

Ortsgemeinde Waldalgesheim Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Bebauungsplan „Waldstraße IV“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ausfertigung

Stand: Juni 2026

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Waldalgesheim

Stadt-Land-plus GmbH

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des
am 17.12.2024 vom Ortsgemeinderat Waldalgesheim
als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Waldstraße IV“.

Waldalgesheim, den 08.07.2026

Schmitt

Ortsbürgermeister



Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 - 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



1. Anlass und Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Waldalgesheim, die sich durch die attraktive Lage und die gute Erreichbarkeit der Mittelzentren Bingen und Ingelheim, des Oberzentrums Koblenz sowie Mainz und Wiesbaden im Rhein-Main-Gebiet auszeichnet, besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Da innerhalb der Ortslage keine frei verfügbaren Bauflächen in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, hat die Ortsgemeinde die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zur Abrundung der Siedlungsstrukturen im Norden des Siedlungsbereichs beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im nördlichen Bereich der Ortsgemeinde Waldalgesheim.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Aufgrund der rechtlichen Problematik durch die vom Bundesverwaltungsgericht festgestellte Unionsrechtswidrigkeit des § 13b wurde mit dem § 215a eine Heilungsvorschrift in das BauGB aufgenommen, welche den § 13b ersetzt und klarstellend aufhebt. Das Bebauungsplan-Verfahren wurde nach § 215a i. V. m. § 13a BauGB zu Ende geführt.

Die mit dem § 13b BauGB verbundenen Verfahrenserleichterungen bezüglich der Durchführung nur eines Verfahrensschrittes, hinsichtlich der Nichterforderlichkeit einer Umweltprüfung und der Eingriffsfiktion sind entfallen.

Da der Bebauungsplan „Waldstraße IV“ u. a. gesetzlich geschützte Biotope überplant, wurde eine komplette Umweltprüfung durchgeführt.



2. Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und aus Gründen der Rechtssicherheit	19.11.2019 21.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses bzw.	27.11.2019 06.10.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB:	10.03.2022 bis 31.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit	09.03.2022
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der Träger öffent- licher Belange mit Schreiben vom	07.03.2022
mit der Bitte um Stellungnahme bis zum	31.03.2022
Erweiterungsbeschluss des Bebauungsplans	13.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Erweiterungsbeschlusses	21.12.2022
Entwurfs- und Offenlagebeschluss	17.09.2024
Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung Offenlage vom	23.10.2024 31.10.2024 bis 02.12.2024
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	21.10.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans	17.12.2024
Bekanntmachung des Bebauungsplans	
Ausfertigung des Bebauungsplans	



3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts wurden für den Bebauungsplan folgende umweltrelevante Fachgutachten erstellt bzw. herangezogen:

Gutachten	Untersuchungsgegenstand
Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan „Waldstraße IV“ in Waldalgesheim, Boppard-Buchholz, 23.08.2022.	Beurteilung der Geräuschemissionen des Biomassekraftwerks gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und TA-Lärm. Berechnung des Verkehrslärms der K 29 gemäß RLS 19 und Beurteilung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“; Beurteilung des maßgeblichen Außenlärms gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018 „Schallschutz vor Außenlärm“, Aufzeigen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.
Büro Viriditas: Ortsgemeinde Waldalgesheim – Bebauungsplan „Waldstraße IV“; Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler bei Bingen, 24.08.2023.	Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 und 45 BNatSchG für Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien und sonstige Artengruppen hinsichtlich der Frage, ob eine Realisierung der Bebauung gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen könnte. Aufzeigen von Maßnahmen zur Vermeidung solcher Verstöße.
Büro Viriditas: Ortsgemeinde Waldalgesheim – Bebauungsplan „Waldstraße IV“; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Haselmaus, Weiler bei Bingen, 11.12.2024.	Erfassung und Beurteilung des aktuellen Zustands der lokalen Haselmauspopulation, Maßnahmenkonzeption zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität („CEF“) des Lebensraumes der lokalen (Teil-)Population sowie zur Vermeidung abwendbarer Tötungen von Haselmaus-Individuen.

Die übrigen Umweltbelange wurden durch Auswertung öffentlich zugänglicher Fachdaten und mittels empirischer Einschätzungen beurteilt.

4. Abwägungsvorgang

Im Folgenden werden die von der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen und Bedenken und die Art ihrer Berücksichtigung tabellarisch gegenübergestellt.

