

Stadt Nierstein

Bebauungsplan

„Rhein-Selz-Park, Data Centers“

Grünordnungsplan

Sachstand zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH

Europaallee 6, 67657 Kaiserslautern, Tel.:0631 / 303-3000, Fax: 0631 / 303-3033

Kaiserslautern, den 05.08.2024

Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.1	Lage im Raum	4
2	Planerische Vorgaben und Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz	6
2.1	Planungsrelevante planerische Vorgaben.....	6
2.2	Schutzgebiete und -objekte.....	7
2.3	Biotopkartierung Rheinland-Pfalz.....	9
2.4	Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)	12
3	Beschreibung der natürlichen Landschaftsfaktoren	13
3.1	Naturräumliche Gliederung	13
3.2	Geologie und Boden	13
3.3	Oberflächengewässer und Grundwasser	14
3.4	Heutige potenzielle natürliche Vegetation	15
3.5	Reale Vegetation / Flora	16
3.6	Fauna	31
3.6.1	Ergebnisse.....	32
3.7	Landschaftsbild und Naherholung.....	33
4	Bewertung der Biotoptypen	34
5	Ausblick Grünordnungsplan und Fachbeitrag Artenschutz	37
6	Literaturverzeichnis	39
	Aufstellungsvermerk	40

Verzeichnis der Pläne

Plan 1: Bestand Biotoptypen M 1:2.500

Abbildungen:

Abb. 1:	Geltungsbereich „Rhein-Selz-Park“ (LANIS 2024, verändert)	5
Abb. 2:	Auszug aus dem regionalen Raumordnungsplan (2022)	6
Abb. 3:	Auszug aus dem FNP 2030 der VG Rhein-Selz (2020)	7
Abb. 4:	Flächen der Landesbiotopkartierung im Umfeld des Plangebietes (LANIS 2024, verändert)	12
Abb. 5:	Überwiegend durch roten Hartriegel bewachsene Böschung (Mai 2024)	17
Abb. 6:	Schmaler Gehölzstreifen an der nördlichen Liegenschaftsgrenze (Mai 2024)	18
Abb. 7:	Wiesenbrache mit Schilfbewuchs im nordöstlichen Teil der Liegenschaft (Mai 2024)	19
Abb. 8:	Fettwiese am östlichen Rand der Liegenschaft (Mai 2024)	20

Abb. 9: Graben im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft (Mai 2024)	22
Abb. 10: Ehemaliger Klärteich im Norden der Liegenschaft (Mai 2024)	22
Abb. 11: Rückhaltebecken nördlich der B 420 (März 2024).....	23
Abb. 12: Rückhaltebecken im Nordteil der Liegenschaft (Mai 2024)	23
Abb. 13: Vorhandenes Klärbecken im Bereich des ehemaligen Kläranlagengeländes im Nordteil der Liegenschaft (Mai 2024)	24
Abb. 14: Technisch ausgebautes Kleingewässer im Westteil der Liegenschaft (März 2024)	25
Abb. 15: Technisches Wasserbecken im mittleren Bereich der Liegenschaft (April 2024)	25
Abb. 16: Ehemaliger Exerzierplatz nach der Freistellung im Februar 2024	26
Abb. 17: Gemulchte Fläche im Westteil des Geländes (März 2024).....	27
Abb. 18: Ehemalige Mannschaftsunterkünfte im Westteil (März 2024).....	28
Abb. 19: Ehemaliges Sportfeld (März 2024).....	29
Abb. 20: Innenansicht eines Bunkers (März 2024).....	29
Abb. 21: Offroadstrecke im nordöstlichen Teil der Liegenschaft (Mai 2024).....	30
Abb. 22: Untersuchungsgebiet (UG) (LANIS 2024, verändert)	32
Abb. 23: Verbreitungsschwerpunkt der Zauneidechse im Plangebiet (GOOGLE 2024) ...	33
Abb. 24: Bestand Biototypen innerhalb des Geltungsbereiches	38
Abb. 25: Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 31.07.2024 (Stadt Quartier 2024).....	38

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die ehemalige US-Liegenschaft „Anderson Barracks & Housing Dexheim“ wurde Ende 2009 durch die US-Streitkräfte aufgegeben und ging wieder zurück in das deutsche Grundvermögen. Ein Investor möchte das Areal jetzt einer nicht-militärischen Folgenutzung überführen. Im Zuge der Konversionsmaßnahme „Rhein-Selz-Park, Data Centers“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Teilareals durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan „Rhein-Selz-Park, Data Centers“ sieht für die Konversionsfläche die Entwicklung von Sondergebieten für die Errichtung eines Rechenzentrums vor. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 56 ha.

Neben einer Randeingrünung soll im zentralen Bereich eine Parkfläche ausgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen.

Die durch die geplante Umstrukturierung und Überplanung der genannten Flächen entstehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft, sowie die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Grünordnungsplans (Landschaftspflegerischen Begleitplanes) gemäß §§ 14 und 17 BNatSchG bzw. § 9 LNatSchG.

Da die Bestandsaufnahme noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt nachfolgend eine Darstellung der bisher vorliegenden Auswertungen und Grundlagen zu den Schutzgütern, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild.

Für den Geltungsbereich wird ein Baumkataster erstellt. Neben Beurteilung der Verkehrssicherheit erfolgt auch eine Klassifizierung der vorhandenen Bäume in Erhaltungswürdigkeit (gering, mittel, hoch) und Erhaltungsfähigkeit (gering, mittel, hoch).

Die Auswertung der Bestandsaufnahme ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen und wird ebenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

1.1 Lage im Raum

Die ehemalige US-Liegenschaft liegt im südwestlichsten Teil der Gemarkung Nierstein. Das Gebiet wird über die direkt an die Liegenschaft angrenzende B 420 erschlossen. Die nächsten Wohnbebauungen sind östlich in rd. 600 m Entfernung Dexheim, im Nordwesten in ca. 900 m der Ortsteil Schwarbsburg (Nierstein) sowie im Westen die rd. 2 km entfernten Gemeinden Selzen und Köngernheim.

Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich als Rebflächen oder Ackerland genutzt.

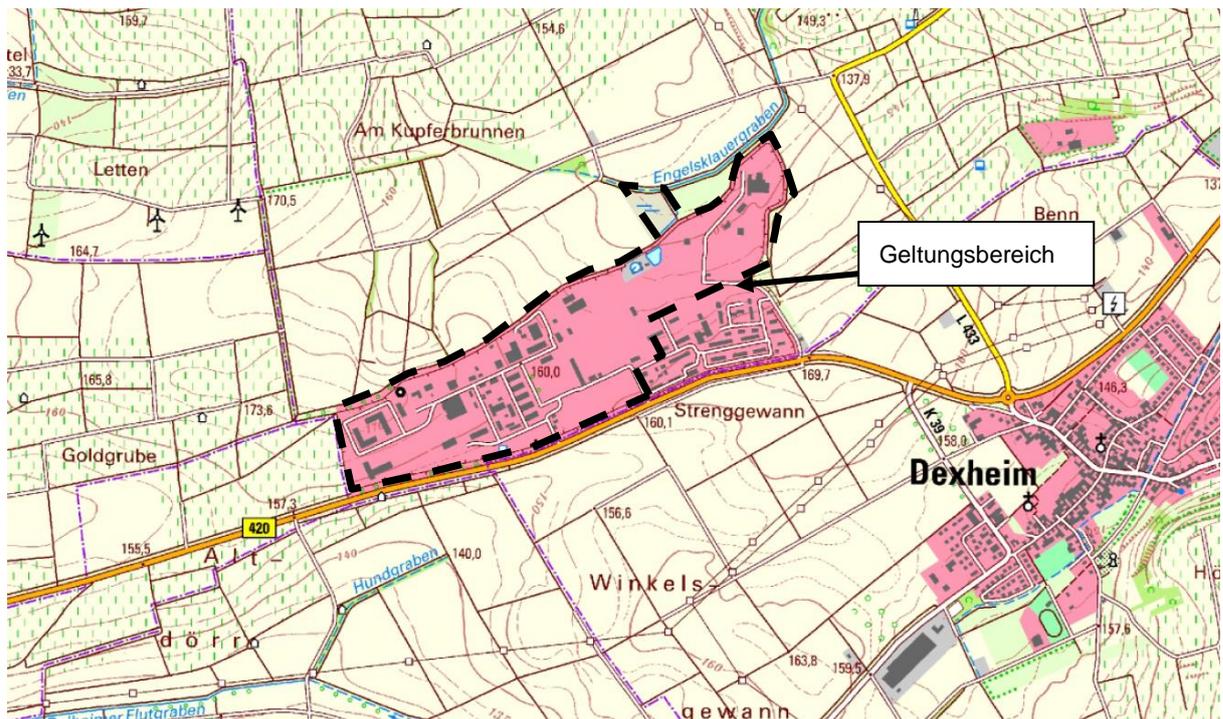


Abb. 1: Geltungsbereich „Rhein-Selz-Park“ (LANIS 2024, verändert)

2 Planerische Vorgaben und Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

2.1 Planungsrelevante planerische Vorgaben

In der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen **Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe** (2022) wird die ehemalige Liegenschaft als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Das umliegende Gelände ist als Vorrangfläche für die Landwirtschaft dargestellt.

