überregionale Verbindungen (N)

Radwegenetz

Radfernwege

Vorrang- und Ausschlussgebiete für Windenergie

Ausschlussgebiet: Kernbereich Weltkulturerbe (N)

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2014 4.-5. Fortschreibung

- Die 4. Teilfortschreibung beschäftigt sich mit Windenergie, welche für die Planung irrelevant ist.
- Die 5. Teilfortschreibung beschäftigt sich mit Siedlungsentwicklung und Rohstoffsicherung. Die Planung erfolgt im planerischen Innenbereich auf Brachflächen der Bahn und deutlich untergeordnet Grünflächen. Eine relevante Betroffenheit der Belange ist nicht kennbar.

Begründungen:

LEP IV:

Z31: Mit dem Ziel wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt. Diesem Ziel folgt die vorliegende Planung durch die Beanspruchung einer Brache der Bahnanlagen. Entsprechend wird nicht in Freiräume gem. G 85 ff eingegriffen

Z92 ff: Die Ziele und Grundsätze dienen der Erhaltung und Entwicklung historischer Kulturlandschaften im Sinne nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung. Vorliegend wird eine Bahnbrache an der B9 im Siedlungskörper von Bacharach wieder nutzbar gemacht. Die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans zu Gebäudekubatur und Gestaltung sorgen für eine Verträglichkeit der Planung.

Z109 ff: Die Planung befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die konkrete bauliche Ausführung wird dies mit entsprechenden baulichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz berücksichtigen. Retentionsraumverluste erfolgen nicht. Eine Regenwasserbewirtschaftung erfolgt lokal. Eine Verträglichkeit der Planung ist damit gegeben.

G133 ff: Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf konkrete Erholungs- und Erlebnisräume, da bisher unattraktive bzw. unzugängliche Bereiche wieder nutzbar gemacht werden.

ROP Rheinhessen-Nahe:

G 12: Die Stadt Bacharach ist ein Grundzentrum und bislang ohne einen Lebensmitteleinzelhandel erheblicher Größe. Mit der Entwicklung eines entsprechenden Gewerbes im Stadtgebiet wird die Versorgungslage von Bacharach, aber auch den umgebenden Ortslagen und Gemeinden gesichert und entwickelt.

Z16 ff: Die Ziele und Grundsätze beschäftigen sich mit Schwerpunktbereichen der gewerblichen Entwicklung. Die Stadt Bacharach ist hierbei nicht in direkter Weise berücksichtigt. Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhändlers im faktischen Innenbereich unter Beanspruchung von Brachflächen widerspricht den Zielen und Grundsätzen nicht.



G24: Die gewerbliche Nutzung erfolgt auf Flächen einer Bahnbrache im faktischen Innenbereich und entspricht damit dem Grundsatz.

G29 ff, insb. Z37: Die Stadt Bacharach ist ein Grundzentrum und dient damit explizit zur Sicherung und Entwicklung eines umfassenden Angebots mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Die Planung für einen großflächigen Einzelhandel entspricht diesem Ziel.

G41 ff: Mit der Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels entspricht die Planung den Zielen der Nahversorgung. Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht sowohl über den Bahnhof von Bacharach als auch das lokale Busnetz.

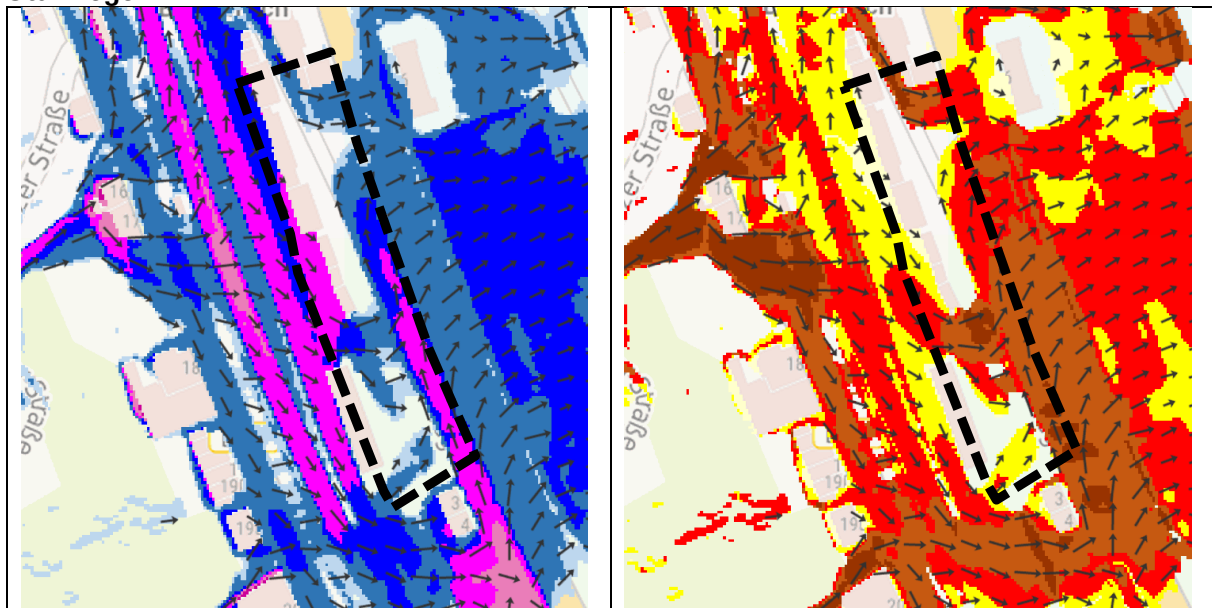
G71 ff: Die Planung befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die konkrete bauliche Ausführung wird dies mit entsprechenden baulichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz berücksichtigen. Retentionsraumverluste erfolgen nicht. Eine Regenwasserbewirtschaftung erfolgt lokal. Eine Verträglichkeit der Planung ist damit gegeben.

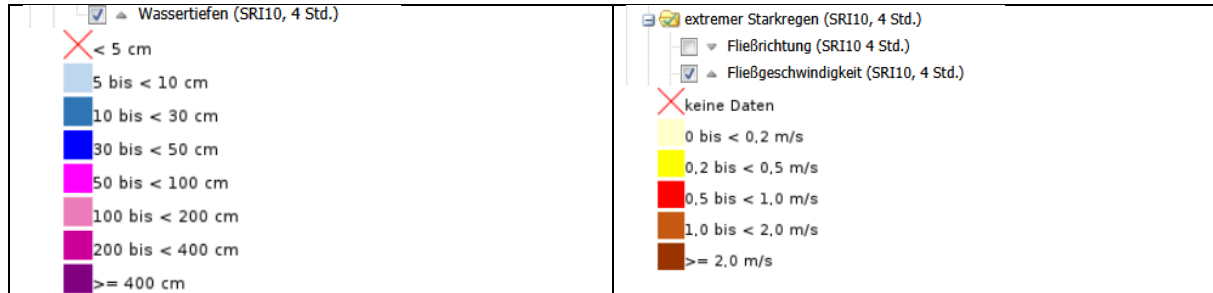
G99 ff: Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf konkrete Erholungs- und Erlebnisräume, da bisher unattraktive bzw. unzugängliche Bereiche wieder nutzbar gemacht werden.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

