

ORTSGEMEINDE BIEBELNHEIM VERBANDSGEMEINDE ALZEY-LAND

Begründung zum Bebauungsplan „Biebelnheim-West“

Fassung für die
frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

BEARBEITET IM PRIVATEN AUFTRAG
I.V.M. DER ORTSGEMEINDE BIEBELNHEIM

Stand: 30. April 2026
Projekt-Nr.: 13 037

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2	LAGE UND BESTANDSSITUATION	7
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	11
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	11
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	14
4	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	15
4.1	Städtebauliche Konzeption	15
4.2	Verkehrliche Erschließung	19
4.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	20
4.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
4.5	Bauweise	25
4.6	Überbaubare Grundstücksflächen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
4.7	Örtliche Bauvorschriften	27
4.8	Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen	29
4.9	Ver- und Entsorgung	32
4.10	Bodenbelastungen	35
4.11	Denkmalschutz und Archäologie	35
4.12	Bodenordnung	35
4.13	Immissionsschutz	35
5	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	37
5.1	Gesetzliche Vorgaben	37
5.2	Bestandssituation	37
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	40
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	43
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	44

30.04.2026



5.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	47
II	UMWELTBERICHT	55
1	EINLEITUNG	55
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	55
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	56
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	57
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	57
2.2	Flächennutzungsplan	59
2.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	60
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	61
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	64
4.1	Naturräumliche Gliederung	64
4.2	Lage und Relief	64
4.3	Geologie und Böden	64
4.4	Wasserhaushalt	65
4.5	Klima	65
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	66
4.7	Landschaftsbild und Erholung	69
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	69
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	70
6.1	Schutzgut Fläche	70
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	70
6.3	Schutzgut Boden	72
6.4	Schutzgut Wasser	74
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	76
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	78



6.7	Schutzgut Landschaft	79
6.8	Natura 2000	80
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	81
6.10	Schutzgut Sachwerte	82
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	83
6.12	Wechselwirkungen	83
6.13	Summationswirkungen	83
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	84
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	84
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	85
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	86
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	86
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	87
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	88
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	89

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Biebelnheim hat in seiner Sitzung am 07.05.2025 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Biebelnheim-West“ beschlossen. Mit dem künftigen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Wohngebietes in der Gesamtgröße (brutto, ohne landwirtschaftliche Bestandsflächensicherung) von circa 2,8 ha mit öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sowie Regenrückhalteflächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand, nördlich der Flonheimer Straße (L 408). Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind die gemäß der Geltungsbereichsabgrenzung umfassten Flurstücke betroffen. Es handelt sich um folgende Grundstücke: Flur 14, Nr. 27 (L 408 teilweise), 113, 116 (Wirtschaftswege teilweise), 61, 63, 64, 65, 79/28, 79/12 (Wirtschaftsweg).

Um die Nachfrage nach Bauflächen in der Ortsgemeinde Biebelnheim zu befriedigen, beabsichtigt die Gemeinde, einen Bebauungsplan für ein Neubaugebiet aufzustellen. Schon seit längerer Zeit sind keine Bauplätze in Biebelnheim in der Vermarktung. Ein markanter Leerstand von Häusern in der Ortslage liegt nicht vor. Eine moderate Innenentwicklung im Bereich der Hintergasse wurde umgesetzt. Außerdem ist durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung die Ortslage an der Wörrstadter Straße abgerundet worden, hierdurch sind drei Bauflächen entstanden, die in privater Hand sind, aber nicht vermarktet werden.

Im Teilflächennutzungsplan „Siedlungsentwicklung“ der Verbandsgemeinde Alzey-Land ist westlich der Ortslage und nördlich der L408 (Flonheimer Straße) bereits eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese hat die Größe von circa 2,2 ha. Der Planbereich des Flächennutzungsplans soll als Wohngebiet mit Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen werden. Letztere dienen auch als Abstandspuffer zu zwei landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen, die westlich des Plangebietes gelegen sind.

Die Flächen, auf denen das künftige Wohngebiet entstehen soll, sind in der Hand einer Baulandentwicklungsgesellschaft, mit denen vertragliche Vereinbarungen geschlossen werden bzw. worden sind, die die Entwicklung und Umsetzung des Plangebietes sicherstellen. Die Ortsgemeinde bleibt Trägerin der Planungshoheit.

Auf Grundlage des städtebaulichen Gestaltungsentwurfs können ca. 33 Baugrundstücke zur Entwicklung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden. Zusätzlich sind im Süden vier etwas größere Grundstücke für die Errichtung von Einzelhäusern für das Mehrgenerationenwohnen vorgesehen (mit bis zu jeweils 12 Wohneinheiten). Dieser Teilbereich wird im Bebauungsplan als Ordnungsbereich 2 festgesetzt. Die durchschnittliche Baugrundstücksgröße für die Grundstücke ohne die Einzelhäuser für das Mehrgenerationenwohnen liegt bei ca. 500 m².

Die Lage des Plangebietes kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden:

30.04.2026



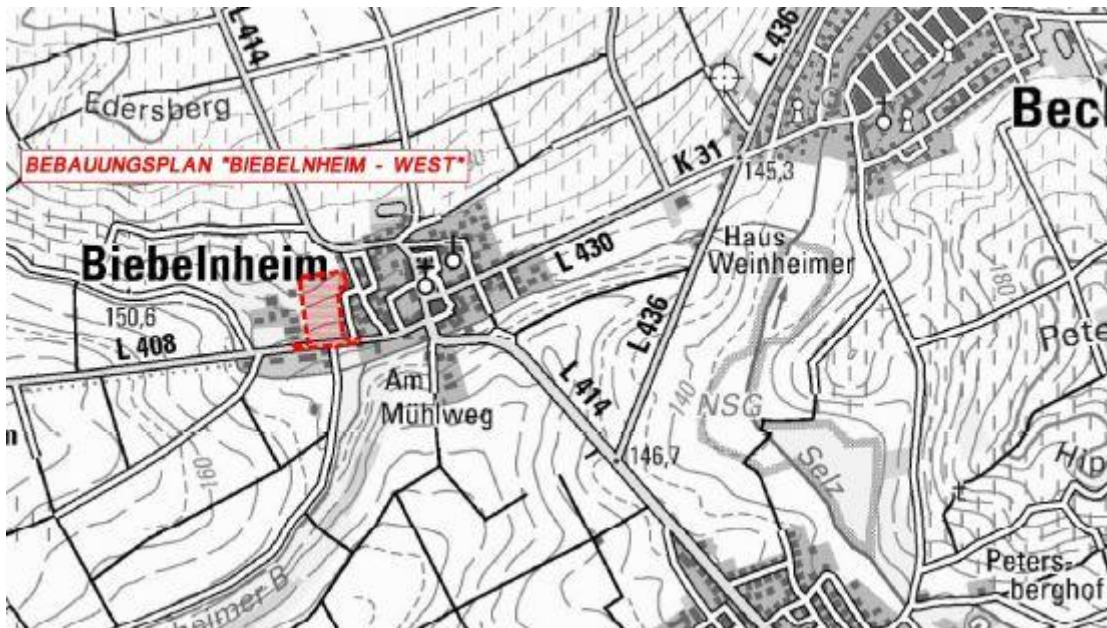


Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Biebelnheim-West“

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung; unmaßstäblich/verändert)

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperr“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen, die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind, obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf – insbesondere für junge Familien - Rechnung zu tragen.

Es wird das zweistufige Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da die Anwendungsvoraussetzungen der §§ 13, 13a BauGB nicht gegeben sind. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB sowie die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB bei der amtlichen Bekanntmachung der Offenlage. Die Landschaftsplanung wird mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet.

2 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Die Ortsgemeinde Biebelnheim ist Teil der Verbandsgemeinde Alzey-Land. Über die Landesstraße L 408 ist die Ortsgemeinde mit der Bundesautobahn A 63 verbunden. Die Landesstraße dient zudem als verkehrstechnisch günstige Verbindung zu dem freiwillig kooperierenden Mittelzentrum Alzey, während die Landesstraße L 414 als verkehrstechnisch günstige Verbindung zu dem kooperierenden Grundzentrum Gau-Odernheim dient.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich im Westen von Biebelnheim und schließt an der östlichen Plangebietsgrenze an die Bestandsbebauung an. Nördlich sowie nordwestlich befinden sich Rebkulturen an der Plangebietsgrenze. Im Westen befindet sich zudem ein Weingut direkt angrenzend an das Wohngebiet. Die südlich angrenzende Straße „Flonheimer Straße“ dient der äußeren verkehrlichen Erschließung des Gebietes. Südwestlich, in direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet mit u.a. einem Reifenhandel und einer größeren Autowerkstatt. Mit Abstand südlich des Plangebiets befindet sich das Gewässer III. Ordnung „Rohrgraben“.

Das Plangebiet für das künftige Wohnbaugebiet lässt sich gemäß der Bestandssituation in zwei Bereiche aufteilen. Im Norden befindet sich eine Weide für Damwild mit einer Herdenstärke von etwa 20 Tieren. Das Grünland ist kurzrasig und stellt sich recht artenarm dar. Auf der Weide befinden sich vereinzelt Bäume. An der nördlichen, westlichen sowie südlichen Grenze ist die Weide umgeben von einer mittelalten bis alten Baumreihe mit unterlagertem Jungaufwuchs. Diese besteht vornehmlich aus heimischen Gehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Südlich der Weidefläche befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche mit stark verarmter Segetalvegetation. Westlich und östlich befinden sich jeweils Wirtschaftswege. Der westliche stellt sich asphaltiert dar während der östliche nach etwa 7 m asphaltiertem Weg in einen kurzrasigen Wiesenweg übergeht. Südlich der Ackerfläche befindet sich die „Flonheimer Straße“ (L 408). Zwischen ihr und dem Acker befindet sich eine etwa 2 m breite Böschung, welche sich artenarm darstellt. Ein schmaler Schotterstreifen von etwa 40 cm breite befindet sich zudem zwischen Straße und Böschung.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls ein Schotterstreifen, welcher in diesem Bereich etwa 1 m breit ist. Darauf folgt eine Böschung welche recht artenreich ist. Anzutreffen sind hier neben Brennesseln (*Urtica dioica*) und diversen Gräsern die Schwarznessel (*Ballota nigra*), Breitblättrige Lichtnelke (*Silene latifolia*), Gänsedisteln (*Sonchus spec.*), Krause Distel (*Carduus crispus*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*) sowie Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*).





Abb.: Blick auf Landesstraße L 408 aus südöstlicher Richtung
(eigene Aufnahmen)



Abb.: Blick ins Plangebiet aus nordwestlicher Richtung (eigene Aufnahmen)

30.04.2026



Abb.: Blick ins Plangebiet aus östlicher Richtung mit angrenzender Wohnbebauung und Hausgärten (eigene Aufnahmen)



Abb.: Westlicher Randbereich des Plangebiets - Wirtschaftsweg (eigene Aufnahmen)

30.04.2026



Abb.: Nördlicher Plangebietsrand mit Baumreihe
(eigene Aufnahmen)



**Abb.: Nördlicher Randbereich des Plangebiets und
angrenzende Landesstraße L 408 (Flonheimer Straße)** (eigene Aufnahmen)

Die obigen Abbildungen sollen den zuvor beschriebenen Sachverhalt hinsichtlich der Bestandssituation veranschaulichen und untermauern. Ergänzend hierzu wird nachfolgend abgebildetes Luftbild mit nachträglich gelb eingezeichnetem Geltungsbereich wiedergegeben.

30.04.2026



Abb.: Luftbild mit nachträglich rot umrandetem Geltungsbereich
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Biebelnheim ist Teil der Verbandsgemeinde Alzey-Land und liegt im Landkreis Alzey-Worms. Die Gemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Rheinhessen-Nahe.

Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe eingegangen. Ferner wird auf den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sowie auf die umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben näher eingegangen. Somit wird aufgezeigt, dass die in Rede stehende verbindliche Bauleitplanung übergeordneten Planungen nicht entgegensteht.

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Rheinhessen-Nahe wurde auf Basis des 2008 und 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) aufgestellt und enthält Ziele sowie Grundsätze für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

30.04.2026

Ziel der Neuaufstellung des RROP war insbesondere, im Hinblick auf den demografischen Wandel flächendeckend gleichwertige Lebensbedingungen im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung zu sichern.

Der neue Regionale Raumordnungsplan (2014) bildet somit die Grundlage für die Flächennutzungspläne der Städte und Verbandsgemeinden in der Region Rheinhessen-Nahe, dessen Ziele somit entsprechend auf den darunter liegenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind.

Der Verbandsgemeinde Alzey-Land wird gemäß der Raumstrukturgliederung dem „verdichteten Bereich mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Das nächstgelegene kooperierende Grundzentrum ist Gau-Odernheim, welches etwa 1,5 km in Richtung Südosten der Ortsgemeinde Biebelnheim entfernt liegt. Alzey stellt hierbei das nächstgelegene (freiwillig kooperierende) Mittelzentrum dar.

Wie bereits hinsichtlich der Zielsetzung des RROP angesprochen, ist die demographische Entwicklung und die Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels ein gesellschaftspolitisches Thema und ein wichtiger zu berücksichtigender Aspekt. Die prognostizierte Zunahme älterer Menschen und die gleichzeitige Abnahme jüngerer Altersgruppen verschlechtern nicht nur die Sicherung der Daseinsvorsorge, sondern wirken sich auch negativ auf den Flächenbedarf und die Infrastruktur der Gemeinde aus. Demnach schafft der Regionalplan gemäß dem Grundsatz G 3 mit seinen Leitlinien und Zielen die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung, die die Versorgung und Mobilität der Bevölkerung langfristig sichert. Es soll auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dabei ist es wichtig „eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ anzustreben.

Gemäß Grundsatz G 13 sollen die Gemeinden mit Eigenentwicklung unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes:

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen und
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren. Sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Der Ortsgemeinde Biebelnheim wird vor diesem Hintergrund eine wohnbauliche Weiterentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden.

Die vorliegende Plankonzeption dient der Entwicklung entsprechend des bestehenden Wohnbaubedarfs in der Ortsgemeinde.

Aus dem Rauminformationssystem (RIS) ist zu entnehmen, dass sich rund um die Ortsgemeinde Biebelnheim Vorbehaltsgebiete für Erholung und Fremdenverkehr und Vorranggebiete für Landwirt-

30.04.2026



schaft befinden. Südlich der Ortslage befindet sich ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz. Nordöstlich der Siedlung grenzt die Ortslage an eine Grün- bzw. Siedlungszäsur.

Die Plangebietsfläche selbst unterliegt der Darstellung „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ (hellgelbe Fläche) und wird von der Siedlungsfläche „Wohnen“ (rote Fläche) tangiert. (siehe nachfolgende Abbildung).

