

# **Ortsgemeinde Waldalgesheim Verbandsgemeinde Rhein-Nahe**

## **Gewerbegebiet „Im Hüttenloch“**

### **Begründung und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

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

**Stand: September 2023**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Waldalgesheim**



**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

<b>B) Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	3
1.2 Bauleitplanverfahren .....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation .....	4
1.4 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz .....	7
<b>2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...</b>	<b>8</b>
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB: Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz und Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe .....	8
2.2 Flächennutzungsplanung .....	13
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch .....	13
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte .....	13
2.5 Planungs- und Standortalternativen.....	14
<b>3. Planung</b> .....	<b>15</b>
3.1 Planungskonzeption.....	15
3.2 Städtebauliche Kenndaten .....	16
3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
<b>4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>22</b>
4.1 Wasserversorgung .....	22
4.2 Löschwasserversorgung .....	22
4.3 Abwasserentsorgung.....	22
4.4 Energieversorgung.....	23
4.5 Abfallentsorgung .....	23
4.6 Telekommunikation .....	23
<b>5. Bodenordnung</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Realisierung und Kosten</b> .....	<b>24</b>
<b>7. Weitere betroffene Belange</b> .....	<b>24</b>



## **B) Begründung**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Aufgrund einer hohen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken und der Notwendigkeit der Vergrößerung des örtlichen Bau- und Forsthofs sowie der Zentralisierung und Vergrößerung eines örtlichen Rettungsdienstes, plant die Ortsgemeinde Waldalgesheim die Entwicklung und Ausweisung eines ca. 2,9 ha großen Plangebiets mit Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen im Süden der Ortslage an der Kreisstraße K 30 in Richtung des Ortsteils Genheim.

Das Ziel besteht in der Realisierung von Gemeinbedarfsflächen für den örtlichen Bau- und Forsthof und den örtlichen Rettungsdienst sowie gewerblicher Bauflächen für kleinere nicht wesentlich störender Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Durch eine kleinteilige Bebauung soll sich das Gebiet gut an die Ortslage angliedern und in den Landschaftsraum einfügen. Ein öffentlicher Grünraum unterhalb der Hochspannungsfreileitungen sorgt für einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung. Durch gezielte Pflanzungen erfolgt eine Eingrünung und damit eine optische Aufwertung der Blickbeziehungen. Das Areal erfüllt in idealer Weise die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung, der Niederschlagsentwässerung, der ökologischen Bedingungen und des Immissionsschutzes. Die Topografie des Plangebiets erweist sich als sehr gut für eine gewerbliche Entwicklung. Darüber hinaus bietet die räumliche Nähe zu Waldalgesheim sowie zum Ortsteil Genheim für die Erreichbarkeit des gemeindlichen Bau- und Forsthofes viele Vorteile, da dieser für beide Ortsteile gleichermaßen zuständig ist.

Das Plangebiet wurde im Dezember 2020 als einer von 14 Standorten im Rahmen einer Alternativenprüfung im Hinblick auf die Eignung als Gewerbefläche untersucht. Im Ergebnis der Alternativenprüfung wurde das Plangebiet als am besten geeigneter Standort identifiziert. Der Gemeinderat hat auf dieser Grundlage den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Hüttenloch“ gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen geschaffen.

#### **1.2 Bauleitplanverfahren**

Aufgrund der Planziele und da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe weist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. In einem kleinen Teilbereich sind „Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.



Daher ist der Flächennutzungsplan in einem parallelen Planverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wurde ein Antrag auf landesplanerische Stellungnahme bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen gestellt.

Mit Schreiben vom 09.06.2022 wurde im Rahmen landesplanerischen Entscheidung festgestellt, dass das Plangebiet innerhalb eines regionalen Biotopverbundes gemäß des regionalen Raumordnungsplans liegt und daher einem Ziel der Raumordnung entgegensteht. Ziele der Raumordnung sind nicht abwägungsfähig. Es wurde zur Realisierung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 (6) Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz als weitere Maßnahme aufgezeigt. Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung nach § 10 (6) Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 01.12.2022 gestellt. Die obere Landesplanungsbehörde hat der Zulassung mit Schreiben vom 20.03.2023 zugestimmt und Auflagen erteilt, die sowohl im Flächennutzungsplan- als auch im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind. Zusammenfassend kann eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hergestellt werden. Nähere Informationen finden sich in der Begründung zum Flächennutzungsplanverfahren.

#### Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hüttenloch“ beschlossen.

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

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

<b>Ortsgemeinde</b>	Waldalgesheim
<b>Verbandsgemeinde</b>	Rhein-Nahe
<b>Kreis</b>	Mainz-Bingen
<b>Einwohnerzahl</b>	4.187, Stand: 31.12.2021 <sup>1</sup>
<b>Gemarkung</b>	16,00 km <sup>2</sup>
<b>Lage &amp; Topografie</b>	Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Waldalgesheim an der Kreisstraße K 30 in Richtung des Ortsteils Genheim auf einer Höhe zwischen ca. 250 m und 260 m. ü. NHN. Die Neigung des Geländes liegt durchschnittlich bei ca. 3,5 % in südwestliche Richtung. Das Plangebiet liegt in der Waldalgesheimer Kalkmulde im Binger Wald-Vorland in der Großlandschaft des Unteren Nahehügellands bzw. des nördlichen Oberrheintieflandes (Naturräume 3.-6. Ordnung).
<b>Fließgewässer in der Ortslage</b>	Gewässer 3. Ordnung: Hahnenbach, ca. 90 m westlich des Planbereichs Brückelchen, ca. 90 m westlich des Planbereichs (mündet in den Hahnenbach)

<sup>1</sup> Quelle: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733901062&tp=1058> [Letzter Zugriff: 08.06.2023]

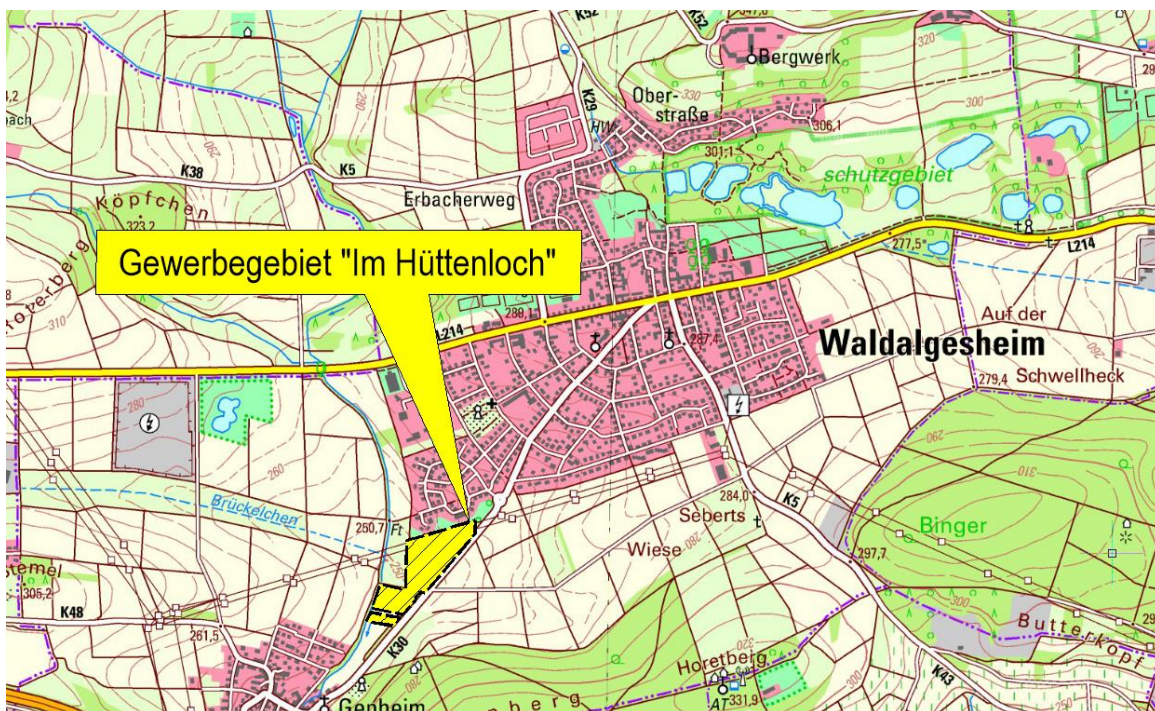


<b>Verkehrsanbindung</b> (klassifizierte Straßen)	Anbindung über Kreisstraße K 30, von dort an die Landesstraße L 214 und die Autobahn A 61, Anschlussstelle Stromberg oder in Richtung Bingen am Rhein an die Bundesstraßen B9 und B48. Zwischen der Ortslage von Waldalgesheim und dem Ortsteil Genheim befindet sich eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese liegt bei 2.095 (2) Kfz/24 h <sup>2</sup> .
<b>Benachbarte Ortsgemeinden</b>	Osten: Weiler bei Bingen Süd-Westen: Ortsteil Genheim Westen: Roth, Stromberg, Warmsroth

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,9 ha auf. Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Waldalgesheim. Bestehende Hochspannungsfreileitungen trennen das Plangebiet von der angrenzenden Wohnbebauung.

Eine durchgehende Radwegeverbindung und eine straßenbegleitende Baumreihe parallel zur Kreisstraße verbinden die Ortsteile Genheim und Waldalgesheim miteinander. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Wirtschaftsweg und in rund 90 m der Hahnenbach. Östlich der Kreisstraße schließen landwirtschaftliche Flächen an. Innerhalb des Plangebiets befindet sich aktuell ebenfalls eine intensiv genutzte Ackerfläche.

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



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

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



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



### Impressionen des Plangebiets



Plangebiet mit Blick Richtung Wohnbebauung und Hochspannungsfreileitungen im Norden



Blick entlang der Kreisstraße Richtung Waldalgesheim mit Radweg und Baumreihe



Plangebiet mit Blick auf Kreisstraße mit begleitender Baumreihe

### 1.4 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz

Im Plangebiet oder in direkter räumlicher Umgebung befinden sich keine Kulturdenkmäler.

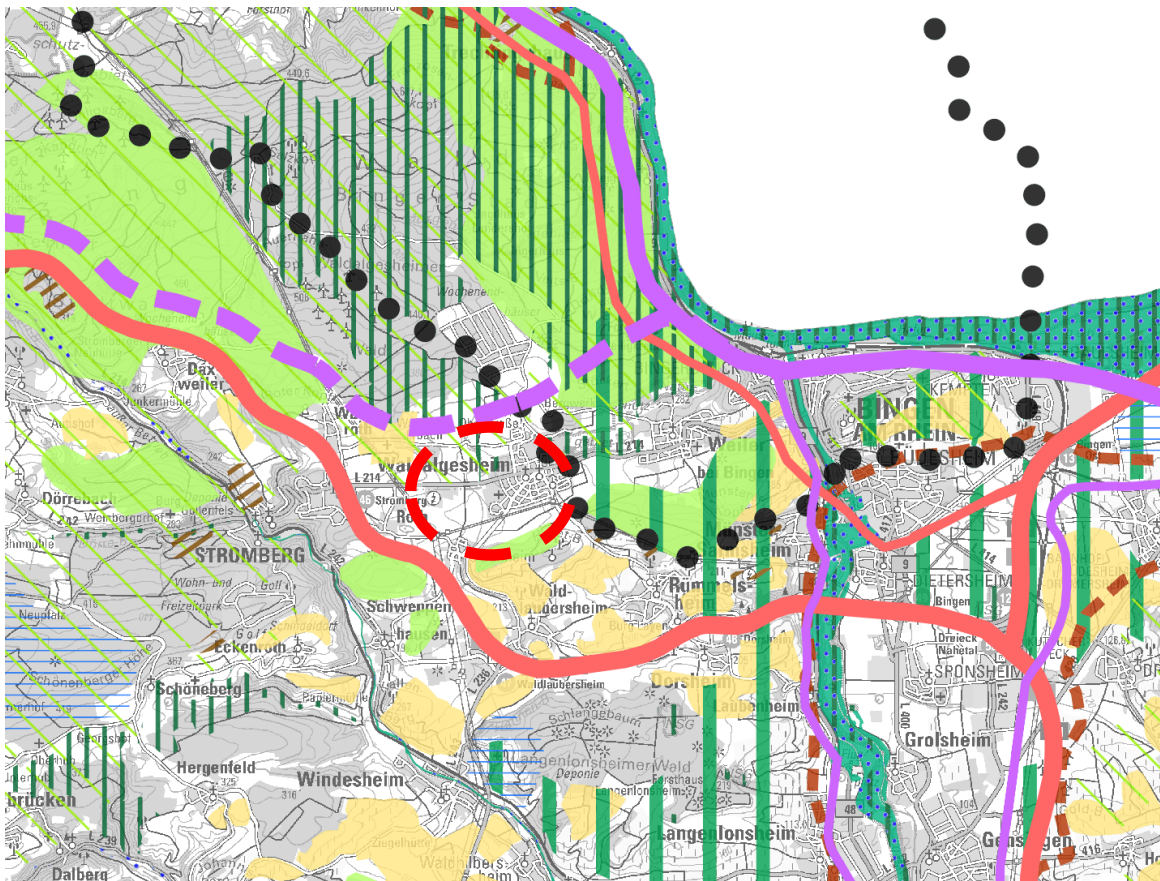


## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

### 2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB: Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz und Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Die Ortsgemeinde Waldalgesheim gehört zur Verbandsgemeinde Rhein-Nahe und liegt im Landkreis Mainz-Bingen. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)