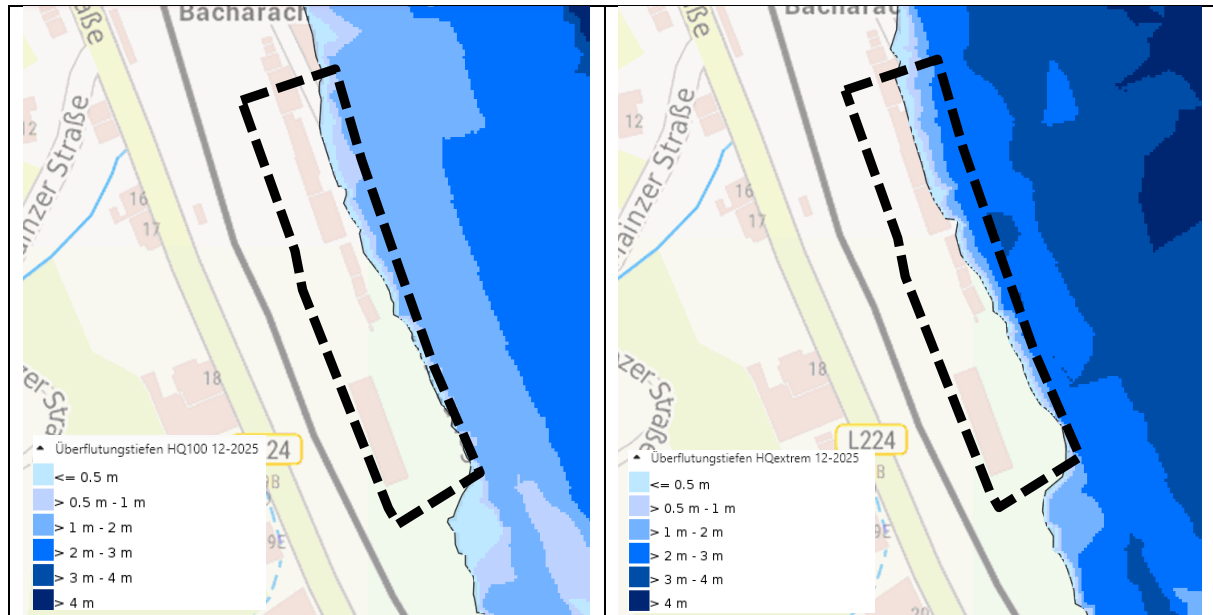
Starkregen





Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>); Plangebiet Schwarz; ohne Maßstab

Hochwasser

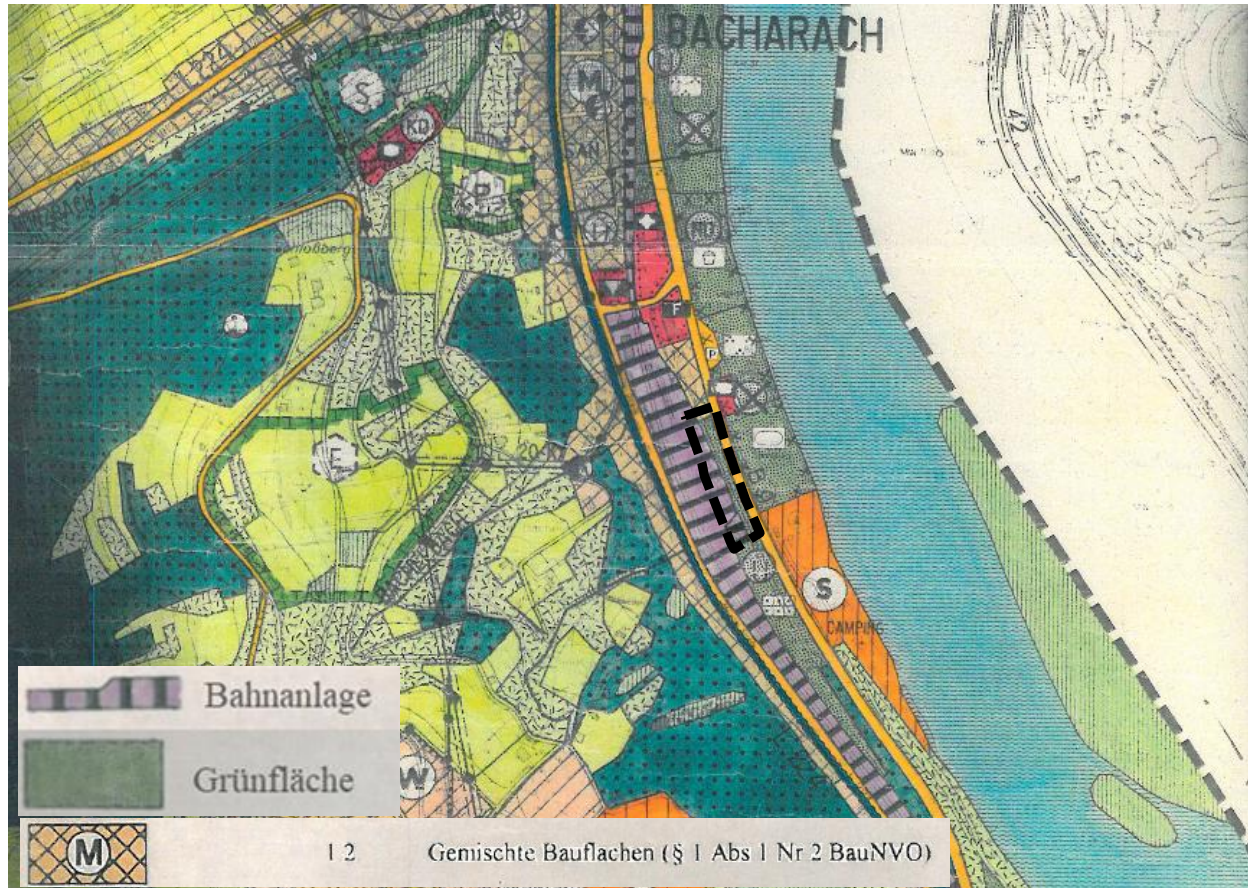


Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>); Plangebiet Schwarz; ohne Maßstab

Im Planbereich sind bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über 4 Stunden) Fließgeschwindigkeiten von über 2 m/s zu erwarten. Zudem sind Wassertiefen von bis zu 1m möglich. Demnach sind notwendige Vorkehrungen im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung zu beachten, um mögliche Schäden durch Hochwasser oder Starkregen zu vermeiden bzw. zu minimieren.



