

Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Bacharach Teilbereich Bebauungsplan „Strandbadweg/ Bahnhof – Lebensmitteleinzelhandel“

Begründung mit Umweltbericht

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung
gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

Stand: Juli 2026

**Bearbeitet im Auftrag der
Verbandsgemeinde Rhein-Nahe**



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
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

A) Begründung	3
1. Aufgabenstellung	4
2. Grundlagenermittlung	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs	7
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	8
4. Sonstige übergeordnete Planvorgaben	14
5. Planungs- und Standortalternativen	17
6. Darstellungsänderungen des Flächennutzungsplans	17
B) Umweltbericht	19
1. Inhalte und Ziele	19
2. Umweltauswirkungen	20
2.1 Bestandsaufnahme Plangebiet	20
2.2 Nullvariante	22
2.3 Auswirkungen der Planung	22
2.4 Maßnahmen	24
2.5 Planungsalternativen	24
2.6 Auswirkungen entsprechend §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	24
3. Zusätzliche Angaben	25
3.1 Angewandte Verfahren und Wissenslücken	25
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	25
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Planverfahren „Strandbadweg/ Bahnhof – Lebensmittel Einzelhandel“ 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



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) Begründung

1. Aufgabenstellung

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.

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.

Verfahrensschritte

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans läuft nach § 1 Abs. 8 BauGB in den gleichen Verfahrensschritten ab wie die Verfahren zur Aufstellung aller Bauleitpläne nach den §§ 2ff. BauGB.

Der Rat der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplans zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) beschlossen.

Die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist auf eine Änderungsfläche beschränkt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan bleibt in seinen Grundzügen unverändert.

Die hier vorliegende Fassung mit Begründung, Umweltbericht und Plandarstellung wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angefertigt.