Auszug aus dem LEP IV (ohne Darstellung der Zentren), Planbereich mit Pfeil markiert, ohne Maßstab





Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Waldalgesheim folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

<b>Raumstrukturgliederung</b>	verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50%), hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in < = 30 PKW-Minuten); Mittelzentrum: Bingen am Rhein
<b>Leitbild Freiraumschutz</b>	kein landesweit bedeutsamer Bereich
<b>Landschaftstypen (Analyse)</b>	Agrarlandschaft
<b>Biotopverbund</b>	keine Angabe
<b>Leitbild Grundwasserschutz</b>	Landesweit bedeutsame Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung: Bereich von herausragender Bedeutung
<b>Leitbild Hochwasserschutz</b>	kein landesweit bedeutsamer Bereich
<b>Klima</b>	keine Angabe
<b>Leitbild Landwirtschaft</b>	kein landesweit bedeutsamer Bereich
<b>Leitbild Forstwirtschaft</b>	kein landesweit bedeutsamer Bereich
<b>Leitbild Rohstoffsicherung</b>	bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe; kein landesweit bedeutsamer Bereich
<b>Leitbild Erholung und Tourismus</b>	kein landesweit bedeutsamer Raum
<b>Funktionales Verkehrsnetz</b>	großräumige Verbindung des funktionalen Straßen- und Schienennetzes in der Umgebung

#### **Vorrang Innen- vor Außenentwicklung**

**Z 31 (2. Teilfortschreibung):** *Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich, im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.*

#### **Arbeiten und Gewerbe**

**G 52** *Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.*

Im Zuge der Entwicklung des Projektes zur Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine ausführliche Alternativenprüfung erstellt, bei welcher insgesamt 14 Standorte in der Ortsgemeinde auf ihre Eignung hin untersucht wurden. Weiterhin wurde in einem Bedarfsnachweis belegt, dass keine freien Gewerbeflächen mehr in der Ortslage verfügbar sind, zusätzliche Flächen jedoch dringend benötigt werden. Das Ziel Z 31 und der Grundsatz G 52 wurden damit ausreichend berücksichtigt.

#### **Wasser – Gewässerschutz und nachhaltige Gewässerentwicklung**

Der Planbereich liegt innerhalb eines Bereichs von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung.



- G 100** *Bei der Flächen- und Gewässernutzung sowie der Gewässerunterhaltung sollen ein umfassender Gewässerschutz und eine nachhaltige Gewässerentwicklung erreicht werden.*
- Z 102** *Natürliche und naturnahe Oberflächengewässer sind landesweit zu sichern bzw. wieder herzustellen.*
- Z 103** *Die natürlichen Grundwasserverhältnisse sind zu schützen und schädliche Stoffeinträge, die das Grundwasser und den Boden belasten können, sind zu verhindern. Die Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser ist durch Vermeidung von Belastungen und einen entsprechenden Freiflächenschutz zu gewährleisten.*

Die Planung sieht die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise im südlichen Plangebiet vor, sodass anfallendes Oberflächenwasser weiterhin zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Im Rahmen der konkreten Objektplanung wird das Ziel Z 103 durch entsprechende Vorkehrungen berücksichtigt.

Die Grundsätze und Ziele werden durch die Planung daher angemessen berücksichtigt.



### Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

Folgende planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinhessen Nahe“ werden für die Ortsgemeinde Waldalgesheim dargestellt:

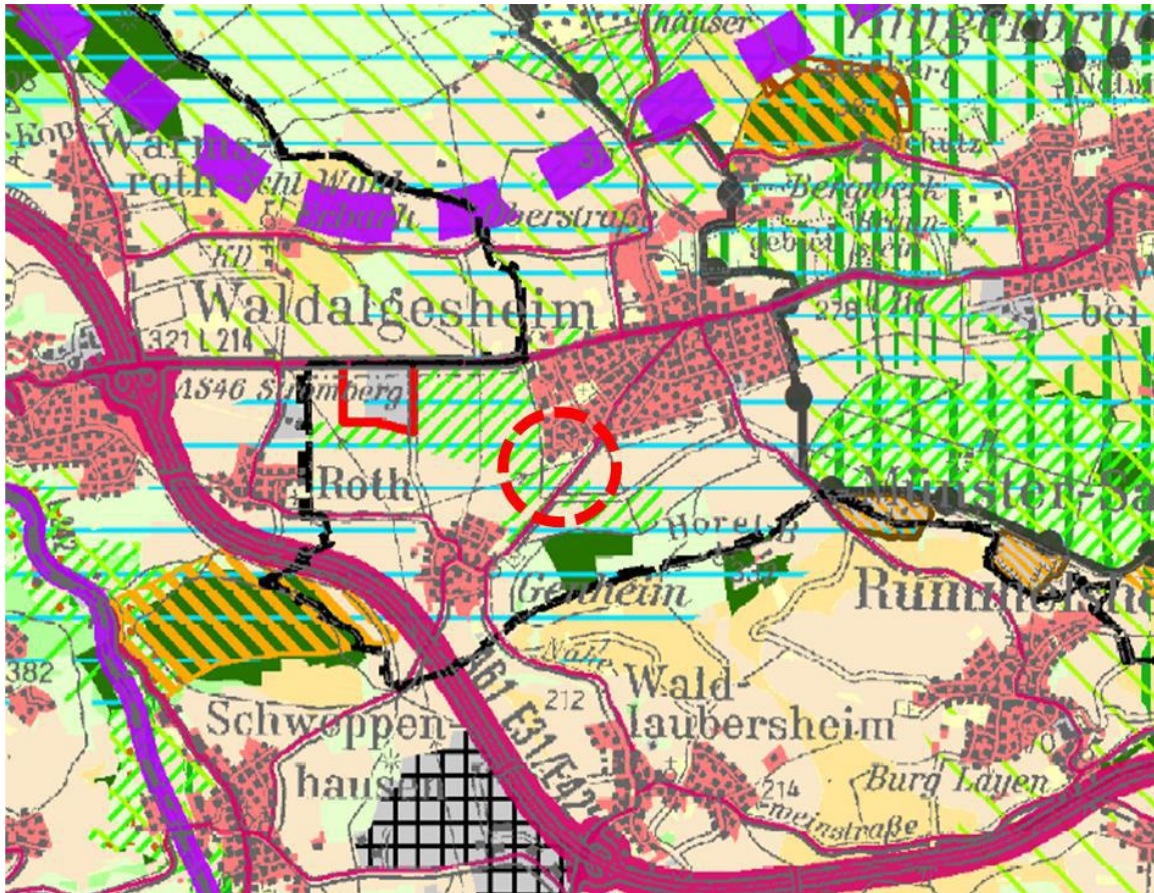


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Lage des Plangebiets rot-gestrichelt, ohne Maßstab

Die Ortsgemeinde Waldalgesheim ist nach dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 als Gemeinde mit dem Schwerpunkt Wohnen eingestuft. Für die gewerbliche Entwicklung ist keine besondere Funktionszuweisung erfolgt, sodass sich Entwicklungen von neuen Gewerbeflächen im Wesentlichen in die Rahmensetzungen zur siedlungsstrukturellen Entwicklung der Gemeinden gemäß Grundsatz G 13 ROP 2014 einfügen müssen. Hiernach sollen in Gemeinden ohne Funktionszuweisung die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe geschaffen werden.

**Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:**

**Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:**

Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche:

Unmittelbare Nähe zum Grundzentrum Stromberg und zum Mittelzentrum Bingen am Rhein  
Siedlungsklimatisch bedeutsame Flächen nach DWD



<b>Grundwasserschutz</b>	Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
<b>Biotopverbund:</b>	Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund
<b>Radon-Prognosekarte:</b>	niedriges bis mäßiges Radonpotential (bis 40 kBq/m <sup>3</sup> ), hier: 15.9
<b>Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:</b>	keine besondere Aussage
<b>Historische Kulturlandschaften:</b>	keine besondere Aussage
<b>Funktionales Straßennetz:</b>	großräumige Straßen- und Schienenverbindung (vgl. LEP IV)
<b>Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:</b>	regionale und flächenerschließende Busverbindung
Funktionales Radwegenetz	regionale Radwege mit Anbindung an großräumige Radwege und Radfernwege

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe weist - im Bereich des geplanten Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsfläche - ein Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund aus:

**Z 58** *Innerhalb der Vorranggebiete für den regionalen Biotopverbund sowie der Vorranggebiete für Ressourcenschutz Biotopverbund/Erosionsschutzwald und Biotopverbund/Grundwasserschutz sind nur Vorhaben und Maßnahmen zulässig, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind.*

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel Z 58 berührt. Es wurde daher ein Antrag auf Zielabweichung bei der Oberen Landesplanungsbehörde gestellt. Die Abweichung vom Ziel wurde unter Beachtung von Auflagen zugelassen, welche in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Weiterhin liegt die Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz:

**G 66** *Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dienen im Sinne der Daseinsvorsorge der Sicherung großräumiger regionalbedeutsamer, für die Wasserversorgung besonders geeigneter Grundwasserressourcen. Raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben innerhalb dieser Vorbehaltsgebiete können zugelassen werden, wenn sie mit dem vorsorgenden Grundwasserschutz in Einklang gebracht werden können.*

**G 67** *Um den langfristigen Schutz des Grundwassers und die Verbesserung der Grundwasserrohqualität in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz zu gewährleisten, sollen bestehende und zukünftige Nutzungen dahingehend optimiert werden.*

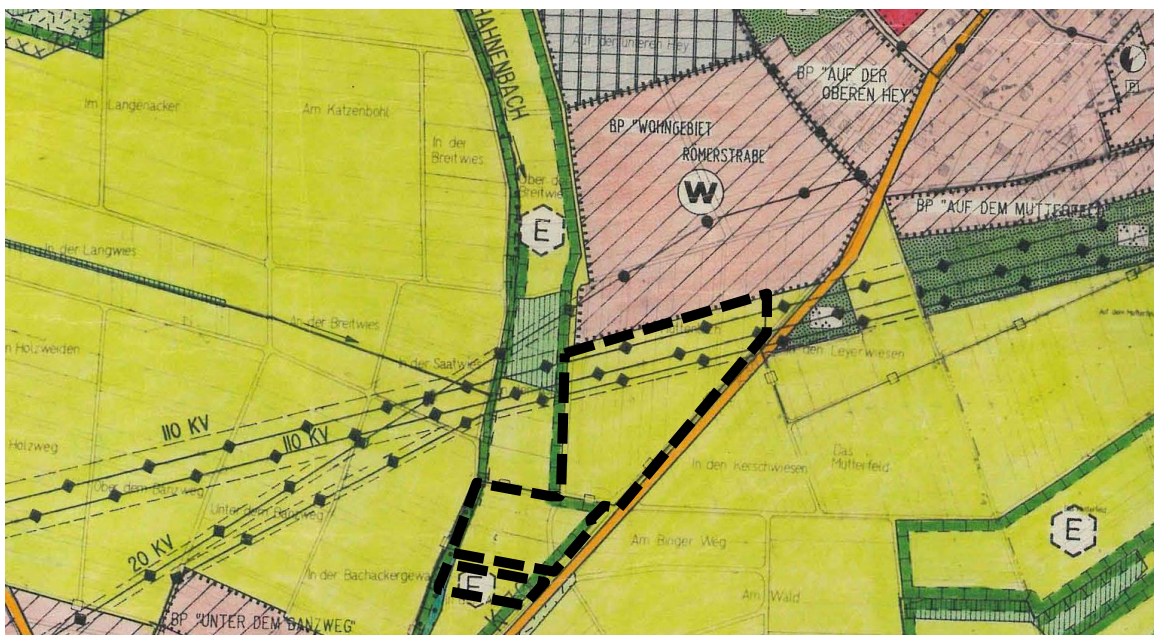
Es wurden entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aufgenommen, sodass die Planung den Grundsätzen des ROP nicht entgegensteht.