Verfahren nach § 3 (1) BauGB:

Anregungen und Bedenken

Eine Bürgerin appellierte für den Erhalt der Streuobstbäume im Plangebiet und deren Integration in den Bebauungsplan. Sie begründet dies mit einem hohen Wert des Plangebiets als Jagdgebiet für die Fledermausart „Graues Langohr“ sowie einem hohen Wert der Obstbäume für zahlreiche andere Tierarten.

Art der Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Große Teile der Gehölze wie z.B. der Gehölzriegel nordöstlich der Oberstraße, das Gros der Bäume südwestlich der Oberstraße sowie die Obstbäume nördlich des Wasserhäuschens bleiben erhalten. Insbesondere wird der ortsbildprägende Birnbaum erhalten. Somit wird den Forderungen der Einwenderin weitgehend entsprochen.



Anregungen und Bedenken

Weitere Bürger haben Bedenken hinsichtlich der hydrologischen Gegebenheiten geäußert: Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser könne nicht versickern und Außengebietswasser würde vom ehem. Bergwerk „Amalienhöhe“ kommend über die Oberstraße in das Plangebiet sowie in das Baugebiet „Waldstraße II“ eindringen. Außerdem sei die bestehende Drainageleitung zu berücksichtigen. Darüber hinaus dringe weiteres Außengebietswasser aus nordwestlicher Richtung in das Gebiet ein.

Die Festsetzung von Zisternen wurde empfohlen.

Kritisiert wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans auch wegen der zwischenzeitlich angedachten Bachverlegung an die K 29.

Art der Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Nach Aussagen des faunistischen Gutachtens des Büros Viriditas fehlen im Plangebiet Quartierstrukturen für Fledermäuse.

Das Plangebiet kann lediglich als fakultatives Jagdhabitat genutzt werden, jedoch ohne direkten Bezug zum Boden. Der Luftraum bleibt auch bei Realisierung des Vorhabens als Jagd- und Fluggebiet erhalten. Für Arten, die Insekten im Kunstlicht der Beleuchtungseinrichtungen jagen, verbessert sich bei Realisierung der Planung die Eignung des Gebietes als Jagdhabitat.

Diesbezüglich wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Das Konzept berücksichtigt die schadlose Ableitung des Außengebietswassers und eine Ertüchtigung bzw. Vergrößerung bestehender Entwässerungsleitungen um die beschriebenen Sturzflutereignisse künftig zu verhindern. Durch den an der Grenze zum Baugebiet „Waldstraße II“ vorgesehen Wirtschaftsweg kann die Wasserführung durch Modellierung des Wirtschaftsweges gewährleistet werden. Die Regenrückhaltung wird im Bereich der bestehenden Hochwasser-Retentionsmulden vorgesehen, eine Vergrößerung der bestehenden Ableitung bis dorthin (Gräben, Durchlässe, Verrohrungen) erfolgt ebenso. Zudem wird in dem breiten Grünzug entlang der K 29 weiteres Retentionsvolumen in Übereinstimmung mit dem Hochwasserschutzkonzept gewährleistet.

Zisternen können in einem Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann und soll die verpflichtende Anlage von Zisternen vertraglich geregelt werden

In einem geänderten Entwurf wurde auf die Verlegung des Bachlaufs verzichtet. Stattdessen wird eine naturnahe Modellierung und eine breite Grünzone entlang des Bachs vorgesehen.



Anregungen und Bedenken

Weitere Bedenken werden wegen der zu erwartenden Bauhöhen im Plangebiet geltend gemacht, durch die Verschattungen für Anwohner des Baugebiets „Waldstraße II“ entstünden. Außerdem wurde befürchtet, dass hohe Böschungen bzw. Geländestufen zum Plangebiet entstehen.

Es wurde moniert, dass Einfriedungen nicht in der Höhe beschränkt wurden.

Angeregt wurde die Anlage eines Grünstreifens zur Sicherung der Obstbäume entlang der Oberstraße

Die Einstufung des Werts des Plangebiets für das Arten- und Biotoppotenzial sowie für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung wurden als zu niedrig kritisiert.

Außerdem wurde eine fehlende Prüfung von Alternativflächen beanstandet.

Die geländeklimatischen Verhältnisse seien nicht ausreichend thematisiert worden.