2.3 Flächennutzungsplanung



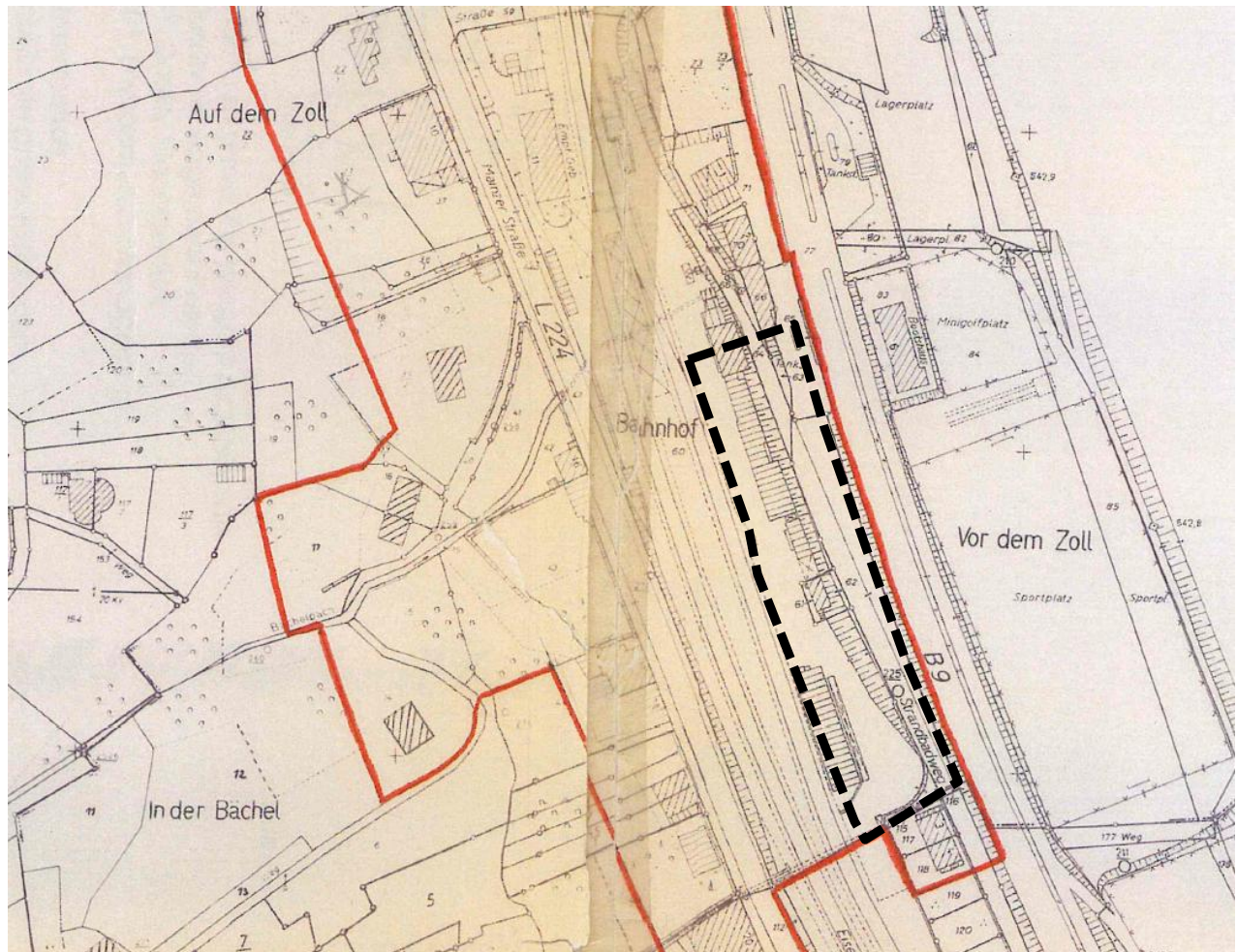
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ist das Plangebiet als Bahnanlage dargestellt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan ist daher in einem parallelen Änderungsverfahren anzupassen (§ 8 (3) BauGB).

2.4 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Abrundungssatzung gem. §34 (4) Nr. 3 BauGB vom 11.11.1988 und damit im planerischen Innenbereich.



Auszug Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Stadt Bacharach vom 11.11.1988 in Rot, Lage des Plangebiets in Schwarz, unmaßstäblich

2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Kennung LSG-7100-001).

Gemäß § 1 (2) der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 26. April 1978 gilt: *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes“*

Das Plangebiet ist damit nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets.

Bahnanlagen

Das Plangebiet befindet sich in Teilen bislang auf Anlagen der Deutsche Bahn AG. Ein Teilungsentwurf liegt vor und wird zum nächsten Verfahrensschritt abgeschlossen sein.



Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb sonstiger Schutzgebiete.

Biotopkartierte Flächen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche.

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund

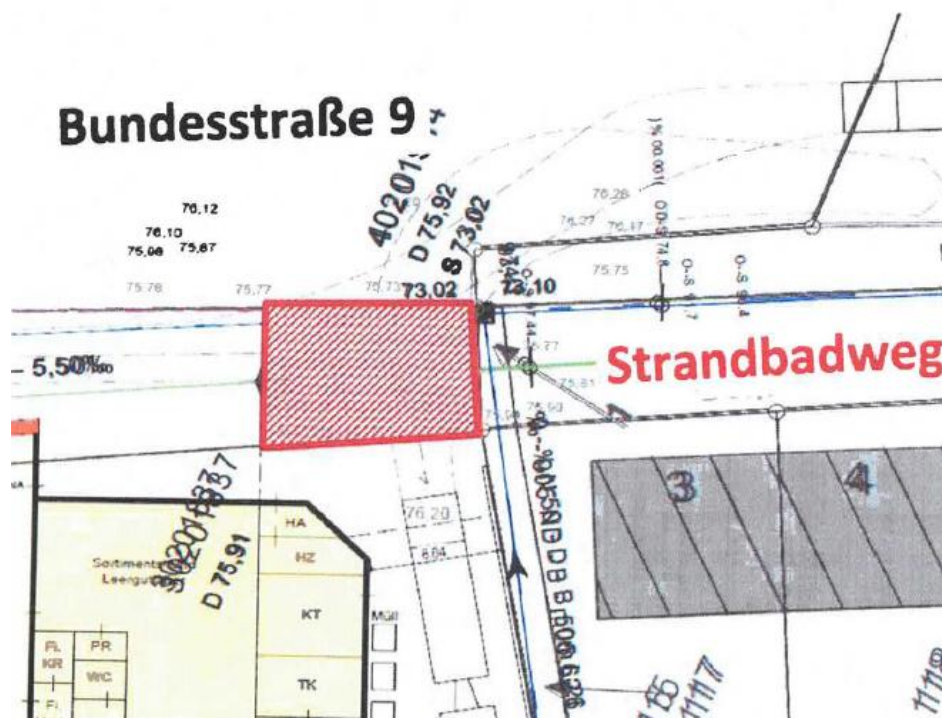
Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt. Es besteht kein Konflikt mit der Planung.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Osten an die B9. Diese verläuft technisch gesehen außerorts, wird aber vorliegend in Rücksprache mit den Planern zur Erneuerung/ Umbau der B9 wie innerorts behandelt, d.h. es sind keine konkreten Bauverbotszonen vorgesehen.