## 2.2 Flächennutzungsplanung

Der derzeitige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. In einem kleinen Teilbereich sind „Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Außerdem sind die Hochspannungsfreileitungen, die das Plangebiet im Norden queren, dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans in einem parallelen Änderungsverfahren ist erforderlich (§ 8 (3) BauGB). Der Antrag auf landesplanerische Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 20 LPIG Rheinland-Pfalz wurde bereits eingereicht. In der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, einer Fläche für den Gemeinbedarf, einer gewerblichen Baufläche sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe mit Darstellung des Plangebietes, unmaßstäblich

## 2.3 Bebauungsplanung/Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen.

## 2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

### Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach „sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3.000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“.



### **Sonstige Schutzgebiete**

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Osten an die Kreisstraße K 30.

Entlang der Kreisstraße müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Kreisstraße gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

### **Hochspannungsfreileitung**

Die Anforderungen der DB Energie GmbH und der Westnetz GmbH im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen sind zu beachten. Im Zuge der Planung wurde vorab eine Stellungnahme der jeweiligen Planungsträger eingeholt. Die dort genannten Anforderungen wurden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise dienen der Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebs und Bestands der Leitungen. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen, Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten und Bodenarbeiten in der Nähe von Masten sind anzuzeigen. Durch diese Regelungen soll eine Beeinträchtigung oder sogar Gefährdung ausgeschlossen werden. Zur Überprüfung ob die Anforderungen eingehalten werden, sind die Planungsträger im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens anzuhören. Geplante Maßnahmen bedürfen der Zustimmung.

### **Weitere Belange**

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

## **2.5 Planungs- und Standortalternativen**

Es wird auf die Begründung zur Änderungsplanung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Im Hüttenloch“ verwiesen.



### **3. Planung**

#### **3.1 Planungskonzeption**

Das städtebauliche Planungsziel besteht in der Ausweisung eines neuen Standortes für den örtlichen Bau- und Forsthof sowie einen örtlichen Rettungsdienst. Während der örtliche Rettungsdienst derzeit an mehreren dezentralen Standorten angesiedelt ist und die räumlichen Kapazitäten erschöpft sind, besteht auch für den gemeindlichen Bau- und Forsthof ein dringender Bedarf für eine Standorterweiterung. Die Lage des Plangebiets „Im Hüttenloch“ zwischen Waldalgesheim und dem Ortsteil Genheim bietet ideale Voraussetzungen, da der Bau- und Forsthof für beide Ortslagen zuständig ist.

Neben Flächen für den Gemeinbedarf besteht ein weiteres Planungsziel in der Erschließung von gewerblichen Bauflächen, um die bestehende Nachfrage (überwiegend) ortsansässiger Betriebe zu decken. Die Planungskonzeption sieht die Erschließung von ca. fünf Baugrundstücken mit Größen zwischen ca. 1.000 und 2.500 m<sup>2</sup> vor. Die Grundstücke erfüllen damit verschiedene Anforderungen und können durch kleinere Gewerbebetriebe baulich optimal genutzt werden. Gleichzeitig wird durch die gewählten Grundstücksgrößen und Bebauungstiefen sichergestellt, dass kleinteilige bauliche Strukturen entstehen und ein guter Übergang von der Wohnsiedlung in die offene Landschaft geschaffen wird.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 30. Das Plangebiet soll über eine Anschlussstelle an die K 30 angebunden werden. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 8 m gut ausgelegt, um die Erreichbarkeit der Gewerbebetriebe auch mit größeren Fahrzeugen sicherzustellen. Ein Begegnungsfall LKW-LKW ist problemlos möglich.

Im Süden wird ein Wirtschaftsweg angebunden, der im Falle einer Straßensperrung als Notausfahrt genutzt werden kann. Die Notausfahrt mündet auf einen weiteren bereits bestehenden Wirtschaftsweg, der wiederum an die Kreisstraße angebunden ist. Von hier kann auch eine Wartung des geplanten Regenrückhaltebeckens erfolgen. Mit der Überplanung der Ackerflächen werden damit keine bestehenden Fuß- oder Wirtschaftswege aus der Nutzung genommen.

Auch der bestehende Radweg entlang der Kreisstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Baumreihe, welche den Radweg von der Kreisstraße abgrenzt, wird zum Erhalt festgesetzt. Dies sichert einen ausreichenden Abstand der Verkehrsteilnehmer und die optische Grünverbindung zwischen den Siedlungsbereichen wird gesichert.

#### **Grün- und Freiflächen**

Im Plangebiet sind keine wertvollen Grün- oder Gehölzstrukturen vorhanden. Die Flächen werden derzeit intensiv bewirtschaftet. Zukünftig soll unterhalb der Hochspannungsfreileitungen eine öffentliche Grünfläche entstehen. Damit wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im Osten des Plangebiets aufgegriffen und fortgesetzt. Es entsteht ein durchgängiges "grünes Band" südlich der Ortslage von Waldalgesheim, welches gleichzeitig eine ausreichende Distanz neuer Nutzungen zur bestehenden Ortslage sichert. Durch gezielte Bepflanzungen wird das Plangebiet eingegrünt und optisch aufgewertet.



Weitere Pflanzungen sind im Bereich der Wendeanlage und dem Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Zusätzlich werden private Grünflächen im Randbereich der Baugrundstücke festgesetzt, die den Abstand zwischen der gewerblichen Nutzung und dem angrenzenden Wohngebiet nochmals erweitert. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Baumreihe entlang der Kreisstraße entsteht außerdem eine Eingrünung des gesamten Plangebiets und damit ein optimaler Übergang in die offene Landschaft.

#### **Entwässerung**

Dem Geländeverlauf folgend soll anfallendes Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes eingeleitet werden. Von dort soll das Niederschlagswasser gedrosselt in den nächsten Vorfluter (Hahnenbach) eingeleitet werden.

#### **Immissionen**

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen werden schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben, um einerseits Abwägungsmaterial zu ermitteln, andererseits negative Auswirkungen der Planung zu minimieren bzw. weitestgehend zu vermeiden und um insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

### **3.2 Städtebauliche Kenndaten**

#### **Städtebauliche Kenndaten**

Gewerbegebiet	0,80 ha
Gemeinbedarf	0,59 ha
Öffentliche Grünfläche "Randeingrünung"	0,27 ha
Öffentliche Grünfläche "Stromleitungspflanzung"	0,62 ha
Öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün"	0,10 ha
Öffentliche Grünfläche "A1"	0,99 ha
RRB	0,16 ha
Fußweg- und Radweg	0,07 ha
Wirtschaftsweg	0,11 ha
Verkehrsstraßen	0,14 ha
Gesamtfläche	3,86 ha

### **3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Gemeinbedarfs- sowie Gewerbegebietsflächen festgesetzt:

#### **Gewerbegebiet (GE)**

Um ein möglichst großes Nutzungsspektrum im geplanten Gewerbegebiet abzudecken, werden folgende Nutzungen für allgemein zulässig erklärt:





- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für Freie Berufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Mit diesem Nutzungsspektrum sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe unterschiedlicher Branchen zulässig, die regelmäßig nicht in einem Industriegebiet zulässig wären.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Wohnungen in Gebäuden für Freie Berufe, werden ausgeschlossen. Da es sich lediglich um ein kleines Gewerbegebiet handelt, sollen die Flächen ausschließlich der Ansiedlung von gewerblichen Gebäuden vorbehalten sein. Da es sich für ein Gewerbegebiet um eher kleine Grundstücke handelt, sollen Flächen nicht durch eine ergänzende Wohnnutzung belegt werden, die zudem den Charakter des Gebiets stören können. Die Festsetzung solcher Nutzungen würde dem Planungsziel, d.h. der Ansiedlung mittelständischer Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht entsprechen und könnte ggf. zu Nutzungskonflikten führen.

Da für Tankstellen kein erkennbarer Bedarf gegeben ist, ist diese Art der Nutzung entsprechend ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls unzulässig, da sie aufgrund der Randlage des Gewerbegebiets nicht zentral angebunden sind. Die Etablierung dieser Nutzungen würde zu einer Konkurrenz vorhandener Nutzungen in der Ortsmitte führen, was aus Sicht der Ortsentwicklung nicht als positiv zu werten ist.

Im Gewerbegebiet sind zudem Bordelle, bordellähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig, um den Gebietscharakter zu sichern und Trading-Down-Effekten vorzubeugen. Auch sind regelmäßig von diesen Nutzungen, Nutzungskonflikte mit Blick auf die nördlich gelegene Wohnsiedlung zu erwarten.

#### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*Bau- und Forsthof*“ sind solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die zur Wahrnehmung der Aufgaben des gemeindlichen Betriebes notwendig sind. Neben Räumlichkeiten für die Verwaltung, Werkstätten und Maschinenhallen betrifft die Festsetzung auch die Nutzung der Freiflächen. Hier sollen Stellplätze für Wertstoffcontainer, Lagerflächen etc. in ausreichendem Umfang realisiert werden können, um einen optimalen Betriebsablauf zu gewährleisten.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*Gesundheitswesen/Rettungsdienst*“ soll der örtliche Rettungsdienst einen neuen Standort erhalten. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass alle für den Betrieb notwendigen Anlagen und Einrichtungen realisiert werden können. Bei der Ausweisung geht es insbesondere darum, die Raumanprüche zu sichern und die dezentralen Standorte zusammenzulegen, um so einen reibungslosen Betrieb zu ermöglichen. Sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht im Plangebiet zugelassen.



### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch folgende Festsetzungen geregelt:

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

### **Grundflächenzahl**

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt leicht unterhalb des Orientierungswertes des § 17 Baunutzungsverordnung und soll den gewünschten kleinteiligen Charakter des Gebietes sicherstellen. Der festgesetzte Wert ist dennoch ausreichend, um den zukünftigen Betrieben einen guten Gestaltungs- und Nutzungsspielraum auf ihren Grundstücken zu ermöglichen.

Gemäß § 19 BauNVO kann die GRZ um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Damit wird ein für Gewerbegebiete üblicher Versiegelungsgrad erreicht und gleichzeitig ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Außenanlagen ermöglicht.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die Landschaft aufgrund der Ortsrandlage zu berücksichtigen. Daher werden geringe Gebäudehöhen bis zu 7,00 m über dem Niveau der Straßengradiente festgesetzt.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre oder Photovoltaik dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,50 m überschreiten, um den betrieblichen Anforderungen angemessen Rechnung zu tragen.