Art der Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Den Bedenken konnte durch die Anlage von Geländeschnitten begegnet werden. Mit Verschattungseffekten durch Gebäude ist aufgrund der Lage des geplanten Baugebiets nordwestlich des Gebiets „Waldstraße II“ nicht zu rechnen; der Abstand zwischen der hinteren Baugrenze und den Gebäude am Pappelweg beträgt mindestens 10 m. Die festgesetzte max. Firsthöhe vermittelt zwischen den Firsthöhen des Baugebiets „Waldstraße III“ und denen des Gebiets „Waldstraße II“.

Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst. U. a. sind rückwärtige Einfriedungen der Grundstücke nur in transparenter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über GOF zulässig.

Aus erschließungstechnischen Gründen wurde auf die Festsetzung einer Grünfläche entlang der Oberstraße verzichtet. Etliche Bäume der Obstbaumreihe wurden als zu erhaltend festgesetzt.

Das Gebiet wurde faunistisch untersucht und eine gutachterlich gestützte Werteinschätzung des Gebiets für Pflanzen und Tiere abgegeben. Bezüglich des Landschaftsbilds wird auf den Erhalt eines Großteils der Obstbäume sowie auf die Anpflanzung weiterer Obstbäume als Ausgleichsmaßnahme hingewiesen.

Die Prüfung von Alternativen wurde im Rahmen des Umweltberichts durchgeführt (siehe Pkt. 5).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Waldstraße IV“ bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Höhe der Baukörper, sowie dem Erhalt von Grünstrukturen ist weiterhin von einer Durchströmung des Gebiets und des darunter befindlichen Gebiets „Waldstraße II“ mit Kaltluft auszugehen.



Verfahren nach § 3 (2) BauGB:

Anregungen und Bedenken

Eine Fußwegeverbindung zwischen dem Baugebiet Waldstraße III und dem Plangebiet mit einer Querungshilfe der K 29 wurde angeregt, des Weiteren die Anlage weiterer Fußwege.

Es wurde angeregt, die Baugrenze im an das Baugebiet „Waldstraße II“ angrenzenden Bereich um 3 m zurückzunehmen

Ein Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit und der Wirtschaftlichkeit lt. der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz wurde vermutet.

Zur Erzielung eines harmonischen Siedlungsbildes wurde ferner angeregt, die Zahl der Geschosse auf 1,5, also auf ein Vollgeschoss und ein nicht als Vollgeschoss zählendes Dachgeschoss zu begrenzen.

Um die Anlage eines kleinen Erdwalls entlang des zwischen dem Plangebiet und dem Baugebiet „Waldstraße II“ verlaufenden Wirtschaftswegs wird gebeten.

Art der Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Da die zentralen fußläufig erreichbaren Einrichtungen der Ortsgemeinde (KiTas, Familienpark, Gemeindezentrum) in südlicher bzw. südöstlicher Richtung liegen und über die Querungshilfe südlich des Gebiets „Waldstraße III“ mit der anschließenden Fußwegeverbindung sicher möglich ist, wurde die angeregte, zusätzliche Querungshilfe in östlicher Richtung als nicht erforderlich erachtet.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da zwischen den beiden Baugebieten ein 3 m breiter Wirtschaftsweg festgesetzt ist und die Bauflächen so besser nutzbar sind.

Auf der Grundlage mehrerer Kostenschätzungen wurde eine kostendeckende Entwicklung des Gebiets Waldstraße IV prognostiziert.

Mit dem Argument nahezu gleicher Gebäudehöhen bei ökonomischerer Gebäudenutzung und besserer energetischen Nutzungsmöglichkeiten des Dachs wurde die Begrenzung auf ein Vollgeschoss abgelehnt.

Der Bitte kann entsprochen werden, sofern die Eigentümer der genannten Grundstücke auch bereit sind, einen Teil der entstehenden Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB** sowie der **Beteiligung der Behörden nach §§ 4 (2) BauGB** wurden folgende Anregungen zu umweltrelevanten Belangen vorgetragen, die das Plangebiet betreffen:

Stellungnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen:

In Ihrer Stellungnahme vom 30.03.2022 hatte die **Kreisverwaltung Mainz-Bingen** angeregt, eine ausreichende, mindestens 5m tiefe Eingrünung des Gebietsrands festzusetzen. Eine diesbezügliche Festsetzung wurde in die Planung aufgenommen; entlang der südlichen Grenze des Plangebiets zum Baugebiet „Waldstraße II“ wurde jedoch aufgrund eines 3 m breiten Wirtschaftswegs und der effizienteren Nutzbarkeit der daran angrenzenden Grundstücke auf die Festsetzung einer Randeingrünung verzichtet.