Wegerecht

Wegerecht



Auszug der Anlage zur landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans zum vorliegenden Projekt

Am südöstlichen Ende des Plangebiets befindet sich ein Wegerecht, um den dortigen Anwohnern die Zufahrt von Norden über den Strandbadweg zu sichern.



Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.6 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung wird von der Stadt Bacharach seit über 10 Jahren betrieben. Der Standort befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers auf einer Brachfläche. Es liegt in Bacharach keine alternative Fläche ähnlicher Größe vor. Da das Ziel die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels in Bacharach ist, liegen keine geeigneten Alternativen vor.

3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,51 ha auf und wird im nördlichen Teil von Stellplatzanlagen, im südlichen Teil vom Gebäude des Einzelhändlers inklusive Zulieferung eingenommen. Die Erschließung wird über die B9 erfolgen. Der Standort nutzt bisherige Brachflächen zwischen Bahngleisen im Westen und der B9 im Osten und befindet sich in Fußreichweite zur Innenstadt von Bacharach, einem Campingplatz östlich gelegen am Rheinufer und dem lokalen Bahnhof.

Die Entwässerung wird über eine lokale Rückhaltung mit anschließender Einleitung in einen am Plangebiet verlaufenden, verrohrten Vorfluter erfolgen. Ein konkreter Entwurf der Entwässerungsplanung wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Aufgrund der Lage zwischen B9 und den Schienensträngen der Mittelrheintalbahn ist das Plangebiet schalltechnisch vorbelastet. Schallbelastungen gehen vom Plangebiet durch Kunden- und Anlieferungsverkehr aus. Für den Anlieferungsbereich sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der südlich angrenzenden Anwohner vorgesehen. Ein angepasstes schalltechnisches Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Städtebauliche Kenndaten

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO)

0,51 ha



3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO)** gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und entsprechend die ihm dienenden Anlagen (z.B. Parkplätze). Die Begrenzung der Verkaufsfläche erfolgt basierend auf den Ausführungen des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe³ (Grenze zum Vollsortimenter) und den zur Verfügung stehenden Flächen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe baulicher Anlagen.

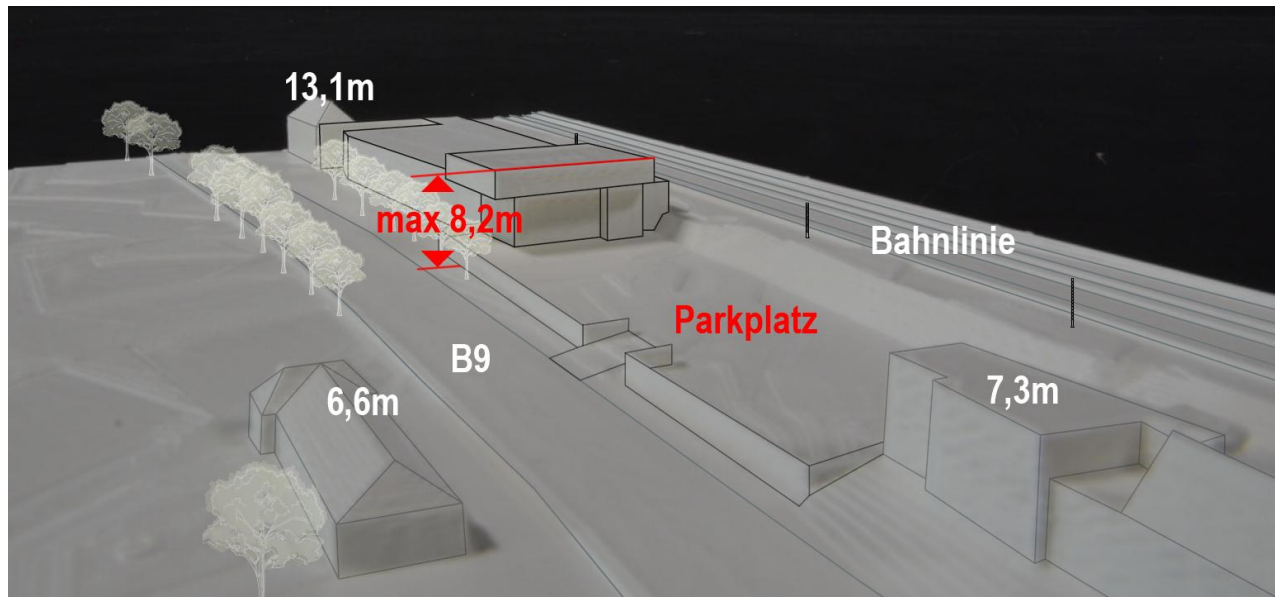
Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, was den Bau der Gebäude des großflächigen Einzelhandels ermöglicht. Die Kappungsgrenze der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO bleibt dabei unangetastet, d.h. maximal 80% der Plangebietsfläche ist zu versiegeln. Da die Gesamtfläche des Plangebiets gerade ausreichend für die Planung ist, ist ein höherer Grünanteil faktisch nicht zu verwirklichen, ohne die Planung erheblich zu beeinträchtigen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung beschränkt die maximale bauliche Höhe auf etwa 8,2 m über dem Niveau der B9. Dies stellt einen Wert zwischen dem nächsten Gebäude im Süden von 13,1m und Gebäuden nördlich und westlich von 7,3 m und 6,6 m dar und fügt sich damit gut in den umgebenden Bestand ein. Die Höhe ermöglicht dabei eine wirtschaftlich sinnvolle Planung.

³ Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe – nördlicher Teil, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 07.03.2016



Auszug Rheinland-Pfalz in 3D mit Höhen der umgebenden Bestandsgebäude mit in Rot eingezeichnetem Planungsbeispiel mit entsprechender Maximalhöhe, unmaßstäblich, Quelle: Rheinland-Pfalz in 3D, © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsröhre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1 m überschreiten, um den betrieblichen Anforderungen angemessen Rechnung zu tragen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen umfassen eine bis zu ca. 75 m lange Fassade und sind auf das notwendige Maß beschränkt, um eine sinnvolle Bebaubarkeit für einen Lebensmitteleinzelhändler mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² sicherzustellen. Da die maximale Fassadenlänge über 50 m liegt, ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, die entsprechend lange Fassaden zulässt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ergänzend zu den Festsetzungen der Hauptanlagen sind Nebenanlagen (z.B. Eine Überdachung für Einkaufswagen) und Stellplätze ohne Überdachung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ziel ist eine sinnvolle Nutzbarkeit der nicht mit Hauptanlagen überbaubaren Flächen sicherzustellen und diese gleichzeitig auf das betrieblich erforderliche Maß zu begrenzen. So sind Carports oder Garagen auf einem Lebensmitteleinzelhändlerparkplatz in einem Überschwemmungsbereich z.B. als nicht sinnvoll anzusehen.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Kanäle, welche durch die vorliegende Bauleitplanung gesichert werden. Zusätzlich wird die Zugangsmöglichkeit der Anwohner des Strandbadwegs von Norden her durch das Plangebiet mit einer entsprechenden Festsetzung abgesichert.