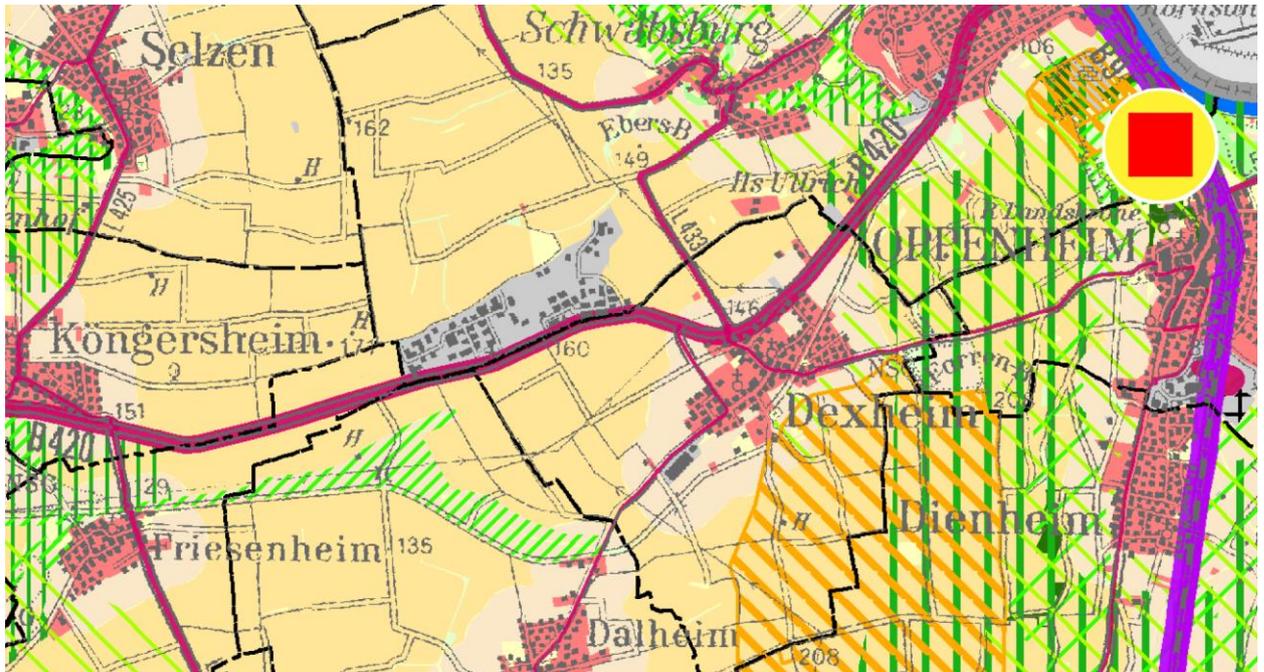


Abb. 2: Auszug aus dem regionalen Raumordnungsplan (2022)

Die ehemalige Liegenschaft ist im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan 2030** der Verbandsgemeinde Rhein-Selz als in großen Teilen als Sonderbaufläche und Gewerbefläche ausgewiesen. Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der Bebauungsplan „Rhein-Selz-Park, Data Centers“ greift die Zielerstellungen des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert diese. Nach Abschluss des Verfahrens ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

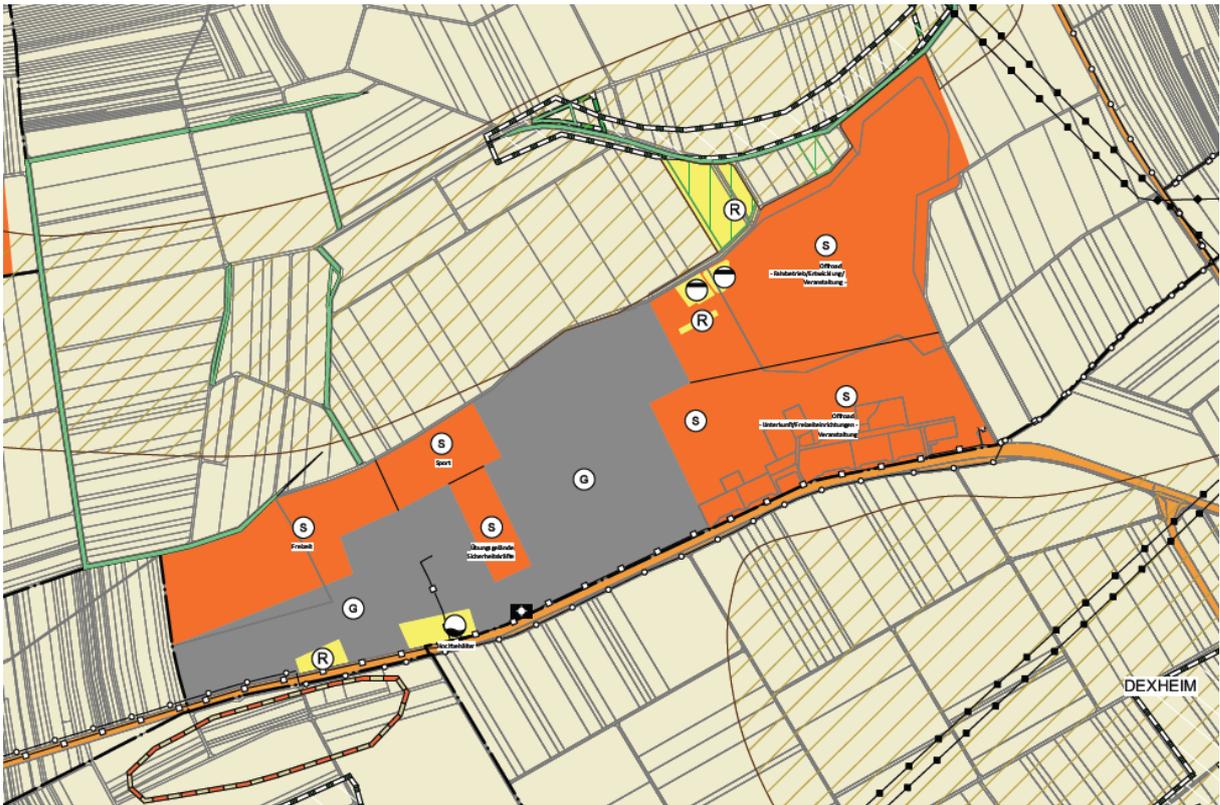


Abb. 3: Auszug aus dem FNP 2030 der VG Rhein-Selz (2020)

2.2 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzgebiete § 23 BNatSchG

Im Westen befinden sich in rd. 2,5 km Entfernung die Naturschutzgebiete „Hollerheck“ (NSG-7339-074) und Herrenweide (NSG-7339-075).

Schutzzweck des Gebietes Herrenweide gemäß § 3 der Rechtsverordnung vom 13. Februar 1990 ist:

„...Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines ökologisch wertvollen Bereiches der Selzniederung mit naturnahem Bachlauf Gehölzbeständen, Hochstaudensäumen, Mähwiesen, Nassbrache und Schilfbeständen sowie grundfeuchten Ackerflächen als Standorte typischer und seltener wildwachsender Pflanzenarten, Lebensstätte, Rast-, Überwinterungs- und Trittsteinbiotope für typische und seltene, in ihrem Bestand bedrohte Tierarten, sowie entsprechender Lebensgemeinschaften im Gesamtverband eines den Einzugsbereich der Selz umfassenden vernetzten Biotopsystems.“

Schutzzweck des Gebietes Hollerheck gemäß § 3 der Rechtsverordnung vom 14. August 1990 ist:

„...Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines ökologisch wertvollen Bereiches der Selzniederung mit naturnahem Bachlauf, schilffreiechen Gräben, Gehölzbeständen, Nasswiesen und Brachen und grundfeuchten Ackerflächen als Standorte typischer und seltener wildwachsender Pflanzenarten, Lebens- und Teillebensräume, Rast- und Trittsteinbiotope für typische und seltene, in ihrem Bestand bedrohte Tierarten, sowie entsprechender Le-

bensgemeinschaften im Gesamtverband eines den Einzugsbereich der Selz umfassenden vernetzten Biotopsystems.“

Östlich der Liegenschaft liegt in rd. 2 km das Naturschutzgebiet „Steinbruch am Farrenberg“ (NSG-7300-207)

Schutzzweck des Gebietes gemäß § 3 der Rechtsverordnung vom 8. April 2002 ist:

„...Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines ehemaligen Steinbruches mit aufgelassener Kalkmergelgrube insbesondere der offenen flachen bis steilen Fels- und Felsgrusbereiche mit in den verschiedenen Entwicklungsstadien befindlichen Trocken- und Halbtrockenrasen sowie der zeitweilig stehenden Lehm- und Tongrubengewässer, der Wasserpflanzen, Röhrichte, Feldgehölze und Hecken als Standort für diese Biotope charakteristischer wildwachsender Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften und als Lebens- und Rückzugsraum wildlebender Tierarten insbesondere als bedeutender Rastplatz für Singvögel im Zug, ferner die Erhaltung der ehemaligen Abbaustätte aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen und landeskundlichen Gründen.

Landschaftsschutzgebiete § 26 BNatSchG

Westlich in ca. 3 km Entfernung zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „SelztaI“ (LSG-73-3).