Europaweit geschützte Arten, welche im Rahmen einer Vorprüfung als potenziell im Plangebiet vorkommende Arten ausgefiltert wurden, sollten untersucht werden. Der



Forderung wurde entsprochen, eine artenschutzrechtliche Beurteilung wurde durch ein Fachbüro angefertigt; die Artenschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Schreiben vom 28.11.2024 wurde festgestellt, dass sich nach §30 BNatSchG und § 15 LNatSchG pauschal geschützte Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Ein entsprechender Ausnahmeantrag nach §30 Abs. 3 BNatSchG wurde erarbeitet und mit der Kreisverwaltung abgestimmt. Zwischenzeitlich wurde der Antrag genehmigt.

Zum Schutz der Bäume bei Baumaßnahmen wurde eine entsprechende Formulierung in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen und in den Umweltbericht aufgenommen.

Stellungnahmen zum Schutzgut Wasser und Boden:

Die **Kreisverwaltung des Landkreises Mainz-Bingen** hat im Schreiben vom 30.03.2022 die Festsetzung eines Abflussbeiwerts gefordert. Der Forderung wurde nicht entsprochen, da die Festsetzung einer GRZ als ausreichend angesehen wurde.

In der Stellungnahme vom 28.11.2024 wurde angeregt, die Bebauungsdichte zur Schonung wertvoller und knapper werdender Ressourcen zu erhöhen. Da eine verdichtete Bauweise mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern in der von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Peripherie der Ortsgemeinde auf geringe Akzeptanz stoßen – und eine derartige Bebauung nur schwer mit dem Landschafts- und Siedlungsbild vereinbar wäre, wurde der Anregung nicht gefolgt. Die Grundstücksgrößen sind mit ca. 500 m² bereits entsprechend kompakt gewählt.

In ihren Stellungnahmen vom 31.03.2022 sowie vom 29.11.2024 äußerte die **SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** Bedenken hinsichtlich einer unsachgemäßen Überplanung eines Gewässers II Ordnung. Ferner sei in der Planung die schadlose Ableitung von extremen Abflussereignissen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollten die Grünflächen im Umfeld des Gewässers so gestaltet und modelliert werden, dass bei seltenen Regenereignissen soweit als möglich Wasser zurückgehalten wird, ohne dabei die Struktur des Gewässers zu sehr zu beeinträchtigen. Es wurde in Frage gestellt, ob der im Plangebiet verlaufende Graben, der auch das Baugebiet „Waldstraße II“ durchquert, das gesamte Niederschlagswasser eines 100 jährigen Niederschlagsereignisses durchleiten kann. Außerdem wurde empfohlen, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und ein bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen.

Entlang der K 29 wurde eine breite Grünfläche mit dem darin eingebetteten Bachlauf festgesetzt; den Forderungen der Wasserwirtschaft wurde somit entsprochen. Dabei wird eine Modellierung der Grünflächen im Sinne der Rückhaltung von Oberflächenwasser angestrebt. Im Rahmen des Entwässerungskonzepts ist zusätzlich die Ertüchtigung der Rückhaltemöglichkeiten für Außengebietswasser auf den Flurstücken 99/1 und 99/2 der Flur 7 nördlich des Baugebiets vorgesehen, so dass aus nördlicher Richtung geringere Niederschlagswassermengen das Plangebiet passieren. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. zur unschädlichen Ableitung des Außengebietswassers geplant, welches aus dem östlich des Baugebiets liegenden Bergwerksbereich über das Wegflurstück 120, Flur 7 abfließt. Die Hinweise zur Versickerung und zum Umgang mit



Niederschlagswasser wurden im vorliegenden Entwässerungskonzept berücksichtigt. Im Rahmen eines noch zu erstellenden Baugrundgutachtens wird eine bodenkundliche Standortbeschreibung mit Angaben zu Bodenart, Schichtfolge, Verdichtungsempfindlichkeit, Bodenbelastungen etc. erstellt sowie der Formulierung von Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Boden formuliert. Nach Empfehlung durch den Bodengutachter kann dann eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt werden.

Die **Verbandsgemeindewerke** haben in Ihrer Stellungnahme vom 30.03.2022 darauf hingewiesen, dass im Süden des Plangebiet Drainageleitungen verlaufen, die mit der Herstellung des Baugebiets „Waldstraße II“ hergestellt wurden und die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Die genannten Drainageleitungen wurden in der Planung berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 29.10.2024 haben die VG Werke Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans erhoben, da die Entwässerungskonzeption noch nicht abschließend plausibel dargestellt werde. Es wurde eine technisch detaillierte Planung, auch für die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Neben- und Ausgleichsflächen gefordert. Auch für die Hauptgebäude wurde eine verpflichtende Dachbegrünung, verlangt.