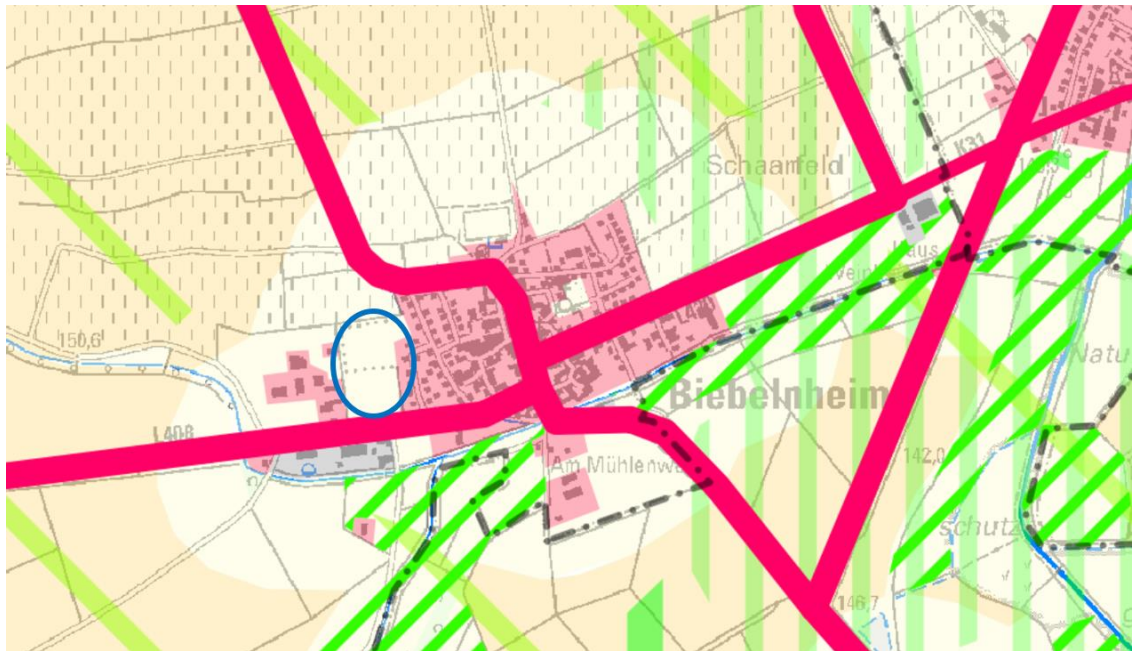


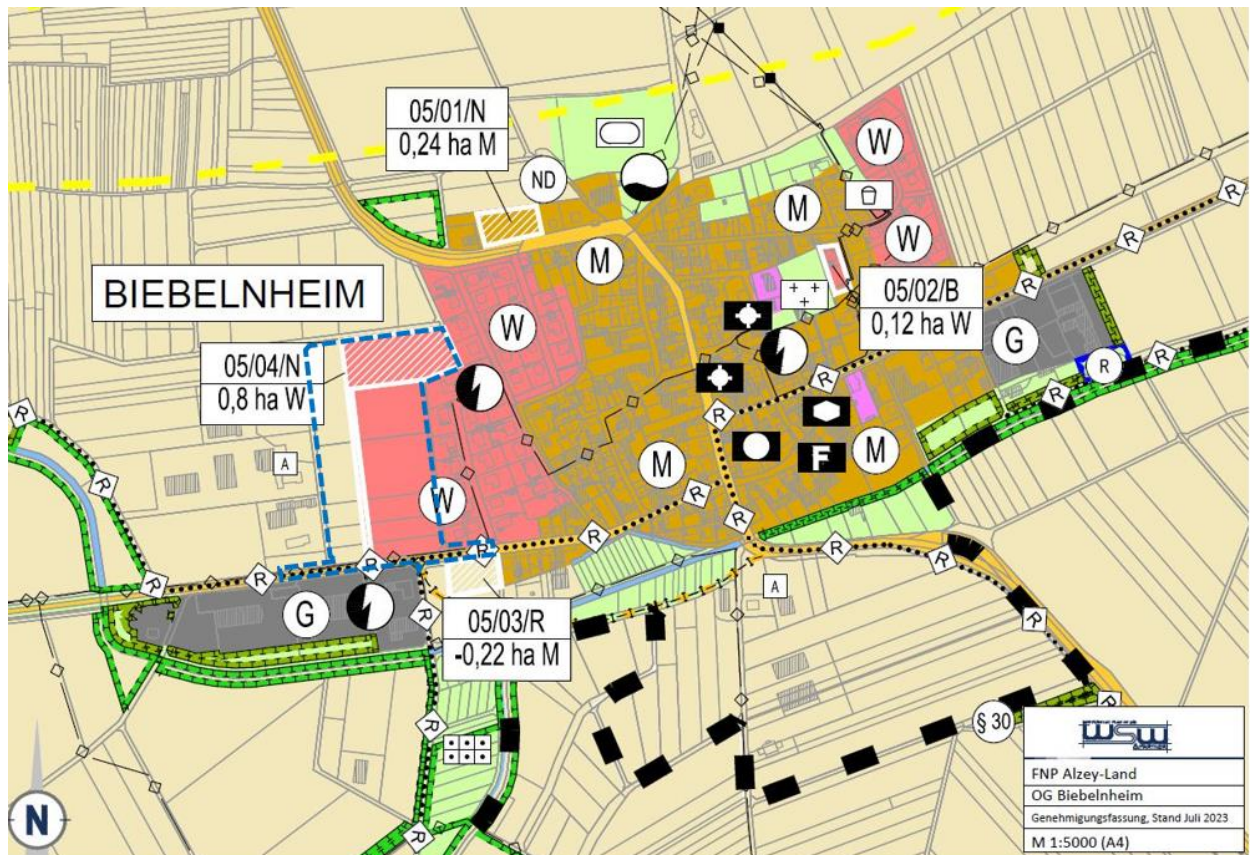
Abb.: Ausschnitt des gültigen RROP Rheinhessen-Nahe – mit blau umkreistem Plangebiet (Quelle: © RIS Rauminformationssystem RLP; unmaßstäblich/verändert)

Da sich das in Rede stehende Plangebiet weder in einem Vorbehaltsgebiet noch in einem Vorranggebiet befindet und die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, sind keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans der Planungsregion Rheinhessen-Nahe gemäß den vorstehenden Ausführungen zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Alzey-Land stellt für die in Rede stehende Plangebietsfläche auf der Wohnbaugrundstücke entwickelt werden sollen, bereits Wohnbaufläche dar.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Alzey-Land und soll den zuvor beschreibenden Sachverhalt veranschaulichen. Die Lage des in Rede stehenden Plangebiets wurde nachträglich blau umrandet.



**Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP mit nachträglich blau eingezeichnetem Geltungsbe-
 reich (Quelle: FNP der VG Alzey-Land, 2023, unmaßstäblich/eigene Bearbeitung)**

Der Bebauungsplan kann somit formal gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotop gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen

30.04.2026

Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	nicht betroffen

Etwa 100 m südlich des Plangebiets befindet sich der „Rohrgraben“, ein Gewässer III. Ordnung. Es wird von der Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets oder in planungsrelevanter Nähe. Nationale Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden ebenfalls nicht tangiert.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

4 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planung dient primär der Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen einer Angebotsplanung. Demgemäß wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden.

Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 3,4 ha. Das Nettobauland liegt bei rund 17.810 m². Auf Grundlage des städtebaulichen Gestaltungsentwurfs können ca. 33 Bauplätze zur Entwicklung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden. Zusätzlich sind im Süden vier etwas größere Grundstücke für die Errichtung von Einzelhäusern für das Mehrgenerationenwohnen vorgesehen (mit bis zu jeweils 12 Wohneinheiten). Dieser Teilbereich wird im Bebauungsplan als Ordnungsbereich 2 festgesetzt.

Die durchschnittliche Baugrundstücksgröße für die Grundstücke ohne die Einzelhäuser für das Mehrgenerationenwohnen liegt bei ca. 502 m².

Als separate Anlage zur Begründung ist der städtebauliche Gestaltungsentwurf einsehbar, auf dessen Grundlage die vorliegende Plankonzeption des Bebauungsplans aufgebaut worden ist. Ein Gestaltungsentwurf zeigt eine von vielen verschiedenen Möglichkeiten der späteren Bebauung. Er hat – anders als ein Bebauungsplan – keinerlei Verbindlichkeitscharakter.

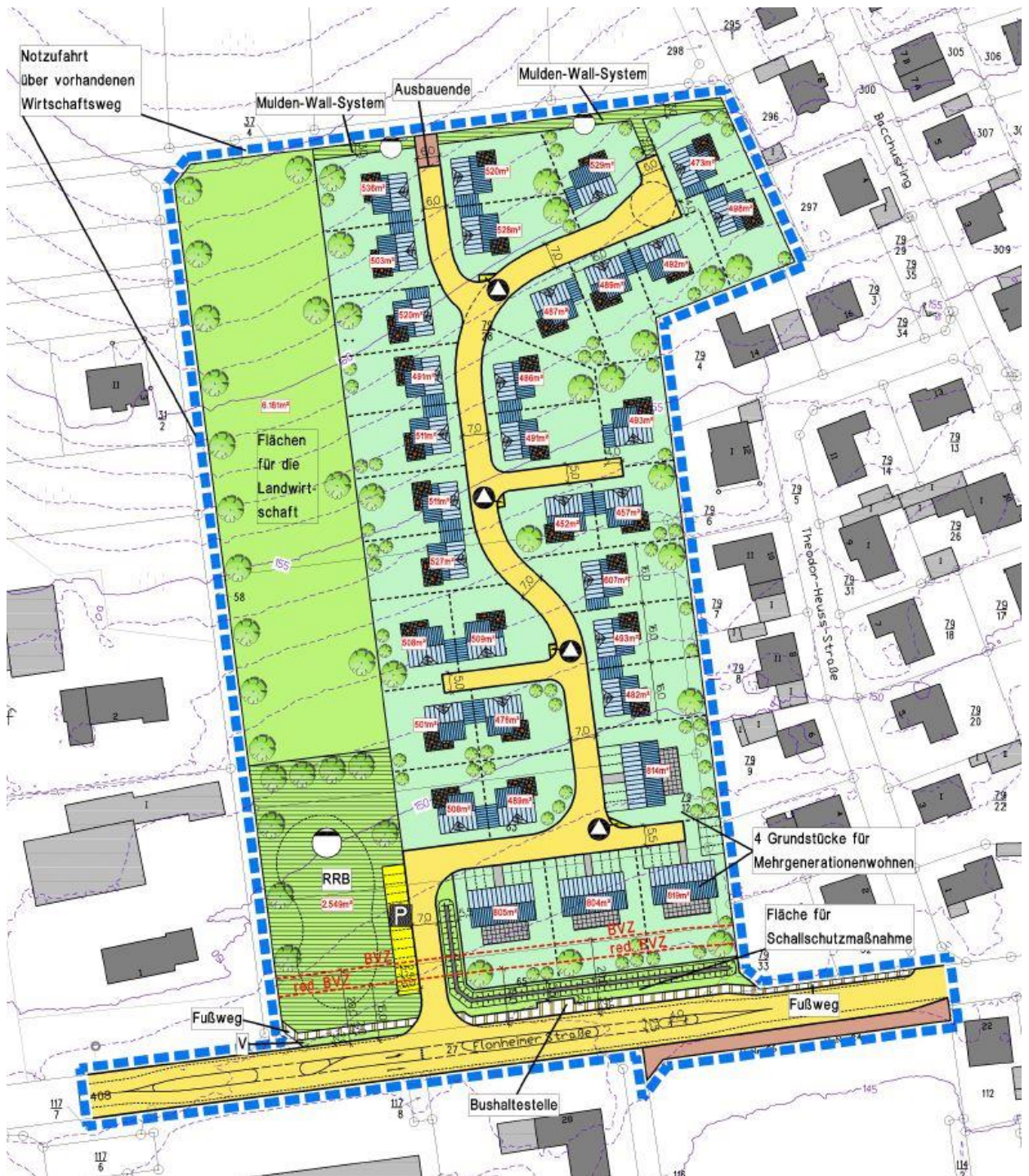


Abb.: Auszug städtebaulicher Gestaltungsentwurf „Biebelnheim-West“ (Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich, verkleinert)

Die städtebauliche Konzeption sieht die Führung einer Haupteerschließungsstraße in Süd-Nord-Richtung durch das Plangebiet vor. Von der südlich verlaufenden Landesstraße L 408 zweigt nach

30.04.2026



Norden die geplante neue Gebietserschließungsstraße ab. Diese verläuft ein kurzes Stück nach Norden, bevor sie zunächst nach Osten und dann wieder nach Norden abknickt. Vom Haupterschließungsast zweigen untergeordnete, kurze Wohnstichstraßen ab, um zurückgesetzte, einzelne Wohnbaugrundstücke zu erschließen. Insgesamt wird das Plangebiet durch ein Stichstraßensystem erschlossen. Am Ende der inneren Haupterschließungsstraße wird eine Wendeanlage für ein PKW-Wenden in einem Zug und für ein dreiachsiges Müllfahrzeug in drei Zügen konzipiert.

Im Südwesten wird am westlichen Rand der inneren Erschließungsstraße eine öffentliche Parkplatzfläche konzipiert. Hier besteht die Möglichkeit, Pkw-Fahrzeuge für zusätzliche Besucher des Plangebietes abzustellen sowie nach Bedarf anteilig Fahrzeuge aus den benachbart konzipierten Grundstücken für das Mehrgenerationenwohnen unterzubringen.

Parallel zur Flonheimer Straße wird auf der Nordseite ein Fuß bzw. Fuß- und Radweg konzipiert und bauleitplanerisch eine entsprechende Fläche gesichert (konkrete Ausführung zur Erschließung siehe Kapitel 4.2 dieser Begründung).

Zudem wird im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung eingeplant, sodass das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückhaltende unbelastete Niederschlagswasser in dieser Fläche zuzuführen und dort zurückzuhalten ist. Am Nordrand des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche zur Außengebietswasserableitung vorgesehen, damit das Plangebiet bei Starkregen nicht durch Außengebietsregenwasser beeinträchtigt wird. Innerhalb dieser Fläche ist ein Mulden-Wall-System oder Mulden-Rigolen-System zulässig.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung öffentlicher Belange, wie die des Orts- und Landschaftsbildes wird im westlichen Randbereich des Plangebiets eine randliche Eingrünung als Übergangsbereich zwischen dem Neubaugebiet und der landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich festgesetzt.

Zum Erhalt der randlichen Eingrünung sind im westlichen Teilbereich des Plangebiets die Bestandsbäume auf der Landwirtschaftsfläche entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten.

Aufgrund der südlich verlaufenden Landesstraße L 408 ist am südlichen Rand des Plangebiets eine Fläche zur Anlage eines Schallschutzschirms vorgesehen.

In den nachfolgenden Kapiteln wird im Detail auf die einzelnen Festsetzungen eingegangen.

Des Weiteren wird nachfolgend ein Planausschnitt der Planzeichnung des in Rede stehenden Bebauungsplans abgebildet. Aus diesem werden ebenfalls die Grundzüge der vorliegenden Planung ersichtlich.

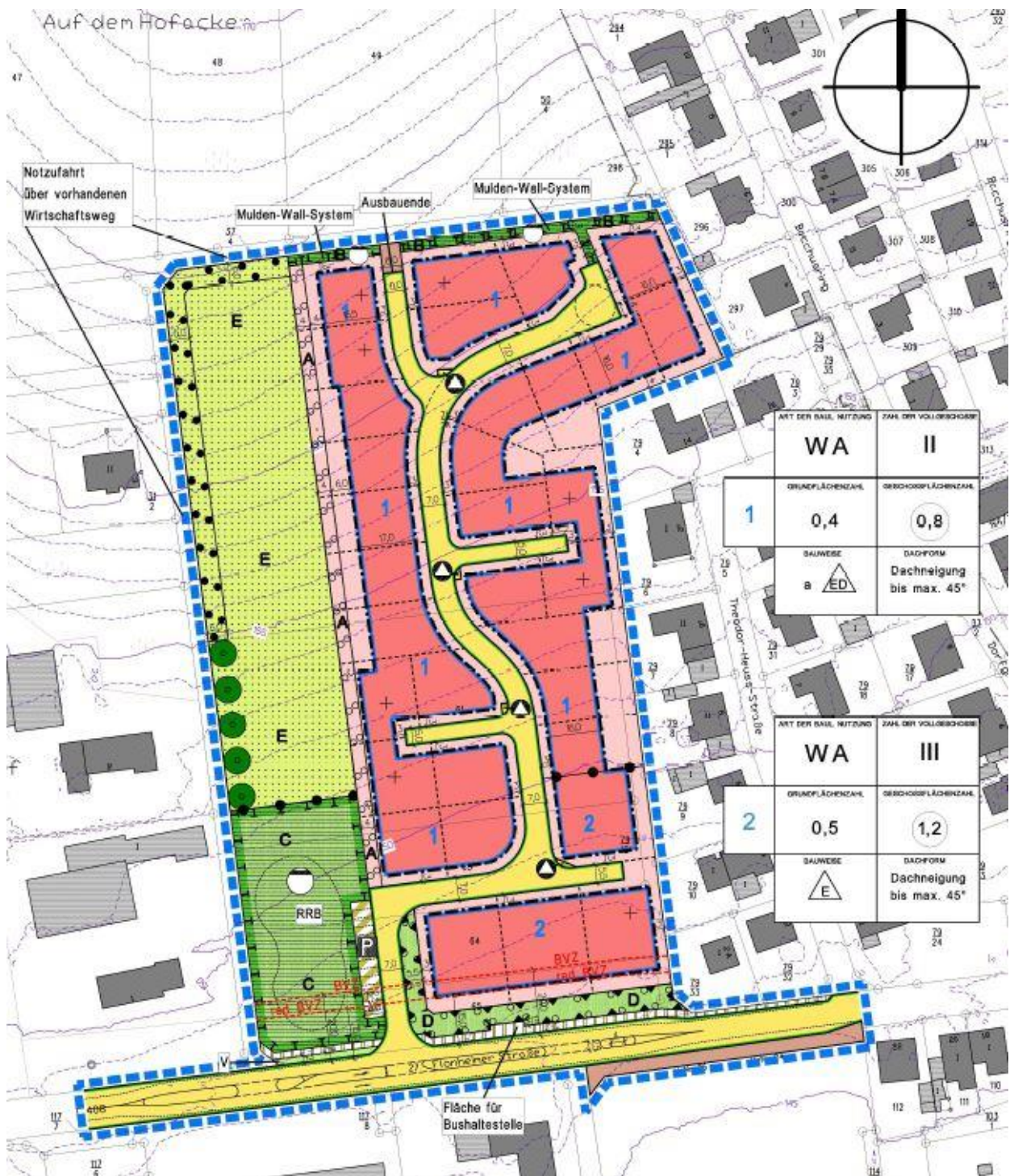


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Biebelnheim-West“ (Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verkleinert)

30.04.2026



4.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südlicher Richtung über die Flonheimer Straße (L 408). Hiervon zweigt nach Norden die geplante neue Gebietserschließungsstraße ab. Diese verläuft ein kurzes Stück nach Norden, bevor sie zunächst nach Osten und dann wieder nach Norden abknickt. Vom Haupterschließungsast zweigen untergeordnete, kurze Wohnstichstraßen ab, um zurückgesetzte, einzelne Wohnbaugrundstücke zu erschließen.