Schutzzweck gemäß § 3 der Rechtsverordnung vom 13. Februar 1990 ist:

„...Schutzzweck ist:

- 1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Selztales mit seinen Bachauen, Gräben, Uferböschungen, Nasswiesen, Auwaldresten, Röhrichten, Kopfweidenbeständen, Hecken und Feldrainen,*
- 2. die Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, besonders hinsichtlich seiner Biotopfunktion als Lebensraum für die hier typischen Tier- und Pflanzenarten,*
- 3. die Erhaltung und die Entwicklung der noch naturnahen Biotopvernetzungsstrukturen als Trittstein- und Korridorbiotope,*
- 4. die Sicherung von Pufferzonen zum Schutz der als Naturschutzgebiet bestimmten Kernzonen gegen schädliche Einwirkungen von außen, 5. die Erhaltung des Gebietes in seiner Eignung für die Naherholung.“*

Östlich befindet sich in rd. 1,5 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Rheinheissches Rheingebiet“ (LSG-73-2).

Schutzzweck gemäß § 3 der Rechtsverordnung vom 17. März 1977 ist:

„...Schutzzweck ist die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen; die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft; die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.“

Naturdenkmäler § 28 BNatSchG

In der Gemeinden Dexheim, Selzen, Ködernheim und Friesenheim sind mehrere Einzelbäume als Naturdenkmäler ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung und der zu erwartenden vor-

habensbedingten Wirkungen können Auswirkungen jedoch ausgeschlossen werden, weshalb hier keine weitere Auflistung erfolgt.

Weitere Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG (in der Fassung vom 29. Juli 2009) sind nicht vorhanden.

Natura 2000-Gebiete § 32 BNatSchG

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 befinden sich über 5 km vom Plangebiet entfernt.

Zu nennen sind die FFH-Gebiete am Rhein:

- Rheinniederung zwischen Gimbsheim und Oppenheim (FFH-6116-305)
- Oberrhein von Worms bis Mainz (FFH-6116-304)

Und das Vogelschutzgebiet nordwestlich des Plangebietes „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ (VSG-6014-402).

Aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattungen zwischen den Schutzgebieten und dem Liegenschaftsbereich sowie der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Eingriffsbereich und den Schutzgebieten können keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sowie Entwicklungsmöglichkeiten der Gebiete abgeleitet werden.

Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete und –objekte

Im Planungsgebiet liegen keine bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

2.3 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

In der landesweiten Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sind in der näheren Umgebung folgende Flächen erfasst (vgl. Plan 1):

Nördlich der Liegenschaft:

„Oberlauf des Engelklauer Grabens“ (BK-6115-0524-2006)

Es handelt sich um ein Weidenufergehölz und Gebüsch mittlerer Standorte als Trittsteinbiotop in der großräumigen Ackerlandschaft. Das Gebiet ist von lokaler Bedeutung.

Schutzziel:

- Erhaltung der schutzwürdigen Biotope

Biotope:

- Gebüsche mittlerer Standorte (BB9)
- Weiden-Ufergehölz (BE1)

„Trockenrasen, Hecken und Gebüsche rund um Schwabsburg“ (BK-6115-0645-2006)

Das Gebiet umfasst verschiedene, zum Teil großflächige Gebüsche und zwei kleine Trockenrasenelemente, die den Siedlungsbereich von Schwabsburg von Südwest nach Nordost durchziehen.

Schutzziel:

- Erhaltung der Hecken als Landschaftselement und Brutplatz verschiedener Vogelarten

Biotope:

- Trespen-Halbtrockenrasen (yDD2)
- Wärmeliebende Gebüsche (BB10)
- Gebüsche mittlerer Standorte (BB9)
- Feldgehölz aus einheimischen Baumarten (BA1)
- Subkontinentale Halbtrocken- und Steppenrasen (DD6)

„Baumhecke nördlich militärischen Liegenschaften bei Dexheim (6115-2037)“ (BT-6115-0958-2006)

Es handelt sich um mehrere Baumhecken im landwirtschaftlich genutzten Bereich nördlich der ehemaligen US-Liegenschaft.

Eine Hecke grenzt unmittelbar an den Liegenschaftszaun im Nordwesten an,

Biotope:

- Baumhecke, ebenerdig (BD6)

Bestandsbildende Arten sind u.a.:

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eingrifflicher Weissdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Westlich der Liegenschaft:**„Feldgehölz südlich Schwabsburg“ (BK-6115-0652-2006)**

Es handelt sich um ein Feldgehölz aus einheimischen Baumarten, in einer für Rheinhessen beachtlichen Größe. Es bildet ein von Feld- und Weinbergskulturen umgebenes Landschaftselement und dient verschiedenen Vogelarten als Brut- und Rückzugsrefugium.

Schutzziel:

- Erhaltung des Feldgehölzes als Landschaftselement und Brutplatz verschiedener Vogelarten

Biotope:

- Feldgehölz aus einheimischen Baumarten (BA1)
- Weiden-Ufergehölz (BE1)

Südlich der Liegenschaft:

„Flutgraben und Weiterswiesengraben nordwestlich Dalheim (6115-4025)“ (BT-6115-0957-2006)

Es handelt sich um mehrere Baumhecken im landwirtschaftlich genutzten Bereich nördlich der ehemaligen US-Liegenschaft.

Eine Hecke grenzt unmittelbar an den Liegenschaftszaun im Nordwesten an,

Biotope:

- Weiden-Ufergehölz (BE1)

Bestandsbildende Arten sind u.a.:

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingrifflicher Weissdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Schilf	<i>Phragmites australis</i>
Kriech-Weide	<i>Salix repens</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

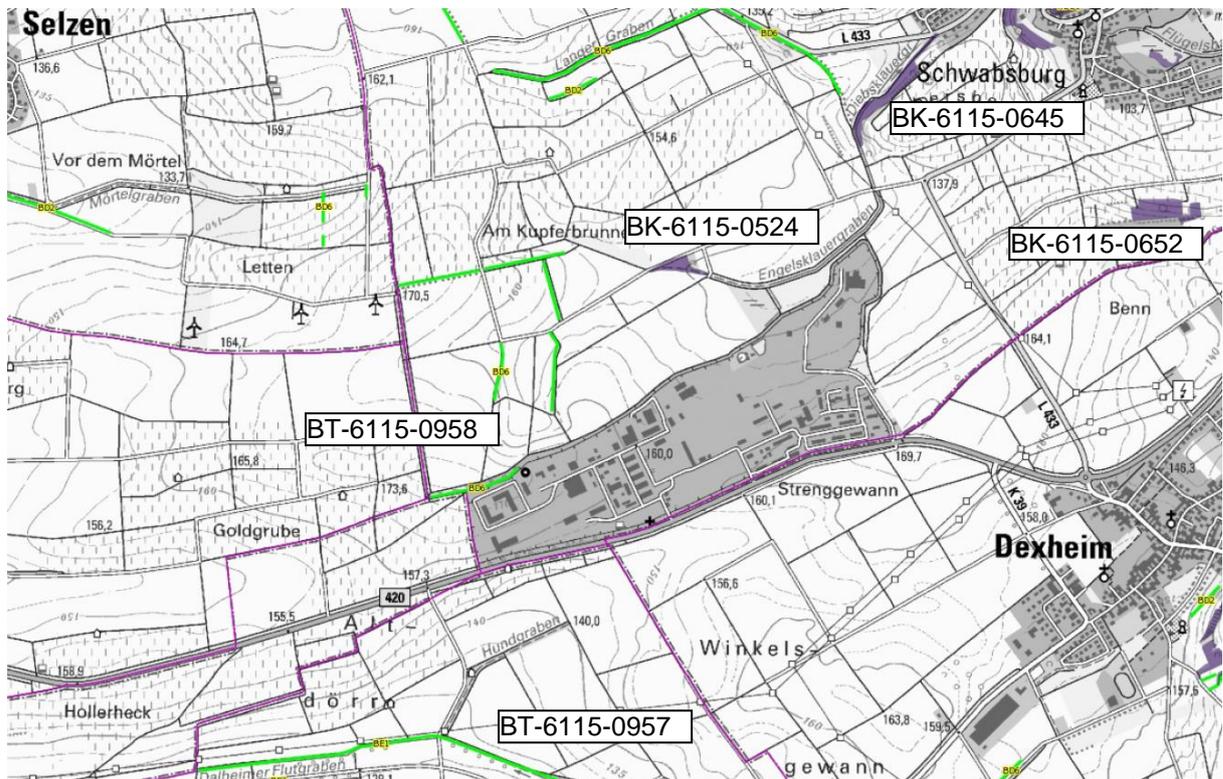


Abb. 4: Flächen der Landesbiotopkartierung im Umfeld des Plangebietes (LANIS 2024, verändert)

2.4 Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

In der Bestandskarte der **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)** für den Landkreis Mainz-Bingen sind die Heckenstrukturen nördlich der Liegenschaft als „Strauchbestände“ und der Engelsklauergraben als „Bäche und Gräben“ dargestellt. Weitere Darstellungen sind im Bereich des Plangebietes nicht gekennzeichnet.

Als Zielvorstellung wird der Erhalt und die Entwicklung der Biotope bzw. für die Strauchbestände im Offenland eine Biotopverträgliche Nutzung angegeben.

Die Heckenstrukturen sind wichtige Vernetzungs- und Rückzugshabitate für die Avifauna im intensiv bewirtschafteten Offenland.

Für das Plangebiet selbst werden in der VBS keine Zielaussagen gemacht. In der Bestandskarte sind keine Flächen für das Gebiet erfasst. (MUF 1999)

3 Beschreibung der natürlichen Landschaftsfaktoren

3.1 Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefland“ (22/23).