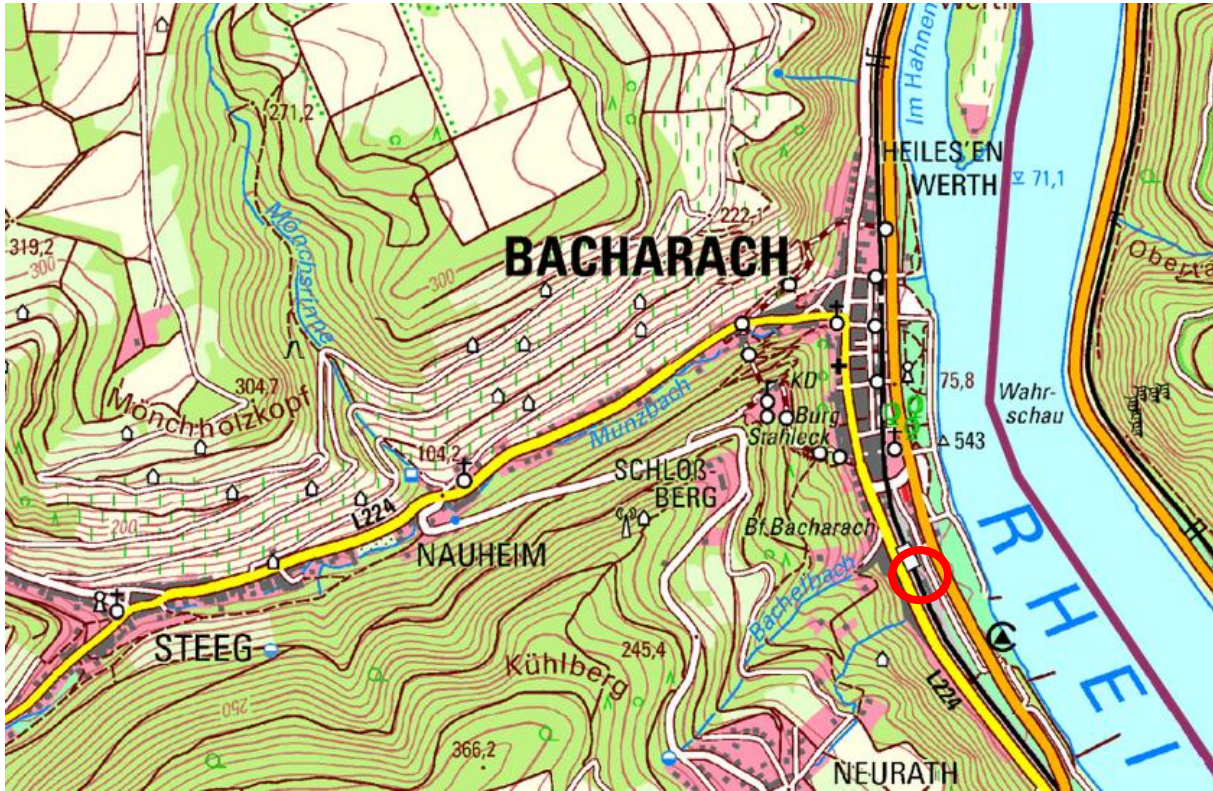
2. Grundlagenermittlung

2.1 Lage im Raum

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“.
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)	Bacharch 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 h ² .
Benachbarte Ortsgemeinden	Nordwestlich: Oberwesel Nordöstlich: Kaub (rechtsrheinisch) Östlich: Lorch (Hessen) (rechtsrheinisch) Südöstlich: Oberdiebach Östlich: Manubach Südwestlich: Erbach Westlich: Breitscheid Nordwestlich: Perscheid

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

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



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



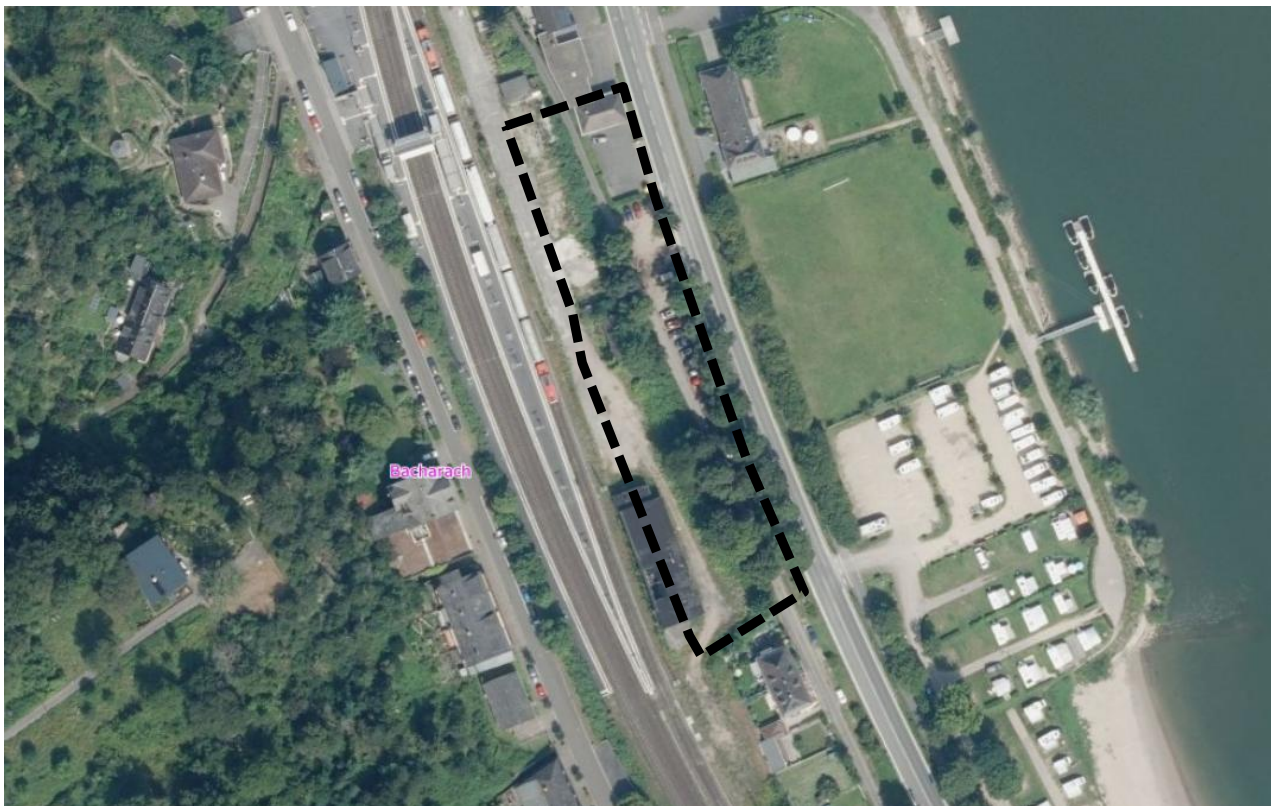
2.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich 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.