Die rechnerischen Nachweise zu den bestehenden und zu ertüchtigenden Hochwasser-Retentionsmulden hatten noch gefehlt. Diese werden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung, die im Nachgang des Bebauungsplans erstellt wurde bzw. wird, geführt. Im Zuge dieser Planung, welche zur Umsetzung der abwassertechnischen Erschließungsanlagen erforderlich ist, wird eine technisch detaillierte Planung erarbeitet.

Auf die Festsetzung verpflichtender Dachbegrünungen für Hautgebäude wurde verzichtet, da Dachbegrünungen mit nennenswerten Effekten für die Niederschlagswasserrückhaltung (Speichermatten u-ä.) die Bauherren zusätzlich finanziell belasten würden. Außerdem ist gegenüber Normaldächern ein höherer Pflegeaufwand erforderlich. Es wurde befürchtet, dass die Baugrundstücke durch eine solche Festsetzung nur schwer zu vermarkten wären.

Die **Landwirtschaftskammer** hat mit Schreiben vom 28.03.2022 und 29.11.2024 der Planung nicht zugestimmt, da landwirtschaftliche Grünflächen überplant werden, die in voller Produktion stehen. Der Flächenverbrauch wird als zu umfangreich angesehen. Durch die Ausgleichsflächen würden zusätzliche Produktionsflächen beansprucht. Hierauf sollte möglichst verzichtet- oder aber produktionsintegrierte Maßnahmen gemeinsam mit den landwirtschaftlichen Betrieben umgesetzt werden. Außerdem sollte ein Mindestabstand von 5 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden. Darüber hinaus werde durch das Anpflanzen von Gehölzen mit nicht vertretbaren Ertragseinbußen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Beschattung und Beeinträchtigungen in der Bewirtschaftung gerechnet.

Laut der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe ist Waldalgesheim als Gemeinde mit besonderer Funktionszuweisung „Wohnen“ eingestuft und darf hinsichtlich des Flächenverbrauchs demzufolge Wohnflächen ausweisen, die den Eigenbedarf überschreiten. Hieraus resultieren geringere Flächenverbräuche anderenorts. Da landwirtschaftlich weniger gut geeignete Flächen, die naturschutzrechtlich



und ökonomisch zur Entwicklung eines Wohngebiets geeignet wären, in Waldalgesheim nicht zur Verfügung stehen, wurde die Planung unverändert weiter verfolgt.

Die Kompensation erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen. Die Maßnahmen zielen regelmäßig darauf ab, dass die Flächen extensiv weitergenutzt werden sollen. Das Gros der Flächen wird durch landwirtschaftlicher Betriebe hergestellt und bewirtschaftet. Daher besteht hier kein Widerspruch zu den Ausführungen der Landwirtschaftskammer.

Ein Abstand der Bebauung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 5 m wird eingehalten.

Vor dem Hintergrund einer Verbesserung der Habitatqualität, die zur Neuansiedlung von Pflanzen- und Tierarten und damit insgesamt zu einer höheren Biodiversität in Teilen der Gemarkung Waldalgesheims führt, werden die geringen Ertragseinbußen durch Verschattung als vertretbar angesehen

Stellungnahmen zum Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Mit den Stellungnahmen vom 30.03.2022 und 28.11.2024 hatte die **Kreisverwaltung Mainz-Bingen** gefordert, den alten, ortsbildprägenden Birnbaum im Norden des Plangebiets zu erhalten. Zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus sei dem Erholungsbelang im Rahmen der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen ein besonderes Abwägungsgewicht beizumessen.

Der Birnbaum wurde als zu erhaltend festgesetzt. Zur Belebung des Landschaftsbilds und zur Stärkung des Erlebniswertes der Landschaft wurden grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und in den externen Geltungsbereichen festgesetzt.

Stellungnahmen zum Schutzgut Klima / Luft:

Die **Kreisverwaltung des Landkreises Mainz-Bingen** hat im Schreiben vom 30.03.2022 eine verpflichtende Begrünung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen angeregt. Dem wird in der aktuellen Planung teilweise entsprochen - Flachdächer auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind verpflichtend zu begrünen.