Werbeanlagen an Gebäuden bzw. auf dem Dach gewerbliche Anlagen oder freistehende Werbeanlagen dürfen nicht die im Bebauungsplan festgesetzten First- oder Attikahöhen überschreiten, um das Ortsbild nicht negativ durch das Hauptgebäude übersteigende Werbeanlagen zu beeinträchtigen.

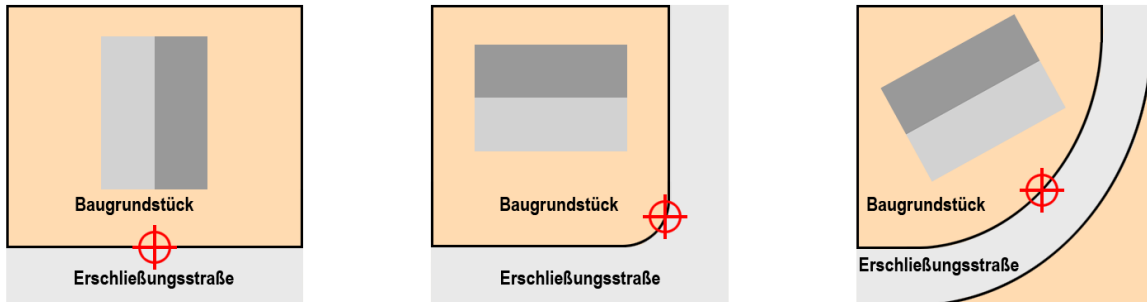
Gemäß § 18 (1) BauGB sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:

### **Oberer Bezugspunkt**

Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes und bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugschächte, Solarpaneele oder Schornsteine gemessen vom unteren Bezugspunkt.

### **Unterer Bezugspunkt**

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,00 m überschreiten. Damit soll den betrieblichen Anforderungen wie bspw. die Errichtung längerer Hallengebäude Rechnung getragen werden. Die Festsetzung ist zusammenfassend unter Berücksichtigung des Planungsziels, also die Ausweisung eines Gewerbegebiets, städtebaulich angemessen.

Die Baugrenzen und damit die möglichen Baufenster für Hauptgebäude werden großzügig festgesetzt, um den Bauherrn größtmöglichen Spielraum bei der Positionierung von Gebäuden und der Strukturierung ihrer Baugrundstücke zu eröffnen.

### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzungen erfolgen insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit und Strukturierung der Baukörper. Die festgesetzten Baufenster sind großzügig dimensioniert, sodass ausreichend Fläche für benötigte Nebenanlagen vorhanden ist.

### Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Regenrückhaltebecken

Entsprechend der Planurkunde wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Damit soll die notwendige Entwässerung des Plangebiets bauplanungsrechtlich gesichert und benötigte Flächen vorgehalten werden.

Zudem soll das Regenrückhaltebecken als artenreiche Wiesenfläche mit regelmäßiger Pflege und hochstämmigen Bäumen gestaltet werden, um dem Naturschutz an dieser Ortsrandlage ausreichend Rechnung zu tragen (weitere Informationen s. Umweltbericht).

Eine abschließende Konzipierung der zukünftigen Entwässerung des anfallenden Regenwassers wird im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen. Das Konzept soll sodann mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden abgestimmt werden.



### **Immissionsschutzmaßnahmen**

Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen.

### **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist eine randliche Eingrünung anzulegen, um den Übergang zur umgebenden Landschaft angemessen und ansprechend zu gestalten und einen wirksamen Beitrag zur Landschaftspflege zu leisten.

Um auch eine wirksame innere Durchgrünung zu schaffen, sind je 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu entwickeln. Die Standorte sind mit Ausnahme Schutzstreifen der Überlandleitungen nicht vorgegeben.

Bezüglich der Pflanzvorgaben wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **Pflanzbindung**

Die entlang des Radweges, der parallel zur Kreisstraße K 30 im Plangebiet verläuft, befindliche Baumreihe ist zu erhalten. Diese Festsetzung erfolgt, um den Vegetationsbestand planungsrechtlich zugunsten des Natur- und Umweltschutzes zu sichern.

## **3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um der besonderen Lage zur offenen Landschaft – insbesondere im Norden – angemessen Rechnung zu tragen und negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen. Als Farbtöne sind nur gedeckte Farben zulässig. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig. Damit sollen extrem helle oder dunkle Töne für Fassaden ausgeschlossen werden, welche das Ortsbild erheblich beeinträchtigen könnten.

### **Dachgestaltung**

Die Dachform ist mit Ausnahme von Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer frei wählbar. Damit soll eine den betrieblichen Anforderungen entsprechende Bauweise ermöglicht werden. Die Festsetzung ermöglicht damit die Errichtung sowohl von Flachdächern als auch einseitig sowie zweiseitig geneigter Dächer und ist für ein Gewerbegebiet üblicherweise angemessen.



Dies begünstigt zudem die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) oder die Herstellung von Dachbegrünungen. Dachbegrünungen sind auf Flachdächern mit einer Dachneigung bis zu 10° verpflichtend, um den gestalterischen Ansprüchen in der Ortsrandlage gerecht zu werden. Neben einer optischen Aufwertung bieten begrünte Dächer außerdem weitere Vorteile<sup>3</sup>:

- *Gründächer wirken wärmedämmend im Winter und als Hitzeschild im Hochsommer.*
- *Durch die Evaporation und Transpiration der begrünten Dachfläche verdunstet das zurückgehaltene Regenwasser und kühlt so die Luft in der Umgebung.*
- *Feinstaub und Luftschadstoffe sowie CO<sub>2</sub> werden durch die begrünte Dachfläche herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Wachstum der Pflanzen senkt die CO<sub>2</sub>-Belastung, indem das Treibhausgas dauerhaft gebunden wird.*

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen auf Dachflächen und in Giebel dreiecken sind, ebenso wie über dem First aufgeständerte und an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein, etc.) angebrachte Werbeanlagen, nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen aufgrund der exponierten Ortsrandlage. Trotz der geringen Gebäudehöhe soll eine mögliche negative Fernwirkung durch Werbeanlagen auf Dachflächen untersagt werden. Dies korrespondiert mit der ohnehin durch das Landessolargesetz RLP verpflichtenden Vorgabe zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf gewerblich genutzten Gebäuden.

Die Höhen der Werbeanlagen sowie Fahnenmasten wurden im Abgleich mit den zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wurden aufgrund ihrer flächigen Erscheinung auf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe reduziert. Fahnenmasten hingegen dürfen die Gebäudehöhe ausschöpfen, da sie eine filigrane Figur darstellen.

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden. Dies erfolgt einerseits aus Gründen der Verkehrssicherheit und andererseits aus optischen Gründen.

#### **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

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

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation)

---

<sup>3</sup> Quelle: <https://www.dachbegruenung-ratgeber.de/vorteile-dachbegruenung> [Letzter Zugriff: 14.12.2021]



entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Gewerbegebietes aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

#### **Einfriedungen**

Um den betriebsbedingten Anforderungen hinsichtlich einer ausreichend hohen Einfriedung Rechnung zu tragen, wird im Gewerbegebiet eine Einfriedungshöhe von 2,50 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) festgesetzt. Um den offenen Charakter des Gewerbegebiets zu wahren, sind die Art und die Höhe der Einfriedungen differenziert geregelt. Optisch geschlossene Einfriedungen sind daher zum öffentlichen Straßenraum als niedrige Mauern (maximal 50 cm Höhe), Zäune (maximal 1,50 m Höhe) oder Hecken zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen und Metallblechen sind aus optischen Gründen unzulässig.

## **4. Ver- und Entsorgung**

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

### **4.1 Wasserversorgung**

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

### **4.2 Löschwasserversorgung**

Angaben über die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

### **4.3 Abwasserentsorgung**

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

Der im Plangebiet anfallende Niederschlag soll im Trennsystem über ein im südlichen Plangebiet zu errichtendes Regenrückhaltebecken bewirtschaftet werden.



#### **4.4 Energieversorgung**

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

#### **4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt grundstücksbezogen. Die Erschließung des Plangebiets wird über eine Wendeanlage, die auf Busse und Schwerlastverkehr ausgelegt ist, hergestellt.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 8,00 m sowie die Wendeanlagen sind damit auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt und die Abfallentsorgung kann damit gesichert werden.

#### **4.6 Telekommunikation**

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



## **5. Bodenordnung**

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Ein Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht durchzuführen. Ein Großteil der von der Planung betroffenen Flurstücke befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Waldalgesheim.

Es erfolgen weitere Abstimmungen zum Grundstückserwerb und der Flächenverfügbarkeit.

## **6. Realisierung und Kosten**

Die Ortsgemeinde Waldalgesheim trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

## **7. Weitere betroffene Belange**

Das Plangebiet wird von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eingenommen. Die Grundstücke dieser Flächen wurden bislang teilweise von der Ortsgemeinde erworben.

Eine Abstimmung mit den landwirtschaftlichen Betrieben wird erfolgen.

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.





## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Ortsgemeinde Waldalgesheim beabsichtigt die Entwicklung einer 3,86 ha großen Fläche „Im Hüttenloch“ am südlichen Ortsrand an der Kreisstraße K 30 in Richtung Genheim. Das Ziel besteht in der Realisierung von Gemeinbedarfsflächen für den örtlichen Bau- und Forsthof und den Malteser Hilfsdienst sowie gewerblicher Bauflächen für kleinere nicht wesentlich störender Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Durch eine kleinteilige Bebauung soll sich das Gebiet gut an die Ortslage angliedern und in den Landschaftsraum einfügen.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche und ein einem kleinen Teilbereich als Grünland genutzt. Westlich schließen sich Grünlandflächen entlang des Hahnenbaches an das Plangebiet an, nördlich die bestehende Bebauung von Waldalgesheim. Östlich verläuft die Kreisstraße K 30 entlang der Plangebietsgrenze, südlich befinden sich weitere Ackerflächen.



Lageübersicht des Plangebietes (schwarz) in topographischer Karte, ohne Maßstab



Lageübersicht des Plangebiets (rot) im Luftbild, ohne Maßstab

## 1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

### **Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz**

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

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

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

auf Dauer gesichert sind.“

### **Bundesbodenschutzgesetz**

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



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

Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an die Siedlung, eine zusätzliche Überplanung von Flächen in siedlungsferneren Bereichen wird somit ausgeschlossen. Das Gebiet kann durch die östlich tangierende Kreisstraße erschlossen werden. Durch Begrünungs- und Anpflanzungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf den Boden verringert werden. Besondere Bodenqualitäten weist die Fläche nicht auf.

### **Baugesetzbuch**

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

Zur Schaffung dringend benötigter Flächen innerhalb der Ortsgemeinde werden Flächen in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungskörper als Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Das Areal erfüllt in idealer Weise die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung, der Niederschlagsentwässerung, der ökologischen Bedingungen und des Immissionsschutzes.

### **Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz**

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

Die Planung sieht die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers durch ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise im Plangebiet vor, dieses soll anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt in den Hahnenbach einleiten.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

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

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung im Anschluss an das Siedlungsgebiet von Waldalgesheim, können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht ausgeschlossen werden. Es werden schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben, um einerseits Abwägungsmaterial zu ermitteln, andererseits negative Auswirkungen der Planung zu minimieren bzw.



weitestgehend zu vermeiden und um insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

### **Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

In der vorliegenden Planung werden Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Durch Bau und Betrieb wird es zu klimarelevanten Emissionen kommen. Dies ist durch die Planungsträgerin im Sinne des Allgemeinwohls abzuwägen.

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

## **2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wurden ausführlich innerhalb der Begründung betrachtet, es wird daher auf Kapitele 2.1 verwiesen.

### **2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch**

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2.2 Flächennutzungsplanung und Kapitel 2.3 Bebauungsplanung/Satzungen nach dem Baugesetzbuch).