Der östliche Teil des Gebietes lässt sich der Untereinheit „Gaustrassenhöhe“ (227.30) zuordnen. Als Gaustraßenhöhe wird der gegliederte Höhenrücken zwischen dem Mittleren Selzbecken und dem Rheintal bezeichnet, der Erhebungen von über 220 m ü.NN erreicht.

Auf der waldfreien Hochfläche herrschen kalkreiche Lössböden vor, die ackerbaulich bzw. in steileren Hanglagen und auf den Kuppen weinbaulich genutzt werden. Insgesamt nimmt der Weinbau etwa ein Drittel der Fläche ein und prägt die Landschaft wesentlich mit.

In kleineren Ausschnitten sind Steilhänge mit Terrassierungen erhalten. Die Feldflur wird durchzerstreute Obstbäume, Baumreihen, Alleen und Hecken, im Umfeld von Siedlungen auch durch Ansätze von Gehölzgürteln gegliedert.

Das Gebiet westlich der Gaustrassenhöhe gehört zur Untereinheit „Mittleres Selzbecken“ (227.21). Der Übergang zwischen den beiden Untereinheiten verläuft ungefähr mittig in Nord-Süd-Richtung durch die Liegenschaft. Das mittlere Selztal bildet zusammen mit einigen Seitentälern eine rings von Höhen umschlossene beckenartige Weitung, in die auch die unteren Teile der flachen, von Osten herunterziehenden und von parallelen Bächen und Dellen in Riedel zerlegten Lösshänge mit einbezogen sind. Die westexponierten Hänge sind ähnlich wie im Unteren Selztal steiler.

Im Selzbecken dominiert großflächige Ackernutzung auf fruchtbaren Böden. Weinbau bleibt in Folge des Kaltluftstaus in der Beckenlage auf die oberen Hangpartien beschränkt. Vereinzelt gliedern langgestreckte Gehölzreihen das Landschaftsbild, lokal auch Streuobst und Reche an steileren Hangpartien.

Die Selz wird perlschnurartig von einem unterbrochenen Wiesenband mit Feuchtwiesen und Röhrichtbestände begleitet. Entlang der Selz wie auch am Saulheimer Bach reihen sich ehemalige Mühlen aneinander. (LANIS 2024)

3.2 Geologie und Boden

Gemäß der Geologischen Karte von Rheinland-Pfalz liegt das Areal der ehemaligen US-Liegenschaft im zentralen östlichen Teil des Mainzer Beckens. Das Mainzer Becken stellt einen marinen beckenartigen Sedimentationsraum dar.

Die obersten sedimentierten Folgen des Beckens bestehen überwiegend aus oligozänen Sanden, Tonen, Schluffen und Kalksteinen. Diese werden meist überlagert von Löss, lehmigem Löss und angeschwemmten Ablagerungen aus dem späten Pleistozän. Das Mainzer Becken wird im Osten durch die Senkungsstruktur des Oberrheingrabens begrenzt. Der Obere Rheingraben ist überwiegend mit fluviatilen Sedimenten des Rheins und seiner Zuflüsse gefüllt.

Nach den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen aus vergangenen Jahren (AMEC 2009) wurden im Bereich der Anderson Barracks Auffüllungen bis in Tiefen von 4,20 m unter Geländeoberkante (u. GOK) erteuft. Unterhalb der künstlichen, anthropogenen Auffüllungen folgen pleistozäne, äolische Lössablagerungen, welche teilweise durch Umlagerung oder Bodenbildungsprozesse zu lehmigen Lössen aufgearbeitet wurden. Im Liegenden stehen die Tone des Oligozäns (Tertiär) in Tiefen zwischen 1,50 m und mehr als 11 m u. GOK an.

Im Zeitraum Juni bis September 2015 wurden in der ehemaligen US-Liegenschaft mehrere Sondierungen im Rahmen von Altlastenuntersuchungen durch RUBEL & PARTNER (2015) durchgeführt. Es konnte folgender Untergrundaufbau festgestellt werden:

Unter einer anthropogenen Auffüllung wurde Schluff (quartärer Löss), darunter tertiärer Ton (Mergel und Tonmergel der Rupel-Stufe) erteuft.

Die im Wesentlichen flächig vorhandene Oberflächenbefestigung besteht aus Beton. Die darunter folgende Auffüllung wird oberflächennah in der Regel aus Materialien des Tragschichtunterbaus der Oberflächenbefestigung gebildet. In den Sondierungen wurden Sande (Bettungssand), Splitt, Basalt- oder Rhyolithschotter angetroffen. Die Mächtigkeit dieses Auffüllungshorizonts, der meist neueren Datums ist, wurde mit 0,2 - 0,7 m abgeschätzt.

Unterhalb dieser geotechnisch begründeten Auffüllung folgt eine ebenfalls flächenhaft verbreitete Auffüllung aus der Geländemodellierung in sehr unterschiedlicher Ausprägung. Der Korngröße nach kann sie im Wesentlichen als sandiger Kies oder kiesiger Sand jeweils mit geringem bindigen Anteil beschrieben werden.

Bezüglich der Auffüllungsmächtigkeit lassen sich generell geringer mächtige Ablagerungsbereiche von tiefreichenden Auffüllungszonen unterscheiden. Während die Auffüllung, die in weiten Bereichen der Untersuchungsfläche unterhalb der versiegelten Verdachtsflächen angetroffen wurde, bis max. 1,5 m u. GOK reicht, treten um die im Boden befindlichen Bauwerke, insbesondere den Sammel tanks, Ölsammelgruben und Leichtflüssigkeitsabscheideranlagen, hohe Auffüllungsmächtigkeiten auf. Die Auffüllungen reichen hier z.T. bis in ca. 5 m Tiefe.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses werden neue Untersuchungen zum Boden und ggf. vorhandenen Altlasten durchgeführt. Die Ergebnisse werden bis zur Offenlage des Bauungsplanentwurfes im Grünordnungsplan ergänzt.

Altablagerungen

Im Plangebiet wurden in der Vergangenheit umfangreiche Bodenuntersuchungen auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen durchgeführt (RUBEL & PARTNER 2016). Hierbei wurden an verschiedenen Stellen der ehemaligen militärischen Einrichtungen Bodenbelastungen festgestellt. Für eine Fläche wurde als schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz festgestellt und eine Sanierung empfohlen. Bei den festgestellten Belastungen handelt es sich überwiegend um punktuelle Einträge von Treibstoffen, Schmierstoffen und Lösungsmitteln.

Die Beseitigung der festgestellten Belastungen wurde in den letzten Jahren in Abschnitten bereits durchgeführt und soll sukzessive im Rahmen der Erschließung des Gebietes fortgesetzt werden.

3.3 Oberflächengewässer und Grundwasser

Grundwasser:

Vereinzelt wurden innerhalb der aufgeschlossenen Schluffe, kiesigen Sande und oberhalb der zuunterst erteuften Rupeltone und -mergel lokal auftretende Schichtwasserführungen festgestellt. Generell ist die Wasserdurchlässigkeit in den erteuften bindigen Böden als gering anzugeben (RUBEL & PARTNER 2015).

Angetroffene Wasserwegsamkeiten sind auf durchlässigere Horizonte, ggf. sandigere Horizonte, und auf die Grenzflächen der angetroffenen Tone begrenzt. Nach Bohrende wurden im offenen Bohrloch Wasserstände zwischen 3 bis 4 unter GOK festgehalten.

Grundwasser (Ruhewasserspiegel) wurde bei den zurückliegenden Untersuchungen (AMEC 2009) in Tiefen zwischen 2,00 m und 8,50 m u. GOK festgestellt. Daraus ergibt sich näherungsweise eine nach Norden gerichtete Grundwasserströmung.

Fließgewässer:

In einem Umkreis von ca. 1 km um die ehemalige US-Liegenschaft existieren keine größeren Vorfluter oder Oberflächengewässer. Kleinere, temporär gefüllte Drainagegräben sind in der landwirtschaftlich genutzten Umgebung des Standortes anzutreffen. Die Gräben „Dalheimer Flutgraben“ und „Hundgraben“ befinden sich südsüdwestlich und der „Engelklauer Graben“ nordnordöstlich der ehemaligen US-Liegenschaft. Der Engelklauer Graben mündet im Ortsteil Schwarzburg in den 11 km langen Flügelsbach. Der Flügelsbach ist ein Gewässer III. Ordnung der nach Durchquerung von Nierstein in den Rhein mündet.

Der übergeordnete Vorfluter Rhein fließt ca. 4,5 km nordöstlich vom Standort in Süd-Nord-Richtung.

In der Liegenschaft sind vereinzelt Entwässerungsgräben vorhanden. Diese führen temporär Wasser.