Immissionsschutzmaßnahmen

Das Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt aktualisiert. Stand 2022 beschreibt:



- Erhebliche Bestandsbelastungen durch Schall von der B9, teils über dem gesundheitsschädlichen Niveau – Konflikt mit Außengastronomie
- Maßnahmen zum Schutz von Anliegern sind für den Anlieferungsverkehr vorzusehen (Schallschutzwände, Teilüberdachung, schallschluckende Materialien)

Die Maßnahmen sind daher bislang als nur vorläufig zu betrachten und werden zum nächsten Verfahrensschritt aktualisiert.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Fassadengestaltung

Die Festsetzung bestimmt die Möglichkeiten zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes der zukünftigen Gebäude. Grundsätzlich sollte dieses sich in die Umgebung einfügen und nicht störend wirken (z.B. verspiegelte Fassaden mit Blendwirkung). Bacharach wird von Stein, Putz und im Falle von Fachwerkhäusern auch Holz dominiert. Die Festsetzungen berücksichtigen dies.

Dachgestaltung

Die Vorgaben beschränken sich auf eine Begrenzung der Dachneigung auf maximal 35° und entsprechen damit der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Ein Einfügen ist damit gewährleistet.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind explizit erlaubt und im Falle von Solaranlagen auch über das Landesolargesetz Rheinland-Pfalz gefordert. Die Festsetzung sieht für geneigte Dächer eine Anpassung der Solaranlagen an diese vor, um sicherzustellen, dass die Anlage sich in die umgebende Dachlandschaft einfügt. Für Flachdächer ist eine flache Ausrichtung von Solaranlagen nicht wirtschaftlich und daher von der Regelung ausgenommen.

Werbeanlagen

Der Zweck von Werbeanlagen ist es auffällig zu sein, entsprechend werden die Festsetzungen so gewählt, dass dieser Zweck weiterhin erfüllt werden kann, ohne die Umgebung optisch zu dominieren. Entsprechend werden sie auf die Gebäudehöhe begrenzt, mit einer maximalen Ansichtsfläche festgesetzt und dürfen nicht in einer optisch dominanten Art z.B. durch Anstrahlen, Laufschriften etc. inszeniert werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grund-



stücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Einfriedungen

Mit der Planung wird eine optische Offenheit des Plangebiets gegenüber der Umgebung gewährleistet. Dies dient außerhalb der Geschäftszeiten/ bei Dunkelheit der sozialen Kontrolle und mindert potenzielle Konflikte.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Es wird auf den Umweltbericht (Kapitel C) verwiesen.

3.5 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Stadt Bacharach erlaubt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes eine flächige Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben des Landessolargesetzes. Eine Überschirmung von Stellplätzen in einem Überschwemmungsgebiet ist dabei als nicht sinnvoll anzusehen und wird daher ausgeschlossen.

§ 13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Angaben über die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen werden zum nächsten Verfahrensschritt ermittelt.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Stadt sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Der im Plangebiet anfallende Niederschlag soll im Trennsystem über eine lokale Regenrückhaltung bewirtschaftet werden. Eine konkretere Entwässerungsplanung wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) sollen über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

4.5 Abfallentsorgung

Die Erschließung über die B9 eine Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug ist sichergestellt.

4.6 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.



5. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich überwiegend im Besitz des Projektierers. Ein Teilungsentwurf bzgl. von noch im Besitz der Bahn befindlichen Flächen liegt vor, Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

6. Realisierung und Kosten

Der Projektierer übernimmt die anfallenden Kosten.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.

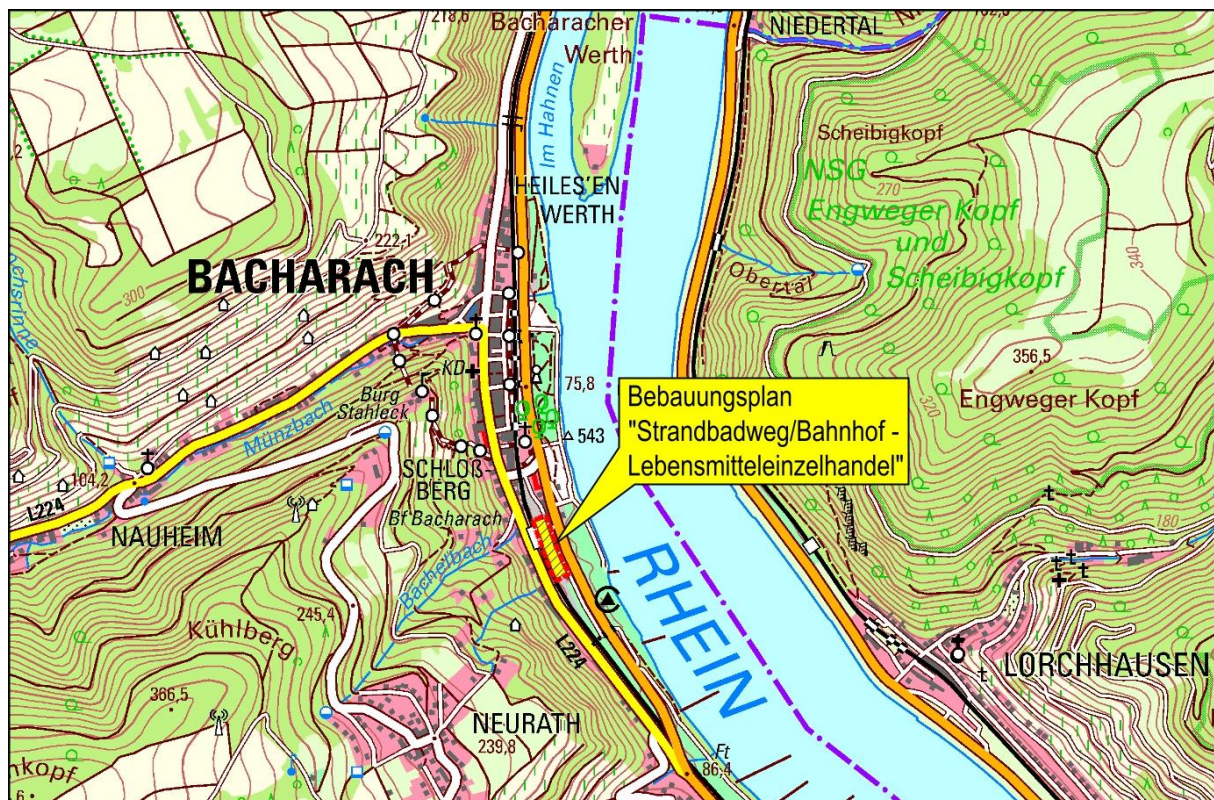


Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Stadt Bacharach plant die Ausweisung von Flächen für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel auf einer Brache der Deutschen Bahn. Ziel der Planung ist die Stärkung der lokalen Versorgung durch die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers bei gleichzeitiger Nutzung bestehender Brachflächen innerhalb des Siedlungskörpers von Bacharach für eine effiziente Flächennutzung.



