

Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Ortsgemeinde Weiler bei Bingen - Teilbereich „An der Straße“

Begründung mit Umweltbericht

**Fassung für die Genehmigung
gemäß § 6 BauGB**

Stand: August 2025

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe



Stadt-Land-plus GmbH

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

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



Inhaltsverzeichnis

A) Begründung	3
1. Aufgabenstellung	4
2. Grundlagenermittlung	6
2.1 Lage im Raum	6
2.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs	7
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	9
4. Sonstige übergeordnete Planvorgaben	15
5. Planungs- und Standortalternativen	17
6. Darstellungsänderungen des Flächennutzungsplans	18
B) Umweltbericht	19
1. Inhalte und Ziele	19
2. Umweltauswirkungen	19
2.1. Bestandsaufnahme Plangebiet	19
3. Nullvariante und Planungsalternativen	28
4. Geplante Umweltmaßnahmen	29
5. Zusätzliche Angaben	30
5.1. Angewandte Verfahren und Wissenslücken	30
5.2. Maßnahmen zur Überwachung	30
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

Anlagen:

- Anlage 1: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe (südlicher Teil), Juni 2022
- Anlage 2: Stadt-Land-plus GmbH: Antrag auf landesplanerische Stellungnahme. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Straße“ inkl. Anlagen, August 2021
- Anlage 3: Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Vollzug des Landesplanungsgesetzes; Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, Gemarkung Weiler, Dezember 2021
- Anlage 4: Stadt-Land-plus GmbH: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, November 2021
- Anlage 5: SGD Süd: Zustimmungendes Schreiben zur Planung kleinflächigen Einzelhandels vom 29.05.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) Begründung

1. Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Weiler bei Bingen beabsichtigt die Entwicklung einer circa 2,1 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand in der Mannesmannstraße (s. Abb. 1). Ziel ist die Schaffung von Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels und damit verbundenen Einrichtungen wie einem Café, einer Bäckerei und einer Apotheke. Ein attraktiver öffentlicher Freiraum soll als Funktionsergänzung des Bürgerhauses realisiert und als Marktplatz und zentraler Raum für Veranstaltungen gestaltet werden.

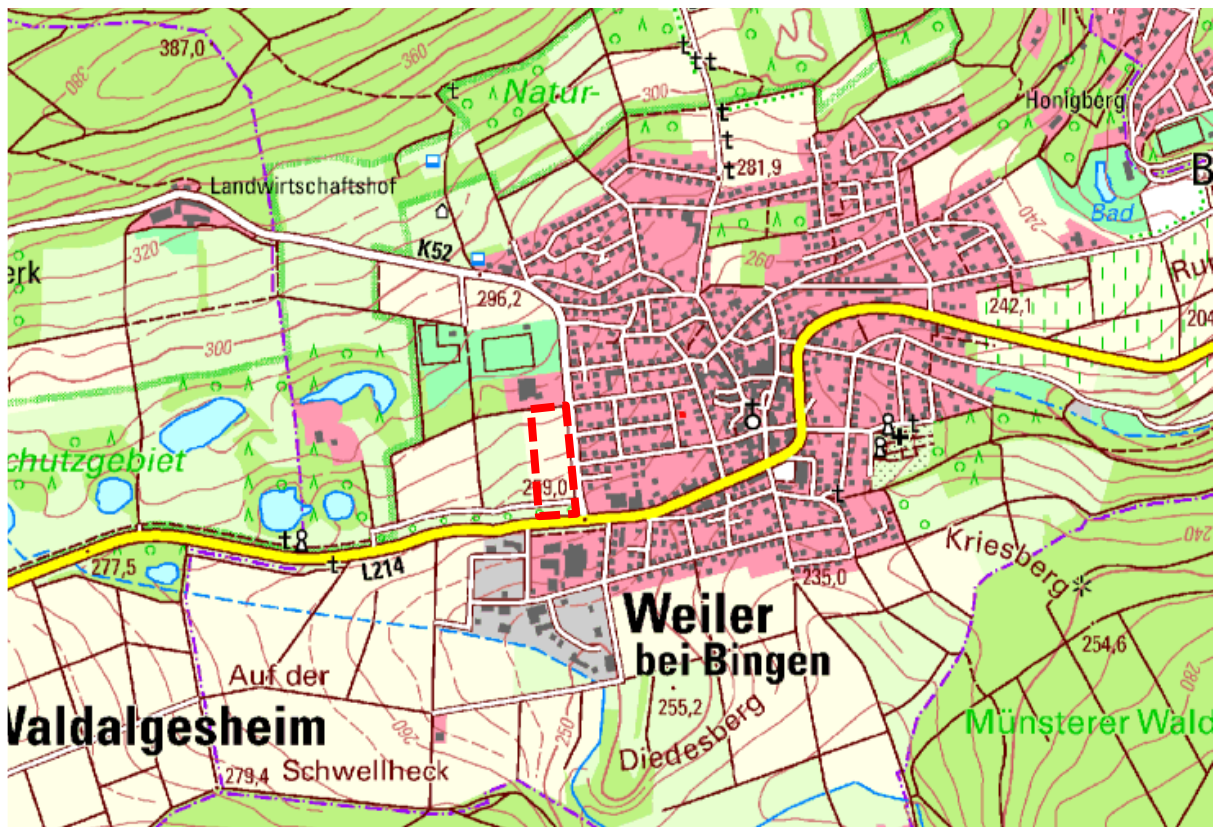


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot-gestrichelt) in Topografischer Karte, ohne Maßstab

Das Areal erfüllt in idealer Weise die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung, der Niederschlagsentwässerung, der ökologischen Bedingungen und des Immissionsschutzes. Die Sicherung und Verbesserung des Angebots im Bereich der Nahversorgung, sowie die Erweiterung des kulturellen Angebotes und der Naherholung ist ein wesentlicher Baustein der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Weiler bei Bingen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sollen Flächen zur Modernisierung des ortsansässigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Dafür ist eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² für den Lebensmittelmarkt, zzgl. Bäckerei und Café, vorgesehen.



Aufgrund der Lage im Außenbereich ist zur Realisierung des Planvorhabens die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich. Hierfür soll der Bebauungsplan mit dem Titel „An der Straße“ aufgestellt werden.

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung dar. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern.