Insgesamt wird das Plangebiet durch ein Stichstraßensystem erschlossen. Am Ende der inneren Haupterschließungsstraße wird eine Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug konzipiert, die das Wenden in einem Zug ermöglicht (in Anlehnung an Abbildung 59, RSt 2006). Die innere Haupterschließungsstraße ist mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m konzipiert, die untergeordneten Wohnstichstraßen mit überwiegend 5,0m, lediglich ein etwas längerer Wohnstich im Nordwesten weist eine Breite von 6,0m auf.

Über diese Trasse besteht zudem die Möglichkeit einer reinen Notzuwegung zum bzw. aus dem Plangebiet heraus. Die Erreichbarkeit ist dann über den am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg (Flurstück 37/4, Flur 14, Gem. Biebelnheim) und den im Anschluss am westlichen Plangebietsrand ebenfalls verlaufenden Wirtschaftsweg (Flurstück 58, Flur 14, Gem. Biebelnheim) gewährleistet, der im Süden wiederum an die L 408 anschließt.

Im Bereich der Wohnstichwege werden zu Beginn kleine Teilflächen als Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt. Für die mit einem Kreuz im Bebauungsplan gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücke wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung in den Bereich der mit dem Symbol „Abfallbehältersammelstelle“ zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Im Südwesten wird am westlichen Rand der inneren Erschließungsstraße eine öffentliche Parkplatzfläche konzipiert. Hier besteht die Möglichkeit, Pkw-Fahrzeuge für zusätzliche Besucher des Plangebietes abzustellen sowie nach Bedarf anteilig Fahrzeuge aus den benachbart konzipierten Grundstücken für das Mehrgenerationenwohnen unterzubringen.

Parallel zur Flonheimer Straße wird auf der Nordseite ein Fuß bzw. Fuß- und Radweg konzipiert und bauleitplanerisch eine entsprechende Fläche gesichert. Im mittleren Bereich erfolgt zudem eine Aufweitung, die die Möglichkeit bietet, eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen anzulegen. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird ebenfalls bauleitplanerisch eine Fläche für die Anlage eines Fußweges, südlich der Flonheimer Straße, eingeplant. Mit der Einplanung einer Querungshilfe auf der Flonheimer Straße besteht dabei die Möglichkeit, an entsprechender Stelle die Flonheimer Straße fußläufig zu queren und die Erreichbarkeit der freien Feldflur nach Süden zu verbessern.

Entsprechend erfolgter Vorabstimmungen mit dem LBM Worms im Juli 2025 erfolgt die Anbindung des Plangebiets mit der Konzipierung einer Linksabbiegespur auf der L 408. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und die entsprechende Sicherung der Flächen über die Bauleitplanung. Einzelheiten zur Detailausführung des Linksabbiegers bleiben der fachtechnischen Erschließungsplanung und späteren Detailabstimmung mit dem LBM Worms vorbehalten.

Mit der Verkehrsflächenbreite von 7,0 m im Bereich der inneren Haupterschließungsstraße bzw. dem untergeordneten Stich im Nordwesten wird eine hinreichende Verkehrsflächenbreite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/LKW geschaffen. Hinsichtlich der Richtli-

30.04.2026



nie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW eine Mindestfahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Mindestfahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen.

Konzeptionell wird für die funktional untergeordneten Erschließungsstraßen eine spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger, PKW, Fahrrad) empfohlen, um die funktionale Situation zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Einzelheiten der Straßenraumgestaltung legt jedoch nicht der Bebauungsplan fest. Hier wird ausschließlich eine Gesamtverkehrsflächenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Straßenraumgestaltung obliegt der fachtechnischen Straßenplanung und wird im Rahmen dieser festgelegt.

4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (d.h. für die Ordnungsbereiche 1 und 2).

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen. Grundsätzlich sind die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzungen innerhalb des Plangebiets zulässig. Die aufgeführten zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, nämlich Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 - Tankstellen, werden als unzulässig festgesetzt.

Diese Nutzungsarten werden seitens der Plangeberin als nicht verträglich mit den umliegenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage angesehen und sind daher mit dem städtebaulichen Konzept der vorliegenden Planung nicht vereinbar. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen jedoch auch eine gewisse, nicht wesentlich störende Nutzungsmischung im Wohngebiet ermöglichen, um u.a. die Qualität des Wohnens zu erhöhen. Aus diesem Grund wird von der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) abgesehen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen. Die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern soll vermieden werden.

Für die bauliche Nutzung wird im Ordnungsbereich 1 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 40% der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche mit baulichen Hauptanlagen bebaut werden dürfen.

Im Ordnungsbereich 2 ist die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 50% der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche mit baulichen Hauptanlagen bebaut werden dürfen.

In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch die unter § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um ihre Hälfte überschritten werden (d.h. eine „erweiterte“ GRZ von 0,6 für den Ordnungsbereich 1 und 0,75 für den Ordnungsbereich 2 darf unter diesen Voraussetzungen nicht überschritten werden), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

30.04.2026



Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Weiterhin wird die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Ordnungsbereich 1 auf 0,8 begrenzt. Im Ordnungsbereich 2 wird die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

Durch die niedriger als GFZ 1,5 festgesetzte GFZ 1,2 erfolgte eine gewisse städtebauliche Steuerung für die maximale Gebäudekubatur, dass bei der Ausnutzung aller drei max. zulässiger Vollgeschosse, nicht die sich über die GRZ ergebende maximale Grundfläche bis zum Maximum in allen Geschossen abgebildet werden kann. Die GFZ 1,2 bewirkt, dass man dann entweder im 3. Vollgeschoss die Grundfläche gegenüber dem unterliegenden Geschoss reduzieren muss oder wenn das nicht gewünscht ist, die Gebäudegrundfläche so angepasst werden muss, dass der GFZ-Wert von 1,2 eingehalten ist. Zur ergänzenden beispielhaften Erläuterung: Bei einer ca. 800 m² großen Grundstücksfläche beträgt bei der GRZ 0,5 die max. überbaubare Fläche für bauliche Hauptanlagen 400 m² und die maximal zulässige Geschossfläche (bei GFZ 1,2) 960 m².

Durch die Festsetzung der GRZ und GFZ wird somit einer potentiell erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Schutzgüter Boden und Wasser vorgebeugt. Dennoch wird den Bauherr*innen eine ausreichende Gebäudekubatur eingeräumt. Zugleich werden überdimensionierte Baukörper am Ortsrand im Sinne der Ortsgemeinde unterbunden.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf den Grundstücken lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung öffentlicher Belange, wie die des Orts- und Landschaftsbildes, wird gemäß § 16 (2) Ziffer 3 BauNVO zudem die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** festgelegt. Für den Ordnungsbereich 1 wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Für den Ordnungsbereich 2 wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 3 festgesetzt. Zusätzlich wird folgende Regelung aufgenommen: „Werden drei Vollgeschosse realisiert ist ein weiteres Geschoss, z.B. Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist, nicht zulässig.“ Hierdurch wird gesteuert, dass keine optischen 4 Geschosse in Erscheinung treten, sondern die maximale Dreigeschossigkeit gewahrt bleibt.

Zusätzlich wird zur Beschränkung der absoluten Höhenentwicklung der Hauptgebäude im Plangebiet gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung für unterschiedliche Bautypen wie folgt festgesetzt:

I. Gebäudetypen mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung $\geq 8^\circ$ (z. B. Satteldach, Walmdach, Zelt Dach):

Ordnungsbereich 1:

- Traufhöhe: maximal 7,0 m
- Firsthöhe: maximal 10,0 m

Ordnungsbereich 2:

- Traufhöhe: maximal 9,5 m

30.04.2026

- Firsthöhe: maximal 13,5 m

II. Gebäudetypen mit einem einseitigen oder zweiseitigen Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst)

Ordnungsbereich 1:

- Traufhöhe: maximal 7,0 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,5 m

Ordnungsbereich 2:

- Traufhöhe: maximal 9,5 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 11,0 m

III. Gebäude mit Flachdach:

Ordnungsbereich 1:

- Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe: maximal 8,0 m

Ordnungsbereich 2:

- Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe: maximal 11,0 m

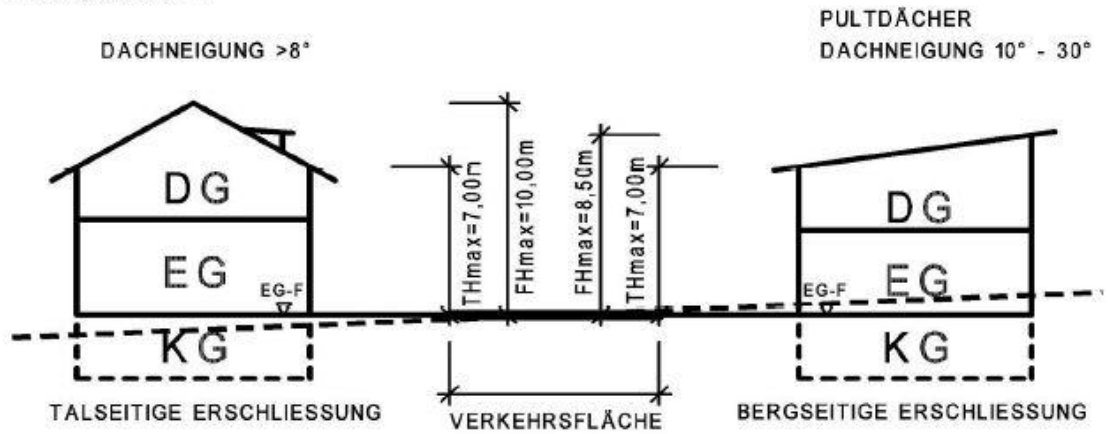
Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

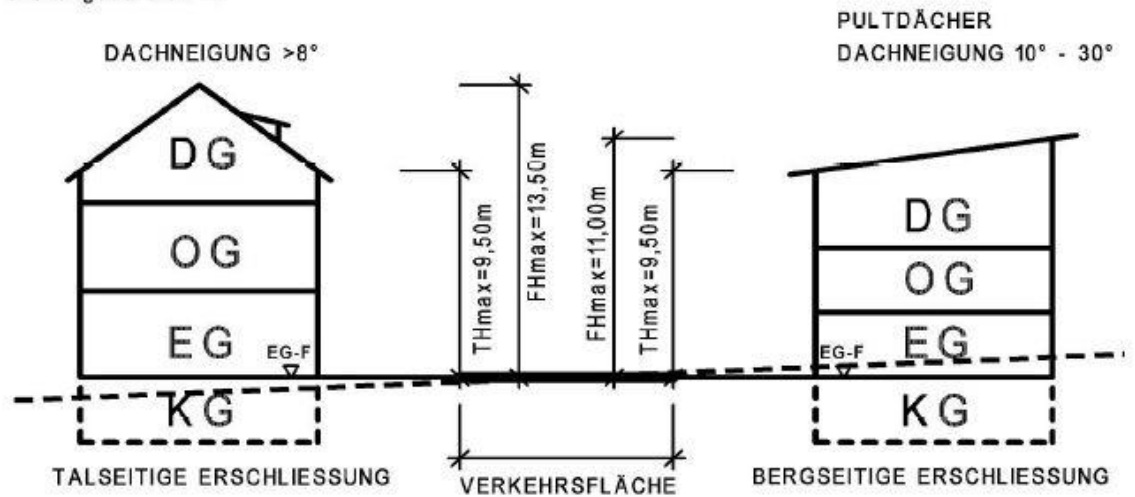
- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- Bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)
- Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Die folgenden Systemskizzen verdeutlichen den Sachverhalt zur maximalen Höhenentwicklung. Sie dienen jedoch nur der schematischen Darstellung und stellen keine verbindlichen Festsetzungen dar:

Ordnungsbereich 1:



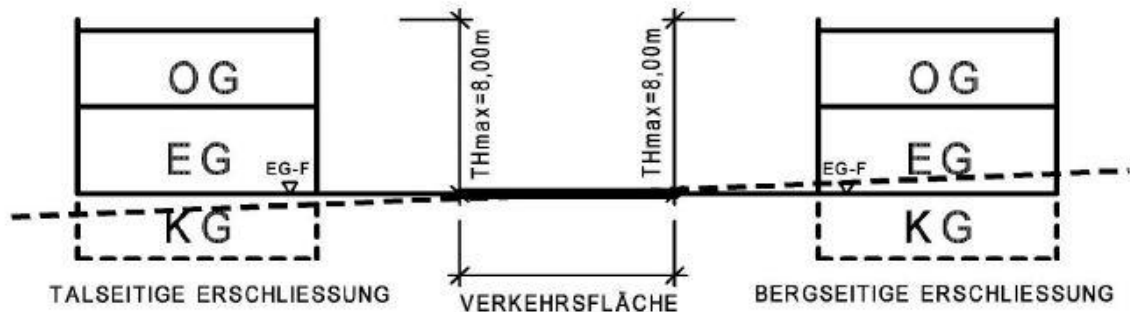
Ordnungsbereich 2:



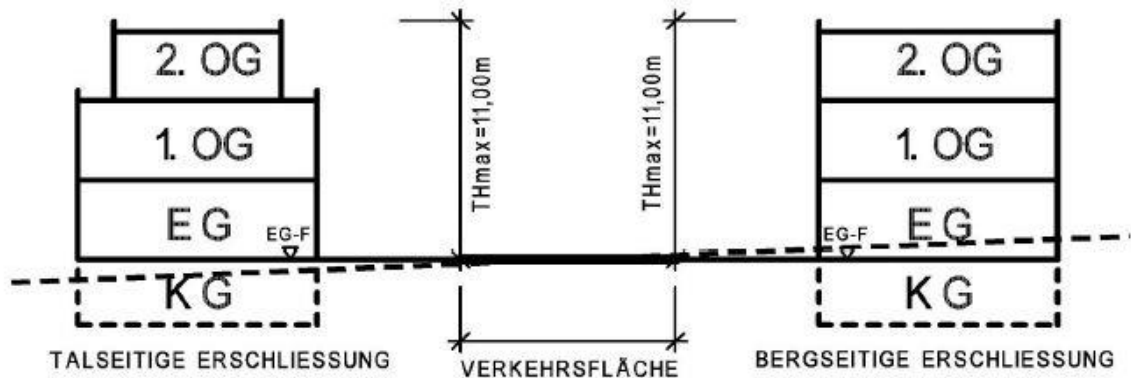
Gebäudetyp mit geneigtem Dach (Dachneigung > 8°) / Gebäudetyp mit einseitig durchgeneigtem Pultdach (Dachneigung 8° - 30°)

30.04.2026

Ordnungsbereich 1:



Ordnungsbereich 2:



Gebäudetyp mit Flachdach

Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine Festsetzung)

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Hinweis: Die Gradientenhöhen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung eingefügt.

30.04.2026

Die folgenden Systemskizzen verdeutlichen den Sachverhalt zur Lage des unteren Maßbezugspunktes:

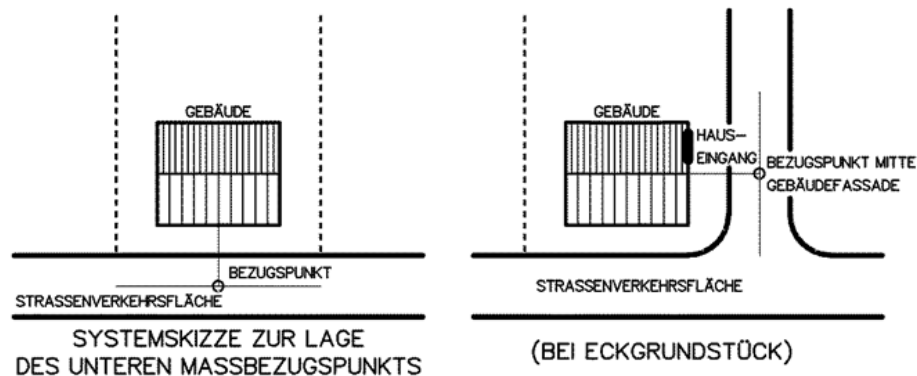


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes

Ferner wird auch eine Festsetzung über die zulässige **Anzahl der Wohnungen** in Wohngebäuden getroffen. Im **Ordnungsbereich 1** sind pro Wohngebäude als Einzelhaus sowie je Wohngebäude als Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig, um einem in diesem Bereich nicht gewollten Mietwohnungsbau vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen. Hiermit wird auch dem Charakter der angrenzenden Siedlungsbebauung entsprochen.