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.



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



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



3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Flächennutzungsplan 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 Rheinland-Pfalz - LEP IV



Auszug LEP IV, Planbereich in Schwarz, unmaßstäblich



Im LEP IV werden für die Stadt Bacharach folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

Freiraumschutz:	Keine Besondere Aussage
Landschaftstypen (Analyse):	Weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	Oberes Mittelrheintal
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

Begründungen:

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.



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

Angrenzend landesweiter Biotopverbund (N)

Biotopverbundräume und Wildtierkorridore

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 Erlebnissräume; Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnissräume 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:

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.

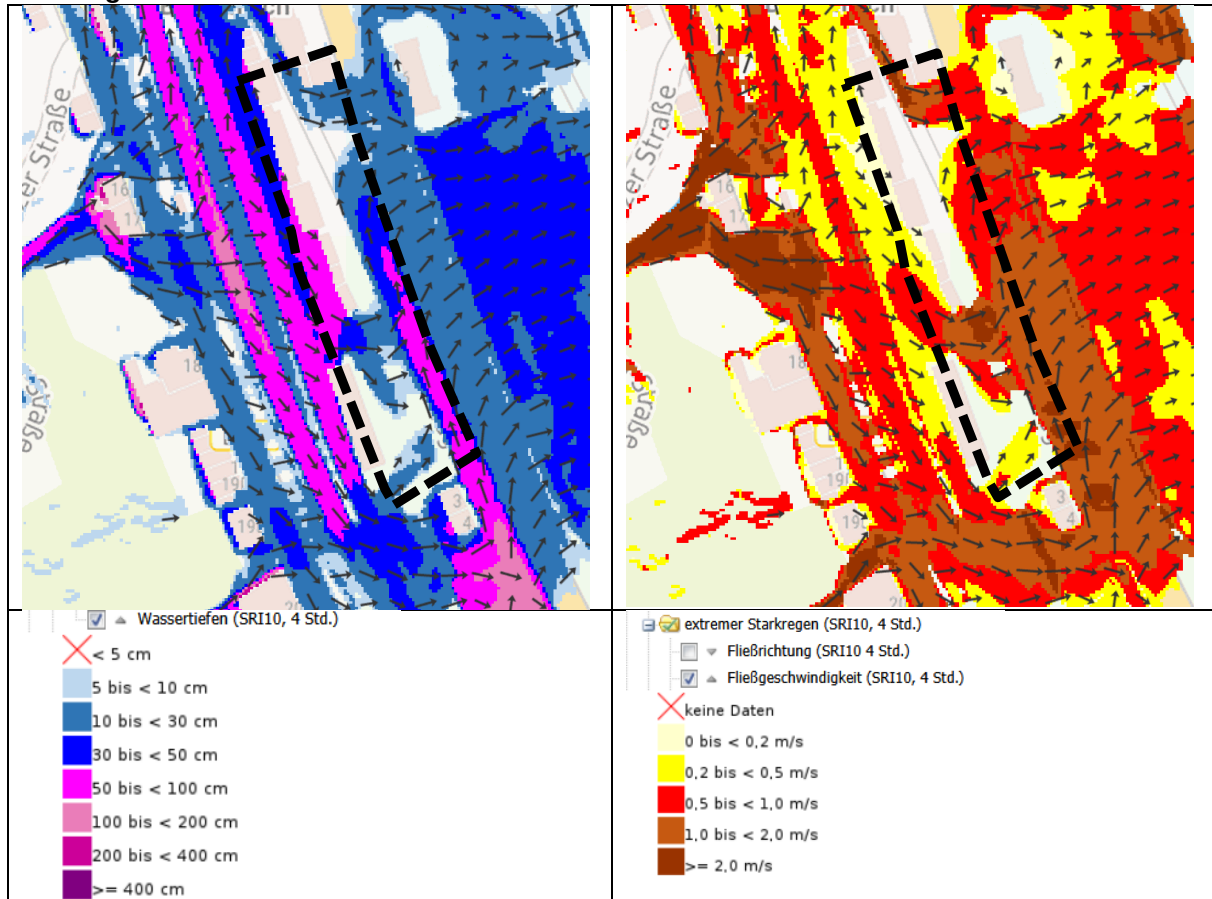
Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.