Verfahrensschritte

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

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

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

Der Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme wurde im August 2021 gestellt. Dieser, sowie die erfolgte Landesplanerische Stellungnahme (Dezember 2021), sind in den Anlagen beigelegt.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1) 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11. Mai bis 01. Juni 2023.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Sitzung des Verbandsgemeinderats vom 19. Juli 2023 gewürdigt und – so erforderlich – in die vorliegende Fassung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Die Beteiligung gemäß a §§ 3(2) 4(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08. bis 04.09.2023.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Beteiligung wurden in der Sitzung des Verbandsgemeinderats vom 10. September 2025 gewürdigt und – so erforderlich – in die vorliegende Fassung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Die hier vorliegende Fassung mit Begründung, Umweltbericht, Plandarstellung sowie Anlagen, wurde für Genehmigung gemäß § 6 BauGB angefertigt.



2. Grundlagenermittlung

2.1 Lage im Raum

Ortsgemeinde	Weiler bei Bingen
Verbandsgemeinde	Rhein-Nahe
Kreis	Mainz-Bingen
Einwohnerzahl	2.666, Stand: 31.12.2021 ¹
Gemarkung	22,79 km ²
Lage	Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Weiler an der Landesstraße L 214 in Richtung der Ortsgemeinde Waldalgesheim auf einer Höhe zwischen ca. 260 m und 275 m. ü. NN. Das Plangebiet liegt in der Waldalgesheimer Kalkmulde in der Großlandschaft des nördlichen Oberrheintieflandes.
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 3. Ordnung: • Krebsbach, ca. 270 m südlich des Planbereichs (verrohrt) • Mühlbach, ca. 800 m östlich des Planbereichs (verrohrt) • weitere Fließgewässer 3. Ordnung in Entfernungen von > 1 km Darüber hinaus: • temporär wasserführender Graben westlich des Plangebiets
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Anbindung über Landesstraße L 214 und die Autobahn A 61, Anschlussstelle Stromberg oder in Richtung Bingen am Rhein an die Bundesstraßen B 9 und B 48. Östlich der Ortsgemeinde befindet sich an der L 214 eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese liegt bei 8.513 (2) Kfz/24 h ² . Westlich der Ortsgemeinde befindet sich eine weitere Messstelle an der L 214 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 6.204 (2) Kfz/24 h.
Benachbarte Ortsgemeinden	Osten: Bingen am Rhein (Stadtteil Bingerbrück) Norden: Trechtingshausen Westen: Waldalgesheim Süden: Münster-Sarmsheim

¹ Statistisches Landesamt RLP, <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733901062&tp=9283>, aufgerufen am: 25.04.2023

² Landesbetrieb Mobilität RLP, Straßenkarte Rheinland-Pfalz, Straßenverkehrszählung 2015 (die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an)



2.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die ca. 2,1 ha große Änderungsfläche befindet sich im Westen der Ortslage. Der Bereich wird aktuell von einer Ackerfläche eingenommen, nördlich wird er durch eine Böschungshecke und den daran anschließenden, geschotterten Vorplatz der Rhein-Nahe-Halle begrenzt. Im Süden verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße L 214 (Stromberger Straße), im Osten wird das Gebiet durch die Mannesmannstraße begrenzt. Westlich der Ackerfläche befindet sich eine als Weide und Wiese genutzte Grünlandfläche, welche durch einen schmalen Gehölzstreifen entlang eines Grabens von dem Acker getrennt wird.



Abb. 2: Übersicht zur Lage des Plangebietes (rot) im Luftbild, ohne Maßstab



Impressionen des Plangebiets



Feldgehölz und Acker am westlichen Rand des Plangebietes



Fuß/Radweg und Baumreihe entlang der Kreisstraße im Süden



Blick über den Acker in nördliche Richtung



3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen Nahe (2014), sowie der jeweiligen Fortschreibungen.

Die Ortsgemeinde Weiler bei Bingen 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: geplante 4. Fortschreibung 2022)