### **2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme<sup>4</sup>**

Die **Planung vernetzter Biotopsysteme** führt für die gesamte überplante Fläche Ackerflächen ohne direkte Zielsetzung auf, der östliche Teilbereich wird aktuell jedoch als Grünland bewirtschaftet, die Darstellung weicht damit von der Realität ab. Eine Entwicklung zu einem höherwertigen Biotop ist durch die Planung vernetzter Biotopsysteme folglich nicht vorgesehen. Westlich befindet sich der Hahnenbach, er wird gesäumt von zu entwickelnden bzw. zu erhaltenden Feucht- und Nasswiesen.

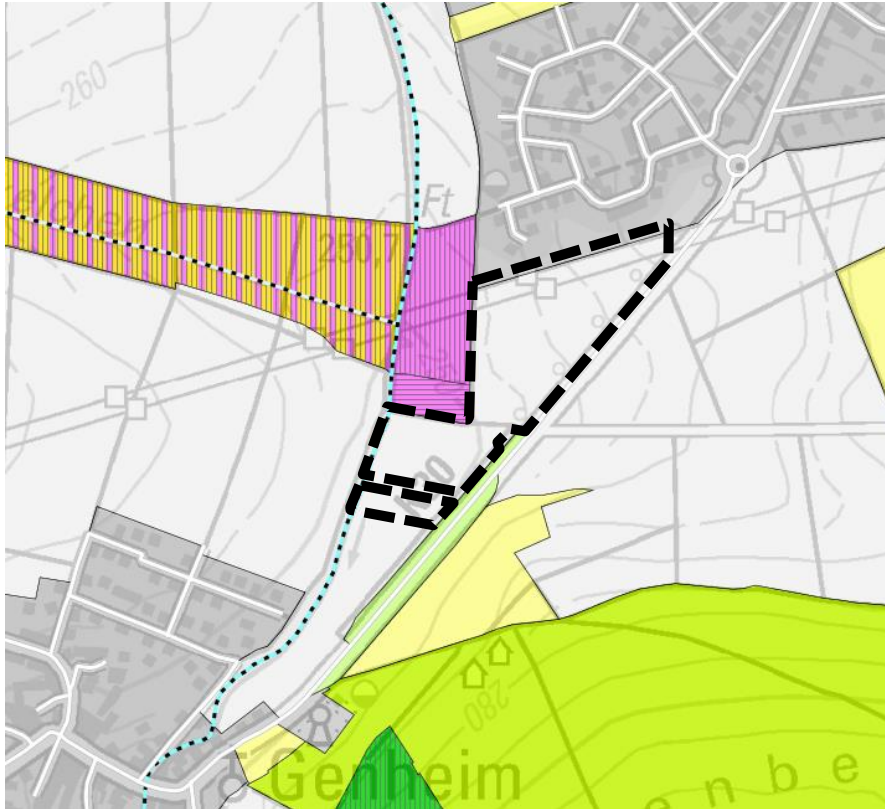
---















<sup>4</sup> <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, aufgerufen: August 2023



Der vom Hahnenbach in westliche Richtung abfließende Bach Brückelchen wird gesäumt von Nass- und Feuchtwiesen bzw. Magerwiesen mit dem Ziel der Entwicklung.

**Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme, Lage des Plangebietes schwarz unterbrochen**



	Quellen und Quellbäche		Erhalt		Entwicklung
	Bäche und Bachuferwälder, Gräben		Entwicklung		Biotoptypenverträgliche Nutzung
	Nass- und Feuchtwiesen (einschl. Kleinseggenriede)				
	Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte				
	Wiesen und Weiden mittlerer Standorte				
	Laubwälder				
	Übrige Wälder und Forsten				
	Strauchbestände				
	Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen				
	Siedlungsflächen				

**umrandet, ohne Maßstab**

Das Plangebiet liegt innerhalb von durch den RROP ausgewiesenen Flächen des Regionalen Biotopverbundes (Vorranggebiet). Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Antrag auf Zielabweichung bei der Oberen Landesplanungsbehörde gestellt. Die Abweichung vom Ziel wurde unter Beachtung von Auflagen zugelassen, welche in der Planung berücksichtigt werden.



## 2.4 Schutzgebiete

Nordöstlich des Siedlungskörpers von Waldalgesheim liegt das **Naturschutzgebiet** „Bergsenkungsgebiet an der Amalienhöhe – Wiesen nördlich Weiler“. Das Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 1 km zum Plangebiet.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des **Natura 2000**-Netzes befindet sich im nördlichen Anschluss an den Siedlungskörper von Waldalgesheim (FFH-Gebiet Binger Wald, DE-6012-31). Die Schutzgebietsflächen befinden sich in einer Entfernung von mehr als 600 m zum Plangebiet und sind durch den Siedlungskörper räumlich deutlich von diesem getrennt.

Die nächstgelegenen **Landschaftsschutzgebiete** befinden sich nördlich des Siedlungskörpers von Waldalgesheim (Rheingebiet von Bingen bis Koblenz, ca. 600 m Entfernung) und südwestlich des Plangebietes „Soonwald“, ca. 1,2 km Entfernung).

Der **Naturpark** Soonwald-Nahe befindet sich in einer Entfernung von über 1 km in südwestlicher Richtung.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale liegen nicht im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vor. Das Plangebiet befindet sich folglich nicht innerhalb eines Schutzgebietes oder in direktem Umfeld eines solchen.

## 2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Flächen des Biotopkatasters und es gehört keinem Biotopkomplex an. Bedeutsame Flächen des Biotopkatasters schließen westlich an das Plangebiet an. Dort liegt der Biotopkomplex „Hahnenbach zwischen Genheim und Waldalgesheim“. Das Schutzziel des Biotopkomplexes wird mit dem Fließgewässerschutz angegeben. Beschrieben wird der Komplex *als Bachoberlaufbereich im Mittelgebirge mit unterschiedlich starker anthropogener Beeinflussung bzw. Veränderung und unterschiedlich ausgestalteter Gewässermorphologie. In weiten Teilen schutzwürdig mit seinen, zum Teil etwas zu schmalen, Uferandbereichen. Refugium in einer sonst weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft.*

Westlich des Plangebiets befindet sich innerhalb des Biotopkomplexes ein gesetzlich geschütztes Biotop (EE3 – Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland) mit der Bezeichnung „Hochstaudenflur am Hahnenbach NO Genheim“. Das geschützte Biotop befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.



### 3. Grundlagenermittlung/Basisszenario

#### 3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 3,86 ha auf und befindet sich südlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Waldalgesheim. Westlich schließen sich Grünlandflächen entlang des Hahnenbaches an das Plangebiet an, nördlich die bestehende Bebauung von Waldalgesheim. Östlich verläuft die Kreisstraße K 30 entlang der Plangebietsgrenze, südlich befinden sich weitere Ackerflächen.

Die Flächen befinden sich auf einer Höhe von 250 m bis 260 m ü. NN und fallen dabei in Richtung des Bachlaufes in südwestliche Richtung leicht ab. Waldalgesheim liegt im Landschaftsraum „Waldalgesheimer Kalkmulde“, welche als offene Agrarlandschaft charakterisiert ist, in der Großlandschaft Nördliches Oberrheintiefeland:<sup>5</sup>

*Es handelt sich um eine offene Landschaft, in der Wälder nur im Norden am Rand des Binger Waldes kulissenbildend und sonst nur in sehr kleinen Niederwaldbeständen auf Kuppen (Köpfchen, Wust) vertreten sind.*

*Die Landnutzung der Mulde zeichnet die Reliefunterschiede der Landschaft nach: Die Rücken werden ackerbaulich genutzt. Grünland begleitet die Bäche und Gräben und nimmt die flachen, zum Binger Wald streichenden Mulden sowie die Hänge ein. Besonders hervorzuheben sind größere Feuchtwiesen in der Quellmulde des Hahnenbachs und ein Sumpfgebiet mit Röhrichten und Seggenrieden an einem seiner Quellläufe am Köpfchen. (...)*

*Die Bergwerksanlage Amalienhöhe dominiert schlossartig das Erscheinungsbild. Bei Waldalgesheim befindet sich ein großes Bergsenkungsgebiet, worin sich ein interessantes Mosaik von Gewässern in Senkungstrichtern, Feuchtgebieten, Gehölzen und Brachland entwickelt hat.*

*Die Besiedlung der Kalkmulde erfolgte auf den Höhen sowie im Falle von Weiler im Talursprungsbereich. Im Einflussbereich des Ballungsraums Rhein-Main sind insbesondere die Höhenorte Waldalgesheim und Weiler deutlich gewachsen.*

Das Plangebiet wird aktuell von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen. Der westliche Teilbereich wird zur ackerbaulichen Nutzung verwendet, östlich unterliegt ein kleineres Teilstück des Plangebietes der Grünlandbewirtschaftung. Im Süden wird außerdem ein Wirtschaftsweg überplant sowie kleinflächig daran anschließende, weitere Ackerflächen.

---

<sup>5</sup> MKUEM RLP: Landschaften in Rheinland-Pfalz, <https://landschaften.naturschutz.rlp.de/>, Landschaftsraum 228.10: Waldalgesheimer Kalkmulde, aufgerufen: August 2023



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

### **3.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit**

In der Ortsgemeinde besteht dringender Bedarf für die Ausweisung gewerblicher Flächen sowie von Flächen für den Gemeinbedarf. Unter anderem benötigen der örtliche Bau- und Forsthof sowie der Malteser Hilfsdienst dringend neue Flächen. Innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers sind nachweislich keine geeigneten Flächen für die notwendige Entwicklung vorhanden.

Die Fläche wird aktuell im westlichen Bereich zur Grünlandbewirtschaftung, im östlichen Bereich zum Ackerbau genutzt. Der westlich und südlich verlaufende Wirtschaftsweg wird zur Naherholungszwecken genutzt. Aktuell gehen keine Belästigungen oder anderweitige Emissionen von dem Plangebiet aus

### **3.2.2 Tiere**

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an und wird aktuell zur Acker- und Grünlandbewirtschaftung genutzt. Westlich verläuft in geringer Entfernung der Hahnenbach, welcher überwiegend von weiteren Grünlandflächen gesäumt wird.

Die Fläche weist eine potenzielle Eignung als (Nahrungs-)habitat für unterschiedliche Tiergruppen wie z. B. Vögel, Insekten und Fledermäuse auf. Eine Relevanz des Plangebietes für Bodenbrüter ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie den hoch aufragenden Vertikalstrukturen (Freileitungen, Baumreihe, Gebäude) nicht in besonderer Weise gegeben.

Lebensräume für Amphibien liegen im Plangebiet selbst nicht vor. Hier eignen sich die westlich gelegenen Bereiche entlang des Hahnenbaches mit begleitenden Gehölzen deutlich besser.

Für Reptilien stellt die Acker- und Grünlandfläche auf den insgesamt eher frischen Standorten keinen besonders geeigneten Lebensraum dar.

Ein Standortpotenzial für gefährdete Arten liegt durch die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet nicht in besonderer Weise vor.

In der weiträumigen Umgebung liegen zahlreiche weitere und durch geringere Siedlungsnähe besser geeignete Lebensräume vor.





### 3.2.3 Pflanzen

#### Biotop- und Nutzungstypen



Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan, ohne Maßstab.

Code	Biotop-/Nutzungstyp
BF1	Baumreihe
EA0	Fettwiese
HA0	Acker
HC1	Ackerrain
HC4	Verkehrsrasenfläche
VB1	Feldweg, befestigt
VB2	Feldweg, unbefestigt
VB5	Rad-, Fußweg

Eine Begehung des Plangebietes erfolgt im Juli 2020. Der überwiegende Anteil wird zum Ackerbau genutzt, westlich befindet sich eine Grünlandfläche. Im südlichen und östlichen Bereich verlaufen Wirtschaftswege bzw. Rad-/Fußwege. Nördlich queren Freileitungen das Plangebiet.