Stillgewässer:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein künstlich angelegter Schönungs- teich im Bereich der ehemaligen Kläranlage. Darüber hinaus sind mehre technische Entwässerungseinrichtungen in Form von Rückhaltebecken im südwestlichen Gebietsteil vorhanden. Ob eine Einbindung in das neue Entwässerungskonzept möglich ist wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.4 Heutige potenzielle natürliche Vegetation

Aus dem Zusammenwirken der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Klima stellen sich unterschiedliche Vegetationsgesellschaften ein, die für die jeweiligen Standortverhältnisse charakteristisch sind. Unter den vorhandenen Standortverhältnissen würden sich unter der hypothetischen Annahme einer Beendigung der menschlichen Nutzung des Raumes, und damit aller Eingriffe des Menschen in die natürliche Entwicklung, die im folgenden dargestellte Pflanzengesellschaft der 'heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) als Schlussgesellschaften der Vegetationsentwicklung ansiedeln. Die Pflanzengesellschaft der hpnV kennzeichnet somit als Kurzbeschreibung die Merkmale des Standortes in Hinblick auf u.a. Ausgangsgestein, Bodenart, Wasserhaushalt und Klima. Die Kenntnis der hpnV erlaubt u.a.

- die Bestimmung von Flächen mit weitgehend natürlichen oder naturnahen Vegetationsstrukturen,
- eine Abschätzung der Empfindlichkeit eines Standortes gegenüber Eingriffen,
- eine Abschätzung der Naturnähe bzw. -ferne der derzeitigen Vegetation.

Daneben dient die Kenntnis der örtlich gegebenen hpnV-Gesellschaft einer sinnvollen und landschaftsgerechten Ausführung von Pflanzungen zur Entwicklung vorhandener oder Schaffung neuer Biotope, z.B. von Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Gemäß der vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht durchgeführten Kartierung der hpnV-Einheiten würde im gesamten Plangebiet ein Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald (*Melico- bzw Asperulo-Fagetum typicum*) stocken.

3.5 Reale Vegetation / Flora

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte durch Begehungen im April, Mai und Juni 2024 auf der Grundlage von Luftbildern im Maßstab 1:1.000 und amtlichen Katasterkarten. Einstufung und Bezeichnung richten sich nach der Biotopwertliste aus dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (MUEEF 2021). Das Biotoptypenverzeichnis wurde durch Zusätze und Nachträge in Teilen ergänzt. Die Einzelbäume werden aus der im Juni und Juli 2024 durchgeführten Baumkatastererfassung (LAUB 2024) übernommen. Die Auswertung liegt zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vor und wird daher im weiteren Verfahren ergänzt.

Der Bestand der Biotoptypen wird in Plan Nr. 1 „Bestand Biotoptypen“ dargestellt bzw. im Folgenden näher beschrieben:

Kleingehölze:

BA1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten

Im Ostteil der Liegenschaft befindet sich ein ca. 1,5 ha großer Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern. Der Gehölzbestand trennt die ehemalige Family Housing Area im Süden von den ehemals militärisch genutzten Lagerhallen, Bunkern und Freiflächen im Nordosten (jetzt Offroad-Strecke).

Der Bestand setzt sich aus einer dichten Strauchschicht aus heimischen Arten durchsetzt von Bäumen zusammen. Vereinzelt sind im Randbereich des Bestandes Exemplare des invasiven Götterbaumes (Neophyt) zu finden.

Bestandsbildende arten sind u.a.:

Götterbaum	<i>Alianthus altissima</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

BB1 Gebüschstreifen, Strauchreihe

Kleine Strauchbestände wurden hierunter zusammengefasst. Sie verteilen sich über die komplette Liegenschaft. Bestandsbildende Arten sind Schlehe, R. Hartriegel, Hundsrose sowie in größeren Beständen auch die Vogelkirsche. Im westlichen Bereich wurde eine komplette Böschung als BB1 kartiert.



Abb. 5: Überwiegend durch roten Hartriegel bewachsene Böschung (Mai 2024)

BD3 Gehölzstreifen

Alle größeren Baum- und Strauchbestände wurden unter dem Biotoptyp „BD3“ gefasst. Im Gegensatz zu BB1 oder BA1 sind die Bestände nicht so dicht und weisen stellenweise auch größere Lücken auf.

Der Baum- und Strauchanteil liegt ungefähr bei jeweils 50%.

Bestandsbildende arten sind u.a.:

Götterbaum	<i>Alianthus altissima</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Besenginster
Sal-Weide

Cytisus scoparius
Salix caprea



Abb. 6: Schmäler Gehölzstreifen an der nördlichen Liegenschaftsgrenze (Mai 2024)

BF1, BF2 Baumreihe, Baumgruppe

Von Bäumen dominierte Bestände befinden sich im Bereich der Grünanlagen zwischen den ehemaligen Wohnhäusern. Es handelt sich häufig um Gruppen (BF2) aus Spitz- oder Bergahorn. Baumreihen befinden sich im Westen beim Übergang zum ehemaligen Motorpoolbereich (Mittlerer Teil des Plangebietes) oder im Südosten am Liegenschaftszaun.

Vorherrschende Arten sind:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer platanus</i>
Lebensbaum	<i>Thuja occidentalis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carbinus betulus</i>

BF3 Einzelbaum

Als Einzelbäume wurden solitäre Bäume im Geltungsbereich aufgenommen. Diese befinden sich überwiegend in Grünflächen der ehemaligen Family Housing und in größeren Wiesenbrachen sowie entlang von Verkehrsflächen und zwischen Funktionsgebäuden. Im westlichen Bereich der Konversionsfläche sind neben einheimischen Arten auch fremdländische Ahornsorten vertreten. Diese befinden sich besonders im Bereich der zwei Großen Gebäude im Nordwesten. Hier sind auch Arten wie Götterbaum, Robinie, Platane und Baumhasel vertreten. Zwischen den 5 Wohnblocks im Osten des Gebietes wurden besonders Linden und Zitterpappeln angepflanzt. Die Pappeln weisen starkes Baumholz auf.

Da die Auswertung des Baumkatasters noch nicht abschließend vorliegt, erfolgt die Integration der erfassten Bäume zu einem späteren Zeitpunkt.

Moore, Sümpfe**CF2/CF2a Röhrichtbestand hochwüchsiger Arten, Schilfröhricht**

Im Plangebiet wurde im Nordosten ein großflächiger Röhrichtbestand nördlich außerhalb der Liegenschaftsumzäunung erfasst. Aufgrund der gesellschaftstypischen Artenzusammensetzung (*Phragmites australis*) und der Größe von fast einem Hektar fällt die Fläche unter den Pauschalschutz des § 30 BNatSchG. Um den ehemaligen Schönungsteich neben der Kläranlage hat sich ein 3 bis 5 m breiter Röhrichtsaum gebildet. Eine weitere Schilfröhrichtfläche wurde entlang eines Grabens im nordöstlichen Teil des Plangebietes nachgewiesen.

Schilf	<i>Phragmites australis</i>
Rohr-Glanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>



Abb. 7: Wiesenbrache mit Schilfbewuchs im nordöstlichen Teil der Liegenschaft (Mai 2024)

Grünland**EA1 Fettwiese, mäßig artenreiche Ausbildung**

Die Flächen am östlichen Rand der Liegenschaft werden als Mähweide bewirtschaftet. Es handelt sich um eine mäßig artenreiche Ausprägung ohne hohen Blühpflanzenanteil.

Bestandbildende arten sind u.a.:

Gewöhnlicher Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Feld-Klee	<i>Trifolium campestre</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>

Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Gänsefingerkraut	<i>Argentina anserina</i>
Gewöhnlicher Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Gewöhnlicher ODERMENNIG	<i>Agrimonia eupatoria</i>



Abb. 8: Fettwiese am östlichen Rand der Liegenschaft (Mai 2024)

EE1 brachgefallene Fettwiese, artenarm

Bedingt durch die Nutzungsaufgabe haben sich besonders im nordöstlichen Gebiet vorhandene Grünflächen im Anschluss an Gebäude zu Grünlandbrachen entwickelt. Alle Bestände weisen neben dem Bestandsbestimmenden Glatthafer, Störungszeiger wie Disteln und bereits beginnende Gehölzsukzession aus Hartriegel, Ahornsämlingen und Wildrosen auf.

Bestandbildende arten sind u.a.:

Gewöhnlicher Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Feld-Klee	<i>Trifolium campestre</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Gänsefingerkraut	<i>Argentina anserina</i>
Gewöhnlicher Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>

Sukzessionsbedingte Gehölze:

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

EE3 Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland

Dem großen Schilf-Röhrichtkomplex nördlich der Liegenschaft ist ein brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland vorgelagert. Neben krautigen Feuchtzeigern des *Phalaridetum arundinaceae* sind auch Gehölze wie Erle (*Alnus glutinosa*) und Roter Hartriegel vertreten.

Sumpf-Segge	<i>Carex acutiformis</i>
Gemeiner Beinwell	<i>Symphytum officinale</i>
Gemeiner Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Acker-Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Rohr-Glanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Flatter Binse	<i>Juncus effusus</i>

Gewässer**FN0 Graben**

Im Nordosten der Liegenschaft verlaufen mehrere Entwässerungsgräben entlang der Straßen. Diese führen nur nach Regenereignissen kurzzeitig Wasser. Gewässertypische Vegetation fehlt weitestgehend in den Gräben.



Abb. 9: Graben im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft (Mai 2024)

FF6 Klärteich

An der nördlich Liegenschaftsgrenze liegt ein ehemaliger Klärteich. Der Teich ist stark verlandet und durch einen Röhrichtsaum umgeben. Der Uferbereich ist durch Schwarzerlen und Salweidenaufwuchs geprägt.