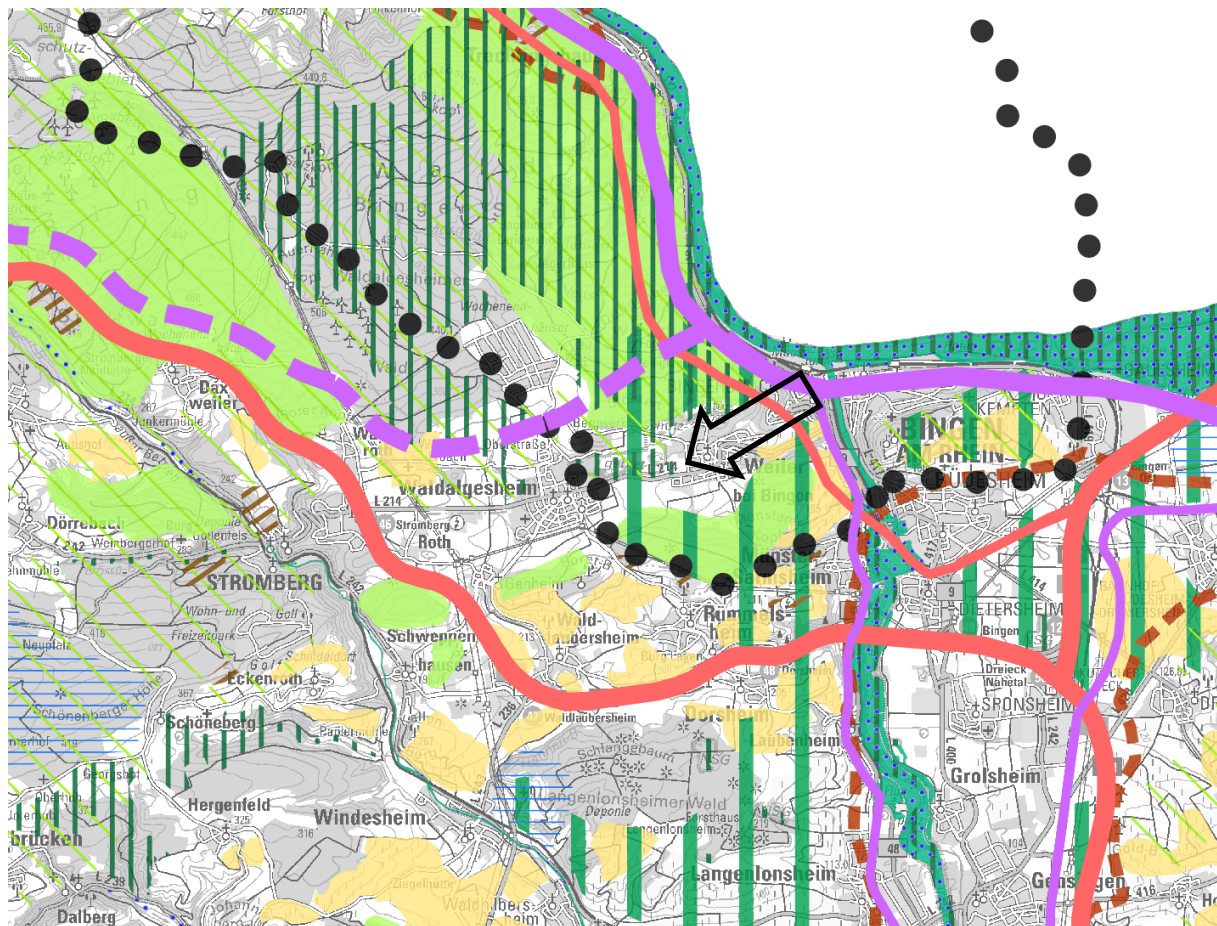


Abb. 3: Auszug aus dem LEP IV (ohne Darstellung der Zentren), Planbereich mit Pfeil markiert, ohne Maßstab



Raumstrukturgliederung	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
Leitbild Freiraumschutz	kein landesweit bedeutsamer Bereich
Landschaftstypen (Analyse)	Agrarlandschaft
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse)	kein landesweit bedeutsamer Raum
historische Kulturlandschaft	Welterbe Oberes Mittelrheintal
Biotopverbund	keine Angabe
Leitbild Grundwasserschutz	Landesweit bedeutsame Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung: Bereich von herausragender Bedeutung
Leitbild Hochwasserschutz	kein landesweit bedeutsamer Bereich
Klima	innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums
Leitbild Landwirtschaft	kein landesweit bedeutsamer Bereich
Leitbild Forstwirtschaft	kein landesweit bedeutsamer Bereich
Leitbild Rohstoffsicherung	bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe; kein landesweit bedeutsamer Bereich
Leitbild Erholung und Tourismus	kein landesweit bedeutsamer Raum
Funktionales Verkehrsnetz	großräumige Verbindung des funktionalen Straßen- und Schienennetzes in der Umgebung

Historische Kulturlandschaft: Oberes Mittelrheintal

- Z 92** *Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.*
- Z 93** bezieht sich auf die Konkretisierung durch die Regionalplanung.
- G 94** *Herausragende Beispiele einer historischen Kulturlandschaft bilden das UNESCO-Welterbe »Oberes Mittelrheintal« und der rheinland-pfälzische Teil des »Obergermanisch-Rätischen Limes«. Beide Räume weisen aufgrund ihrer Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potenziale – auch im Sinne der Nachhaltigkeit – auf. Entsprechende, kommunal bzw. regional übergreifende Entwicklungskonzepte sollen ebenso wie notwendige Infrastruktureinrichtungen und auch das ehrenamtliche Engagement zugunsten des gemeinsamen Kulturerbes gefördert werden.*
- G 95** *Die Kulturlandschaften sollen als Bezugsraum einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung gefördert werden. Für die Kulturlandschaften sollen neue, zukunftssträchtige Handlungsfelder eröffnet werden, die den Menschen*



erlauben, zeitgemäß im Einklang mit einer Sicherung des Erscheinungsbildes der Kulturlandschaft zu leben.

Das Plangebiet schließt sich direkt an den bestehenden Siedlungskörper an und ergänzt diesen damit funktional. Die Erweiterung des Siedlungsbereiches um Flächen für den Marktplatz und eine Parkanlage sowie für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel stärkt langfristig auch die touristische Attraktivität der Ortsgemeinde.

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.*

Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung soll im südlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken errichtet werden, entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird der bestehende Graben erhalten bleiben. Konkretisierungen der Auswirkungen und der zu ergreifenden Maßnahmen erfolgen innerhalb der nachgelagerten Planungsebene, sodass den Zielen Z 102 und Z 103 durch entsprechende Vorkehrungen entsprochen wird.

Klima und Reinhaltung der Luft

- G 113** *Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden.*
- Z 114** *verweist auf die Regionalplanung*
- Z 115** *Die Bauleitplanung sichert – sofern städtebaulich erforderlich – die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.*
- Z 116** *verweist auf die Regionalplanung*
- G 117** *Das geogene Radonpotenzial soll in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungsflächen berücksichtigt werden. Die Regionalplanung berücksichtigt derartige Radonverdachtsgebiete bei der Ausweisung der beson-*



deren Funktion Wohnen und von Vorrangbereichen Wohnen. Das Gefährdungspotenzial soll durch weitere Messungen des kommunalen Planungsträgers konkretisiert werden, um präventive Maßnahmen zu ermöglichen.

Die Fläche liegt in direktem Anschluss an die bestehende Siedlung und ist in nördliche, östliche und südliche Richtung bereits von Bebauung und Straßenverkehrsflächen umgeben, es besteht damit eine deutliche Vorbelastung der Umgebung. Ackerflächen tragen (temporär) zur Entstehung von Kalt- und Frischluft bei, welche der Topografie folgend in südliche Richtung abfließt und damit in Bereiche des Siedlungskörpers vordringen kann. Die Ausgestaltung des zukünftigen Plangebietes sieht die Schaffung von Park- und Grünflächen vor, welche ebenfalls einen klimaökologischen Beitrag leisten. Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Das Radonpotenzial wird durch die Regionalplanung (s. u.) als niedrig bis mäßig angegeben.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden durch die Planung angemessen berücksichtigt.