4. Sonstige übergeordnete Planvorgaben

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

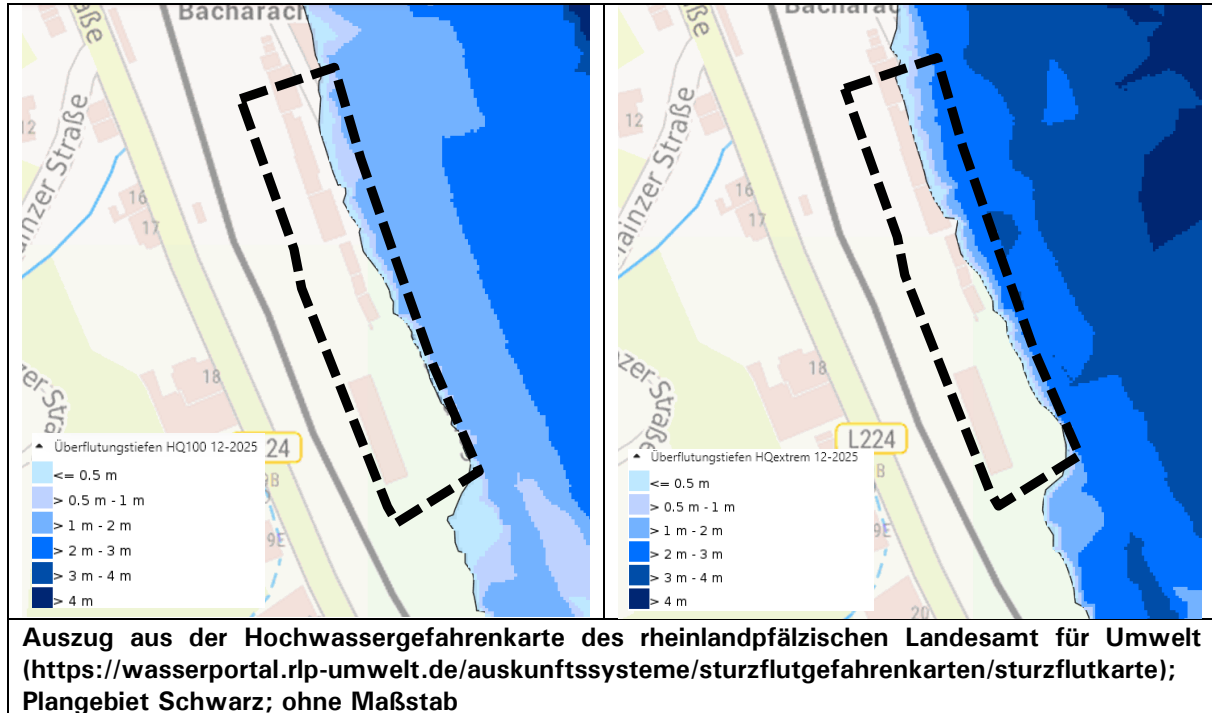
Starkregen



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



Hochwasser



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.