Abb. 10: Ehemaliger Klärteich im Norden der Liegenschaft (Mai 2024)

FS0 Rückhaltebecken

Im Nordteil des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Im westlichen Teilgebiet befinden sich zwei Rückhaltebecken direkt nördlich der B 420. Hier wachsen Erlen an der Beckensohle. Die Böschungen der Becken sind durch starken Gehölzaufwuchs geprägt.



Abb. 11: Rückhaltebecken nördlich der B 420 (März 2024)



Abb. 12: Rückhaltebecken im Nordteil der Liegenschaft (Mai 2024)

FJ1 Absetz- und Klärbecken

Im nördlichen Teil der Liegenschaft befindet sich noch ein Klärbecken der ehemaligen Kläranlage des Gebietes. Die übrigen Becken und Einrichtungen wurden im Jahr 2017 zurückgebaut.



Abb. 13: Vorhandenes Klärbecken im Bereich des ehemaligen Kläranlagengeländes im Nordteil der Liegenschaft (Mai 2024)

FD1 Tümpel / FF10 technisch ausgebaute Gewässer

Im Nordöstlichen Teil der Liegenschaft liegt ein kleiner eutropher Tümpel. Vor einer ehemaligen Werkstatthalle im Westen des Gebietes befindet sich ein technisch ausgebautes Kleingewässer. Weitere technische Wasserbecken sind im Bereich der großen befestigten Fläche im mittleren Teil der Liegenschaft vorhanden.



Abb. 14: Technisch ausgebautes Kleingewässer im Westteil der Liegenschaft (März 2024)



Abb. 15: Technisches Wasserbecken im mittleren Bereich der Liegenschaft (April 2024)

Weitere anthropogen bedingte Biotope

HA0 Acker

Die Flächen westlich der Röhrichtfläche nördlich der Liegenschaftsumzäunung werden zurzeit als Acker bewirtschaftet.

HM9 Brachfläche der Grünanlagen

Hierunter wurden alle Grünflächen im Umfeld von Gebäuden zusammengefasst. Es handelt sich um ehemalige Zierrabatte und Nutzrasenflächen die bedingt durch die Nutzungsaufgabe durch starke Gehölzsukzession (Hartriegel, Götterbaum, Ginster, Brombeere) geprägt waren. Die Flächen wurden zur Freistellung der Gebäude und technischen Infrastruktur größtenteils im Winter 23/24 gemulcht und zeigten sich daher zum Zeitpunkt der Bestandskartierung im Frühjahr 2024 weitgehend vegetationslos. Die Einzelbäume auf den Flächen blieben erhalten. Die Flächen liegen hauptsächlich im westlichen Teil der Liegenschaft.



Abb. 16: Ehemaliger Exerzierplatz nach der Freistellung im Februar 2024



Abb. 17: Gemulchte Fläche im Westteil des Geländes (März 2024)

HN1, HT1, HT2, HV3 Gebäude, Hofplätze mit hohem und geringem Versiegelungsgrad, Parkplatz

Sämtliche Hallen, Wohnhäuser und sonstigen Gebäude wurden unter HN1 erfasst. Im Nordosten handelt es sich um Lagerhallen und größere Funktionsgebäude.

Komplett versiegelte Flächen im Umfeld von Lagerhallen oder Wohngebäuden wurden unter HT1 zusammengefasst, geschotterte Flächen unter HT2. Vollversiegelte Parkplätze wurden unter HV3 eingestuft.

Im mittleren Gebiet befinden sich eine Kapelle sowie das Wachhaus an der ehemaligen Hauptzufahrt. Im Norden befinden sich größere Gebäudekomplexe (Sporthalle, Klinik, Bowlingcenter) sowie ein großer Werkstattkomplex. Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich größere Wohnblöcke und Fahrzeughallen. Sämtliche Gebäude sind durch teils erhebliche Vandalismusschäden gezeichnet.



Abb. 18: Ehemalige Mannschaftsunterkünfte im Westteil (März 2024)

HN4 Mauer

Nördlich des ehemaligen Baseballfeldes im mittleren Teil des Plangebietes steht eine Lärm-schutzwand aus Beton. Diese trennt den Wohnbereich von den Nutzflächen im mittleren Teil ab.

HU9 Brachfläche der Sport- und Erholungsanlagen

Nördlich der B 420 im mittleren Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Sportplatz mit zwei Baseballfeldern. Die südliche Teilfläche wurde im Februar 2024 durch den Grundstücksbesitzer umgebrochen. Der Nordteil stellt sich als Brachfläche dar.

Wirtschaftsgrünland mittlerer Standorte:

Gewöhnlicher Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Feld-Klee	<i>Trifolium campestre</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Gänsefingerkraut	<i>Argentina anserina</i>
Gewöhnlicher Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>



Abb. 19: Ehemaliges Sportfeld (März 2024)

HZ0 Bunker

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich mehrere erdüberdeckte Bunkeranlagen.



Abb. 20: Innenansicht eines Bunkers (März 2024)

Verkehrs- und Wirtschaftwege

Das Plangebiet wird von zahlreichen Verkehrsstraßen (VA0), befestigten (VB1) und unbefestigten Feldwegen (VB2) durchzogen. Im Bereich des ehemaligen Wohngebietes befinden sich darüber hinaus noch Fußwege (VB5).

VB7 Offroadstrecke

Im Nordöstlichen Teil der Liegenschaft befindet sich eine Offroadstrecke. Neben den vegetationslosen Fahrwegen sind unterschiedliche Sukzessionsstadien von Grünflächen und Gehölzstrukturen vorhanden. Die Strecken werden in unregelmäßigen Abständen verändert, sodass die Verteilung der Biotopstrukturen variiert.

Die ruderalisierten Grünflächen werden durch Störzeiger wie Disteln, Goldrute, Beifuss und Rainfarn geprägt.



Abb. 21: Offroadstrecke im nordöstlichen Teil der Liegenschaft (Mai 2024)

3.6 Fauna

Erfassungen zur Fauna werden seit dem März 2024 innerhalb der gesamten Liegenschaft durchgeführt. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes kann Abbildung 21 entnommen werden. Das Untersuchungsprogramm wurde bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der Kreisverwaltung abgestimmt.

Die Datenerhebungen umfassten Erfassungen folgende Tiergruppen:

- **Fledermäuse:** Die Fledermausfauna wird seit Mai 2024 mittels Detektorbegehungen, dem Einsatz von Horchboxen an verschiedenen Standorten sowie der Kontrolle aller Gebäuden und Bunker auf Fledermausbesatz und –spuren erhoben. Zudem erfolgt eine Kartierung von Spalt- und Höhlenbäumen, die für Fledermäuse potenzielle Quartierstandorte darstellen könnten.
- **Vögel:** Zur Erfassung der Brutvögel wird eine flächendeckende Revierkartierung nach FISCHER et al. (2005) durchgeführt. Die im Jahr 2024 durchgeführten Untersuchungen beinhalteten 7 Begehungen im Zeitraum März bis Ende Juli, darunter eine Nachtbegehung zur Erfassung von Eulen Anfang April 2024. Zudem wurde vor dem Laubaustrieb im April 2024 eine Erfassung der Großvogelhorste (z.B. Greifvögel) durchgeführt. Sämtliche festgestellten wildlebenden Vogelarten werden erfasst, auf Gebäudebrüter wird besonders geachtet.
- **Reptilien:** Die Kartierung von Reptilienarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgt als optische Erfassung in allen potenziell geeigneten Lebensräumen im Rahmen von 5 Begehungen bei geeigneten Wetterverhältnissen.
- **Amphibien:** Die Erfassung von Amphibienarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte durch Sicht, Verhören, Laichsuche, Keschern sowie den Einsatz von Kleinfischreusen an den Gewässern des Untersuchungsgebietes. Dazu werden parallel zur Erfassung der Reptilien 5 Begehungen im Zeitraum März bis Juni 2024 durchgeführt. Zudem werden die Gewässer optisch im Rahmen der avifaunistischen Erfassungen auf Vorkommen von Amphibienarten kontrolliert.
- **Heuschrecken, Tagfalter:** Die Erfassung der Wirbellosen erfolgt an 2 Terminen zwischen Ende April und Ende August 2024. Neben der Erhebung von im Untersuchungsgebiet vorkommenden Tagfalter- und Heuschreckenarten liegt ein Schwerpunkt bei der Kontrolle auf ein Vorkommen der FFH-Anhang IV-Art Nachtkerzen-Schwärmer. Dazu werden potenzielle Eiablagepflanzen bzw. Fraßpflanzen der Larven gezielt auf Eier und Raupen der Art abgesucht.
- **Haselmaus:** Die Erfassung der Haselmaus, einer Bilchart, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt wird, erfolgt durch die Installation von 20 künstlichen Neströhren und die anschließende regelmäßige Kontrolle auf von der Art gebaute Nester. Die Haselmaus-Neströhren wurden im Mai 2024 ausgebracht und werden Mitte September 2024 das letzte Mal kontrolliert und danach abgebaut.
- **Kleinsäuger:** Die Erfassung von Kleinsäugetieren wie Bilche und Feldhamster erfolgt durch eine Achtsamkeitsbetrachtung. Potenzielle Habitate werden gezielt untersucht (z.B. Ackerstreifen außerhalb des Liegenschaftszaunes, Gebäude).

Darüber hinaus erfolgen Datenauswertungen zu Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten in Informationssystemen bzw. Datenbanken der Naturschutzverwaltung (LANIS 2024, LfU 2024).