Im **Ordnungsbereich 2** sind maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus zulässig. Damit wird dem städtebaulichen Konzept für eine größere städtebauliche Dichte im Bereich der gedachten Mehrgenerationenhäuser Rechnung getragen. Da diese „zu Beginn“ des Wohngebiets gelegen sind, kann der höhere Ziel- und Quellverkehr ohne höheres Störpotential auf kurzem Wege auf die L 408 gelangen.

4.5 Bauweise

Im **Ordnungsbereich 1** ist die **abweichende Bauweise** (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter bzw. der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 16,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 8,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 16,00 m

Baulich an das Hauptgebäude direkt anschließende Garagengebäude oder Carports bleiben bei der Ermittlung der Gebäudefrontlänge unberücksichtigt.

Im **Ordnungsbereich 2** ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig.

30.04.2026

Die getroffenen Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen.

Ergänzende Erläuterung:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem **Doppelhaus** ist die Errichtung zweier konstruktiv selbstständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind zu verstehen. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

Im Bereich dieses Bebauungsplans soll die Errichtung nur auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken zulässig sein.

4.6 Überbaubare Grundstücksflächen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine in die Siedlungslage integrierte städtebauliche Entwicklung zu erzielen werden entsprechend des Planungsziels Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vorgegeben. Diese Regelungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung der Baukörper den städtebaulichen Bedürfnissen der Plangeberin entsprechen und somit der Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern am Siedlungsrand entgegengewirkt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (wie etwa die Höhe der baulichen Anlagen) getroffen.

Weiterhin erfolgt die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch **Baugrenzen**. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherr*innen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken. Dabei korrespondiert die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel mit dem Verlauf der geplanten bzw. vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Verkehrsflächen sollen hierdurch städtebaulich räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen werden. Es wird zudem festgelegt, dass in Richtung der Erschließungsstraßen der Abstand des Baufensters bzw. der nächstgelegenen Baugrenze zur Grundstücksgrenze wenigstens 3,00 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung getragen.

Im südlichen Plangebietsbereich, betreffend den Ordnungsbereich 2, ist die Bauverbotszone nach dem Landesstraßengesetz planungsrelevant. Diese beträgt einerseits 20 m bei Landesstraßen, andererseits wurde mit dem LBM Worms im Rahmen des Abstimmungsgesprächs am 03. Juli 2025 besprochen, dass eine Unterschreitung der Bauverbotszone in einem gewissen Umfang möglich ist und zugestanden wird. Aufgrund der Konzeption zur Errichtung von Mehrgenerationenhäuser mit einer höheren Anzahl an Wohnungen besteht ein erhöhter Platzbedarf für Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen. Daher wird die Baugrenze auf einen Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der L 408 konzipiert.

Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Abstand dient der Schaffung eines Stauraums vor Garagen und Carports, der Verkehrssicherheit sowie der Freihaltung des öffentlichen Straßenraums. Aus praktischer Erfahrung mit dem Mischprinzip von Fußgängern und Pkw im öffentlichen Verkehr soll die Verkehrssituation nicht

30.04.2026



durch Zu- und Abfahrten beeinträchtigt werden. Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen (Ordnungsbereich A), ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) sind auch nicht zwischen der vorderen, zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig.

Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) bleiben hiervon unberührt. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (gemäß § 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu erreichen. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen, die sich zum Einen an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren, zum anderen den konkreten planerischen Gestaltungszielen Rechnung tragen.

Gemäß Planungswillen der Plangeberin wird hinsichtlich der **Dachform und Dachneigung** festgesetzt, dass bei Hauptgebäuden Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig sind. Damit sind im Plangebiet auch Flachdachgebäude zulässig. Gebäude mit einem Flachdach sind solche zwischen 0° bis einschließlich 7° Neigung.

Gebäudetypen mit einem einseitigen oder zweiseitigen Pultdach sind nur mit einer Dachneigung zwischen 10° und 30° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Wintergarten und überdachte Eingangsbereiche) bzw. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind Dachform und -neigung frei wählbar, da diese dem Hauptgebäude untergeordnet und damit nicht die prägenden Gebäude auf dem Baugrundstück sein werden. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Bezüglich der **Dachgestaltung** wird geregelt, dass Dachaufbauten 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Hierdurch sollen überbreite Dachaufbauten vermieden werden, die optisch-gestalterisch nicht ansprechend sind, da der Dachbereich zu wuchtig wirken könnte. Ferner sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig. Durch die Festsetzung sollen überdimensioniert wirkende Gesamtgebäudevolumina, insbesondere durch die Wirkung der Dachraumgestaltung unterbunden werden. Üblicherweise wird ein Gebäude im Stadthaustyp ohne Dachgauben errichtet, dennoch soll andersartigen Vorhaben, die als städtebauliche Fehlentwicklung angesehen werden, ein planerischer Riegel vorgeschoben werden.

Im Übrigen sind **Gestaltungsvorgaben bzw. Einschränkungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen** seitens der Plangeberin vorgesehen, um eine anteilige Gebietsdurchgrünung

30.04.2026

sicherzustellen und damit letztendlich auch einen gewissen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz zu leisten. So wird im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, zur Gebäudeerschließung oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen wird für unzulässig erklärt.

Mittels der vorstehenden Regelung soll der zunehmenden klimaschädlichen Entwicklung flächenhafter Schottergärten und Gärten mit vergleichbaren Materialien hoher Versiegelungsgrade entgegengewirkt werden. Es soll durch die Regelung eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Freiflächen- bzw. Gartengestaltung vorgenommen werden.

Mittels dieser Festsetzung wird zudem § 10 (4) LBauO RLP Rechnung getragen. In der Festsetzung heißt es wie folgt: *„Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.“*

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im **Ordnungsbereich 1** je entstehender Wohneinheit **mindestens zwei Stellplätze** auf dem eigenen Baugrundstück anzulegen und dauerhaft vorzuhalten sind, um eine potenzielle Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern.

Im **Ordnungsbereich 2** sind bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück anzulegen und dauerhaft vorzuhalten. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück anzulegen und dauerhaft vorzuhalten.

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass **Grundstückseinfriedungen** (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u. ä.) an den straßenseitigen Grenzen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig sind. Gemessen wird hier von der Oberkante der Straßenfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung (§ 62 Abs. 1 Ziffer 6 LBauO).

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben. Es soll somit sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung zudem begründet.

Ferner werden in der Planurkunde **Hinweise zu baugestalterischen Empfehlungen** aufgeführt, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen. So sollen Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. Auch sollen an Gebäuden keine glänzenden Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung verwendet werden.

Zur **Dacheindeckung** sollten nur dunkelfarbige Materialien in den Farbtönen dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazitfarben, dunkelrotbraun und dunkelrot Verwendung finden. Zur Auswahl stehen beispielhaft folgende Farben in Anlehnung an die Farbtonkarte des RAL-Farbenvorlageprogramms:

30.04.2026



3000-3011, 3013, 3016, 7000, 7001, 7004, 7005, 7010-7031, 7042, 7043, 8002-8022, 8024-8028.
Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.

4.8 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Neben der Festsetzung zur Flächengestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung als extensiv genutzte Wiese mit Gehölzpflanzungen wird eine randliche Gebietseingrünung im Privatbereich (OB A) vorgesehen. Diese Maßnahmen führen zu einer Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft - am Ort des Eingriffes.

Für den **Ordnungsbereich A** (OB A) ist zur randlichen Eingrünung des Plangebiets ein zweireihiger Heckenstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen (siehe die empfohlene Pflanzenempfehlungsliste im Anhang dieser Begründung). Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölzreihen sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt zueinander anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt ebenfalls 1,50 m. Die Pflanzmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen. Die Mindestqualität der Sträucher muss eine zweimalige Verpflanzung sowie eine Höhe von mindestens 60-100 cm aufweisen.

Der Grenzabstand wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 Landesnachbarrechtsgesetz (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. Landesnachbarrechtsgesetz (Grenzabstände von Pflanzen) besonders hingewiesen.

Im **Ordnungsbereich B** (OB B) ist eine öffentliche Fläche zur Außengebietswasserableitung festgesetzt, in der ein Mulden-Wall-System oder ein Mulden-Rigolen-System zulässig ist. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche nach Fertigstellung der entwässerungstechnischen Einrichtungen mit Landschaftsrasen (z.B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln. Diese Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig. Die im nördlichen Randbereich des Plangebiets vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben und in die Maßnahme des Mulden-Wall-Systems mit integriert werden. Einzelheiten obliegen einer fachtechnischen Entwässerungsplanung, die außerhalb der Bauleitplanung angesiedelt ist.

Die Fläche des **Ordnungsbereichs C** (OB C) wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ festgesetzt. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Beckens und in den Randbereichen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Erdbeckens sind mindestens 3 Bäume und 10 Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Die Verwendung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Es wird an dieser Stelle noch einmal auf die detaillierte Pflanzenempfehlungsliste im Anhang der vorliegenden Begründung verwiesen.

Im südlichen Plangebietsbereich ist die Fläche des **Ordnungsbereichs D** (OB D) zur Anlage eines Schallschutzschirms unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Errichtung und Gewährleistung des Schallschutzschirms zu begrünen. Wand- oder Steilwallelemente sind mit Rank- und Kletterpflanzen dicht zu begrünen. Die Begrünung ist aus mindestens 3 verschiedenen Arten herzustellen,

30.04.2026



dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Kletterpflanzen, wie zum Beispiel Waldrebe, Efeu, Geißblatt, Wilder Wein sowie Knöterich sind besonders zur Wandbegrünung geeignet. Die empfohlenen Pflanzenarten sind jedoch nicht verbindlich festgesetzt.

Derzeit befindet sich im westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs eine Weide mit einer am nördlichen und westlichen Rand umgebenden mittelalten bis alten Baumreihe mit unterlagertem Jungaufwuchs. Diese besteht vornehmlich aus heimischen Gehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Diese Fläche wird als **Ordnungsbereich E** (OB E) festgesetzt. Bestandsbäume im OB E entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Rückschnitte und Gehölzentnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung bei Hauptgebäuden mit flachen Dächern vor. Bei Hauptgebäuden mit weniger als 9° Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Es ist hierbei eine mind. 8 cm dicke Substratschicht anzulegen. Damit soll aus städtebaulicher Sicht ein ökologischer Beitrag geleistet werden, gerade auch um durch Begrünungsmaßnahmen mit kleinen Maßnahmen dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereichs entlang der neuen Hapterschließungsstraße insgesamt 6 heimische, standortgerechte Laubbäume II. Größenordnung möglichst gleichmäßig verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Somit werden den Biotopverbund, die ökologische Vielfalt im Siedlungsbereich sowie eine harmonische Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft sichergestellt. Zugleich wird ebenfalls ein lebendiger und artenfreundlicher Straßenraum geschaffen.

Die zu pflanzenden Bäume sind in einem möglichst gleichmäßigen Abstand entlang der neuen Hapterschließungsstraße innerhalb des Plangebiets zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Bäume sollte einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm sowie eine dreifache Verpflanzung aufweisen. Es sind Hochstämme zu wählen. Die Pflanzmaßnahmen sollten zum nächstmöglichen Pflanztermin im Herbst nach Herstellung der Erschließungsstraßen fertig gestellt werden. Die Baumscheiben sollten in den ersten 3 Jahren nach Fertigstellung mechanisch offengehalten werden und die Bäume gewässert werden.

Eine detaillierte empfohlene Pflanzenliste für den Straßenraum ist der GALK-Straßenbaumliste zu entnehmen.

Zur Sicherstellung, dass Niederschlagswasser bereits anteilig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert wird – aber auch aus allgemeinen wasserwirtschaftlichen und ökologisch-landespflegerischen Gründen – wird im Bebauungsplan geregelt, dass wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden sind. In den Bebauungsplan wurde hierzu folgende Festsetzung aufgenommen:

„Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.“

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen.

30.04.2026

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Bau-
durchführung durch **Baumschutzmaßnahmen** gemäß DIN 18920 zu schützen.

Artenschutzrechtliche Hinweise und Anforderungen:

Jahreszeitliche Bauzeitenregelungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Der Zugriff auf die Acker- und Grünlandflächen, die Gehölzbestände oder künftige Brachflächen im Plangebiet muss außerhalb der Reproduktionszeiten der Gehölzbrüter (März bis August eines Jahres) erfolgen. Grundsätzlich ist auch in diesem Zeitraum, aber besonders außerhalb davon, eine Bauaufreißung durch die ökologische Baubegleitung immer dann erforderlich, wenn die Bauflächen Zeit hatten, sich gemäß ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln.

Ökologische Baubegleitung: Bei Umsetzung der Planung ist eine Ökologische Baubegleitung einzurichten. Die Ökologische Baubegleitung muss im genehmigten Vorhaben sicherstellen, dass durch jahreszeitliche Bauzeitenregelung Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Im Rahmen der Maßnahme ist eine intensive Überwachung der Flächenentwicklung im Gebiet erforderlich. Weitere Anforderungen ergeben sich gemäß dem Kapitel „Maßnahmen“ der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplangebiet, Büro Plan b GbR, Bingen am Rhein, März 2026 bzw. der nachrichtlichen Wiedergabe in der Begründung des Bebauungsplans.

Maßnahmen zu Verminderung baubedingter Emissionen: Die Ökologische Baubegleitung stimmt mit den Bauverantwortlichen technische Einzelmaßnahmen ab, die zur Minderung baubedingter Emissionen führen. Dazu gehören die Baustellenbeleuchtung aber ggfls. auch eine zeitliche Einschränkung von Lärmentwicklung oder Minderung von Staubentwicklung.

Weitere Maßnahmen und Empfehlungen: Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen. Möglich sind auch Kästen und Quartiere, die bereits in die Fassade integriert werden.

Verwendung von autochthonem Saatgut: Seit März 2020 dürfen in Deutschland gemäß § 40 (1) S. 1 BNatSchG in der freien Natur nur noch Gehölze und Saatgut gebietseigener Herkunft (regionales Saatgut) ausgebracht werden. Das Ausbringen von gebietsfremdem Saatgut bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde.

Außerdem wird empfohlen, Garagen und Carports auch mit einer **Dachbegrünung** zu gestalten.

30.04.2026

Sollte der Einsatz **regenerativer Energien** vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beantragt und durchgeführt werden.

Bei **Eingriffen in Baugrund** sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Weitere Hinweise und Empfehlungen sind in der Rubrik „Hinweise“ der Planurkunde zu entnehmen.

4.9 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der Lage im direkten Siedlungszusammenhang ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze der Gemeinde erfolgen kann. Ein ergänzender Ausbau ist erforderlich. Die Abstimmung hierzu hat zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu erfolgen.

Einzelheiten können im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der beteiligten Ver- und Entsorgungsträger ergänzt werden.

Stromversorgung und Telekommunikation

Für die Stromversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen; dies gilt ebenso für Leitungen der Telekommunikation oder Breitbandversorgung.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Weiterhin ist nachfolgender Hinweis bezüglich künftiger Telekommunikationsleitungen im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

30.04.2026



Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Ortsgemeinde sicherzustellen.

Es ist bei der sich dem Bebauungsplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundschutz sichergestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m³/Stunde.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte eine Entfernung von 150 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten. Es wird auch auf den Hinweis „Brandschutz / Löschwasserversorgung“ in der Planurkunde verwiesen.

Gebietsentwässerung

Schmutzwasserbeseitigung:

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in neuen Erschließungsstraßen gesammelt und in das Bestandskanalsystem in der Flonheimer Straße gemäß dem bestehenden Gefälle eingeleitet.

Weitere Aussagen können im weiteren Verfahren gemäß der Aussage der Fachbehörden entsprechend ergänzt / aktualisiert werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in den Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass auf je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Sofern eine Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorgesehen ist, muss das Speichervolumen um eine gewünschte m³-Zahl erweitert werden. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung). Dies ist ebenso dem Träger der Abwasserentsorgung, dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, anzuzeigen.

Da jedoch davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, wird ein öffentlicher Bereich zur Niederschlags-

30.04.2026



wasserbeseitigung festgesetzt. Hierin wird das nicht auf freiwilliger Basis auf den Grundstücken zurückgehaltene Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet. Die vorliegende Plankonzeption sieht eine Fläche zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Ordnungsbereich C vor. Hierzu heißt es in den Textfestsetzungen wie folgt (kursiver Text):

„Die Fläche des Ordnungsbereichs C wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ festgesetzt. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Beckens und in den Randbereichen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Erdbeckens sind mindestens 3 Bäume und 10 Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.“

Der Grundablass und ein Notüberlauf kann leitungsgebunden in südliche Richtung zum dort verlaufenden Gewässer III. Ordnung („Rohrgraben“) geführt werden. Hierzu ist die unterirdische Querung der L 408 und die Verlegung einer Entwässerungsleitung in der Wegeparzelle 116, Flur 14, Gemarkung Biebelnheim erforderlich.