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.

Biotopkartierte Flächen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche.



5. Planungs- und Standortalternativen

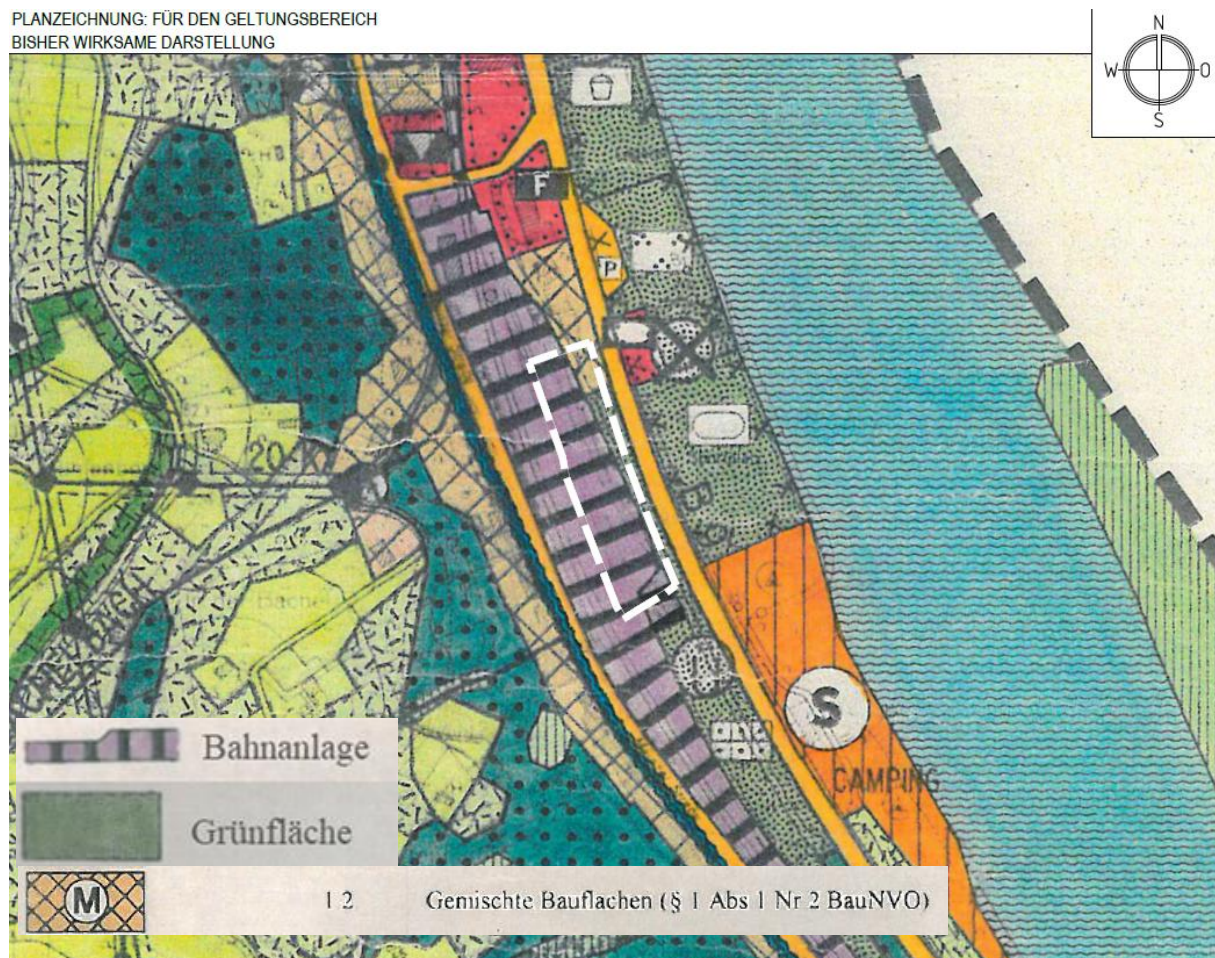
Die Planung wird von der Stadt Bacharach seit über 10 Jahren betrieben. Der Standort befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers auf einer Brachfläche. Es liegt in Bacharach keine alternative Fläche ähnlicher Größe vor. Da das Ziel die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels in Bacharach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

6. Darstellungsänderungen des Flächennutzungsplans

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).