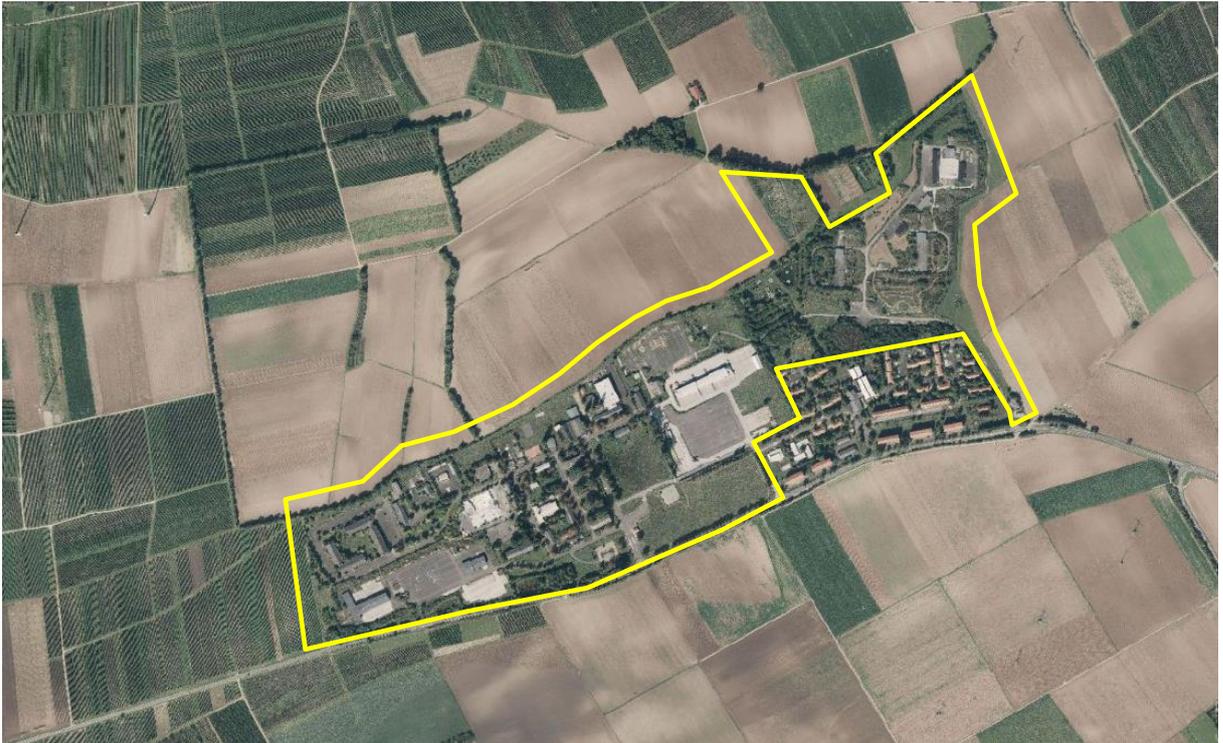


Abb. 22: Untersuchungsgebiet (UG) (LANIS 2024, verändert)

3.6.1 Ergebnisse

Da die Erfassungen zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Berichtes für die frühzeitige Beteiligung noch nicht abgeschlossen waren, erfolgt noch keine abschließende Ergebnisdarstellung.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann das Vorkommen von überwiegend verbreiteten und ungefährdeten Brutvögeln bereits bestätigt werden.

Von der europarechtlich geschützten FFH-Anhang IV Art Zauneidechse wurde eine größere Population im Gebiet festgestellt. Der Verbreitungsschwerpunkt liegt im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

Planungsrelevante Amphibienarten konnten bisher im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Die streng geschützte FFH-Anhang IV Art Haselmaus konnte ebenfalls noch nicht im Gebiet nachgewiesen werden. Die Erfassungen zu den Artengruppen Tagfalter und Heuschrecken laufen noch. Bisher konnten hier ebenfalls noch keine FFH-Anhang IV Arten festgestellt werden, da keine blühpflanzenreichen Flächen im Plangebiet existieren.



Abb. 23: Verbreitungsschwerpunkt der Zauneidechse im Plangebiet (GOOGLE 2024)

3.7 Landschaftsbild und Naherholung

Der nordöstliche Bereich der ehemaligen US-Liegenschaft Dexheim wird durch die angelegte Offroad-Strecke geprägt. Mehrere Meter hohe Erdaufschüttungen wechseln sich mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien und vegetationslosen Flächen ab. Ein breiter Gehölzbestand trennt den ehemaligen Housing-Bereich (nicht Gegenstand des Untersuchungsgebietes) von dem nördlichen Bereich mit großen Lagerhallen und mehreren erdüberdeckten Bunkern. Entlang der Liegenschaftseinzäunung sind flächig Gehölzsäume ausgebildet. Im nördlichen Bereich befindet sich noch ein Klärbecken und der Schönungsteich der ehemaligen Kläranlage. Die Flächen im Umfeld der Lagerhallen und sonstigen Funktionsgebäude sind durch große Sukzessionsflächen geprägt, die durch Straßen und Gehölzbestände gegliedert sind.

Richtung Westen schließt sich der Kasernen-Bereich der ehemaligen Andersson Barracks mit Werkstatthallen, großen befestigten Freiflächen und Truppenunterkünften an. Der mittlere Bereich der Liegenschaft wird Richtung Süden durch die großflächigen Freiflächen der bereits zurückgebauten Sportplätze geprägt. Im westlichen Teil des Gebietes bestimmen große Fahrzeughallen und größere Wohnblocks das Bild. Im Umfeld der Gebäude befinden sich großflächige, versiegelte Freiflächen. Der Versiegelungsanteil ist im westlichen Gebiet am größten. Im Randbereich ist die Liegenschaft durch dichte Gehölzbestände eingegrünt.

Die Flächen in der angrenzenden Umgebung außerhalb der Liegenschaft werden intensiv landwirtschaftlich in Form von Rebflächen und Ackerbau genutzt. Bis auf die in der Landesbiotopkartierung erfassten Feldheckenstrukturen ist die Landschaft weitgehend ausgeräumt.

Für die **ortsnahe Erholung** der Wohnbevölkerung von Dexheim und der umliegenden Gemeinden ist die ehemalige militärische Liegenschaft nicht von Bedeutung. Das Gelände ist komplett eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Feldwege zwischen den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung für die Feierabenderholung.

4 Bewertung der Biotoptypen

Der im Mai 2021 erschienene Praxisleitfaden ergänzt als standardisiertes Bewertungsverfahren die Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in Bezug auf die konkrete Bewertung von Eingriffen, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Ableitung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle 1: Darstellung der Biotope und deren Wertigkeiten gemäß Praxisleitfaden (LfU 2021)

Bestand			
Biotopcode	Bezeichnung	BW/m ² gemäß Anlage 7.1	Wertstufe gemäß Tab. I, Kap. 2.2
BA1	Feldgehölze	14	hoch (4)
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe, <i>mittlerer Ausprägung</i>	15	hoch (4)
BD3	Gehölzstreifen, <i>mittlerer Ausprägung</i>	15	hoch (4)
BF1	Baumreihe, <i>mittlerer Ausprägung</i>	15	hoch (4)
BF2	Baumgruppe, <i>mittlerer Ausprägung</i>	15	hoch (4)
CF2	Schilfröhricht	17	sehr hoch (5)
EA1	Fettwiese, <i>mäßig artenreiche Ausprägung</i>	15	hoch (4)
EE1	Brachgefallene Fettwiese, <i>mäßig artenreiche Ausprägung</i>	13	hoch (4)
EE3	Brachgefallenes artenarmes Feuchtgrünland	12	mittel (3)
FN0	Graben, naturferne Ausbildung	8	gering (2)
FF10	Techn. Wasserbecken	5 ¹	gering (2)
FF6	Schönungsteich	5	gering (2)
FJ1	Absetz-/ Klärbecken	6	gering (2)
FS0	Rückhaltebecken, Gehölzsukzession (BD3), <i>mit Überhältern mittlere Ausprägung</i>	15	hoch (4)
HA0	Acker, <i>fehlende Segetalvegetation</i>	6	gering (2)
HM9	Brachflächen der Grünanlagen, <i>ohne wesentliche Anteile struktur-</i>	7	gering (2)

¹ 5 WP analog Zierteich, Löschteich

Bestand			
Biotopcode	Bezeichnung	BW/m ² gemäß Anlage 7.1	Wertstufe gemäß Tab. 1, Kap. 2.2
	<i>/artenreicher Ausprägung</i>		
HN1	Gebäude	0	sehr gering (1)
HN4	Verfugte Mauer	0	sehr gering (1)
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	sehr gering (1)
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, <i>geschotterter Belag o. wassergebundene Wegedecke</i>	3	sehr gering (1)
HU9	Brachfläche der Sport- und Erholungsanlagen	8	gering (2)
HV3	Parkplatz, <i>versiegelt</i>	0	sehr gering (1)
HZ0	Bunker (erdüberdeckt)	0	sehr gering (1)
VA0	Verkehrsstraße	0	sehr gering (1)
VB1	Feldweg, versiegelt	0	sehr gering (1)
VB2	Feldweg, geschottert	3	sehr gering (1)
VB5	Fußweg, versiegelt	0	sehr gering (1)
VB7	Offroad-Strecke (Mittelwert aus brachgefallene Fettwiese – EE1 und Gehölzstreifen, junge Ausprägung – BD3)	12 ²	mittel (3)

Ein Sonderfall stellt die Bewertung von Einzelbäumen dar. Gemäß Praxisleitfaden Rheinland-Pfalz ist bei der Bewertung von Einzelbäumen je 1 cm Stammumfang jeweils 1 m² Fläche anzusetzen.