Einzelheiten der Gebietsentwässerung legt die entwässerungstechnische Fachplanung fest. Ergänzungen können unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen in den vorliegenden Planunterlagen vorgenommen werden.

Außengebietswasser / Starkregen

Anhand der topografischen Lage der Plangebietsfläche ist grundsätzlich aus nördlicher Richtung mit einem Aufkommen von Außengebietswasser zu rechnen. Ein potenzielles Eindringen von Außengebietswasser soll somit bei der geplanten Bebauung verhindert werden.

Am nördlichen Plangebietsrand erfolgt die Sicherung einer 3,0 m breiten Fläche für die Möglichkeit zur Anlage eines Mulden-Wall-Systems zur Aufnahme und Ableitung von anfallendem Außengebietswasser. Entsprechendes Außengebietswasser könnte bei Starkregenereignissen gemäß des „Örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepts“ der Ortsgemeinde aus nordöstlicher Richtung über den Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges Nr. 298 anfallen. Allerdings wurde zur Verbesserung und Lösung der Situation bereits weiter nördlich des Plangebietes ein Einlauf gesetzt (südlich der L 414, im Bereich des westlichen Beginns der Wegeparzelle Nr. 299).

Dadurch ist vorrangig nur das Außengebietswasser von den landwirtschaftlichen Parzellen direkt oberhalb/nördlich des Plangebietes relevant (vor allem Flurstücke 48, 49 und 50/4, Flur 14, Gemarkung Biebelnheim).

Das Außengebietswasser kann über ein Mulden-Wall-System innerhalb der festgesetzten Grünfläche abgefangen werden und über eine konzipierte flächenhafte Verbindung zum Ende der Wendeanlage im Nordosten in das neu zu schaffende Gebietsentwässerungskanalssystem eingeleitet werden.

Die im nördlichen Randbereich des Plangebiets vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben und in die Maßnahme des Mulden-Wall-Systems mit integriert werden.

Einzelheiten obliegen einer fachtechnischen Entwässerungsplanung, die außerhalb der Bauleitplanung angesiedelt ist.

30.04.2026

4.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.11 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde wie zum Beispiel Erdverfärbungen, Knochen und Skelette, Münzen o.ä. zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Mainz (Tel. 06131/2016-300), zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen schriftlich oder per E-Mail vorher anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de

Gemäß der Stellungnahme der GDKE; Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege vom 16.05.2025 wurde darauf hingewiesen, dass in dem angegebenen Planungsbereich der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte potenziell fossilführende Gesteine (Tertiär, Oligozän) bekannt sind. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (vier Wochen oder vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, 06131-2016-400.

In Biebelnheim sind 4 Kulturdenkmäler gelistet. Aufgrund der Lage, der Entfernung zu dem Plangebiet und durch die dazwischen liegende Bebauung werden die Kulturdenkmäler nicht beeinträchtigt. In direkter Nähe zu dem in Rede stehenden Plangebiet befinden sich keine kulturellen Schutzgüter.

4.12 Bodenordnung

Die Plangebietsflächen werden im Zuge einer privaten Erschließungsträgerschaft realisiert. Die Flächen befinden sich überwiegend bereits im Eigentum der privaten Erschließungsträger bzw. werden im erforderlichen Umfang kleinere Restflächen noch erworben. Vor diesem Hintergrund ist eine gesetzliche Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

4.13 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu klassifizierten Straßen (L 408, DTV-Wert 2021 mit 4.073 Kfz/24 h (4 % Schwerverkehrsanteil)) sowie gewerblichen Strukturen (VBP „Gewerbegebiet Flonheimer Straße“ - 2. Änderung, Jahr 2015) im nahen Umfeld des Plangebiets wird die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens erforderlich. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Hierzu werden zu gegebener Zeit die Aussagen des eingeholten Fachgutachtens ausgewertet und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes in Bezug auf den Verkehrsschall der L 408 wurde das städtebauliche Konzept bereits hierauf abgestellt. So wird im Bebauungsplan am südlichen Plangebietsrand eine Fläche für den Immissionsschutz festgesetzt.

30.04.2026



Hier wird auf der plangrafisch festgesetzten Fläche ein Schallschutzschirm zu errichten sein (die Höhe ergibt sich aus dem einzuholenden Schallschutzgutachten). Unterer Höhenbezugspunkt ist die höchste angrenzende Verkehrsfläche der L 408 („Flonheimer Straße“). Die Errichtung des Schallschutzschirms kann unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen.

Damit am Südrand des Plangebietes ein möglichst durchgehender Schallschutz errichtet werden kann, wurde die Zufahrt in das Plangebiet möglichst weit nach Westen verschoben.

Landwirtschaftliche Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es wird daher nachfolgender, allgemeiner Hinweis zu landwirtschaftlichen Vorbelastungen im Plangebiet gegeben:

Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind im ländlichen Raum ortsüblich und offensichtlich, insbesondere beim direkten Angrenzen von Wohnbauflächen an den Außenbereich. Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung schädlicher Umwelteinwirkungen bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG). Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind nicht nach Art, Ausmaß oder Dauer dazu geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen und genügen somit nicht der Definition von schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind Vorgänge wie Saat- oder Erntetätigkeiten schalltechnisch nicht untersuchungsrelevant. Für die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen greift viel mehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Anwohner*innen haben nächtliche Tätigkeiten, die aufgrund der Witterung oder sonstiger Umstände unvermeidbar sind, zu dulden. Landwirt*innen haben darauf zu achten, Tätigkeiten so verträglich wie möglich durchzuführen (bspw. außerhalb des Nachtzeitraums).

5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1(6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5.2 Bestandssituation

Die Bestandsaufnahme für den Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) wurde am 07.08.2025 durchgeführt. Die Witterung während der Bestandsaufnahme stellte sich sonnig dar.

Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LÖKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Biotop- und Nutzungstypen:

Das Plangebiet liegt nördlich der „Flonheimer Straße“ am westlichen Siedlungsrand. Die umgebende Freifläche südlich der Flonheimer Straße stellt sich als wenig artenreiches Grünland mit einer geringen Artenanzahl dar. Auf der Fläche waren diverse Gräser sowie zahlreiche Brennnesseln (*Urtica dioica*), Wildrosenaufwuchs (*Rosa spec.*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) sowie Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) zu sehen.

30.04.2026

Die Böschung zwischen dem Grünland und der Gemeindestraße stellt sich als mäßig artenreich dar. Anzutreffen waren neben Brennesseln (*Urtica dioica*) und diversen Gräsern die Schwarznessel (*Ballota nigra*), Breitblättrige Lichtnelke (*Silene latifolia*), Gänsedisteln (*Sonchus spec.*), Krause Distel (*Carduus crispus*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*) sowie Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*).

Zwischen der Böschung und der Gemeindestraße befindet sich noch ein etwa 1 m breiter Schotterstreifen.

Die gegenüberliegende Böschung hin zu dem Acker (HA0) im Plangebiet stellt sich artenarm dar. Anzutreffen sind vor allem Gräser und Brennesseln. An dem östlichen Wirtschaftsweg sowie am westlichen Asphaltweg befindet sich nur ein etwa 20-30 cm breiter Ackerrandstreifen, welcher ebenfalls artenarm ist.

Der Baumstreifen, welcher das oberhalb gelegene Grünland an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze umgibt, besteht aus mittelalten bis alten heimischen Gehölzen. Darunter befindet sich Jungaufwuchs diverser heimischer Gehölze. Der Streifen setzt sich unter anderem zusammen aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Das Grünland im oberen Teilbereich diente zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Weide für eine Damwild-Herde von etwa 18-20 Tieren. Es ist sehr kurzrasig und stellt sich ebenfalls recht artenarm dar.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets. Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete befinden sich in etwa 9 km Entfernung nördlich und südlich. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ und „Ober-Hilbersheimer Plateau“ im Norden und um das VSG „Höllensbrand“ und „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flornborn“ im Süden. Westlich und östlich befinden sich zudem zwei FFH-Gebiete sowie ein Vogelschutzgebiet in etwa 14 km Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ im Westen, das FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Gimbsheim und Oppenheim“ sowie das überlagernde Vogelschutzgebiet „Schilfgebiete zwischen Gimbsheim und Oppenheim inklusive Fischsee“ im Osten. Südöstlich befinden sich zudem das FFH-Gebiet „Eich-Gimbsheimer Altrhein“ sowie das überlagernde Vogelschutzgebiet „Eich-Gimbsheimer Altrhein“.

In etwa 1,3 km östlicher Entfernung liegt das Naturschutzgebiet „Im Briehl/Schafwiese“. Laut § 3 der Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet ist der Schutzzweck „die Erhaltung und Entwicklung eines ökologisch wertvollen Selzniederungsbereichs mit naturnahem Bachlauf, Reben, Gehölzen, Schilfröhrichten, sowie grundfeuchten Sukzessions- und Ackerflächen als Standorte typischer und seltener wildwachsender Pflanzenarten und als Lebens- und Teillebensraum, Rast-, Überwinterungs- und Trittsteinbiotop für typische und seltene, in ihrem Bestand bedrohte Tierarten sowie entsprechender Lebensgemeinschaften im Gesamtverband eines den Einzugsbereich der Selz umfassenden vernetzten Biotopsystems.“

Zudem befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ in etwa 1,2 km östlicher Entfernung.

Die vorstehend beschriebene Bestandssituation kann der nachfolgend abgebildeten Darstellung (Auszug aus dem BNT) entnommen werden. Die Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan kann dem Anhang der Begründung entnommen werden.

30.04.2026



Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan

(Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang)

30.04.2026

Tierwelt:

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 21.08.2025) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen innerhalb des Plangebiets entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus und der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 21.08.2025) nicht. Aufgrund der intensiven Nutzung im Plangebiet und auf den umliegenden Flächen sowie der isolierten Lage ohne raumgebende Strukturen ist die Habitataignung für diese Tierarten sehr gering. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten.

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Arten wie der Rotmilan oder Fledermäuse können die Fläche zur Nahrungssuche nutzen. Da das Plangebiet östlich, südlich und westlich von Bestandsbebauung umgeben ist, ist nicht von negativen Beeinträchtigungen auszugehen. Im Umfeld bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat für diese Arten bestehen. Aufgrund der Sandwichlage zwischen der Bestandsbebauung sowie dem Gehölzstreifen im oberen Teil hat die Fläche auch keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Abstand zu diesen Strukturen einhält.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Zur Bewertung einer möglichen Betroffenheit und zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Artenschutzprüfung „Gemeinde Biebelnheim, geplantes Wohngebiet, westlicher Ortsrand“ der plan b GbR liegt datiert auf den 30. März 2026 vor. Nachfolgend werden in kursiver Schrift die wesentlichen Inhalte wiedergegeben.

30.04.2026



Kapitel 5 Bewertung und Maßnahmen:

„Biotopschutz: Im Plangebiet kommen keine geschützten, seltenen oder schützenswerte Biotope vor. Ein Verstoß gegen § 30 (2) BNatSchG und § 15 sowie § 16 LNatSchG kann aufgrund der durchgeführten Untersuchung ausgeschlossen werden. Das vorhandene Dauergrünland ist artenarm und kann als überbeweidet bezeichnet werden. (...)“

Artenschutz: Vom Vorhaben betroffen sind Brutvorkommen von häufigen Gehölzbrütern, die in der umlaufenden Gehölzstruktur Niststätten finden.

Offenlandarten wie Feldlerche, Grauammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn und Wachtel wurden nicht nachgewiesen. Für sie ist anzunehmen, dass es wegen der geringen Offenheit des Geländeabschnitts kein Vorkommenspotenzial gibt.

Für die streng geschützten Greifvogelarten ist das Plangebiet Teil des Nahrungsraumes. Nist- und Brutstätten sind im Gebiet und direkt angrenzend nicht zu erwarten. Für weitere und seltenere Greifvogelarten und Eulen mit potenziellem Vorkommen gilt diese Aussage entsprechend.

Besonders und streng geschützte Amphibien und Reptilien sind nicht vom Vorhaben betroffen, da diese Artengruppen im Plangebiet nicht nachgewiesen wurden bzw. in planungsrelevanter Weise zu nicht zu erwarten sind.

Alle Fledermausarten sind streng geschützt. Im Gebiet kommen Zwergfledermäuse, Mückenfledermaus und Kleiner Abendsegler jagend vor. Von Bedeutung für die Arten sind die linearen Gehölzstrukturen, die ihnen als Leitelemente zur Orientierung im Jagdrevier dienen. Die Arten sind typische Bewohnerinnen der Ortsränder im ländlichen Raum.

Es wurden ebenso keine Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters (Anhang IV FFH) gefunden. In dem Bereich wurden in den letzten Jahren keine aktuellen Vorkommen verzeichnet, auch wenn ein edaphisches Potential von 2-3 (von max. 5) vorliegt, der Boden also prinzipiell als Lebensraum nicht ungeeignet scheint. Das Gebiet liegt derzeit nicht in (ehemaligen) Feldhamster-Verbreitungsgebieten, in denen in Zukunft mit einer Wiederansiedlung zu rechnen ist, insofern ist der Feldhamster hier nicht planungsrelevant.“

Weiterhin heißt es zu den Maßnahmen: „Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Maßnahmen V1, V2 und V4 zu ergreifen. Um baubedingte Emissionen zu minimieren ist die Maßnahme V3 erforderlich.“

V1 Jahreszeitliche Bauzeitenregelung

Der Zugriff auf die Acker- und Grünlandflächen, die Gehölzbestände oder künftige Brachflächen im Plangebiet muss außerhalb der Reproduktionszeiten der Gehölzbrüter (März bis August eines Jahres [Zugriff also während Oktober eines Jahres bis Februar des Folgejahres]) erfolgen. Grundsätzlich ist auch in diesem Zeitraum, aber besonders außerhalb davon, eine Baufeldfreigabe durch die ökologische Baubegleitung (V2) immer dann erforderlich, wenn die Bauflächen Zeit hatten, sich gemäß ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln.

V2 Ökologische Baubegleitung

Die Ökologische Baubegleitung muss im genehmigten Vorhaben sicherstellen, dass durch jahreszeitliche Bauzeitenregelung Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

30.04.2026

Im Rahmen der Maßnahme V2 ist eine intensive Überwachung der Flächenentwicklung im Gebiet erforderlich. Nicht selten bilden sich im Rahmen der Bautätigkeit Habitate, die vorher im Naturraum nicht vorhanden waren. So kann es zum Beispiel vorkommen, dass sich in Erdhalden Höhlenbrüter wie Bienenfresser einfinden, oder Amphibien in entstehende Wasserstellen einziehen. Die Ökologische Baubegleitung muss sicherstellen, dass im Plangebiet ablaufende Prozesse biologisch beobachtet und auftretende Konflikte mit dem Artenschutz in Abstimmung mit den Bauverantwortlichen und der Naturschutzbehörde gelöst werden. Der Ökologischen Baubegleitung müssen sämtliche dazu erforderlichen zeitnahen Informationen (Bauphasenbeginn, vorbereitende Maßnahmen etc.), Rechte und Kompetenzen mit der Auftragserteilung eingeräumt werden. Artspezifische Maßnahmen wie zum Beispiel das Verbringen von abgesammelten Individuen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ökologische Baubegleitung erstellt an jedem Tag mit Baustellenpräsenz einen Bericht über die gemachten Beobachtungen und die durchgeführten Tätigkeiten.

V3 Maßnahmen zu Verminderung baubedingter Emissionen

Die Ökologische Baubegleitung stimmt mit den Bauverantwortlichen technische Einzelmaßnahmen ab, die zur Minderung baubedingter Emissionen führen. Dazu gehören die Baustellenbeleuchtung aber ggfls. auch eine zeitliche Einschränkung von Lärmentwicklung oder Minderung von Staubentwicklung.