PLANZEICHNUNG: FÜR DEN GELTUNGSBEREICH
BISHER WIRKSAME DARSTELLUNG

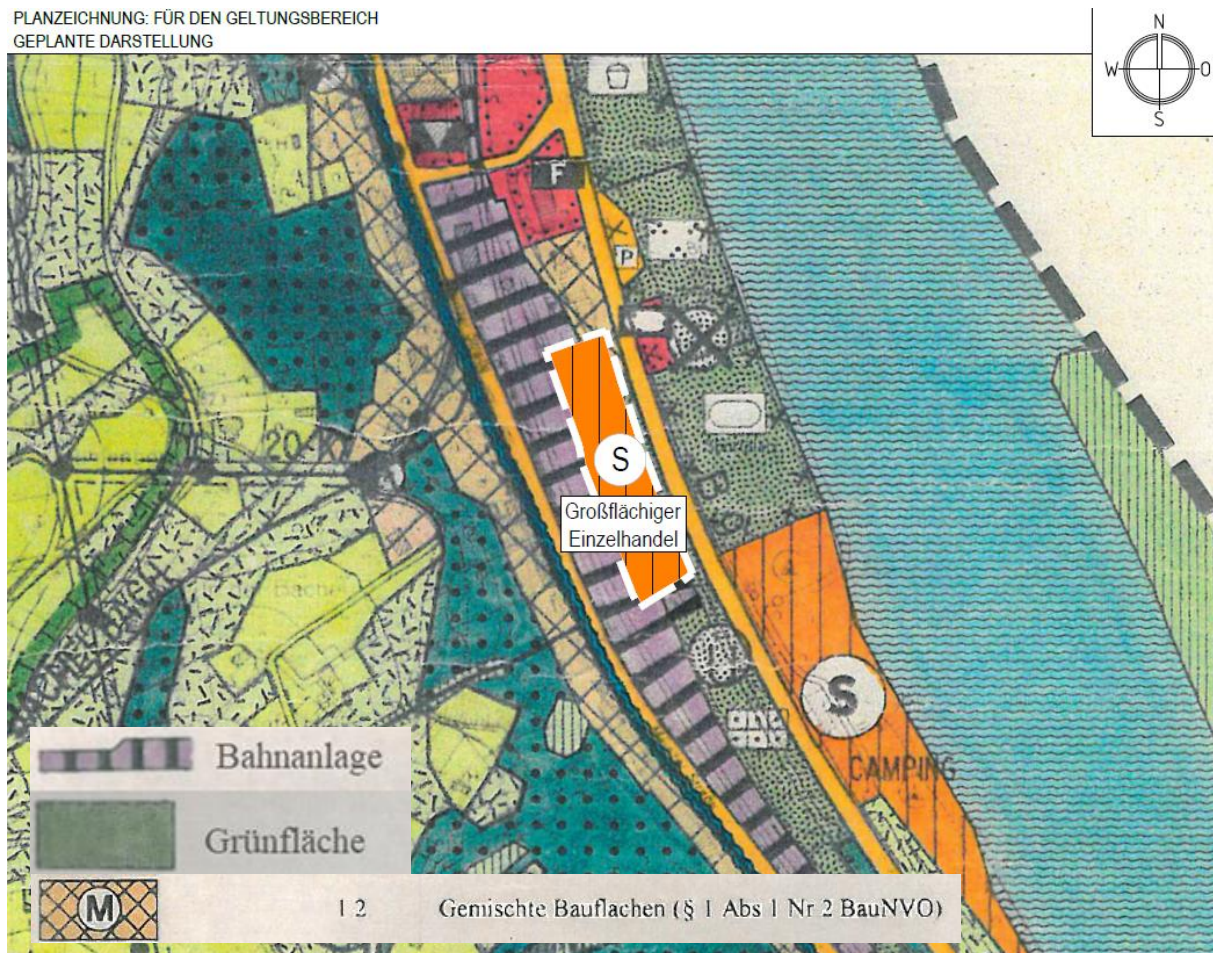


Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der Plangebietsgrenzen (Weiß), unmaßstäblich



Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens und um die künftigen Festsetzungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Strandbadweg/ Bahnhof - Lebensmitteleinzelhandel“ in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe zu bringen, wird - im oben dargestellten Planbereich - die Neudarstellung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

PLANZEICHNUNG: FÜR DEN GELTUNGSBEREICH
GEPLANTE DARSTELLUNG



Neudarstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe im Planbereich, Änderungsbereich (weiß umrissen), unmaßstäblich



B) Umweltbericht

1. Inhalte und Ziele

Inhalte und Ziele

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.

Umweltschutzziele

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 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 werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jedes der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.



2. Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme Plangebiet

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“

Im Folgenden wird kategorisiert aufgeschlüsselt der Bestand der einzelnen Schutzgüter dargelegt (Basisszenario).

Schutzgut	Zustand	Bewertung
Mensch, menschliche Gesundheit	vorbelastet	Das Gebiet stellt eine aktuell ungenutzte Brachfläche dar. Die Lage zwischen den Gleisen der Mittelrheintalbahn und der B9 weist auf eine starke schalltechnische Belastung der Flächen hin.
Tiere	vorbelastet	Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung ³ erstellt. An planungsrelevanten Arten wurden Haussperlinge mit mind. 6 Brutpaaren, zahlreiche Mauereidechsen (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 Bahngebäude 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 eingenommen.
Boden	vorbelastet	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

³ Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Planverfahren „Strandbadweg/ Bahnhof – Lebensmitteleinzelhandel“ der Stadt Bacharach, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, 64678 Lindenfels-Kolmbach, 12.09.2022