Stellungnahmen zum Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Wohlbefinden:

Im Schreiben vom 30.03.2022 hat die **Kreisverwaltung des Landkreises Mainz-Bingen** gefordert, die Immissionssituation gutachterlich zu untersuchen und notwendige Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Der Forderung wurde entsprochen, ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und entsprechende Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der **Landesbetrieb Mobilität Worms** hat im Schreiben vom 26.11.2024 ausgeführt, dass die baulichen Abstandsflächen zur Kreisstraße einzuhalten sind, da das Plangebiet an der freien Strecke liegt. Da mit der Einmündung der Oberstraße in die K 29 ein Knotenpunkt des klassifizierten Straßennetzes überplant werde, sei dessen Leistungsfähigkeit gutachterlich nachzuweisen und die Detailplanung mit dem LBM im Vorfeld abzustimmen. Des Weiteren seien für die Beurteilung von verkehrssicherheitsrelevanten Hindernissen bzw. Gefährdungen die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maßgebend.



Bezüglich der baulichen Abstandsflächen, die ausschließlich die Baugrundstücke in der nördlichen Spitze des Plangebiets betrifft, wurde mit dem LBM, auch vor dem Hintergrund der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h eine Reduzierung auf 10 m vereinbart.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts erfolgte im Rahmen der Detailplanung, die mit dem LBM abgestimmt wurde.

Bei der Neupflanzung von Bäumen entlang der K 29 wird ein Mindestabstand von 5 m eingehalten, um mögliche Kollisionsgefahren zu vermindern. Sollte sich dies als nicht ausreichend erweisen, können die Baumstandorte in beschränktem Rahmen weiter von der Straße abgerückt werden oder es werden passive Schutzeinrichtungen auf Kosten des Vorhabenträgers installiert.

Stellungnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz hat mit Schreiben vom 04.11.2024 darauf hingewiesen, dass aus dem Areal zahlreiche archäologische Funde bekannt seien und hält daher eine geomagnetische Voruntersuchung des Geländes für erforderlich.

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme darauf hingewiesen dass, falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, diese vor der Zerstörung durch die GDKE wissenschaftlich zu dokumentieren und auszugraben seien. Hierdurch könnten mehrmonatige und kostenintensive Ausgrabungen nötig werden.

In der Sitzung vom 17.12.2024 hat der Gemeinderat Waldalgesheim dieses zur Kenntnis genommen. Bezgl. des Umgangs mit evtl. Funden wurde ein Hinweis zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass diese der Melde- und Ablieferungspflicht unterliegen und dass der Beginn sämtlicher Erdarbeiten bei der GDKE Landesarchäologie Mainz vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen ist. Außerdem wird die GDKE Landesarchäologie Mainz an weiteren Verfahrensschritten beteiligt.

5. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB lagen nicht vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Teilsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgrund des früheren Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB war die Entwicklungsmöglichkeit von Baugebieten an die Voraussetzungen geknüpft, dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen beschränkt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und dabei nicht fingerartig in den Außenbereich hinausgreifen. Eine Alternativenprüfung konnte sich demzufolge nur auf Flächen zur Planung von Wohngebieten beschränken, die im Rahmen des ehem. Verfahrens nach § 13b BauGB hätten entwickelt werden können.



Für die Entwicklung des Gebiets „Waldstraße IV“ spricht, dass die Energieversorgung des Plangebiets über die benachbarte Heizzentrale erfolgen kann, die im Zusammenwirken mit der geplanten Solarthermieranlage das Nahwärmenetz der Gemeinde Waldalgesheim speist. Zur Minimierung von Wärmeverlusten sind hierzu möglichst kurze Leitungswege erforderlich. Entwicklungen an anderen Stellen, z. B. nördlich oder westlich des Baugebiets „Waldstraße III“, westlich des Baugebiets „Eichen-/Ahornweg“ (In der Seupestgewann) oder nördlich des Baugebiets „Dr. Geier-Straße / Untere Amalienhöhe“ wären nur durch weiter in den Außenbereich hinausgreifende Baugebiete möglich. Zudem wären diese Gebiete schlechter an das Nahwärmenetz anzubinden.

Unter Zugrundelegung der Rahmenbedingungen bestehen unter Berücksichtigung der Planungsziele auch bezüglich der inneren Strukturierung des Geltungsbereiches somit keine grundsätzlichen Alternativen.

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

i.A. Frank Assion
Dipl.-Geograph

Boppard- Buchholz, Juni 2026