V4 Erhalt von Fledermaus-Leitstrukturen

Das neue Baugebiet benötigt mit großer Sicherheit eine Gebieteingrünung. Da diese durch die vorhandene Gehölzreihe bereits vorhanden ist, sollte deren weitgehender Erhalt (e.g. Nord- und Westseite) als Fledermaus-Leitstruktur festgesetzt werden. Die Maßnahme hilft weiterhin, Niststätten von Gehölzbrütern im Gebiet zu erhalten. Mit der Schonung der umlaufenden Gehölzstrukturen reduziert sich die Anzahl der zu erbringenden Ersatzpflanzungen absehbar erheblich. Aus den allgemeinen Vorgaben zum Baumschutz ergibt sich die Schonung weiterer erhaltungswürdiger Gehölze.“ (Anmerkung der Plangeberin zu V4: Die Gehölzreihen wurden im Nordwesten (winkelförmig entlang der Landwirtschaftsfläche) zur Erhaltung festgesetzt. Im südlichen Anschluss wurden weitere Bäume zur Anpflanzung festgesetzt (zeichnerisch und textlich, vgl. TF Nr. 7.1). Am Nordrand des Plangebietes besteht die Absicht die bestehenden Bäume zu erhalten und in die Maßnahmen des Mulden-Wall-Systems zu integrieren. Es wurde hierzu ein Hinweis am Ende der TF Nr. 7.2 aufgenommen. Von einer verbindlichen Festsetzung wurde jedoch in diesem Bereich abgesehen, um im Einzelfall eine hinreichende Flexibilität bei der konkreten Maßnahmenkonzeption und -umsetzung zu haben.)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und der allgemeinen Förderung des Naturhaushalts sind die folgenden Empfehlungen bereits in der Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise“ eingearbeitet worden:

Artenschutzrechtliche Hinweise und Anforderungen:

Jahreszeitliche Bauzeitenregelungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Der Zugriff auf die Acker- und Grünlandflächen, die Gehölzbestände oder künftige Brachflächen im Plangebiet muss außerhalb der Reproduktionszeiten der Gehölzbrüter (März bis August eines Jahres) erfolgen. Grundsätzlich ist auch in diesem Zeitraum, aber besonders außerhalb davon, eine

30.04.2026



Baufeldfreigabe durch die ökologische Baubegleitung immer dann erforderlich, wenn die Bauflächen Zeit hatten, sich gemäß ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln.

Ökologische Baubegleitung: Bei Umsetzung der Planung ist eine Ökologische Baubegleitung einzurichten. Die Ökologische Baubegleitung muss im genehmigten Vorhaben sicherstellen, dass durch jahreszeitliche Bauzeitenregelung Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Im Rahmen der Maßnahme ist eine intensive Überwachung der Flächenentwicklung im Gebiet erforderlich. Weitere Anforderungen ergeben sich gemäß dem Kapitel „Maßnahmen“ der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplangebiet, Büro Plan b GbR, Bingen am Rhein, März 2026 bzw. der nachrichtlichen Wiedergabe in der Begründung des Bebauungsplans.

Maßnahmen zur Verminderung baubedingter Emissionen: Die Ökologische Baubegleitung stimmt mit den Bauverantwortlichen technische Einzelmaßnahmen ab, die zur Minderung baubedingter Emissionen führen. Dazu gehören die Baustellenbeleuchtung aber ggfls. auch eine zeitliche Einschränkung von Lärmentwicklung oder Minderung von Staubentwicklung.

Weitere Maßnahmen und Empfehlungen: Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten ist nicht davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse
- Entsiegelung von Bestandsflächen (soweit möglich)
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünflächen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet

30.04.2026



- Keine weitere Bodenversiegelung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Klimapotential

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Arten- und Biotoppotential

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Aufhängen von Nistkästen
- Verwendung heimischer Arten bei der Freiflächengestaltung
- Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen. Es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten.

Erhöhung der Strukturvielfalt

- Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial bereits genannt worden sind.

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung des Plangebietes bzw. der Überplanung intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben. Weiterhin werden landespflegerische Ziele für das Plangebiet formuliert - unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschrieben, um eine möglichst umweltverträgliche Planung zu gewährleisten.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Das Plangebiet wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt, die Bodenhorizontfolge ist gestört, Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen hat Bodengefüge schon vorverdichtet, Belastung durch Pestizide

Aufgrund der anstehenden Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes sind durch die in Rede stehende Planung die Beeinträchtigungen des Bodens als erheblich anzusehen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Versiegelung.

Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Festsetzung von Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung.

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten - unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und DIN-Vorschriften (DIN 18915) sowie unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationsstechnische Zwecke.

Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als **mittel-hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Durch die Ausweisung des Plangebietes ergeben sich Verluste von Kaltluftproduktionsflächen. Aufgrund der Topografie fließt die entstandene Kaltluft an der Ortslage vorbei.

Im Umfeld bleiben jedoch weiterhin ausreichend Freiflächen für die Kaltluftproduktion bestehen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhalt der randlichen Eingrünung (Ordnungsbereich E)

Festsetzung von Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung / inneren Durchgrünung.

Festsetzung von Grünflächen und Bäumen zur randlichen und inneren Durchgrünung.

Ausschluss von Schottergärten.

Festsetzung einer Dachbegrünung bei Hauptgebäuden mit Flachdächern.

Minimierung der Flächenversiegelung.

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

30.04.2026



Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Plangebiet wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der anstehenden Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes sind durch die in Rede stehende Planung die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts als erheblich anzusehen.

In einem Abstand von etwa 130 m zur künftigen, vorgesehenen Siedlungsbebauung fließt ein Gewässer III. Ordnung (Wöhrsbach). Das Fließgewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Versiegelung, Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Grundstücksbegrünung;

Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Niederschlagswasserrückhaltung zur Vermeidung von Abflussspitzen durch Regenrückhaltebecken im Südwesten.

Ausschluss von Schottergärten.

Festsetzung zur Anlage von Dachbegrünungen bei Hauptgebäuden.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz.

Potenzielle Betroffenheit von Bodenbrütern sowie ubiquitären Arten. Zudem potenzielles Nahrungshabitat von offenlandjagenden Vogelarten sowie Fledermäusen.

Ubiquitäre Arten können weiterhin die Plangebietsfläche als Lebensraum bzw. Nahrungshabitat nutzen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Beachtung der Hinweise zum Artenschutz und der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens.

Integration von zusätzlichen Ausgleichsflächen, die auch positiv für den Artenschutz im Offenland wirken (z.B. Schaffung extensiver, artenreicher Grünlandflächen oder Streuobstwiesen).

Eingriff ist als **gering-mittel** zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Plangebietsfläche befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Biebelnheim im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld der Ortsgemeinde ist geprägt durch intensiv genutzte, arten- und strukturarme Ackerflächen sowie von Weinbergen. Das Plangebiet selbst wird durch die Baumreihe im Norden, Westen und in der Mitte des Plangebiets sowie der Siedlungsbebauung im Osten und der Aussiedlerhöfe im Westen geprägt. Nördlich grenzen Weinberge an den Geltungsbereich.

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine indirekte, geringe Erholungsfunktion, da es sich im Bestand um landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Wildtiergehege handelt, die einer Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebiets könnten von Bürger*innen zum Spazieren und Joggen genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Planung bestehen, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben. Zudem dienen die zukünftigen Hausgärten ihren Besitzer*innen zur Erholung.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Randliche Eingrünung des Plangebietes.

Festsetzung von Bäumen im Bereich der inneren Haupterschließungsstraße.

Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdachgebäude

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Der Ausschluss von Schottergärten und eine insektenfreundliche Gartengestaltung wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.

Grundstücksbegrünung dient vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung - keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt.

Eingriff in das Landschaftsbild ist **mittel**, in die Erholungsfunktion **gering**.

5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richten sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung er-

30.04.2026

folgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Biotop- und Nutzungstypenplans) sowie nach Umsetzung der Planung (anhand des vorliegenden Bebauungsplans) für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert (BW) bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten (BWP) sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.



Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 34.252
 nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	1.218	-
HC3	Straßenrand, Schotter	3	946	2.838
VB1	Wirtschaftsweg, asphaltiert	-	146	-
VB2	Wirtschaftsweg (Grasweg)	9	489	4.401
HC2	Straßenrand	9	130	1.170
HA0	Acker	6	15.024	90.144
HC1	Ackerrain, artenarm	8	305	2.440
EB2	Fettweide, artenarm, hohe Beweidungsintensität	8	13.245	105.960
WB0	Unterstand	-	50	-
BF1	Baumreihe, alte Ausprägung	18	2.065	37.170
BF3	Einzelbäume auf Fettweide, im Schnitt mittelalt	15	634	9.510
Summe Eingriff:			34.252	253.633

Biotopwert nach dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	5.634	-
HV3	Parkplatz	-	214	-
VB2	Wirtschaftsweg	3	406	1.218
HC4	Verkehrsflächengrün, artenarm	7	59	413
VB5	Fußweg und Fläche für Bushaltestelle	-	353	-
	Fläche für Versorgung	-	25	-

Ordnungsbereich 1 - Baugrundstücksbezogen Einzelhäuser

HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,4, d.h. 13.817 m² x 0,4)	-	5.527	-
HT2	Hofplatz (20 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,4 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 13.817 m² x 0,2))	4	2.763	11.052
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 40 % der Wohnbaufläche; 13.817 m² x 0,4)	9	5.527	49.743

30.04.2026



Ordnungsbereich 2 - Baugrundstücksbezogenen Mehrgenerationenhäuser				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,5, d.h. 3.242 m ² x 0,5)	-	1.622	-
HT2	Hofplatz (25 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,5 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 3.242 m ² x 0,25))	4	810	3.240
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 25 % der Wohnbaufläche; 3.242 m ² x 0,25)	9	810	7.290
Ordnungsbereich A - Randliche Eingrünung				
BD3	Gehölzhecke unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors von 1,5	12	749	8.988
Ordnungsbereich B - Fläche zur Außengebietswasserableitung				
FS0/EA1	Extensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich	15	346	5.190
Ordnungsbereich C - Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung				
FS0/EA1	Extensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich	15	2.549	38.235
Ordnungsbereich D - Lärmschutz				
HN2	Begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem	8	697	5.576
Ordnungsbereich E - Fläche für die Landwirtschaft				
EB2	Fettweide, artenarm, hohe Beweidungsintensität	8	3.136	25.088
HA0	Ackerfläche mit randlicher Baumpflanzung	8	1.744	13.952
BF1	Baumreihe, unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors 1,5	12	434	5.208
Teilweise Erhalt der westlichen und nördlichen Baumreihe				
BF1	Baumreihe, alte Ausprägung	18	847	15.246
Summe:			34.252	190.439

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		253.633
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		190.439
Kompensationsdefizit:		63.194

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 34.252 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Erschließungsanlagen wird entsprechend der Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Da die Segetalvegetation auf dem Acker (HA0) fehlt, wird die vorhandene Ackerfläche mit 6 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet. Zur

30.04.2026



Gemeindestraße befindet sich ein Ackerrain (HC1). Dieser wird mit 8 BWP bewertet. An diesen Ackerrain grenzt wiederum ein geschotterter Straßenrand (HC1), welcher mit 3 BWP bilanziert wird. Östlich der Ackerfläche befindet sich ein Wirtschaftsweg (VB2) hin zur Bestandsbebauung. Der Weg stellt sich größtenteils als Wiesenweg dar und wird mit 9 BWP bilanziert. Lediglich ein kleiner Teilbereich hin zur Gemeindestraße ist asphaltiert. Dieser Bereich wird dem Biotoptypen VB1 zugeordnet und mit 0 BWP bewertet.

Der nördliche Bereich des in Rede stehenden Plangebiets stellt sich als Weide für Damwild dar. Diese wird dem Biotoptypen EB2 zugeordnet, da sie ganzjährig mit einer hohen Beweidungsintensität beweidet wird und kein Blühaspekt festzustellen war. Dementsprechend wird die Fläche mit 8 BWP bilanziert. Im Osten befindet sich zudem ein Unterstand (WB0) für die Tiere, welcher mit 0 BWP bilanziert wird. Nördlich, westlich und südlich der Weide befindet sich eine Baumreihe (BF1) mit teilweise alter Ausprägung. Der Bereich wird mit 18 BWP bilanziert. Auf der Weide befinden sich zudem Einzelbäume (BF3), welche im Durchschnitt mittelalt sind. Diese werden in ihrer Flächengröße addiert und zusammengefasst mit 15 BWP bewertet.

Die Gemeindestraße (VA3) weist eine Flächengröße von etwa 1.218 m² auf und wird aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrads mit 0 BWP bilanziert. Nördlich und südlich der Straße befinden sich weitere geschotterte Straßenränder (HC3). Diese werden ebenfalls mit 3 BWP bilanziert. Im Südwesten befindet sich zudem ein kleinerer Bereich des benachbarten Wirtschaftswegs (VB1) innerhalb des Geltungsbereichs. Aufgrund der Versiegelung wird dieser Bereich mit 0 BWP bewertet. Im Südosten befindet sich zwischen dem dortigen Wiesenweg (VB2) und der Straßenparzelle ein weiterer Straßenrand (HC2), welcher aufgrund einiger Grünlandarten mit einem Mittelwert von 9 BWP bewertet wird.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insgesamt keine hochwertigeren Biotoptypen betroffen und damit letztendlich auch hinsichtlich des Artenschutzes bzw. für die Fauna als Habitatstrukturen nur wenig relevant.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen ein Biotopwert von 253.633 vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird im Ordnungsbereich 1 Baurecht für rund 29 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit werden 5.527 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet ($GRZ (0,4) \times Nettobauland (13.817 \text{ m}^2) = 5.527 \text{ m}^2 \times 0$ Biotopwertpunkte = Biotopwert 0).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 60 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,4 werden daher 20 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Wohnbaufläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 2.763 m² (d.h. $0,2 \times 13.817 \text{ m}^2$).

30.04.2026



Im Ordnungsbereich 2 wird Baurecht für 4 Bauplätze für Mehrgenerationenhäuser im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Somit werden 1.622 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ (0,5) x Nettobauland (3.242 m²) = 1.622 m² x 0 Biotopwertpunkte = Biotopwert 0).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 75 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,5 werden daher 25 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Wohnbaufläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 810 m² (d.h. 0,25 x 3.242 m²).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche beider Ordnungsbereiche wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturarme Gärten/Kleingartenanlagen mit 7 BWP und strukturreiche Gärten mit 11 BWP bewertet werden, wird aufgrund der freien Gestaltung auf den einzelnen Grundstücken der Mittelwert von 9 Biotopwertpunkten gewählt. Gemäß Textfestsetzung Nr. 12 wird verbindlich festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Damit wird eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung angestrebt und seitens der Plangeberin angeregt, was sich wiederum positiv auf die Artenvielfalt sowie das Lokalklima, den Boden und den Wasserhaushalt auswirkt.

Als **interne Kompensationsmaßnahmen** werden die randliche Eingrünung in dem Ordnungsbereich A und die Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Wiese im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung (OB C) festgesetzt und entsprechend bilanziert.

Ordnungsbereich A ist als private randliche Eingrünung festgesetzt und ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (BD3). Unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors von 1,5 werden 12 Biotopwertpunkte für diese Fläche angerechnet. Die randliche Eingrünung schirmt das in Rede stehende Plangebiet im westlichen Teil gegen die umliegenden Flächen ab - sowohl landschaftsbildlich als auch in Bezug auf Emissionen und klimatische Effekte. Im Bereich der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung wird beispielsweise der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden und das Grundwasser unterbunden. Die Fläche wird nicht mehr durch das Befahren mit schweren Maschinen verdichtet und es wird kein Bodenbruch mehr erfolgen. Durch die Gehölzpflanzungen ist langfristig mit einer Verbesserung der Bodenstruktur durch Bodenwühler und Durchwurzelung zu rechnen. Die Gehölzpflanzungen erhöhen zudem die Wasserspeicherkapazität des Bodens und bieten ein Nahrungshabitat sowie Lebensraum für verschiedene Tiere.

Im Ordnungsbereich C wird eine öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung entstehen. Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens und in den Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Randlich verteilt sind mindestens 3 Bäume II. Größenordnung oder Obstbäume und 10 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten zu pflanzen. Regenrückhaltebecken (FS0) sind laut Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem Biototypen bzw. der jeweiligen Nutzung zu bewerten. Da hier Extensivgrünland zu entwickeln ist wird der Biototyp EA1 Fettwiese, mäßig artenreich mit 15 Biotopwertpunkten gewählt.

30.04.2026



Weiterhin wird der Ordnungsbereich B berücksichtigt. Hier soll zur Außengebietswasserableitung ein Mulden-Wall-System entstehen. Nach Fertigstellung der entwässerungstechnischen Einrichtungen ist die Fläche als Extensivwiese (EA1) zu entwickeln. Für diesen Bereich werden ebenfalls 15 BWP bilanziert.

Ordnungsbereich D dient der Errichtung eines Schallschutzschirms. Auf der Fläche wird eine begrünte Schallschutzwand oder ein begrüntes Erdwallsteilsystem angelegt. Begleitende Flächen werden als Grünflächen angelegt. Aufgrund dessen und der festgesetzten Begrünung wird die Fläche mit 8 BWP bewertet.