Wasser	vorbelastet	schädlichen Bodenveränderungen / Schadstoffablagerungen feststellen. Das Plangebiet befindet sich in Teilen im Überschwemmungsbereichs 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 "Weingroßkellerrei Schloss Fürstenberg", in mehreren Bauabschnitten zwischen 1898 und 1904 entstandene langgezogene Anlage mit gründerzeitlichem Wohnhaus (Nr. 22) von 1898; zweischiffige Kellerranlage, Gartenterrasse, Belvedere, 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.
Schutzgebiete/Natura 2000	vorhanden	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.

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 abgeschirmt. Relevante Auswirkungen der Planungen sind daher auszuschließen.

Weitere Schutzgebiete liegen in der Umgebung des Plangebiets nicht vor.

2.2 Nullvariante

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

2.3 Auswirkungen der Planung

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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. 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.
Kulturgüter/Sachgüter	Durch die Planung ist nicht mit relevanten Veränderungen für die umgebenden, denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles zu rechnen.

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.

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

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

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

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.

Konkrete Auswirkungen - vor allem auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Landschaft - werden im Umweltbericht der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

2.4 Maßnahmen

Erforderliche Maßnahmen werden entsprechend der konkretisierten Auswirkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

2.5 Planungsalternativen

Es wird auf Kapitel 5 der Begründung verwiesen.

2.6 Auswirkungen entsprechend §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Es sind keine besonderen Katastrophen oder Havarien durch einen Einzelhändler zu erwarten, entsprechend sind keine erheblichen Umweltauswirkungen, ausgehend von Unglücken, zu erwarten.



3. Zusätzliche Angaben

3.1 Angewandte Verfahren und Wissenslücken

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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Es sind insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.



4. 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 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. Details werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Die Planung ist unter Berücksichtigung entsprechender 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