Da die Landeskompensationsverordnung keine Einstufung vornehmen, wann Bäume mit welchem Durchmesser welchem Biotoptyp zugeordnet werden, erfolgt die Einteilung gemäß Biotoptypentypenkartierung Rheinland-Pfalz wie folgt:

- Bäume mit BHD³ bis 38 cm: jung (J)
- Bäume mit BHD bis 50 cm: mittel (M)
- Bäume mit BHD über 50 cm: alt (A)

Nach Abschluss der Auswertung des Baumkatasters erfolgt eine Bewertung der im Gebiet erfassten Einzelbäume.

² 13 + 11 = 24 /2

³ Brusthöhendurchmesser

Von dem geplanten Vorhaben sind überwiegend Biototypen von geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz betroffen. Rund 39 % des Gebietes sind bereits bebaut und versiegelt.

Biotopstrukturen von hoher Wertigkeit stellen die Gehölzstrukturen sowie die alten Bäume dar. Die vorhandenen Grünflächen sind ebenfalls von hoher Wertigkeit. Außerhalb der bestehenden Liegenschaftsumzäunung liegt eine Pauschalschutzfläche (Schilfröhricht) nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.

5 Ausblick Grünordnungsplan und Fachbeitrag Artenschutz

Nach Abschluss der faunistischen Erfassungen er folgt die Auswertung und artenschutzrechtliche Bewertung der nachgewiesenen Artengruppen.

In dem zu erstellenden **Fachbeitrag Artenschutz** erfolgt die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG der planungsrelevanten⁴ Arten. Artenschutzrechtlich müssen nach derzeitigem Stand Maßnahmen für die streng geschützte Zauneidechse ergriffen werden. Es wird nach Möglichkeit versucht, die betroffene Population durch Habitatoptimierungsmaßnahmen im Plangebiet zu erhalten. Möglichkeiten werden auf auszuweisenden Grünflächen in den Randbereichen oder der zentralen Parkfläche im Gebiet gesehen. Darüber hinaus sind Neupflanzungen von Gehölzen und Bäumen als Ausgleich für die unvermeidbaren Rodungen im Gebiet vorzusehen.

Des Weiteren sind für die betroffene Avifauna neue Baum- und Gehölzpflanzungen im Gebiet vorzusehen. Eingriffe in den alten Baumbestand sind der geplanten Umstrukturierung des Gebietes unvermeidbar. Hier sind als Ausgleich umfangreiche Neupflanzungen, auch vor dem Hintergrund des Schutzgutes Klima erforderlich.

Im **Grünordnungsplan** erfolgt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden für den Geltungsbereich sowie sofern erforderlich auch für externe Flächen entwickelt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche Maßnahmen werden ebenfalls im Gebiet oder extern verortet.

Sobald die Auswertung des Baumkatasters vorliegt, wird der Biotopwert gemäß Praxisleitfaden RLP für die bestehenden Biotoptypen und Einzelbäume im Geltungsbereich ermittelt. Das Gleiche wird für den Planzustand gemäß Planzeichnung und Textfestsetzungen durchgeführt und dem ermittelten Wert des Bestandes gegenübergestellt. Das sich ggf. ergebende Defizit muss durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet oder auf externen Flächen durch Aufwertungen kompensiert werden. Durch die vorhandene Bebauung und die bereits versiegelten Freiflächen bestehen hohe Vorbelastungen im Gebiet. Der Versiegelungsgrad im Bestand liegt bei ca. 39 % (rd. 22 ha).

Durch die geplante Umstrukturierung des Gebietes ergeben sich auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die neuen Gebäude werden deutlich höher als die bestehende Bebauung. Im Rahmen der weiteren Planung werden Maßnahmen geprüft, um die Auswirkungen zu minimieren. Die vorhandene Randeingrünung des Gebietes soll nach Möglichkeit erhalten werden.

⁴ Alle europäischen Vogelarten, FFH Anhang IV Arten

6 Literaturverzeichnis

AMEC (2009): AMEC Earth & Environmental GmbH, Gutachten CLAMS Typ 2 & 3 Untersuchung Anderson Barracks

LFU (LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ) (2024): ARTeFAKT – Arten und Fakten <http://www.artefakt.rlp.de/> – Stand der letzten Aktualisierung 20.06.2024.

LUWG (LANDESAMT FÜR UMWELT, WASSERWIRTSCHAFT UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ) (2010): Naturschutzfachliche Aspekte, Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von avifaunistischen und fledermausrelevanten Schwerpunkträumen im Zuge der Standortkonzeption für die Windenergienutzung im Bereich der Region Rheinhessen-Nahe. Mainz, Juli 2010. 52 S. und Karten.

LANIS (2024): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS); URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/

RUBEL & PARTNER (2015): Bericht – Konversion US-Anderson Barracks und NIKE-Stellungen Ost/West in Dexheim, Orientierende umwelttechnische Untersuchung (Phase IIa)

RUBEL & PARTNER (2016): Bericht – Konversion US-Anderson Barracks und NIKE-Stellungen Ost/West in Dexheim, Detailuntersuchung (Phase IIb)

Betreff

Stadt Nierstein

Bebauungsplan

„Rhein-Selz-Park, Data Centers“

Grünordnungsplan

Sachstand zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Aufstellungsvermerk

Der Auftraggeber

NTT Global Data Centers FRA6 Campus
GmbH
65795 Hattersheim am Main

Bearbeitung:

L.A.U.B. GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Daniel Schulte
Gesellschafter
Landschaftsarchitekt AK RP

.....
(Ort / Datum)

Kaiserslautern, den 6. August 2024

.....
(Unterschrift)



ppa. D. Schulte
L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH

Bebauungsplan "Rhein-Selz-Park, Data Centers"
Bestand Biotoptypen

Legende

- Geltungsbereich
- Bestand Biotoptypen**
- BA1 Feldgehölze aus einheimischen Baumarten
- BB1 Gebüschstreifen, Strauchreihe
- BD3 Gehölzstreifen
- BF1 Baumreihe
- BF2 Baumgruppe
- CF2a Schilfröhricht
- EA1 Fettwiese
- EE1 Brachgefallene Fettwiese
- EE3 Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland
- FD0 stehendes Kleingewässer
- FF10 technisches Wasserbecken/ Waschanlage
- FF6 Klärteich
- FJ1 Absetz- und Klärbecken
- FS0 Rückhaltebecken
- HA0 Acker
- HM9 Brachfläche der Grünanlagen
- HN1 Gebäude
- HN4 Verfügte Mauer, Beton
- HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HT2 Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad
- HU9 Brachfläche der Sport- und Erholungsanlagen
- HV3 Parkplatz
- HZ0 Bunker
- VA0 Verkehrsstraße
- VB1 Feldweg, befestigt
- VB2 Feldweg, unbefestigt
- VB5 Rad-, Fußweg
- VB7 Offroad

BF3 - Einzelbäume
Die zahlreichen Einzelbäume im Geltungsbereich werden nach Auswertung des Baumkatasters im Plan ergänzt.

Nachrichtliche Übernahme (Landesbiotopkartierung)
●●●● BD6 Baumhecke, ebenerdig

Geländert:	id		
Geländert:	c		
Geländert:	b		
Geländert:	a		

EUROPAALLEE 6
67657 KAISERSLAUTERN
TELEFON: 0631-303-3000
TELEFAX: 0631-303-3033
INTERNET: www.laub-gmbh.de



Projekt:	16/24	Plan-Nr.:	1
Bebauungsplan "Rhein-Selz-Park, Data Centers"			
Plan:	Bestand Biotoptypen		

Auftraggeber:	NTT Global Data Centers FRAG Campus GmbH Voltastraße 15 65795 Hattersheim am Main	Maßstab:	1:2.500
		Bearbeitet:	D. Schulte
		Gezeichnet:	K. Weigand
		Geprüft:	D. Schulte
		Gesehen:	
		Kaiserslautern, 02.08.2024	
		Maße (in mm):	

Artenliste der Gehölze

AC	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
AG	<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle, Schwarz-Erle
AH	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
APL	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
APP	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
BP	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
CB	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche
CU		
FE	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
PAV	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
PP	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
SA	<i>Salix alba</i>	Silberweide, Weiß-Weide
SC	<i>Salix caprea</i>	Salweide
TO	<i>Thuja occidentalis</i>	Abendländischer Lebensbaum
ca	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
cmo	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
csa	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
lv	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
ps	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
r	<i>Rosa spec.</i>	Rose
rf	<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
sn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
vo	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Zusatzmerkmale

- oq1 weitgehend ohne Vegetation
- ta2 geringes Baumholz (BHD 14 bis 38 cm)
- ta3 Stangenholz (BHD 7 bis 14 cm)
- ta4 Dichtung, Gertenholz (BHD bis 7 cm)
- tt verbuschend
- ru ruderalisiert
- tu Röhrichtsaum
- wk technisch ausgebaut
- wx artenarm
- xd2 nach §30 BNatSchg geschütztes Biotop
- §

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP/03-2024/
dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