Der Ordnungsbereich E ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hier wird der Bereich der verbleibenden bisherigen Schafweide (EB2) weiterhin als diese bilanziert. Der verbleibende Bereich der Ackerfläche (HA0) wird ebenfalls weiterhin als solcher berücksichtigt. Zudem sind an der westlichen Plangebietsgrenze 5 heimische, standortgerechte Bäume (BF1) zu pflanzen. Dieser Bereich wird unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors von 1,5 mit 12 BWP bilanziert.

Im Norden und Westen muss zudem auf der eingezeichneten Fläche im Ordnungsbereich E die vorhandene Baumreihe (BF1) erhalten werden. Da sich am Zustand der Bäume nichts ändert, wird die Fläche weiterhin mit 18 BWP bilanziert.

Die Gemeindestraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen ca. 5.634 m² und wird aufgrund ihres Versiegelungsgrades mit 0 Biotopwertpunkten angerechnet. Im Südwesten entstehen öffentliche Parkplätze (HV3), welche ebenfalls mit 0 BWP bewertet werden. Im Norden ist zudem ein Wirtschaftsweg (VB2) geplant, welcher mit 3 BWP angerechnet wird. Im Südwesten entsteht zwischen dem künftigen Fußweg eine Verkehrsgrünfläche. Diese wird dem Biotoptypen HC4 zugeordnet und mit 7 BWP berechnet. Der Fußweg (VB5) und die Fläche für die Bushaltestelle im Süden des Plangebiets werden mit 0 BWP bilanziert. Zudem befinden sich mehrere kleinere Flächen für die Entsorgung (Mülltonnensammelstellen) innerhalb des Plangebiets. Diese werden mit 0 BWP bewertet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 190.439 nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (253.633 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (190.439 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich aufgrund der Pflanzvorgaben ein **Kompensationsdefizit von 63.194 Biotopwertpunkten** ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Somit sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

Ausgleich des ermittelten Restdefizits

Für den Ausgleich des ermittelten Restdefizits ist die Umsetzung einer geeigneten Kompensationsmaßnahme mit einer Wertigkeit von ca. 63.194 Biotopwertpunkten notwendig. Im weiteren Verfahren wird daher eine oder mehrere externe Kompensationsfläche(n) in die Planung integriert und festgesetzt.

30.04.2026



Da bei Anwendung des integrierten Biotopwertmodells das Kompensationsdefizit lediglich in Biotopwertpunkten angegeben wird, ist hierbei noch kein konkreter Flächenbedarf zum Ausgleich des Defizits berechnet. Um die Größe der zusätzlich erforderlichen, externen Kompensationsflächen einschätzen zu können, werden in der nachfolgenden Tabelle Orientierungswerte in Anlehnung an exemplarisch dargestellte Flächenaufwertungen gegeben. Die Bepunktungen der einzelnen (beispielhaften) Biotoptypen werden hierbei auf Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021) vorgenommen.

Biototyp vor Kompensation	BW	Biototyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Fläche [m ²]	BW/m ²
EB1 - Fettweide/-wiese (wenig artenreiche Fettweide)	8	EA1– Fettwiese (mäßig artenreich)	15	7	9.028	63.194
		BD3 - Gehölzstreifen/-hecke	11	3	21.065	63.194
		HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide	13	5	12.639	63.194
		EB2 - Frische bis mäßig trockene Mähweide (mäßig artenreich)	13	5	12.639	63.194
EE1 - brachgefallene Fettwiese (artenarm)	11	EB2 - Frische bis mäßig trockene Mähweide (artenreich)	17	6	10.532	63.194
		HK2/HK3 - Streuobstwiese/-weide	13	2	31.597	63.194
HA0 – Acker	6	EA1– Fettwiese (mäßig artenreich)	15	9	7.022	63.194
		BD3 - Gehölzstreifen	11	5	12.639	63.194
		HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide	13	7	9.028	63.194
HB - Einsaat-Ackerbrache	8	HK2/HK3 - Streuobstwiese/-weide	13	5	12.639	63.194
HJ9 - Energieholzkultur	6	AG Sonstiger Laubmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (BAT-Konzept, Einbringung von Totholz)	15	9	7.022	63.194
AG - AG - Sonstiger Laubmischwald mit einheimischen Laubbaumarten	13	AG Sonstiger Laubmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (BAT-Konzept, Einbringung von Totholz)	15	2	31.597	63.194

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		253.633
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		190.439
Kompensationsdefizit:		63.194

Erläuterung:

Je nach Ausgangsbiotop und Kompensationsmaßnahme der vorgesehenen Ausgleichsfläche ergeben sich Unterschiede in der Höhe der angerechneten Aufwertung. Unter Einbezug des vorliegenden, auszugleichenden Kompensationsdefizits von 63.194 Biotopwertpunkten ergibt sich beispielsweise das Erfordernis von 12.639 m² Ausgleichsfläche bei der Umwandlung einer intensiv genutzten, artenarmen Wiesenfläche in eine Streuobstwiese unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors 1,5. Bei der Umwandlung einer Ackerfläche in eine mäßig artenreiche Fettwiese ist hingegen lediglich eine Ausgleichsfläche von rund 7.022 m² erforderlich. Die notwendige Flächengröße für den Ausgleich ist somit abhängig von der Auswahl der Kompensationsfläche und -maßnahme.

30.04.2026



II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des in Rede stehenden Bebauungsplans ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Biebelnheim hat in seiner Sitzung am 07.05.2025 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Biebelnheim-West“ beschlossen. Mit dem künftigen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Wohngebietes in der Gesamtgröße (brutto, ohne landwirtschaftliche Bestandsflächensicherung) von circa 3,4 ha mit öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sowie Regenrückhalteflächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung geschaffen werden.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind die gemäß der Geltungsbereichsabgrenzung umfassten Flurstücke betroffen. Es handelt sich um folgende Grundstücke: Flur 14, Nr. 27 (L 408 teilweise), 113, 116 (Wirtschaftswege teilweise), 61, 63, 64, 65, 79/28, 79/12 (Wirtschaftsweg).

Um die Nachfrage nach Bauflächen in der Ortsgemeinde Biebelnheim zu befriedigen, beabsichtigt die Gemeinde, einen Bebauungsplan für ein Neubaugebiet aufzustellen. Schon seit längerer Zeit sind keine Bauplätze in Biebelnheim in der Vermarktung. Ein markanter Leerstand von Häusern in der Ortslage liegt nicht vor. Eine moderate Innenentwicklung im Bereich der Hintergasse wurde umgesetzt. Außerdem ist durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung die Ortslage an der Wörrstadter Straße abgerundet worden, hierdurch sind drei Bauflächen entstanden, die in privater Hand sind, aber nicht vermarktet werden.

Im Teilflächennutzungsplan „Siedlungsentwicklung“ der Verbandsgemeinde Alzey-Land ist westlich der Ortslage und nördlich der L408 (Flonheimer Straße) bereits eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese hat die Größe von circa 2,2 ha. Der Planbereich des Flächennutzungsplans soll als Wohngebiet mit Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen werden. Letztere dienen auch als Abstandspuffer zu zwei landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen, die westlich des Plangebietes gelegen sind.

30.04.2026

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Der Bebauungsplan „Biebelnheim-West“ dient der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 3,4 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 33 Baugrundstücke verwirklicht werden.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebauliche Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans sowie Erläuterungen im städtebaulichen Teil)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 im Ordnungsbereich 1 und GRZ von 0,5 im Ordnungsbereich 2
- Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8 im Ordnungsbereich 1 und GFZ von 1,2 im Ordnungsbereich 2
- Festsetzung einer max. Anzahl von 2 Vollgeschossen im Ordnungsbereich 1 und 3 Vollgeschossen im Ordnungsbereich 2
- Festsetzung der Bauweise sowie einer maximalen Gebäudehöhe in Abhängigkeit von wesentlichen Gebäudetypen (abhängig von der Dachneigung)
- Festsetzung der Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen je Gebäude
- Festsetzung, dass im Ordnungsbereich 1 pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken anzulegen und dauerhaft vorzuhalten sind; Festsetzung, dass im Ordnungsbereich 2 pro Wohneinheit bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten mindestens zwei Stellplätze und pro Wohneinheit bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen sind.
- Festsetzung zur Dachbegrünung bei Gebäuden mit weniger als 9° Dachneigung.
- Festsetzung von randlichen Eingrünungen (OB A)
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für Niederschlagswasserbeseitigung (OB C) sowie einer öffentlichen Grünfläche zur Außengebietswasserableitung (OB B)
- Festsetzung zum Lärmschutz sowie die Begrünung und Bepflanzung des Schallschutzschirms (OB D)
- Festsetzung zu Gehölzpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche
- Festsetzung zur teilweisen Gehölzerhaltung der Bestandsbaumreihe (OB E)

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße: | ca. 34.252 m ² |
| • Allgemeines Wohngebiet (WA): | ca. 17.809 m ² |
| ○ Einzelhäuser | ca. 14.567 m ² |

30.04.2026



○ Mehrgenerationenhäuser	ca. 3.242 m ²
• Straßenverkehrsfläche	ca. 5.634 m ²
• Öffentliche Parkplätze	ca. 210 m ²
• Wirtschaftsweg	ca. 406 m ²
• Fußweg und Fläche für Bushaltestelle	ca. 355 m ²
• Fläche für die Versorgung	ca. 24 m ²
• Grünflächen	ca. 9.805 m ²
○ Ordnungsbereich A Randliche Eingrünung	ca. 749 m ²
○ Ordnungsbereich B Niederschlagswasserbeseitigung	ca. 2.549 m ²
○ Ordnungsbereich C Außengebietswasserableitung	ca. 347 m ²
○ Ordnungsbereich E Fläche für die Landwirtschaft	ca. 5.314 m ²
○ Teilweise Erhalt der Baumreihen	ca. 847 m ²
• Fläche für den Lärmschutz (OB D)	ca. 698 m ²

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Biebelnheim ist Teil der Verbandsgemeinde Alzey-Land und liegt im Landkreis Alzey-Worms. Die Gemeinde ist demnach Teil der Planungsregion Rheinhessen-Nahe.

Nachfolgend wird daher näher auf den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe eingegangen. Ferner wird auf den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sowie auf die umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben näher eingegangen. Somit wird aufgezeigt, dass die in Rede stehende verbindliche Bauleitplanung übergeordneten Planungen nicht entgegensteht.

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Rheinhessen-Nahe wurde auf Basis des 2008 und 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) aufgestellt und enthält Ziele sowie Grundsätze für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ziel der Neuaufstellung des RROP war insbesondere, im Hinblick auf den demografischen Wandel flächendeckend gleichwertige Lebensbedingungen im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung zu sichern.

Der neue Regionale Raumordnungsplan (2014) bildet somit die Grundlage für die Flächennutzungspläne der Städte und Verbandsgemeinden in der Region Rheinhessen-Nahe, dessen Ziele somit entsprechend auf den darunter liegenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind.

30.04.2026



Der Verbandsgemeinde Alzey-Land wird gemäß der Raumstrukturgliederung dem „verdichteten Bereich mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Das nächstgelegene kooperierende Grundzentrum ist Gau-Odernheim, welches etwa 1,5 km in Richtung Südosten der Ortsgemeinde Biebelnheim entfernt liegt. Alzey stellt hierbei das nächstgelegene (freiwillig kooperierende) Mittelzentrum dar.

Wie bereits hinsichtlich der Zielsetzung des RROP angesprochen, ist die demographische Entwicklung und die Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels ein gesellschaftspolitisches Thema und ein wichtiger zu berücksichtigender Aspekt. Die prognostizierte Zunahme älterer Menschen und die gleichzeitige Abnahme jüngerer Altersgruppen verschlechtern nicht nur die Sicherung der Daseinsvorsorge, sondern wirken sich auch negativ auf den Flächenbedarf und die Infrastruktur der Gemeinde aus. Demnach schafft der Regionalplan gemäß dem Grundsatz G 3 mit seinen Leitlinien und Zielen die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung, die die Versorgung und Mobilität der Bevölkerung langfristig sichert. Es soll auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dabei ist es wichtig „eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ anzustreben.

Gemäß Grundsatz G 13 sollen die Gemeinden mit Eigenentwicklung unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes:

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen und
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren. Sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Der Ortsgemeinde Biebelnheim wird vor diesem Hintergrund eine wohnbauliche Weiterentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden.

Die vorliegende Plankonzeption dient der Entwicklung entsprechend des bestehenden Wohnbedarfs in der Ortsgemeinde.

Aus dem Rauminformationssystem (RIS) ist zu entnehmen, dass sich rund um die Ortsgemeinde Biebelnheim Vorbehaltsgebiete für Erholung und Fremdenverkehr und Vorranggebiete für Landwirtschaft befinden. Südlich der Ortslage befindet sich ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz. Nordöstlich der Siedlung grenzt die Ortslage an eine Grün- bzw. Siedlungszäsur.

Die Plangebietsfläche selbst unterliegt der Darstellung „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ (hellgelbe Fläche) und wird von der Siedlungsfläche „Wohnen“ (rote Fläche) tangiert. (siehe nachfolgende Abbildung).

30.04.2026



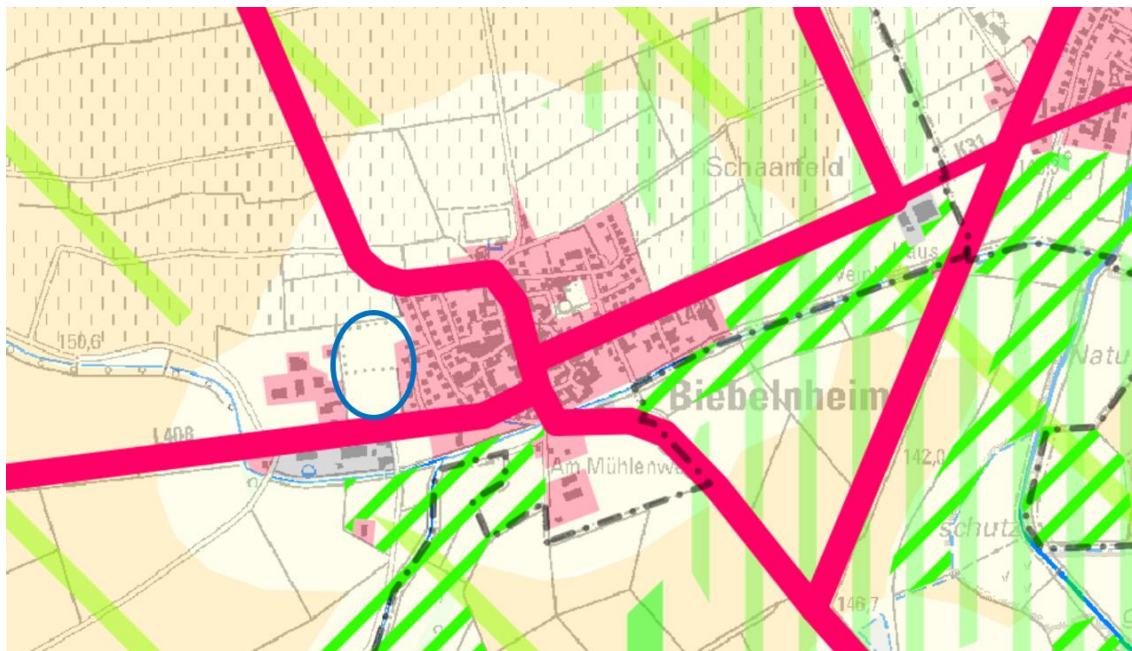


Abb.: Ausschnitt des gültigen RROP Rheinhausen-Nahe – mit blau umkreistem Plangebiet (RIS Rauminformationssystem RLP; unmaßstäblich/verändert)

Da sich das in Rede stehende Plangebiet weder in einem Vorbehaltsgebiet noch in einem Vorranggebiet befindet und die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, sind keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans der Planungsregion Rheinhausen-Nahe gemäß den vorstehenden Ausführungen zu erkennen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Alzey-Land stellt für die in Rede stehende Plangebietsfläche auf der Wohnbaugrundstücke entwickelt werden sollen, bereits Wohnbaufläche dar.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Alzey-Land und soll den zuvor beschreibenden Sachverhalt veranschaulichen. Die Lage des in Rede stehenden Plangebiets wurde nachträglich blau umrandet.