Östlicher Teilbereich der Wiese, Blick in Richtung Süden

Die Fettwiese war zum Zeitpunkt der Begehung gemäht, im westlichen Teilbereich der Wiese wuchsen bereits erste Blütenpflanzen erneut auf.



Westlicher Teilbereich der Wiese, Blick in Richtung Norden



Ackerfläche von der südlichen Plangebietsgrenze aus in Richtung Norden



**Blick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen**

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Wohngebiet an. Die Entwässerung der Siedlungsfläche verläuft über Regenrückhaltebecken, welche über ein Grabensystem an den Hahnenbach im Osten entwässern. Der Graben verläuft nördlich der Freileitungen außerhalb der Plangebietsgrenze.



### Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)<sup>6</sup>

Das Plangebiet wird der Standortgruppe basenreicher Hochlagen und Hügelland zugeschrieben. Es befindet sich in mittlerer Lage, der Boden ist als frisch zu charakterisieren. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Perlgras-Buchenwald (BC). Im westlichen Teilbereich wird der Standort zunehmend frischer. Entlang des Hahnenbaches ist der Standort als basenreicher Feuchtstandort in Tieflage zu charakterisieren, die potentiell natürliche Vegetation wäre ein Steileichen-Hainbuchenwald (HArI) auf sehr basenreichem und sehr frischem Standort.

### 3.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird insgesamt als gering beurteilt. Die bewirtschaftete Ackerfläche bietet Tieren nur temporär im Jahr ein Nahrungs- bzw. Jagdhabitat. Ein besonderer Artenreichtum ist weder auf der Ackerfläche noch auf den Grünlandbereichen gegeben. Durch die Nähe zu Siedlung und Kreisstraße ist auf der Fläche mit wenig störungsempfindlichen Arten zu rechnen.

### 3.2.5 Fläche und Boden<sup>7</sup>

Das ca. 3,86 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortsgemeinde Waldalgesheim innerhalb der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe. Östlich verläuft ein Geh- und Radweg mit begleitender Baumreihe entlang der K 30, nördlich wird die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche von zwei Freileitungen überspannt. Im Wesentlichen wird die Fläche zur Acker- und Grünlandbewirtschaftung genutzt. Versiegelte Flächen begrenzen sich auf den östlich verlaufenden Radweg entlang der Kreisstraße und den teilversiegelten Weg mit wassergebundener Decke im südlichen Plangebiet.

Bodengroßlandschaft:	Hochflutlehm-, Terrassensand- und Flussschottergebiete angrenzend: Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm und hohe Anteile an Quarzit, Grauwacke, Sandstein, Konglomerat sowie Ton- und Schluffschiefer
Kultur- und Archivböden:	westlich naturnahe Böden (außerhalb des Plangebietes)
Acker-/Grünlandzahl:	> 40 – ≤ 60,
Bodenart:	Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand
Radonpotenzial <sup>8</sup> :	gering – mittel (21 - 30 kBq/m <sup>3</sup> , punktuell bis 43 kBq/m <sup>3</sup> )

---

<sup>6</sup> Landesamt für Umwelt: Heutige potentielle natürliche Vegetation, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, aufgerufen am: 03.08.2023

<sup>7</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Kartenviewer Boden, [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=9](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9), aufgerufen am: 24.04.2023

<sup>8</sup> Landesamt für Umwelt, Geologische Radonkarte RLP, <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissions-schutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, aufgerufen am: 24.04.2023



Rohstoffsicherung: oberflächennaher Rohstoff: Quarzit, keine Vorschlagsfläche für Rohstoffsicherung

Der Boden besteht im Plangebiet und der weiträumigen Umgebung überwiegend aus Lehm, die landwirtschaftliche Eignung der Böden liegt im mittleren Bereich, in der Gemarkung liegen jedoch landwirtschaftliche Flächen mit deutlich höherer Eignung (Ackerzahl > 80) vor. Grabungsschutzgebiete oder kulturhistorisch bedeutsame Böden befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand nicht im Gebiet.

Typische Bodenfunktionen wie Wurzelraum für Pflanzen, Lebensraum für Tiere und Versickerung von Wasser bestehen auf den unversiegelten Flächen uneingeschränkt. Im Bereich des bestehenden Radweges an der östlichen Plangebietsgrenze verfügt der Boden über keine natürlichen Funktionen mehr. Der Standort weist keine besonderen Qualitäten (z.B. Archivböden) auf.

### 3.2.6 Wasser<sup>9</sup>

Schutzgebiete:	keine
Grundwasserlandschaft:	Devonische Schiefer und Grauwacken
Grundwasserneubildung:	gering (25 - 50 mm/a)
Grundwasserüberdeckung:	ungünstig

Westlich des Plangebietes verläuft der Hahnenbach als Gewässer 3. Ordnung, in ihn mündet auf Höhe des Plangebietes in westlicher Richtung der Bach Brückelchen, ebenfalls ein Gewässer 3. Ordnung. Der Hahnenbach ist ein grobmaterialreicher, silikatischer Mittelgebirgsbach, dessen Strukturgüte westlich des Plangebietes als stark bis vollständig verändert bewertet ist.

Für das Grundwasser nimmt das Plangebiet aufgrund sehr geringer Neubildungsraten bei ungünstiger Überdeckung eine geringe Bedeutung ein. Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Gefahren durch Hochwasser bestehen nach Hochwassergefahren- und risikokarte<sup>10</sup> im Plangebiet nicht. Bei Starkregen sind im Plangebiet punktuell im südlichen Bereich geringe Abflusskonzentrationen laut Starkregenkarte<sup>11</sup> zu erwarten.

---

<sup>9</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Geoexplorer Wasser, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>, aufgerufen am 24.04.2023

<sup>10</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Hochwasserrisikokarte, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>, aufgerufen am: 24.04.2023  
Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Hochwassergefahrenkarte, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, aufgerufen am: 24.04.2023

<sup>11</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: Starkregenkarte, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>, aufgerufen am 24.04.2023



### 3.2.7 Luft und Klima<sup>12</sup>

Das Plangebiet liegt in Hochlage auf frischen bis sehr frischen Standorten. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen als kleinflächige und temporäre Kaltluftproduktionsflächen, welche jedoch aufgrund der vorhandenen Topografie für den Siedlungskörper keine besondere Bedeutung besitzen.

Jahresniederschlag: 566 mm  
Tagesmitteltemperatur: 9,8 °C

### 3.2.8 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Die geplanten Flächen schließen an den bestehenden Siedlungskörper von Waldalgesheim an und werden durch die verlaufende Hochspannungsleitung gequert, es besteht damit eine Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Eine besondere Funktion für das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet damit nicht zu.

Offizielle Wander-, Rad- oder andere Erholungsrouten sind entlang des Plangebietes zum aktuellen Planungsstand nicht bekannt. Der östlich verlaufende Rad- und Fußweg verbindet die Ortsgemeinde Waldalgesheim mit dem südlich gelegenen Ortsteil Genheim.

### 3.2.9 Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt wird durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche beeinflusst.

---

<sup>12</sup> RLP Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>, aufgerufen am 24.04.2023





#### **4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB**

##### **Kultur- und Sachgüter<sup>13</sup>**

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

##### **Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Auf den landwirtschaftlichen Flächen fallen keine nennenswerten Emissionen oder Abfälle an.

##### **Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung**

Derzeit wird auf der Fläche keine Energie durch regenerative Energiequellen gewonnen.

##### **Darstellungen übergeordneter Planungen**

Es wird auf das Kapitel 2.1 der Begründung verwiesen.

##### **Immissionsgrenzwerte**

Derzeit vom Plangebiet ausgehende Emissionen sind nicht bekannt. Aufgrund der Ansiedlung gewerblicher Nutzung wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

##### **Schwere Unfälle**

Es sind keine potenziellen Quellen von schweren Unfällen und Katastrophen (Störfallbetriebe) im und um das Plangebiet bekannt.

---

<sup>13</sup> Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mainz-Bingen, Stand: April 2023



## 5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

### Grundwasser- und Bodenschutz

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

### Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Ausbau erneuerbarer Energien\*

### Arten- und Biotopschutz

- extensive Nutzung der Acker- und Grünlandfläche

### Landschaftsbild/Erholung

- Eingrünung des Plangebiets sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Maß zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild\*

\* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens

## 6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würde die landwirtschaftliche Fläche weiterhin bewirtschaftet werden können. Natürliche Funktionen der Fläche (v. a. für Boden und Wasserhaushalt) blieben vollständig erhalten. Die dringend benötigten Flächen, v.a. für den Forst- und Bauhof sowie für den Malteser Hilfsdienst, könnten nicht bereitgestellt werden. Gewerbebetriebe, welche nachweislich einen notwendigen Bedarf an Flächen innerhalb der Ortsgemeinde haben, würden langfristig abwandern.

## 7. Alternativenprüfung

Für das Projekt wurde auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans und der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme eine ausführliche Alternativenprüfung durchgeführt. Dabei wurden insg. 14 Standorte im Gemeindegebiet betrachtet und bewertet. Im Ergebnis ist keine bessere oder gleichwertige Fläche zur Ausweisung der Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen vorhanden.



## 8. Umweltauswirkungen

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

### 8.1 Mensch und menschliche Gesundheit

#### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit
- Beeinträchtigung der Erholungswirkung

#### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Verkehr und Gewerbe

Die Ortsgemeinde Waldalgesheim beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Schaffung von Gemeinbedarfsflächen für den örtlichen Bau- und Forsthof und den Malteser Hilfsdienst sowie gewerbliche Bauflächen für kleinere, nicht wesentlich störende Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Ortsansässigen Gewerbebetrieben können damit notwendige Flächen zur Verfügung gestellt werden, sodass ein Abwandern der Betriebe verhindert werden kann.

Zum nächsten Verfahrensschritt wird ein schalltechnisches Gutachten beauftragt werden, um negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung von Waldalgesheim ausschließen zu können. Es ist weiterhin bereits eine Pufferzone in Form eines Grünraums unterhalb der Freileitungen, nördlich im Plangebiet vorgesehen. Zur optischen Eingrünung des Plangebietes ist außerdem eine randliche Eingrünung in westliche Richtung vorgesehen sowie der Erhalt und die punktuelle Ergänzung der bereits bestehenden Baumreihe im Westen.

Die Wegeverbindungen, welche potenziell zur Erholung dienen können, bleiben durch die Planung erhalten, das Gebiet wird durch einen zusätzlichen Geh- und Radweg im südlichen Teilbereich erschlossen werden. Flächen für die Landwirtschaft und damit für die Nahrungsmittelproduktion gehen durch die Planung verloren.

#### Bewertung

Insgesamt sind die Auswirkungen durch die Neudarstellung von Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen als positiv zu bewerten. Die Lage des Plangebietes zwischen Waldalgesheim und dem Ortsteil Genheim sorgt für eine gute Anbindung an beide Bereiche durch den Malteser Hilfsdienst sowie den örtlichen Forst- und Bauhof.

Immissionen werden durch Pufferzonen und Eingrünungsmaßnahmen, sowie zusätzlich durch ein noch zu erstellendes Schallgutachten verringert werden, sodass nicht mit erheblichen Belastungen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu rechnen ist.