Lageübersicht des Plangebietes (rot unterbrochen umrandet) in topografischer Karte, ohne Maßstab, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBodSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie



seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird von einer Brachfläche und einer künstlichen, teils bewachsenen Böschung zum Strandbadweg und der B9 eingenommen. Die Bodenstruktur vor Ort ist vollständig verändert. Es wurden ein umweltgeologisches Gutachten und ein geotechnischer Bericht erstellt und in der Planung berücksichtigt. Es wurden keine schädlichen Bodenveränderungen vorgefunden.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Nutzung einer Brachfläche im Siedlungskörper zur Stärkung der Nahversorgung sowie der Funktion Bacharachs als Grundzentrum entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuchs.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Dies ist auf der Ausführungsebene im Detail zu berücksichtigen. Ein Retentionsraumverlust ist nur bei lokalem Ausgleich zulässig und nicht vorgesehen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung soll lokal erfolgen, ein konkretes Konzept wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Plangebiet unterliegt einer erheblichen Schallbelastung ausgehend von B9 und den Gleisanlagen der Mittelrheinbahn. Von der geplanten Nutzung der Flächen werden zukünftig Schallemissionen in Form von Liefer- und Besucherverkehr ausgehen. Ein schalltechnisches Gutachten wird hierzu zum nächsten Verfahrensschritt angepasst.



Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Planung werden bestehende Brachflächen des Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Baulichte Tätigkeit führt unweigerlich zu Emissionen klimaschädlicher Gase, ebenso wie der Betrieb eines Lebensmitteleinzelhändlers. Dies ist durch die Planungsträgerin im Sinne des Allgemeinwohls abzuwägen. Vorliegend wird der Stärkung der Versorgung von Bacharach und der Funktion der Stadt als Grundzentrum ein höheres Gewicht beigemessen. Gleichzeitig verkürzen sich Anreisen zur Versorgung von Gütern des täglichen bedarfs erheblich, was Einsparungen klimaschädlicher Gase bewirken wird.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2).

2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2).

2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme⁴

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt. Es besteht kein Konflikt mit der Planung.

2.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Kennung LSG-7100-001).

Gemäß § 1 (2) der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 26. April 1978 gilt: *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes“*

⁴ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, Stand: 30.07.2026



Das Plangebiet ist damit nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets.

Ca. 500 m westlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Gebiet bei Bacharach-Steeg“ (FFH-7000-057) oberhalb der Stadt Bacharach. Das Gebiet ist vom Plangebiet durch mehrere Straßen, die Gleise der Mittelrheinbahn sowie den Siedlungskörper von Bacharach abgeschildert. Relevante Auswirkungen der Planungen sind daher auszuschließen.

Weitere Schutzgebiete liegen in der Umgebung des Plangebiets nicht vor.

2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskörper von Bacharach und deutlich außerhalb biotopkartierter Bereiche. Auswirkungen der Planung auf diese sind entsprechend auszuschließen.

3. Grundlagenermittlung/Basissszenario

3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das ca. 0,51 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Siedlungskörpers der Stadt Bacharach, Kreis Mainz-Bingen, auf einer Höhe zwischen 75 m und 78 m ü. NN. Es liegt in der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“ im Landschaftsraum 290.1 „Bacharacher Tal“:

„In diesem Talabschnitt von Niederheimbach bis Oberwesel ist das Rheintal in ein weites Obertal und ein enges Untertal gegliedert. Der von Inseln durchsetzte Strom füllt den natürlichen Talgrund fast völlig aus. Der Boden des Obertals ist nur linksrheinisch angelegt, während auf der rechten Seite die Talhänge unmittelbar bis zu den Taunushöhen emporführen. Bei Lorch mündet das Wispertal ein, das wegen seiner nächtlichen kalten Talwinde bekannt ist, die von Winzern gefürchtet sind. Die rechtsrheinische Seite südlich des Bacharacher Werths einschließlich der Inseln bei Lorch gehört zu Hessen.

Die schroffen, felsigen Hänge des Rheintals sind von trockenheits- und wärmegeprägten, oft schütterten und krüppeligen Wäldern bedeckt, die bei Kaub oder Bacharach zu Magerasen auflichten. Felsige Hänge mit Trockenrasen prägen auch die Seitentäler, besonders im Umfeld der Ruine Stahlberg. Weinbau wird auf der linken Seite nur um Niederheimbach betrieben. Auf der rechten Seite ist besonders der hessische Abschnitt durch Weinberge geprägt, während weiter nördlich nur bei Kaub und Dörschied Reben stehen.

Auf den Terrassenflächen sind fruchtbare basenhaltige Braunerden auf Löss verbreitet, die landwirtschaftlich genutzt werden und durch Heckenzüge gegliedert sind. Vereinzelt kommt Streuobst in den Oberhanglagen und im Umfeld von Ortschaften vor. Die zahlreichen eingeschnittenen Seitentäler des Rheins sind am sonnenbeschienenen Südhang weinbaulich genutzt, am schattigen Nordhang dagegen bewaldet.



Durch die Enge des Tals reichte der Raum an der Sohle teilweise kaum für Straße und Bahnlinie aus, weshalb Dämme und Mauern angelegt werden mussten. Eine Besiedlung im Talraum war unter diesen Bedingungen nur sehr eingeschränkt möglich, so dass sehr schmale, langgestreckte Siedlungsformen entstanden. Ähnlich geschah dies auch in den linksrheinischen Seitentälern, während sich auf der Höhe zahlreiche kleinere, zum Teil dicht beieinander liegende Haufendörfer entwickelten.