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

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

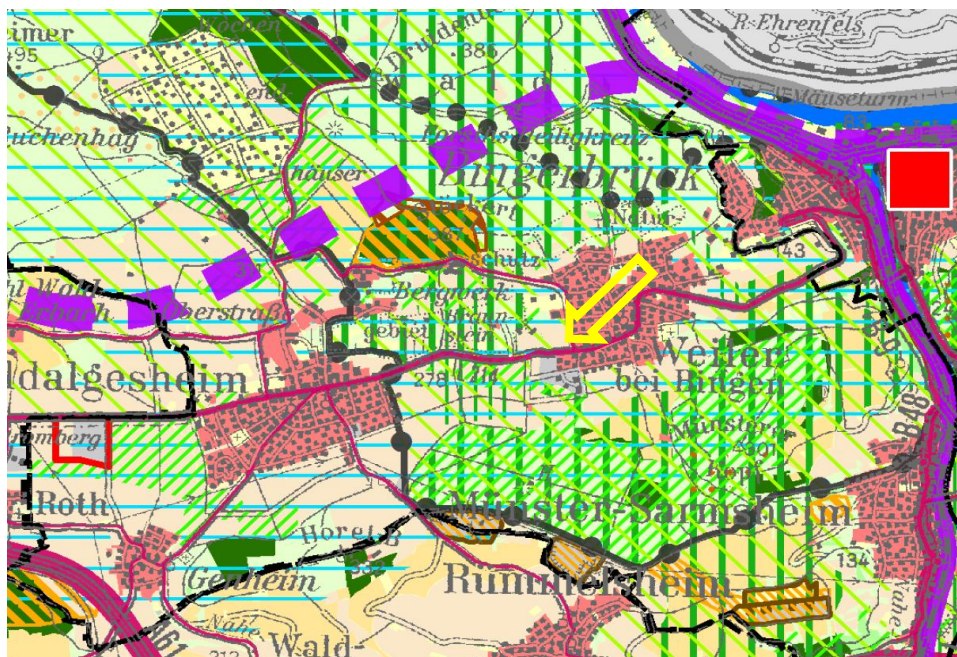


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Lage des Plangebiets mit gelbem Pfeil markiert, ohne Maßstab



Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche: Grundzentrum Stromberg; Mittelzentrum Bingen am Rhein
Regionaler Grünzug, Grünzäsur	keine Angabe
Klima	Siedlungsklimatisch bedeutsame Flächen nach DWD
Grundwasserschutz	Vorbehaltsgebiet
Hochwasserschutz	keine Angabe
Biotopverbund	keine Angabe
Radonpotenzial	niedriges bis mäßiges Radonpotential (bis 40 kBq/m ³)
Freizeit, Erholung und Landschaftsbild, Tourismus	Vorbehaltsgebiet, regional bedeutsamer Erholungs- und Erlebnisraum
Landwirtschaft	keine Angabe
Forstwirtschaft	keine Angabe
Historische Kulturlandschaften:	Rahmenbereich Weltkulturerbe
Funktionales Straßennetz:	flächenerschließende Verbindung
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	regionale Verbindung
Funktionales Radwegenetz	regionale Radwege

Die Ortsgemeinde Weiler bei Bingen ist nach dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion dargestellt, es ist damit nur die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig. 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.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe weist - im Bereich des Plangebietes - ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild aus.

Grundwasserschutz

Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung werden Hinweise zu Gewässern, Niederschlagsentwässerung, Grundwasserschutz und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aufgenommen, sodass die Planung den Grundsätzen des ROP nicht entgegensteht.

Erholung und Tourismus, historische Kulturlandschaften

Der Ausbau bzw. die Modernisierung des bestehenden Einzelhandels in der Ortsgemeinde ist neben der relevanten Funktion für die Bevölkerung der Ortsgemeinde und der näheren



Umgebung auch dem Tourismus der Region zweckdienlich. Die geplante Errichtung weiterer, kleiner Gewerbe, wie z. B. einem Café, ergänzt den geplanten Lebensmitteleinzelhandel damit funktional. Die Flächen für den Marktplatz und die Parkanlage ergänzen zusätzlich die Flächen der bestehenden Rhein-Nahe-Halle nördlich des Plangebietes.

Zur Ausweisung der Flächen wird auf die Ortsrandlage zurückgegriffen, sodass sich diese optisch an den bestehenden Siedlungskörper anfügen und der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Bestandsbebauung in nördliche, östliche und südliche Richtung minimiert wird. Die Planung greift dabei nicht in touristisch bedeutsame oder das Landschaftsbild erheblich prägende Flächen ein. Den Grundsätzen zu Freizeit, Erholung und Landschaftsbild steht die vorliegende Planung damit insgesamt nicht entgegen.



4. Sonstige übergeordnete Planvorgaben

Schutzgebiete

Westlich des Plangebietes befindet sich im Anschluss an die angrenzende Ackerfläche das **Naturschutzgebiet** „Bergsenkungsgebiet an der Amalienhöhe – Wiesen nördlich Weiler“ (NSG-7339-055) in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet. Das **FFH-Gebiet** „Binger Wald“ umfasst die Flächen des Naturschutzgebietes, schließt zusätzlich die östlich angrenzende Ackerfläche mit ein und erstreckt sich weitläufig über die Waldflächen nördlich der Gemeinden Warmstroth, Waldalgesheim und Weiler bei Bingen (s. Abb. 5)

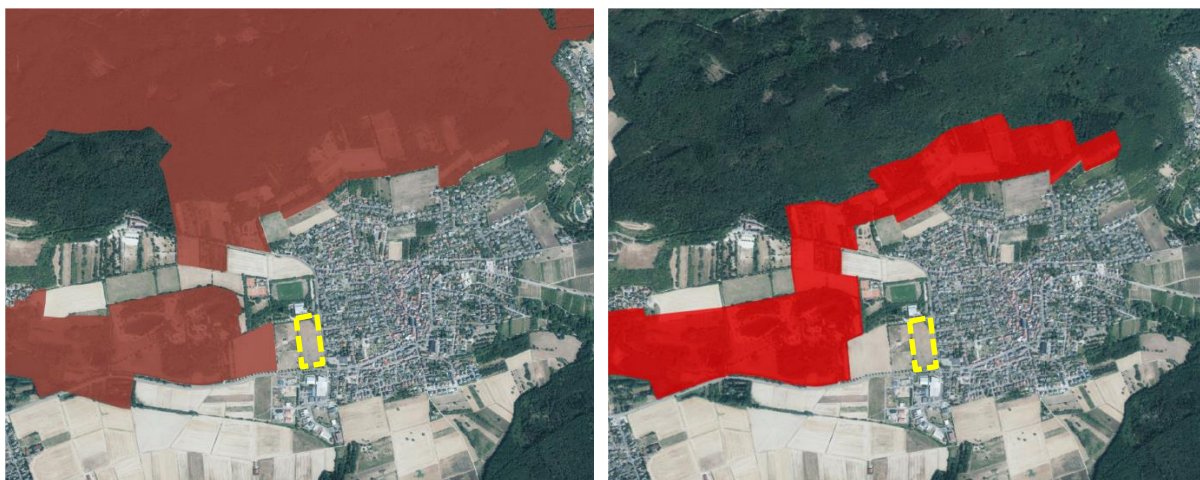


Abb. 5: Abgrenzung Plangebiet (gelb) und FFH-Gebiet (links, braun) und Naturschutzgebiet (rechts, rot), ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich außerdem in randlicher Lage innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“.