## 8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

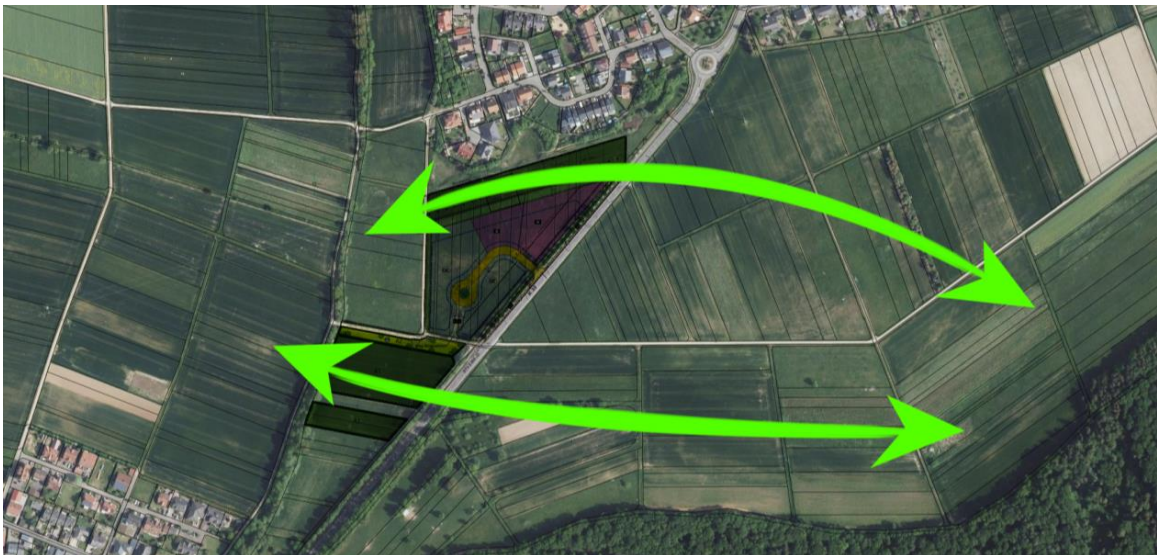
- irreversible Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume, z. B. von Bodenlebewesen, Kleinsäugetern, Vögeln, Fledermäusen, Insekten
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit

### Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und Lichtemissionen

Durch den Verlust von Acker- und Grünlandfläche gehen Nahrungshabitate für unterschiedliche Tiergruppen verloren. Die umfangreichen Maßnahmen zur Eingrünung der Fläche, die extensive Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens und die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen hin zu extensiv genutzten Wiesen schaffen gleichzeitig neue und höherwertige Flächen in direktem Umfeld. In der weiträumigen Umgebung liegen zahlreiche weitere Acker- bzw. Grünlandflächen vor, welche durch geringere Siedlungsnähe höhere Eignungen aufweisen und damit als Ausweichlebensräume genutzt werden können.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes des Regionalen Biotopverbundes. Innerhalb eines Antrags auf Zielabweichung wurden die Tatbestandsvoraussetzung zur Zulassung einer Zielabweichung ausführlich geprüft. Die Zielabweichung wird unter Einhaltung von Auflagen zu den Kompensationsflächen zugelassen. Die Aufrechterhaltung des Biotopverbundes wird damit entlang des Hahnenbaches, westlich des Plangebietes, sichergestellt werden. Dies erfolgt nördlich des Gebiets durch die Einrichtung eines ca. 40 m breiten und ca. 220 m langen Gehölzstreifens im Norden und einem ca. 110 m breiten und ca. 120 m langen Wiesenstreifen auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Übersicht der Maßnahmen und ihrer verbindenden Wirkungen der westlichen und östlichen Landschaftsbereiche



Der flächenmäßig geringe Verlust von 1,7 ha Fläche durch die Entwicklung von Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen führt daher zusammenfassend nicht zu einer erheblichen Betroffenheit der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

### 8.3 Fläche und Boden

#### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit
- Beseitigung gewachsener Bodenprofile durch ein Entfernen des Oberbodens des Geländes
- nachteilige Veränderung intakter Bodeneigenschaften
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial im Bereich von Erschließung und Bauflächen
- weiterführende Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung etc.

#### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt (Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher und -regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv). Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust dieser Funktionen. In den Bereichen der Grünanlagen sowie im Regenrückhaltebecken kommt es durch ausbleibende Düngung und Bodenbearbeitung sowie die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Arten zu einer Verbesserung der Bodeneigenschaften.

Durch die Planung kommt es zu folgenden zusätzlichen Versiegelungen auf der Fläche:

Versiegelung vorher	2.466 m <sup>2</sup>
Versiegelung nachher	13.964 m <sup>2</sup>
<b>Zusatzversiegelung</b>	<b>11.498 m<sup>2</sup></b>

Durch irreversible Versiegelung von Boden ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden, der Eingriff ist entsprechend auszugleichen. Durch die Beruhigung bislang regelmäßig bearbeiteter Böden auf ca. 2,7 ha Fläche erfolgt ein entsprechender Ausgleich multifunktional.

### 8.4 Wasser

#### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit



- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen

**Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Erhöhung des Wasserabflusses

Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird in ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise geleitet, welches sich im südlichen Plangebiet befindet. Von dort wird es gedrosselt in den Hahnenbach eingeleitet. Das Plangebiet nimmt für die Grundwasserneubildung des Gebietes nur eine untergeordnete Rolle ein, daher ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

## 8.5 Klima und Luft

**Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimaausgleichend wirkenden Offenlandflächen, Verlust ihrer luftfilternden Wirkung, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen)

**Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Andienungsverkehr sowie Gebäudeheizungen

Die Versiegelung im Plangebiet wird lokalklimatisch zu einer Aufheizung der Fläche führen. Die Durchgrünungsmaßnahmen zu allen Seiten des Baugebietes werden wiederum zur Frischluftentstehung beitragen, gleichzeitig dienen die Gehölzstrukturen als Puffer für im Gebiet anfallende Emissionen und spenden Schatten über versiegelten Flächenbereichen, sodass zusammenfassend nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

## 8.6 Landschaft

**Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Emissionen in Form von Baulärm, Licht und optische Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit
- irreversible Beseitigung von Landschaftselementen (Acker, Grünland)

**Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- optische Beeinträchtigungen
- Lärm- und Lichtemissionen

Durch die Angliederung an das bestehende Siedlungsgebiet wird ein weiterer Eingriff in das Landschaftsbild möglichst minimiert. Gleichzeitig erfolgt eine optische Eingrünung vom Siedlungsgebiet aus durch die Anpflanzung von Gehölzen unterhalb der Freileitungen.



Zur Verringerung von Auswirkungen auf das weiträumigere Landschaftsbild wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine weitere Eingrünung festgesetzt, die Baumreihe entlang der Kreisstraße wird erhalten bleiben.

## **8.7 Wechselwirkungen**

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind damit nicht zu erwarten.

## **9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)**

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

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen im Anschluss an die Siedlungsfläche von Waldalgesheim können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht ausgeschlossen werden. Es ist mit einer Zunahme der Lärmbelastungen zu rechnen. Aufgrund dessen werden schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben, um einerseits Abwägungsmaterial zu ermitteln, andererseits negative Auswirkungen der Planung zu vermeiden und um insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

### **9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Es ist davon auszugehen, dass nach der Ausweisung der Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird. Spezifische Aussagen über Art und Menge der erzeugten Abfälle sind im Rahmen einer Angebotsplanung nicht möglich.

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

Durch die Ausweisung der Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen im Planbereich ist derzeit von keinen erheblichen Risiken für Mensch und Umwelt über das allgemeine Lebensrisiko hinaus auszugehen.



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

Die Flächen des FFH-Gebietes „Binger Wald“ liegen in Entfernungen von ca. 600 m zum Plangebiet und nördlich des Siedlungsbereiches von Waldalgesheim, sodass eine deutliche Trennung zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangebiet besteht. Auch das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ liegt nördlich des Siedlungsbereiches von Waldalgesheim.

Weitere Schutzgebiete liegen in der Umgebung nicht vor. Eine kumulative Wirkung des Projekts auf weitere Planungen sind ggf. gesondert zu untersuchen.

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

Der Standort ist insgesamt wenig anfällig für Folgen des Klimawandels. Schäden durch Überflutungen sind ausgehend von der Lage des Plangebietes weitgehend auszuschließen. Schäden durch Stürme sind denkbar, jedoch durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Würden die Flächen nicht ausgewiesen, so würden entsprechende Betriebe an anderer Stelle errichtet werden, sodass im Schnitt von keinen relevanten Klimaauswirkungen durch den vorliegenden Standort auszugehen ist. Es sind keine ausgesprochenen Klimagassenken wie z.B. Moore betroffen.

Die klimatischen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung von konkreten Planungen, sind als nutzungsbedingt einzustufen und können durch die kommunale Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

## **10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, welche im Rahmen von Ortsbegehungen im Juli 2020 und Mai 2023 durchgeführt wurden, und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz<sup>14</sup> herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

---

<sup>14</sup> Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021





Die versiegelte Fläche im Ausgangszustand beträgt ca. 2.466 m<sup>2</sup>, bestehend aus Feldwegen und einem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg. Die durch die Planung bedingte, zusätzliche Versiegelung stellt sich wie folgt dar:

Versiegelung vorher	2.466 m <sup>2</sup>
Versiegelung nachher	13.964 m <sup>2</sup>
<b>Zusatzversiegelung</b>	<b>11.498 m<sup>2</sup></b>

Als Versiegelungen werden Gebäude, Verkehrsstraßen und befestigte Wege gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal zu überbauenden Flächen sowie den geplanten Verkehrswegen.

Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar. Es werden entsprechend zu bemessende, schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dies erfolgt multifunktional durch die Beruhigung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Anlage von Grünflächen, Anlage von Grüngürteln im Bereich der Hochspannungsleitungen und des Regenrückhaltebeckens, Pflanzverpflichtungen von Laubbäumen).

Extern sind darüber hinaus **64.401** Punkte zu erbringen



### Eingriffsbilanz

Kürzel	Biotop	Bio- topwert/m <sup>2</sup>	Bonus/ Malus	Lagfaktor	Fläche vor- her	Fläche nachher	Differenz
BA1	Gehölzstreifen (Randeingrünung)	13	0	1,00	0	2.703	35.139
BF1	Baumreihe	11	0	1,00	591	635	484
EA0	Fettwiese	15	-3	1,00	7.775	0	-93.300
FS0	Regenrückhaltebecken	15	0	0,83	0	1.642	20.443
HA0	Acker	6	0	1,00	17.756	0	-106.536
HC1	Ackerrain	8	0	1,00	460	0	-3.680
HC4	Verkehrsrasenfläche	0	0	1,00	341	229	0
HK2	Streuobstwiese	12	0	0,83	0	6.212	61.872
HM3	strukturarme Grünanlage	8	0	1,00	0	2.888	23.104
HNO	Gebäude	0	0	1,00	0	11.132	0
VA0	Verkehrsstraße	0	0	1,00	0	1.436	0
VB1	Feldweg, befestigt	0	0	1,00	531	664	0
VB2	Feldweg, unbefestigt (Wiesenweg)	9	0	1,00	654	480	-1.566
VB5	Rad-, Fußweg	0	0	1,00	645	732	0
<b>Summe</b>	<b>Erweiterungsbereich</b>				<b>28.753</b>	<b>28.753</b>	<b>-64.041</b>

### Ausgleichsbilanz

Umwandlung von Acker in extensive Wiese

Code	Biototyp	Bio- topwert/m <sup>2</sup>	Bonus/ Malus	Lagfaktor	Fläche vor- her	Fläche nachher	Differenz
HA0	Acker	6	0	1,00	9.852	0	-59.114
EA1	Fettwiese, flachlandausb. (Glatthaferwiese)	15	1	0,83	0	9.852	131.365
	<b>Summe</b>				<b>9.852</b>	<b>9.852</b>	<b>64.041</b>



## 11. Landschaftsplanerische Maßnahmen

### Vermeidungsmaßnahmen

#### Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen

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

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

### Landschaftsplanerische Maßnahmen

#### **Randeingrünung**

Die randliche Eingrünung schirmt die Projektflächen vom nördlich liegenden Wohngebiet sowie vom westlich liegenden Offenland ab. Die Anpflanzung von Sträuchern soll dabei negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Zusätzlich stellt der Grünstreifen einen Lebensraum für verschiedene störungsunempfindliche Arten dar. Die Beschränkung auf Straucharten erfolgt aufgrund der durch das Gebiet verlaufenden Stromfreileitungen, zu welchen aus Sicherheitsgründen ein entsprechender Abstand einzuhalten ist.