Für kulturgeschichtlich Interessierte hat der Landschaftsraum viel vorzuweisen. Hierzu gehören die Stadt Bacharach mit altem Stadtkern und Burg, die Pfalz Kaub auf einer Insel mitten im Rhein sowie die Burgen an den Hängen. Eine Vielzahl von Stollen weist auf die frühere regionale Bedeutung des Abbaus von Schiefer unter Tage hin.“⁵

3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

Schutzgut	Zustand	Bewertung
Mensch, menschliche Gesundheit	vorbelastet	Das Gebiet stellt eine aktuell ungenutzte Brachfläche dar. Die Lage zwischen den Gleisen der Mittelreintalbahn und der B9 weist auf eine starke schalltechnische Belastung der Flächen hin.
Tiere	vorbelastet	Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung ⁶ erstellt. An planungsrelevanten Arten wurden Haussperlinge mit mind. 6 Brutpaaren, zahlreiche Mauer-eidechsen (ca. 30 in von der Planung betroffenen Bereichen), potenzielle Vorkommen der Schlingnatter, Vorkommen von Fledermäusen in den vorhandenen ruinierten Bauwerken (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus), sowie Vorkommen der blauflügeligen Ödlandschrecke. Untersuchungen zu Amphibien, Haselmaus und planungsrelevanten Falterarten wurden ohne Befund durchgeführt.
Pflanzen	vorbelastet	Das Plangebiet ist von menschlicher Aktivität geprägt. Der gleisnahe Bereich ist eine kaum bewachsene Schotterfläche, verstreut über das Plangebiet befinden sich ehemalige Bahngelände in unterschiedlichen Zuständen von Zerfall und Rückbau. Die Hangbereiche zum Strandbadweg sind von Brombeerbewuchs geprägt, vereinzelt stehen einige von Efeu bewachsene, ältere Rosskastanien.
Biologische Vielfalt	vorbelastet	Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebiets ist mit einer vergleichsweise geringen biologischen Vielfalt zu rechnen. Dabei sind die Vorkommen planungsrelevanter Arten positiv zu bewerten.
Fläche	vorbelastet	Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 0,51 ha auf. Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungskörper von Bacharach und wird von einer Brachfläche eingenom-

⁵ https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=290.1, Stand: 30.07.2026

⁶ Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Planverfahren „Strandbadweg/ Bahnhof – Lebensmitteleinzelhandel“ der Stadt Bacharach, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, 64678 Lindenfels-Kolmbach, 12.09.2022



Boden	vorbelastet	men. Der Boden im Plangebiet ist zu etwa der Hälfte bis 2/3 teil- oder vollversiegelt, das Bodengefüge bis zu einer Stärke von mindestens 2 m Tiefe künstlich aufgeschüttet. Das Bodengefüge ist entsprechend vollständig verändert. Bodengutachten zum Plangebiet konnten dabei keine schädlichen Bodenveränderungen / Schadstoffablagerungen feststellen.
Wasser	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich in Teilen im Überschwemmungsbereich des Rheins. Ein verrohrtes Gewässer führt aktuell durch das Plangebiet, wird jedoch im Rahmen von Arbeiten der B9 aus dem Gebiet verlagert. Eine gefasste Niederschlagswasserbewirtschaftung existiert im Plangebiet aktuell nicht.
Luft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich im Ortskörper von Bacharach. Luftbelastungen gehen von der angrenzenden Bahnlinie durch Abrieb von Rädern und Bremsen, insbesondere am Bahnhof von Bacharach, von der B9 durch Abgase von Fahrzeugen, sowie Heizungen von umgebenden Gebäuden aus. Besondere Luftbelastungen gehen bislang vom Plangebiet selbst nur in Form von Staub auf den Schotterflächen aus.
Klima	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich im Ortskörper von Bacharach. Während die versiegelten Flächen zu einer lokalen Aufheizung beitragen, wirken die bewachsenen Bereiche, dabei insbesondere die Rosskastanien verschattend und abkühlend.
Landschaft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Siedlungskörpers von Bacharach an der B9. Der Standort hat keine besondere Fernwirkung und wirkt daher nur lokal auf das Landschaftsbild.
Kulturgüter/Sachgüter	vorhanden	Das Plangebiet befindet sich im Kreis Mainz-Bingen und liegt innerhalb von Bacharach. Die Denkmalliste des Landkreises beschreibt westlich des Plangebiets, also jenseits von Bahnlinie in der Mainzer Straße folgende Baudenkmäler: • <i>Mainzer Straße 20/21/22/23 (Denkmalzone) ehem. Weingut Wilhelm Wasum und "Weingroßkellerei Schloss Fürstenberg", in mehreren Bauabschnitten zwischen 1898 und 1904 entstandene langgezogene Anlage mit gründerzeitlichem Wohnhaus (Nr. 22) von 1898; zweischiffige Kelleranlage, Gartenterrasse, Belvedereurm, frühbarocke Portalgewände, bez. 1656; Kellereigebäude (Nr. 20/21), Bruchsteinbauten mit Mansarddächern, bez. 1904 und 1906</i> • <i>Mainzer Straße 24 späthistoristische Villa, zweieinhalbgeschossiger Klinkerbau, 1899/1900, Erweiterung 1920, Ausstattung</i> In Bacharach befinden sich außerdem zahlreiche weitere Baudenkmäler, jedoch ohne direkten räumlichen Bezug.



4. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers

Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Ausbau erneuerbarer Energien*

Arten- und Biotopschutz

- Erhalt von Lebensräumen planungsrelevanter Arten
- Schaffung für Ersatzquartiere für planungsrelevante Tierarten*

Landschaftsbild/Erholung

- Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild*

* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens

5. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würde die Brachfläche zunehmend überwachsen werden. Eine erneute Nutzung der Flächen würde damit zunehmend erschwert.

6. Alternativenprüfung

Die Planung wird von der Stadt Bacharach seit über 10 Jahren betrieben. Der Standort befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers auf einer Brachfläche. Es liegt in Bacharach keine alternative Fläche ähnlicher Größe vor. Da das Ziel die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels in Bacharach ist, liegen keine geeigneten Alternativen vor.



7. Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	Die Planung wird zu vermehrten Lärmemissionen ausgehend vom Plangebiet führen. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches eine Verträglichkeit der Planung bescheinigt. Zum nächsten Verfahrensschritt wird das entsprechende Gutachten ergänzt.
Tiere	Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Lebensräume und Quartiere planungsrelevanter Arten, namentlich Haussperlinge, Mauereidechsen, Schlingnatter, Fledermäusen, sowie der blauflügeligen Ödlandschrecke. Um eine Verträglichkeit der Planung mit dem Artenschutz herzustellen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen zu erbringen.
Pflanzen	Das Plangebiet weist keine besonderen Arten oder Pflanzengesellschaften auf. Aus diesem Grund sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Durch eine weitgehende Versiegelung des Plangebiets und das Entfallen von Quartieren und Lebensräumen von Tieren ist mit einem weiteren Verlust biologischer Vielfalt zu rechnen.
Fläche	Durch die Planung wird eine Nachverdichtung im Siedlungskörper von Bacharach erreicht. Die Flächen sind anthropogen geprägt, daher ist der Flächenverbrauch letztlich minimiert.
Boden	Durch die Planung wird es zu weiteren Versiegelungen kommen. Das Bodengefüge ist vollständig verändert, daher sind die Auswirkungen der Planungen auf den Boden vergleichsweise gering.
Wasser	Durch die Planung werden zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu bewirtschaften. Eine Niederschlagswasserbewirtschaftung ist innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Eine entsprechende Planung wird zum nächsten verfahrensschritt ergänzt. Es wird daher zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kommen.
Luft	Durch die zusätzliche Nachverdichtung wird es voraussichtlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Abgasen aus Heizungen kommen. In Anbetracht der bestehenden Belastungen, insbesondere ausgehend von der B9 ist nicht von erheblichen Mehrbelastungen auszugehen.
Klima	Durch die Planung entstehen zusätzliche Versiegelungen, welche zu einer stärkeren Aufheizung des Gebiets führen werden, klimameliorativ wirksame Flächen (Bäume, Brombeergebüsch) entfallen weitgehend. Die Auswirkungen sind dabei aufgrund der geringen Fläche überschaubar und als verträglich zu charakterisieren.
Landschaft	Die Planung wird sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in die Umgebungsbebauung einfügen, relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind damit nicht zu erwarten.
Kulturgü-	Durch die Planung ist nicht mit relevanten Veränderungen für die um-