Naturparke, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale liegen nicht im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vor. Das Plangebiet befindet sich folglich nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

Biotopkartierte Flächen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Flächen des Biotopkatasters und es gehört keinem Biotopkomplex an (s. Abb. 6). Nordwestlich befindet sich neben der Rhein-Nahe-Halle ein gesetzlich geschütztes Biotop (stehendes Kleingewässer, Bezeichnung: Tümpel bei Sportplatz Weiler bei Bingen) in einer Entfernung von ca. 70 m zum Plangebiet.

Innerhalb der Flächen des Naturschutzgebietes befindet sich der Biotopkomplex „Bergsenkungsgebiet NO Waldalgesheim“ mit mehreren, gesetzlich geschützten Biotopen (Weiher). Die Flächen des Biotopkomplexes liegen in einer Entfernung von mehr als 250 m.

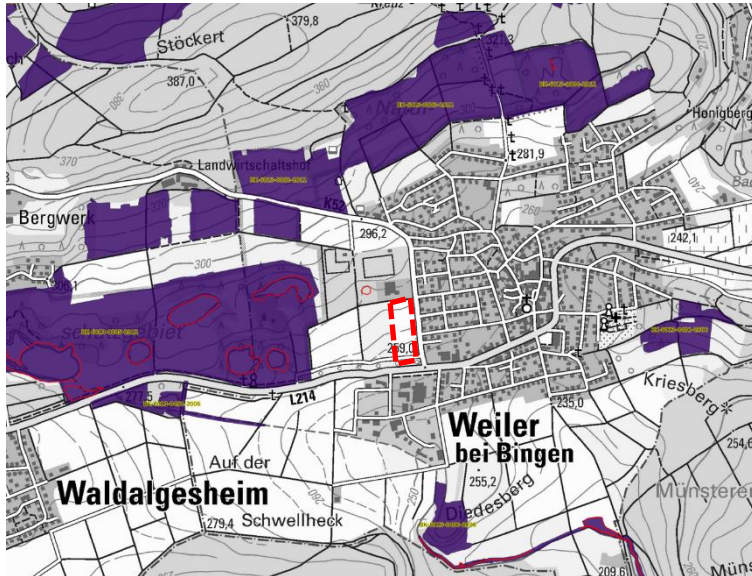


Abb. 6: Flächen des Biotopkatasters (Biotopkomplexe (lila) und gesetzlich geschützte Biotope (rot)) in der Umgebung des Plangebietes (rot-gestrichelt)

Planung vernetzter Biotopsysteme



Abb. 7: Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme, Plangebiet rot-gestrichelt



Die **Planung vernetzter Biotopsysteme** führt für die gesamte überplante Fläche Ackerflächen ohne direkte Zielsetzung auf (s. Abb. 7), westlich schließt eine Wiesen- bzw. Weidefläche mittleren Standortes an das Plangebiet an. Nach Norden, Osten und Süden grenzt das Gebiet an bestehende Siedlungsflächen.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L 214 und der K 52

Den straßenanbaurechtlichen Belangen i. S. d. Landesstraßengesetztes RLP wird durch die nachrichtliche Darstellung der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone sowie die Festsetzung der Baugrenze außerhalb der Bauverbotszone innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen.

5. Planungs- und Standortalternativen

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt und soll durch die geplante Änderung eine Neudarstellung hin zu öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und einem Gewerbegebiet erhalten. Die Fläche ist damit bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für die Gemeinde vorgesehen.

Die Gemeinde hat durch vorsorgenden Grunderwerb bereits die Möglichkeit zur Entwicklung der Fläche geschaffen, durch die Ortsrandlage und gleichzeitig umgebende Siedlungsbereiche sind die Voraussetzungen zur Entwicklung der Flächen optimal. Das Areal erfüllt in idealer Weise die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung, der Niederschlagsentwässerung, der ökologischen Bedingungen und des Immissionsschutzes.

In den bisherigen Planungsschritten wurde die ursprünglich geplante Entwicklung einer insg. 4 ha großen Fläche für Lebensmitteleinzelhandel, öffentliche Grünflächen und Gewerbebetriebe mehrfach überarbeitet und angepasst und schließlich auf den östlichen Teilbereich der ursprünglichen Erweiterungsfläche eingeschränkt. Die Anpassungen orientieren sich damit an der Landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom Dezember 2019 (s. Anlage 3) und an einem zur nun vorliegenden Planung zustimmenden Schreiben der SGD Süd vom 29.05.2024.

Die Ortsgemeinde soll gemäß Grundsatz G 13 des ROP die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen. Diesem Grundsatz wird mit der Schaffung von Flächen für den ortsansässigen Lebensmitteleinzelhandel sowie diesen funktional ergänzenden, weiteren kleineren Gewerbeflächen, entsprochen. Die Errichtung des Marktplatzes und der Parkanlage fügt sich weiterhin in das bisher auf der Fläche dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ein.



6. Darstellungsänderungen des Flächennutzungsplans

Der derzeitige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet vollständig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ aus (s. Abb.).

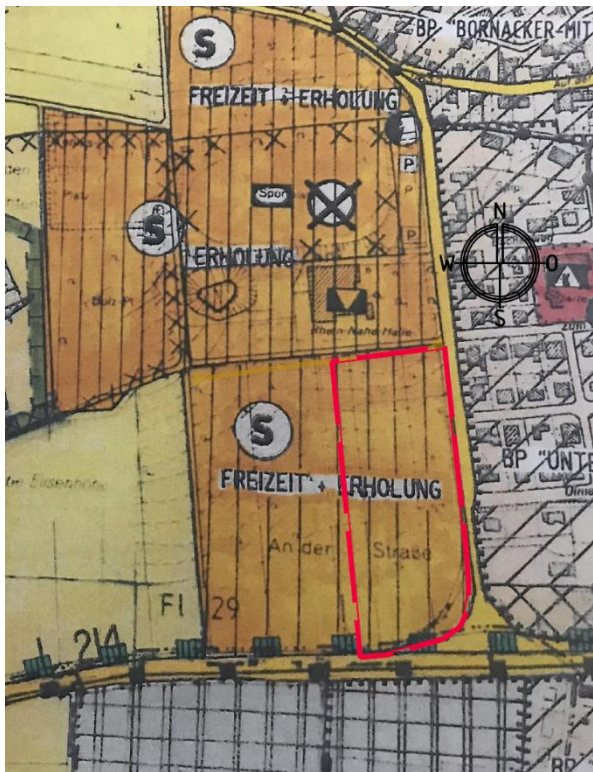


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, geplante Änderungsfläche rot umrandet, ohne Maßstab