#### **Erhalt einer Baumreihe**

Die bestehende Baumreihe entlang der Kreisstraße wird zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume bieten kleinräumig Lebensräume, spenden Schatten und dienen der optischen Durchgrünung.

#### **Stellplätze**

Das Plangebiet wird durch die Verpflichtung zu Baumpflanzungen auf den Stellplätzen optisch durchgrünt. Die versiegelten Flächen werden durch die Verschattung der Bäume weniger stark aufgeheizt, die Anpflanzungen wirken sich insgesamt positiv auf das Lokalklima des Gewerbegebietes aus.

#### **Extensive Wiese (A1)**

Durch die Planung werden Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Biotope und das Schutzgut Boden nötig. Die Verortung war außerdem so zu wählen, dass ein Ersatz für die Eingriffe in den Regionalen Biotopverbund (Vorranggebiet) erfolgt. Aus diesem Grund wurden in Ergänzung zu einer Grünbrücke entlang der Stromtrasse im nördlichen Teil des Plangebiets Flächen unmittelbar südlich des Plangebiets gewählt. Es handelt sich bislang um intensiv genutzte Ackerflächen mit einer Vernässungstendenz. Wenige Meter nördlich befinden sich biotopkartierte Hochstaudenfluren (in der Realität eher als Wiesen ausgeprägt), die eine Eignung der Flächen für Biotopentwicklung entlang des Hahnenbachs nahelegen.



### **A1 Schaffung einer extensiven Wiese**

Gemarkung Genheim, Flur 5, Flurstücke 84/8, 85/8, 85/15, 86/2, 87/3, 88/3, 89/3 (Teilfläche)

Ausgleichsfläche: ca. 9.852 m<sup>2</sup>

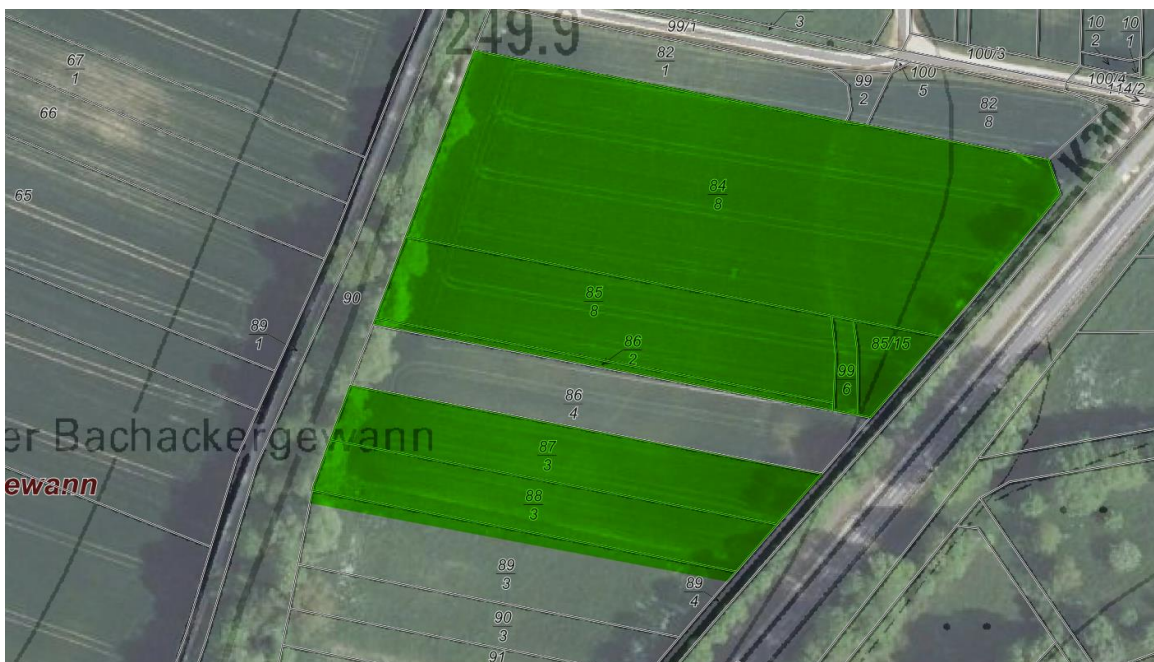
Ausgangszustand: Acker (HAO)

Zielzustand: Fettwiese, Flachlandausbildung (EA1)

Ausgleichsmaßnahme: Die bestehenden Ackerflächen sind umzubrechen, ein Planum anzulegen und entweder mit einer Heumulchsaat oder standortgerechtem, wildkräuterreichem Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland einzusäen. Die ersten 3 Jahre ist bei Bedarf eine Schröpfmahd vor Samenreife durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von Ackerwildkräutern und Feldfrüchten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit Ackerwildkräutern und/oder Feldfrüchten. Das Mahdgut ist aufzusammeln und abzufahren.

Die Wiesenflächen sind jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Die Mahd ist als Hochmahd auszuführen (mindestens 7 cm), zulässig sind. Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands.



Lage der Ausgleichsmaßnahmen südlich des Plangebiets (grün markiert)



**Blick über das Ausgleichsgebiet**

### **Regenrückhaltebecken**

Das in der Planurkunde eingetragene Regenrückhaltebecken zur Aufnahme von Regenwasser ist in Erdbauweise auszuführen, als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen.

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in einen Trennwasserkanal eingeleitet. Die Errichtung des Beckens in Erdbauweise ermöglicht die Anlage und Unterhaltung einer artenreichen Wiese, welche Lebensraum für Tiere und Pflanzen bietet. Die Wiese dient zusätzlich der optischen Durchgrünung des Gebietes.

### **A2 Schaffung einer extensiven Wiese mit Einzelbäumen in der Regenrückhaltung**

Gemarkung Genheim, Flur 5, Flurstücke 82/1, 82/8, 89/4 (Teilfläche), 99/2, 114/2 (Teilfläche), 114/3 (Teilfläche)

Ausgleichsfläche: ca. 1.642 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Acker (HA0)

Zielzustand: Fettwiese, Flachlandausbildung (EA1)

Ausgleichsmaßnahme: Die bestehenden Ackerflächen sind umzubrechen, ein Planum anzulegen und entweder mit einer Heumulchsaat oder standortgerechtem, wildkräuterreichem Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland einzusäen. Die ersten 3 Jahre ist bei Bedarf eine Schröpfmahd vor Samenreife durchzuführen, um das



eventuell übermäßige Aufkommen von Ackerwildkräutern und Feldfrüchten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit Ackerwildkräutern und/oder Feldfrüchten. Das Mahdgut ist aufzusammeln und abzufahren.

Die Wiesenflächen sind jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Die Mahd ist als Hochmahd auszuführen (mindestens 7 cm), zulässig sind. Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig

Es sind 10 Bäume entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen. Die Standorte können um bis zu 10 m von den festgesetzten abweichen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Die Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben oder alternativ Streuobstgehölze zu verwenden.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Castanea sativa	Esskastanie
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands.

#### Allgemeine Schutzmaßnahmen

##### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

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



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

#### **Denkmalschutz**

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz sind aus dem Areal keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Hingegen handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche, da eine mittelalterliche Wüstung in der Flur „Im Hüttenloch“ liegen soll. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der GDKE wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme.

Damit die Möglichkeit zur Überprüfung besteht, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

#### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

#### **Landessolargesetz Rheinland-Pfalz**

Es wird auf das Landessolargesetz RLP hingewiesen: Gemäß § 1 müssen Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen sicherstellen, dass auf ihren Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen nach den §§ 4 und 5 installiert werden.

Gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 3 Landessolargesetzes sind die Nutzung durch alle Unternehmen des Handels (Handelsgewerbe), des Handwerks, der Industrie und des Verkehrs.

#### **Anzeigepflicht nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

Nach § 5 (1) LBodSchG vom 25.7.2005 (GVBl. vom 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

#### **Grundwasserschutz**

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen (z.B. Errichtung von Kellergeschossen) eine bauzeitliche Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung (zutage fördern, zutage leiten von Grundwasser etc.) erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Der Antrag ist rechtzeitig vorab bei der unteren Wasserbehörde einzureichen, eine Vorabstimmung wird empfohlen.



### **Wassergefährdende Stoffe**

Sofern eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

Sofern eine Eigenverbrauchstankstelle, d.h. ein Behälter mit Zapfeinrichtung, errichtet werden sollte, bedarf dieser in jedem Fall einer eigenständigen Baugenehmigung. Behälter mit Zapfeinrichtung zum Verfüllen von Treibstoffen (Dieselkraftstoff, Pflanzenöle) werden als Tankstellen beurteilt nach Landesbauordnung (LBauO). Behälter zur Lagerung von Treibstoffen ohne Zapfeinrichtungen mit einer Lagerkapazität weniger als 10 m<sup>3</sup> sowie weniger als 5 m<sup>3</sup> Behälterinhalt in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern sind baurechtlich als genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 5b LBauO zu beurteilen, es besteht jedoch eine Anzeigepflicht nach AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde.

### **Starkregengefährdung**

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich potentiell überflutbare Flächen entlang von Tiefenlinien.

## **12. Zusätzliche Angaben**

### **12.1 Methodik und Kenntnislücken**

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im Juli 2020 und Mai 2023.

Es wurden keine gesonderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ein schalltechnisches Gutachten steht noch aus.

### **12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

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

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





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

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

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

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

### **12.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB**

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

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Stand: 2. Teilfortschreibung 2022)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020 mit folgenden Teilkarten:
  - Landschaftsplanung (Landschaftseinheit/Erholung, Biotopverbund, Klimatische Funktionen, Landschaften)
  - Schutzgebiete (Intern. Schutzgebiete/IUCN, Nationale Schutzgebiete, Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG)
  - Biotopkataster (gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG, Biotopkomplexe, BT Biotoptypen)
  - Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen (MAS Maßnahmen, EIV Eingriffsverfahren, KOM Kompensationsmaßnahmen)



- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view\\_id=9](http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9)
- Geologische Radonkarte RLP, Landesamt für Umwelt, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Starkregenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Tourenplaner Rheinland-Pfalz, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/de/>
- Digitalisierte Routen von Komoot, <https://www.komoot.de/>
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH

### 13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Waldalgesheim plant die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf im südlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet auf einer Fläche von ca. 3,86 ha. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kreisstraße unmittelbar östlich des Plangebietes.

Die Planung sieht die nahezu vollständige Eingrünung des Plangebietes vor. Westlich und nördlich sollen geschlossene Heckenstrukturen entwickelt werden, die östlich verlaufende Baumreihe entlang der Kreisstraße wird erhalten, südlich am Regenrückhaltebecken werden weitere Baumplantungen festgesetzt werden. Damit erfolgt einerseits eine gute Einbindung in die Landschaft, gleichzeitig werden kleinflächig Habitats für Tiere und Pflanzen geschaffen, schattenspendende Gehölze wirken sich positiv auf das Lokalklima aus, Emissionen aus dem Plangebiet heraus (Lärm, Abgase, Staub) werden durch die Eingrünungen ebenfalls reduziert.

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	sehr gering/positiv
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden, Fläche	hoch
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen sollen die Eingriffe minimiert werden:

- Anlage eines Regenrückhaltebeckens als extensive Wiesenfläche
- Begrünung der Stellplatzflächen
- randliche Eingrünung des Plangebiets
- Entwicklung eines großflächigen Gebüschs unter der nördlichen Stromtrasse
- Erhalt der Baumreihe entlang der Kreisstraße
- Baumpflanzungen am Regenrückhaltebecken
- Entwicklung einer extensiv genutzten Wiesenfläche
- allgemeine Schutzmaßnahmen

Die Planung ist damit insgesamt als verträglich zu beurteilen.

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

i.A. Kai Schad/ag  
B. eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, September 2023

i.A. Francesca Schäfer  
M. Sc. BioGeoWissenschaften