ter/Sachgüter gebenden, denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles zu rechnen.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst (Nutzung durch Gewerbe, Verbauung der Bachufer). Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		-	0	0	0	0	-	-	0	0
Pflanzen	-		-	-	0	-	-	-	0	0
Tiere	-	-		-	0	-	-	-	0	0
Boden	-	-	0		0	-	-	0	0	0
Fläche	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Wasser	-	-	0	-	0		0	0	0	0
Klima	-	-	0	-	0	-		0	0	0
Luft	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/ menschlicher Handeln (Veränderungen durch die Planung) auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung



8. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

8.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Der geplante Lebensmitteleinzelhändler wird zusätzlichen Kunden- und Lieferverkehr auslösen und damit lokal zusätzliche Lärmbelastungen verursachen. Dies kann einem schalltechnischen Gutachten zur Planung folgend mit baulichen Maßnahmen verträglich gestaltet werden. Die zusätzlichen abzunehmenden Abgase durch Fahrzeuge und Heizung sind aufgrund der Lage an der B9 und einer Bahnlinie von untergeordneter Bedeutung.

8.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird. Es ist mit typischen Abfällen eines Lebensmitteleinzelhändlers zu rechnen.

8.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die Ausweisung von Flächen für einen Lebensmitteleinzelhändler ist nicht mit besonderen Risiken zu rechnen.

8.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es ist nicht mit Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete zu rechnen. Eine kumulative Wirkung des Projekts ist daher nicht anzunehmen.

8.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Standort befindet sich teils im Überschwemmungsgebiet des Rheins und muss daher in angepasster Art errichtet werden.

In der vorliegenden Planung werden bestehende Brachflächen des Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Baulichte Tätigkeit führt unweigerlich zu Emissionen klimaschädlicher Gase, ebenso wie der Betrieb eines Lebensmitteleinzelhändlers. Dies ist durch die Planungsträgerin im Sinne des Allgemeinwohls abzuwägen. Vorliegend wird der Stärkung der Versorgung von Bacharach und der Funktion der Stadt als Grundzentrum ein höheres Gewicht beigemessen. Gleichzeitig verkürzen sich Anreisen zur Versorgung von



Gütern des täglichen bedarfs erheblich, was Einsparungen klimaschädlicher Gase bewirken wird.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

9. Landschaftsplanerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere in der Umgebung u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen und sind daher auf das Nötigste zu reduzieren.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im planerischen Innenbereich, daher sind keine Maßnahmen der Biotopkompensation zu erbringen. Hiervon unabhängig ist das Erfordernis von Maßnahmen für den Artenschutz zu betrachten.

Interne Maßnahmen

Die Textfestsetzung sehen eine Begrünung aller nicht überbauten Flächen, dabei mindestens 20% der Gesamtfläche vor.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzgutachtens sind vorgezogene Maßnahmen für

- Haussperling
- Zauneidechse/ Schlingnatter/ Blauflügelige Ödlandschrecke
- Fledermäuse (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus)

vorgesehen.

Für den Haussperling werden Ersatzquartiere mit 6 Koloniekästen in einem ruhigen Teil des Plangebiets aufgestellt und unterhalten.

Für die Zauneidechse werden direkt westlich des Plangebiets Ersatzlebensräume geschaffen. Die Schlingnatter und die Blauflügelige Ödlandschrecke werden von der Maßnahme ebenfalls profitieren. Es werden außerdem die im Plangebiets ansässigen Eidechsen um-



gesiedelt, nachdem entsprechende Lebensräume im Umfeld der Burgruine Stahlberg im Ortsteil Steeg errichtet wurden.

Für die Fledermäuse werden 3 Ersatzquartierstandorte am Rathaus, einem Nebengebäude sowie dem lokalen Kindergarten von Bacharach angebracht werden.

Details zu den Maßnahmen werden nach Anpassung des Gutachtens zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.



Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an *landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de* oder *telefonisch 0261 - 6675 3000*.



10. Zusätzliche Angaben

10.1 Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im April 2020 und Ende Mai 2022. Es wurden Gutachten zu Schall, Boden und Artenschutz erstellt und zum nächsten verfahrensschritt aktualisiert.

10.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte)



10.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- **Landesentwicklungsprogramm IV** Rheinland-Pfalz (4. Teilfortschreibung 2023)
- **Regionaler Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe (3. Teilfortschreibung)
- **Biotoptypenkartieranleitung** für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2024
- **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe
- **Planung vernetzter Biotopsysteme**, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- **Kartenviewer Boden**, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- **Geoexplorer Wasser**, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- **Sturzflutkarte**, Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- **Hochwassergefahrenkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- **Hochwasserrisikokarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=44288>
- **Landschaftsinformationssystem** der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- **Klimawandelinformationssystem**, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>
- Geologische **Radonkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- **Heutige potenzielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- **Fotoaufnahmen** und **Bestandsaufnahmen** des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH, 2020/21
- Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe – nördlicher Teil, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 07.03.2016
- **Umweltgeologisches Gutachten** zur orientierenden umwelttechnischen Untersuchung (...) in 55422 Bacharach, chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH, 56566 Neuwied, 11.11.2015
- **Geotechnischer Bericht** (...) Neubau eines EDEKA-Markts im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs in Bacharach, chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH, 56566 Neuwied, 17.11.2015
- **Schalltechnischer Untersuchungsbericht**, Ingenieurbüro für Bauphysik, 67169 Kallstadt, 19.04.2022 inkl. Anlagen 1-6



11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bacharach plant die Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhändlers im bestehenden Siedlungskörper. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,51 ha auf und liegt am südlichen Rand der Stadt zwischen einem schmalen Streifen des Siedlungskörpers und der Mittelrheinbahn im Westen und der B9, einem Campingplatz und dem Rhein im Osten.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die B9. Das Plangebiet wird aktuell von Brachflächen und einigen Bäumen sowie Brombeergestrüppen eingenommen.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	hoch
Boden, Fläche	gering
Wasser	mittel
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Durch die Planung kommt es zu Konflikten mit verschiedenen planungsrelevanten Tierarten (Haussperling, Zauneidechse, Schlingnatter, Blauflügelige Ödlandschrecke, Breitflügel-fledermaus, Zwergfledermaus). Um eine Verträglichkeit der Planung herzustellen, werden primär außerhalb des Plangebiets Ersatzhabitate angelegt.

Die Planung ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Juli 2026