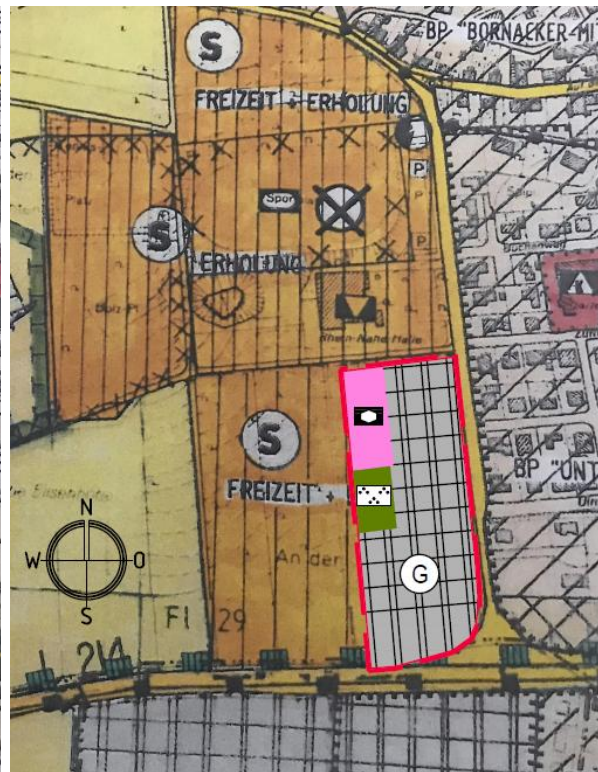


Abb. 9: geplante Darstellungsänderung, ohne Maßstab; die Plandarstellung ist den Unterlagen beigelegt

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens und um die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Straße“ in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe zu bringen, ist die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für den Gemeinbedarf, sowie einer gewerblichen Baufläche vorgesehen (s. Abb.).



B) Umweltbericht

1. Inhalte und Ziele

Inhalte und Ziele

Die Ortsgemeinde Weiler bei Bingen beabsichtigt die Entwicklung einer ca. 2,1 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand in der Mannesmannstraße. Ziel ist die Schaffung von Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels und damit verbundener Einrichtungen wie einem Café, einer Bäckerei und einer Apotheke. Ein attraktiver öffentlicher Freiraum soll als Funktionsergänzung des Bürgerhauses realisiert und als Marktplatz und zentraler Raum für Veranstaltungen gestaltet werden.

Umweltschutzziele

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

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

2. Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme Plangebiet

Topografie, Lage und naturräumliche Gliederung

Die Fläche zur Änderung des Flächennutzungsplans weist eine Größe von rund 2,1 ha auf und befindet sich in westlichem Anschluss an den Siedlungskörper der Ortsgemeinde Weiler bei Bingen. Westlich schließen sich Grünlandflächen an das Plangebiet an, nördlich befindet sich die Rhein-Nahe-Halle mit umgebenden Grünanlagen sowie Gebäude- und Parkplatzflächen. Östlich liegt der Siedlungskörper von Weiler bei Bingen sowie die Mannesmannstraße/K 52, südlich verläuft die Landesstraße L 214 und daran anschließend weitere Gewerbe- und Siedlungsflächen.

Die Flächen befinden sich auf einer Höhe von 275 m bis 260 m ü. NN und fallen dabei in südliche Richtung leicht ab. Weiler bei Bingen liegt im Landschaftsraum „Waldalgesheimer Kalkmulde“, welche als offene Agrarlandschaft charakterisiert ist, in der Großlandschaft Nördliches Oberrheintiefland.



Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen. Die Ackerfläche wurde zum Zeitpunkt der Begehung nicht intensiv bewirtschaftet, sodass einige Ackerwildkräuter vorzufinden waren.

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

Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Der vorhandene Norma-Markt in Weiler bei Bingen ist gemeinsam mit einer Apotheke der einzige Einzelhandel im Ort und weist damit eine essenzielle Bedeutung für die Nahversorgung auf. Der Markt weist an seinem aktuellen Standort deutlichen Modernisierungsbedarf auf und erfüllt damit nicht die Anforderungen an eine zukunftsfähige Nahversorgung, sodass die Verlagerung und die Erweiterung des Einzelhandels notwendig sind, um diesen langfristig im Ort halten zu können.

Die überplante Ackerfläche unterliegt keiner intensiven Bewirtschaftung. Für die Naherholung kommt ihr keine besondere Bedeutung zu.

Auswirkungen

Die Ortsgemeinde beabsichtigt die Entwicklung von Flächen am westlichen Ortsrand, um die Verlagerung des Lebensmitteleinzelhandels zu ermöglichen und Flächen für damit verbundene Einrichtungen wie einem Café, einer Bäckerei und einer Apotheke zu schaffen. Weiterhin soll ein attraktiver öffentlicher Freiraum als Funktionsergänzung der Rhein-Nahe-Halle realisiert und als Marktplatz und zentraler Raum für Veranstaltungen gestaltet werden.

Bewertung

Insgesamt sind die Auswirkungen durch die Neudarstellung der Flächen als positiv zu bewerten.

Tiere

Bestand

Das Plangebiet ist an nördlicher, östlicher und südlicher Seite von Straßenverkehrsflächen und angrenzender Bebauung umgeben. Die extensive Bewirtschaftung der Fläche, sowie die umgebenden Gehölzbestände und die alten Streuobstbäume weisen potenzielle Habitate für unterschiedliche Arten auf, durch die Lage in unmittelbarer Siedlungsnähe ist jedoch nur mit störungsunempfindlichen und kulturfolgenden Arten zu rechnen.

Auswirkungen

Es ist mit einem Verlust an Habitaten für unterschiedliche Tiergruppen zu rechnen, die Flächen sind jedoch aufgrund anthropogener Nutzungsstrukturen und der Lage am Siedlungskörper und den Straßenverkehrsflächen vorbelastet. Auswirkungen auf das Schutzgut werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.



Für die Planung wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt, welche potenzielle Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet ermittelt hat. Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Schutzziele des FFH-Gebiets zu erwarten.

Bewertung

Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Maßnahmen entwickelt, um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung auszuschließen. Dies betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung.

Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet wurde im Oktober 2021 kartiert. Im Plangebiet selbst befindet sich eine Ackerfläche, entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gehölz- und Strauchbestände. Nordöstlich wurde zum Zeitpunkt der Kartierung ein brachfallender Streuobstbestand kartiert. Südöstlich liegt eine kleinflächige Grünanlage entlang der Straße.

Nach Osten hin schließt an das Gebiet die bestehende Siedlung von Weiler bei Bingen an, im Süden befinden sich Gewerbebetriebe. Westlich liegen Wiesen/Weiden, nördlich die Rhein-Nahe-Halle mit Gewerbebetrieben und Sportplätzen.



Code	Biotop-/Nutzungstyp/Beschreibung
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
BD4	Böschungshecke
BL1	starkes Totholz, stehend
EA1	Fettwiese
HA0	Acker
HC1	Ackerrain
HC4	Verkehrsrasenfläche
HK9	Streuobstbrache
HM3a	struktureiche Grünanlage
HV4	öffentlicher Platz



VB1	Feldweg, befestigt
VB5	Rad-, Fußweg
oh	Höhlenbäume
ta1	mittleres Baumholz

Auswirkungen

Die Neudarstellung der Flächen resultiert zwangsläufig in einer Inanspruchnahme der Ackerfläche und der Gehölzbestände. Kompensationsmaßnahmen aufgrund des Eingriffes in die Biotope werden innerhalb der weiteren Planungsschritte entwickelt werden.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde außerdem bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt.

Bewertung

Geeignete Maßnahmen werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Es sind zusammenfassend keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung der Darstellung der Fläche vom Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ hin zu einem Gewerbegebiet zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Offenlandflächen können als Nahrungshabitate für unterschiedliche Tierarten dienen, weiterhin befinden sich im Plangebiet mehrere Tot- und Althölzer. Die Fläche liegt jedoch in unmittelbarer Siedlungsnähe.

Auswirkungen

Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen als Nahrungshabitate für unterschiedliche Tierarten verloren. Auswirkungen durch den Verlust der Biotope und Lebensraumstrukturen sind innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Bewertung

Durch die Planung gehen zwangsläufig Biotope und damit auch Lebensräume verloren. Die Konkretisierung geeigneter Maßnahmen erfolgt innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung.



Fläche und Boden³

Bestand

Bodengroßlandschaft:	Lösslandschaften des Berglandes angrenzend an: Bodengroßlandschaft mit hohen Anteilen an Quarzit, Grauwacke, Sandstein, Konglomerat sowie Ton- und Schluffschiefer
Kultur- und Archivböden:	keine Angabe
Acker-/Grünlandzahl:	> 40 – ≤ 60, südlicher Teilbereich: > 60 - ≤ 80
Bodenart:	sandiger Lehm (nördlich), Lehm (südlich)
Radonpotenzial ⁴ :	mittel (30 bis 43 kBq/m ³)

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

Auswirkungen

Durch die Darstellung von Gewerbeflächen wird zwangsläufig Boden versiegelt werden, natürliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen vollständig verloren. Exakte Auswirkungen bzgl. der Versiegelung des Bodens werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und entsprechend bewertet.

Bewertung

Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Es ist zu erwarten, dass die Bodenfunktionen im überwiegenden Anteil der Flächen verloren gehen. Für die Landwirtschaft geht die Fläche dauerhaft verloren. Auswirkungen auf den Boden, vor allem durch Versiegelungen, werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und entsprechend kompensiert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind im Vergleich zur bisher geplanten Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung nicht als maßgeblich negativer zu bewerten.

Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser⁵

Bestand

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Südlich des Siedlungskörpers von Weiler bei Bingen verläuft der Krebsbach, ein Gewässer 3. Ordnung, in einer Entfernung von mehr als 250 m zum Plangebiet. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein stehendes Kleingewässer (Tümpel) neben der Rhein-Nahe-Halle. Weitere Oberflächengewässer (Weiher) liegen innerhalb des Naturschutzgebietes westlich des Plangebietes.

³ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Kartenviewer Boden, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9, aufgerufen am: 24.04.2023

⁴ Landesamt für Umwelt, Geologische Radonkarte RLP, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, aufgerufen: 24.04.2023

⁵ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Geoexplorer Wasser, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am: 24.04.2023



Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung, Überschwemmungsgebiete liegen ebenfalls nicht vor. Die Grundwasserüberdeckung wird als mittel angegeben, das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft der Devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt mit $> 25 - 50 \text{ mm/a}$ deutlich im unteren Bereich.

Die Starkregenkarte gibt als Sturzflut-Entstehungsgebiet für das Plangebiet punktuell am westlichen und östlichen Randbereich eine geringe Abflusskonzentration an.⁶

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten geben für das Plangebiet keine zu erwartenden Gefährdungen und Risiken für das Plangebiet an.^{7 8}

Auswirkungen

In die Oberflächengewässer der weiträumigen Umgebung des Plangebietes wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Auf den zukünftig bebauten Flächen wird eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers in den Boden nicht mehr möglich sein, die verbindliche Bauleitplanung sieht daher die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im südlichen Plangebiet vor, weiterhin soll entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Graben verlaufen. Exakte Auswirkungen lassen sich auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht ermitteln, diese werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Bewertung

Lokal werden sich die Versickerungsverhältnisse ändern, es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die Versiegelung von Flächen sind innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu bewerten. Dort werden auch konkrete Festsetzungen zur Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens getroffen, sodass negative Auswirkungen verhindert werden.

⁶ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Starkregenkarte, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, aufgerufen am: 24.04.2023

⁷ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Hochwasserrisikokarte, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>, aufgerufen am: 24.04.2023

⁸ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Hochwassergefahrenkarte, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, aufgerufen am: 24.04.2023



Luft und Klima⁹

Bestand

Jahresniederschlag:	566 mm
Tagesmitteltemperatur:	9,8 °C

Das Plangebiet liegt in Hochlage auf frischen Standorten und fällt nach Süden hin leicht ab. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen als kleinflächige Kaltluftproduktionsflächen für die weiter südlich liegenden Flächen.

Auswirkungen

Die Kaltluftproduktion im Plangebiet wird durch die Darstellung von Gewerbeflächen abnehmen, Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Bewertung

Durch die Versiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes kann es zu einer vermehrten Aufheizung des Bereichs kommen. Exakte Auswirkungen auf das Klima sind von der Gestaltung der Flächen abhängig und damit innerhalb der weiteren Schritte der Planung zu berücksichtigen und zu bewerten.

Die Darstellungsänderung eines Teilbereiches vom Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ zu einem Gewerbegebiet wird keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen für das Schutzgut bedingen.

Landschaft

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, ist jedoch an drei Seiten vom bestehenden Siedlungskörper der Ortsgemeinde umgeben. Eine besondere Funktion für das Landschaftsbild kommt den landwirtschaftlichen Flächen nicht zu.

Auswirkungen

Die Planung sieht die Darstellung von Gewerbeflächen im direkten Anschluss an die bereits im FNP dargestellten Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung vor. Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Bewertung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen konkretisiert. Es ist durch die Ergänzung des bereits bestehenden Siedlungskörpers jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

⁹ Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen RLP, <https://www.klimawandel-rlp.de/de/daten-und-fakten/klimawandel-vergangenheit/>, Mittel 1993-2022, aufgerufen am: 24.04.2023



Kultur- und Sachgüter¹⁰

Bestand

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

Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Es sind keine Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Bestand

Die Planung befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“. Zur Errichtung baulicher Anlagen ist daher eine Genehmigung einzuholen. Die Genehmigung kann nur versagt werden, wenn die Maßnahme dem Schutzzweck zuwiderläuft.

In einer Entfernung von ca. 100 m in westliche Richtung befindet sich außerdem das FFH-Gebiet „Binger Wald“. Innerhalb des FFH-Gebietes liegt weiterhin das Naturschutzgebiet „Bergsenkungsgebiet an der Amalienhöhe - Wiesen nördlich Weiler“ in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet. Nordwestlich befindet sich neben der Rhein-Nahe-Halle ein gesetzlich geschütztes Biotop (stehendes Kleingewässer, Bezeichnung: Tümpel bei Sportplatz Weiler bei Bingen) in einer Entfernung von ca. 70 m zum Plangebiet.

Auswirkungen

Eine Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet und dessen Schutzzwecke wird innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Da die Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung dargestellt ist, dessen Umsetzung ebenfalls mit der Errichtung baulicher Anlagen einhergegangen wäre, sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Zur Ermittlung potenzieller Auswirkungen der Planung auf das Gebiet des Natura-2000-Netzes wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt. Im Ergebnis sind durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen der Schutzziele, Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes zu erwarten.

Eingriffe in die biotopkartierten und gesetzlich geschützten Flächen sind durch die Planung nicht vorgesehen. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind durch die Planung nicht berührt.

¹⁰ Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis-Mainz Bingen, https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdenkmaeler/Mainz-Bingen_2022_07_20.pdf, Stand: Juli 2022



Bewertung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Konkretisierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgt innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen sowie den umgebenden Siedlungskörper geformt. Aufgrund der insgesamt kleinflächigen Erweiterung des bereits bestehenden Siedlungskörpers sind keine relevanten zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den Klimawandel sind nicht zu erwarten. Mit Überschwemmungen ist durch die topografische Lage des Plangebietes nicht zu rechnen. Das Gebiet weist keine besondere Gefährdung durch Naturkatastrophen auf. Durch die Darstellung von Gewerbeflächen zur Schaffung von Flächen für die Nahversorgung ist nicht mit einem erhöhten Unfallrisiko zu rechnen.

3. Nullvariante und Planungsalternativen

Das Areal erfüllt in idealer Weise die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung, der Niederschlagsentwässerung, der ökologischen Bedingungen und des Immissionsschutzes. Die Sicherung und Verbesserung des Angebots im Bereich von Lebensmitteln, Dienstleistungen und Gesundheitsvorsorge sowie die Erweiterung des kulturellen Angebotes und der Naherholung ist ein wesentlicher Baustein der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Weiler bei Bingen.

Die Nullvariante würde daher langfristig voraussichtlich zu einem Abwandern des Lebensmittel Einzelhandels führen, wodurch die Nahversorgung der Ortsgemeinde erheblich eingeschränkt werden würde.



4. Geplante Umweltmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die Entwicklung dieser Maßnahmen ist Teil der nachgelagerten Planungsschritte und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

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: geplante 4. Teilfortschreibung 2022)
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe
- 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:
 - o Landschaftsplanung (Landschaftseinheit/Erholung, Biotopverbund, Klimatische Funktionen, Landschaften)
 - o Schutzgebiete (Intern. Schutzgebiete/IUCN, Nationale Schutzgebiete, Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG)
 - o Biotopkataster (gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG, Biotopkomplexe, BT Biotoptypen)
 - o 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
- 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
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH



5. Zusätzliche Angaben

5.1. Angewandte Verfahren und Wissenslücken

Es wurde eine umfassende Ortsbegehung und Bestandsaufnahme im Oktober 2021 durchgeführt. Hierdurch wurden die Bestandsnutzung sowie die Biotoptypen der Flächen erfasst. Weiterhin wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im November 2021 erarbeitet, welche innerhalb der Anlagen beigelegt ist.

Das 2010 erstellte und 2013 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe (südlicher Teil) wurde im Juni 2022 erneut fortgeschrieben und ist ebenfalls den Anlagen beigelegt.

Aufgrund der vorliegenden Planung besteht für weitere Gutachten auf Flächennutzungsplanebene keine Erfordernis.

5.2. Maßnahmen zur Überwachung

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



6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Weiler bei Bingen beabsichtigt die Entwicklung einer ca. 2,1 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand in der Mannesmannstraße. Im Gebiet ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche und öffentlichen Grünflächen geplant. Es sollen dadurch u. a. Flächen für einen Lebensmitteleinzelhandel und weitere, kleinere Gewerbebetriebe entstehen. Darüber hinaus ist die Entwicklung attraktiven, öffentlichen Freiraums als Funktionsergänzung der Rhein-Nahe-Halle vorgesehen.

Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) sowie randliche Gehölzbestände in direkter Grenzlage zu bestehender Bebauung überplant.

Die sich durch die Darstellungsänderung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Exakte Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden innerhalb der weiteren Planungsschritte sowie der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Schutzgut	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit	positiv
Tiere	zu konkretisieren
Pflanzen/ Biotope	zu konkretisieren
Biologische Vielfalt	zu konkretisieren
Fläche, Boden	zu konkretisieren
Wasser	zu konkretisieren
Luft, Klima	zu konkretisieren
Landschaft	zu konkretisieren
Kultur-, Sachgüter	keine relevanten Wirkungen
Schutzgebiete/ Natura 2000	keine relevanten Wirkungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	zu konkretisieren

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

i. A. Kai Schad
B. Eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, August 2025/mh/bo

i.A. Francesca Schäfer
M. Sc. BioGeoWissenschaften