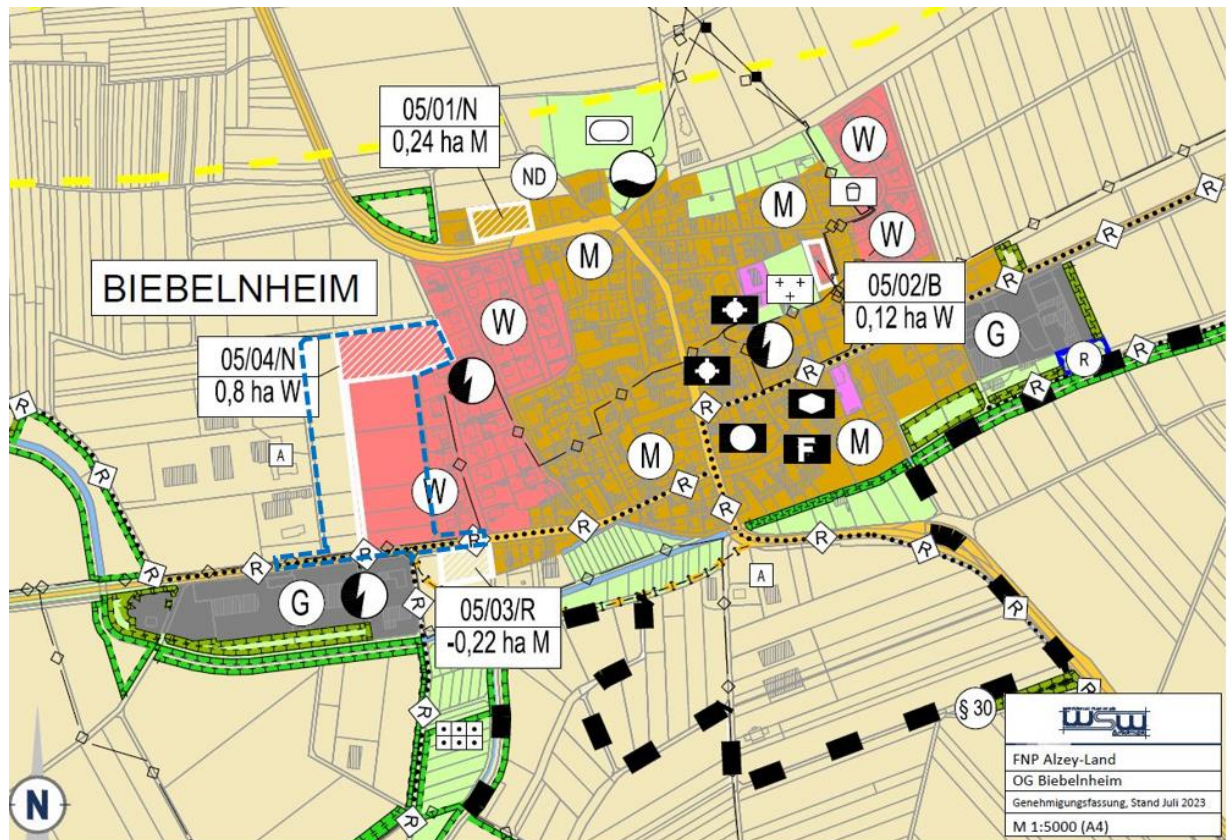


Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP mit nachträglich blau eingezeichnetem Geltungsbe- reich (Quelle: FNP der VG Alzey-Land, 2023, unmaßstäblich/eigene Bearbeitung)

Der Bebauungsplan kann somit formal gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope gemäß § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
Kartierte Biotope gemäß § 15 LNatSchG:	nicht betroffen
Biotopkomplexe:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen

30.04.2026



Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasser-/Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete:	nicht betroffen
Gewässer 3. Ordnung:	nicht betroffen

Etwa 100 m südlich des Plangebiets befindet sich der „Rohrgraben“, ein Gewässer III. Ordnung. Es wird von der Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets oder in planungsrelevanter Nähe. Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete befinden sich in etwa 9 km Entfernung nördlich und südlich. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ und „Ober-Hilbersheimer Plateau“ im Norden und um das VSG „Höllensbrand“ und „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flornborn“ im Süden. Westlich und östlich befinden sich zudem zwei FFH-Gebiete sowie ein Vogelschutzgebiet in etwa 14 km Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ im Westen, das FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Gimbsheim und Oppenheim“ sowie das überlagernde Vogelschutzgebiet „Schilfgebiete zwischen Gimbsheim und Oppenheim inklusive Fischsee“ im Osten. Südöstlich befinden sich zudem das FFH-Gebiet „Eich-Gimbsheimer Altrhein“ sowie das überlagernde Vogelschutzgebiet „Eich-Gimbsheimer Altrhein“.

In etwa 1,3 km östlicher Entfernung liegt das Naturschutzgebiet „Im Briehl/Schafwiese“. Laut § 3 der Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet ist der Schutzzweck „die Erhaltung und Entwicklung eines ökologisch wertvollen Selzniederungsbereichs mit naturnahem Bachlauf, Reben, Gehölzen, Schilfröhrichten, sowie grundfeuchten Sukzessions- und Ackerflächen als Standorte typischer und seltener wildwachsender Pflanzenarten und als Lebens- und Teillebensraum, Rast-, Überwinterungs- und Trittsteinbiotop für typische und seltene, in ihrem Bestand bedrohte Tierarten sowie entsprechender Lebensgemeinschaften im Gesamtverband eines den Einzugsbereich der Selz umfassenden vernetzten Biotopsystems.“

Zudem befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ in etwa 1,2 km östlicher Entfernung.

Südlich der L 408 am Gewässer III. Ordnung befindet sich der kartierte Biotoptyp BE0 Ufergehölz mit der Objektbezeichnung „Ufergehölz des Spiesheimer Baches bachaufwärts Biebelnheim“. Es ist zugleich als Biotopkomplex „Spiesheimer Bach bachaufwärts Biebelnheim (bis BAB)“ kartiert.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb nationaler Schutzgebiete. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebiets oder in planungsrelevanter Nähe.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

30.04.2026

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
<p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Randliche Eingrünungen und Gehölzpflanzungen - Vorgabe zur Dachbegrünung bei Flachdachgebäuden - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Randliche Eingrünungen und Gehölzpflanzungen - Vorgabe zur Dachbegrünung bei Flachdachgebäuden - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten
<p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl, S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Randliche Eingrünungen und Gehölzpflanzungen - Vorgabe zur Dachbegrünung bei Flachdachgebäuden - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Ausschluss von Schottergärten

30.04.2026



<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Randliche Eingrünungen und Gehölzpflanzungen - Vorgabe zur Dachbegrünung bei Flachdachgebäuden - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Ausschluss von Schottergärten
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Randliche Eingrünungen und Gehölzpflanzungen - Vorgabe zur Dachbegrünung bei Flachdachgebäuden - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Randliche Eingrünungen und Gehölzpflanzungen - Vorgabe zur Dachbegrünung bei Flachdachgebäuden - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen - Ausschluss von Schottergärten
<p>Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zum Denkmalschutz

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung**

30.04.2026



- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung. (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen).**

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sowie weitere umweltrelevante, übergeordnete Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. –objekte berücksichtigt.

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortsgemeinde Biebelnheim liegt in der Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefland“ in Rheinland-Pfalz im Landschaftsraum „Mittleres Selzbecken“.

Das nördliche Oberrheintiefland erstreckt sich auf Gebiete von Rheinland-Pfalz, Hessen, Baden-Württemberg und Elsass. Der Rhein bildet die Grenze zu den benachbarten Bundesländern, die Laute die Grenze zum Elsass. Das Oberrheintiefland entstand als Grabenbruch im Zuge tektonischer Verwerfungen, beginnend im Alttertiär. Der Graben wurde allmählich durch unterschiedliche Sedimente bis zum heutigen Niveau aufgefüllt.

Das mittlere Selztal bildet zusammen mit einigen Seitentälern eine rings von Höhen umschlossene beckenartige Weitung, in die auch die unteren Teile der flachen, von Osten herunterziehenden und von parallelen Bächen und Dellen in Riedel zerlegten Lösshänge mit einbezogen sind. Die westexponierten Hänge sind ähnliche wie im Unteren Selztal steiler.

Im Selztal dominiert großflächige Ackernutzung auf fruchtbaren Böden. Weinbau bleibt in Folge des Kaltluftstaus in der Beckenlage auf die oberen Hangpartien beschränkt. Vereinzelt gliedern langgestreckte Gehölzstreifen das Landschaftsbild, lokal auch Streuobst und Reche an steileren Hangpartien. Die Selz wird perlschnurartig von einem unterbrochenen Wiesenband mit Feuchtwiesen und Röhrichbeständen begleitet. Entlang der Selz wie auch am Saulheimer Bach reihen sich ehemalige Mühlen aneinander.

Die Dörfer haben sich primär entlang der Selz und nur vereinzelt an Seitenbächen entwickelt. Die Siedlungsdichte ist mäßig, aber dennoch weisen mehrere Ortschaften Tendenz zum Zusammenwachsen auf (Landschaften in Rheinland-Pfalz, o.J.).

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Biebelnheim. Die Höhe des Plangebietes beläuft sich zwischen ca. 165 m ü. NHN im Nordwesten und etwa 146 m ü. NHN im Südosten. Das Gelände fällt folglich von Nordwest nach Südost ab.

4.3 Geologie und Böden

Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) weist die Plangebietsfläche

30.04.2026



überwiegend die Bodenart Lehm auf. Ein kleiner Bereich im Nordwesten wird als schwerer Lehm ausgewiesen.

Die Flächen liegen in der Bodengroßlandschaft Lösslandschaften des Berglandes mit Pararendzinen und Kolluvisole aus Tonmergel. Es handelt sich gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften um einen Standort mit geringem Wasserspeichervermögen und mit gutem natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als gering eingestuft.

Die Eingriffe im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört. Aufgrund der intensiven Landwirtschaft ist von Belastungen durch Düngemiteleintrag auszugehen.

Im nördlichen Teilbereich ist die Vorbelastung geringer einzuschätzen. Aus den historischen Luftbildern im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz geht hervor, dass dieser Bereich in den letzten 30 Jahren nicht ackerbaulich genutzt wurde. Eine entsprechende Belastung durch Umpflügen, Düngemiteleintrag und die Befahrung mit schweren Maschinen ist geringer einzuschätzen.

4.4 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer werden nicht überplant.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der Tertiären Mergel und Tone. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um Kluft- und Porengrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Gemäß GDA Wasser liegt die mittlere Grundwasserneubildungshöhe unter 25 mm/a (GDA Wasser, letzter Zugriff 21.03.2025).

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Etwa 100 m südlich des Plangebiets befindet sich der „Rohrgraben“, ein Gewässer III. Ordnung. Es wird von der Planung nicht tangiert.

Daher besitzt die Plangebietsfläche insgesamt eine **geringe Bedeutung** für die Grundwasserneubildung und das Oberflächenwasser sowie für den Trinkwasserschutz.

4.5 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima der Gemeinde bzw. des Plangebiets und seiner Umgebung:

mittlere Jahrestemperatur:	10,0 - 10,5 °C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	16 - 17 °C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C)	0 - 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C)	40 - 50 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	500 - 650 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	550 - 600 mm

30.04.2026



Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:

Südwest, West

(Quelle: Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Wetterregionaldaten des LUWG, Deutscher Wetterdienst)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet durch die Ausprägung als Offenland ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Das Gefälle ist von Nordwest nach Südost ausgeprägt. Siedlungslagen profitieren nur sehr geringfügig davon. Nördlich der Siedlung bleiben ausreichend Offenflächen vorhanden, welche in Richtung der Bebauung abfallen und somit für die Frischluftversorgung gewährleisten.

4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Bestandsaufnahme für den Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) wurde am 07.08.2025 durchgeführt. Die Witterung während der Bestandsaufnahme stellte sich sonnig dar.

Zur Erfassung wurde die Biotoptypenkurzübersicht „Biotopkataster Rheinland-Pfalz - Kartieranleitung – Kurzübersicht der Biotoptypen“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten im Stand vom 25.10.2013 sowie die „LÖKPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 03.05.2012“ herangezogen.

Biotop- und Nutzungstypen:

Das Plangebiet liegt nördlich der „Flonheimer Straße“ am westlichen Siedlungsrand. Die umgebende Freifläche südlich der Flonheimer Straße stellt sich als wenig artenreiches Grünland mit einer geringen Artenanzahl dar. Auf der Fläche waren diverse Gräser sowie zahlreiche Brennnesseln (*Urtica dioica*), Wildrosenaufwuchs (*Rosa spec.*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) sowie Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) zu sehen.

Die Böschung zwischen dem Grünland und der Gemeindestraße stellt sich als mäßig artenreich dar. Anzutreffen waren neben Brennnesseln (*Urtica dioica*) und diversen Gräsern die Schwarznessel (*Ballota nigra*), Breitblättrige Lichtnelke (*Silene latifolia*), Gänsedistel (*Sonchus spec.*), Krause Distel (*Carduus crispus*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*) sowie Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*).

Zwischen der Böschung und der Gemeindestraße befindet sich noch ein etwa 1 m breiter Schotterstreifen.

Die gegenüberliegende Böschung hin zu dem Acker (HA0) im Plangebiet stellt sich artenarm dar. Anzutreffen sind vor allem Gräser und Brennnesseln. An dem östlichen Wirtschaftsweg sowie am westlichen Asphaltweg befindet sich nur ein etwa 20-30 cm breiter Ackerrandstreifen, welcher ebenfalls artenarm ist.

Der Baumstreifen, welcher das oberhalb gelegene Grünland an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze umgibt, besteht aus mittelalten bis alten heimischen Gehölzen. Darunter befindet sich Jungaufwuchs diverser heimischer Gehölze. Der Streifen setzt sich unter anderem zusammen aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Das Grünland im oberen Teilbereich diente zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Weide für eine Damwild-Herde von etwa 18-20 Tieren. Es ist sehr kurzrasig und stellt sich ebenfalls recht artenarm dar.

30.04.2026



Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets. Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete befinden sich in etwa 9 km Entfernung nördlich und südlich. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ und „Ober-Hilbersheimer Plateau“ im Norden und um das VSG „Höllensbrand“ und „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn“ im Süden. Westlich und östlich befinden sich zudem zwei FFH-Gebiete sowie ein Vogelschutzgebiet in etwa 14 km Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ im Westen, das FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Gimbsheim und Oppenheim“ sowie das überlagernde Vogelschutzgebiet „Schilfgebiete zwischen Gimbsheim und Oppenheim inklusive Fischsee“ im Osten. Südöstlich befinden sich zudem das FFH-Gebiet „Eich-Gimbsheimer Altrhein“ sowie das überlagernde Vogelschutzgebiet „Eich-Gimbsheimer Altrhein“.

In etwa 1,3 km östlicher Entfernung liegt das Naturschutzgebiet „Im Briehl/Schafwiese“. Laut § 3 der Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet ist der Schutzzweck „die Erhaltung und Entwicklung eines ökologisch wertvollen Selzniederungsbereichs mit naturnahem Bachlauf, Reben, Gehölzen, Schilfröhrichten, sowie grundfeuchten Sukzessions- und Ackerflächen als Standorte typischer und seltener wildwachsender Pflanzenarten und als Lebens- und Teillebensraum, Rast-, Überwinterungs- und Trittsteinbiotop für typische und seltene, in ihrem Bestand bedrohte Tierarten sowie entsprechender Lebensgemeinschaften im Gesamtverband eines den Einzugsbereich der Selz umfassenden vernetzten Biotopsystems.“

Zudem befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ in etwa 1,2 km östlicher Entfernung.

Die vorstehend beschriebene Bestandssituation kann der nachfolgend abgebildeten Darstellung (Auszug aus dem BNT) entnommen werden. Die Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan kann dem Anhang der Begründung entnommen werden.



Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan

(Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang)

30.04.2026

Tierwelt:

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 21.08.2025) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen innerhalb des Plangebiets entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus und der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 21.08.2025) nicht. Aufgrund der intensiven Nutzung im Plangebiet und auf den umliegenden Flächen sowie der isolierten Lage ohne raumgebende Strukturen ist die Habitataignung für diese Tierarten sehr gering. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten.

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Offenlandarten sind potentiell betroffen. Arten wie der Rotmilan oder Fledermäuse können die Fläche zur Nahrungssuche nutzen. Da das Plangebiet östlich, südlich und westlich von Bestandsbebauung umgeben ist, ist nicht von negativen Beeinträchtigungen auszugehen. Im Umfeld bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat für diese Arten bestehen. Aufgrund der Sandwichlage zwischen der Bestandsbebauung sowie dem Gehölzstreifen im oberen Teil hat die Fläche auch keine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche, da diese mehreren Studien zufolge einen größeren Abstand zu diesen Strukturen einhält.

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Die Plangebietsfläche befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Biebelnheim im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld der Ortsgemeinde ist geprägt durch intensiv genutzte, arten- und strukturarme Ackerflächen sowie von Weinbergen. Das Plangebiet selbst wird durch die Baumreihe im Norden, Westen und in der Mitte des Plangebiets sowie der Siedlungsbebauung im Osten und der Aussiedlerhöfe im Westen geprägt. Nördlich grenzen Weinberge an den Geltungsbereich.

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine indirekte, geringe Erholungsfunktion, da es sich im Bestand um landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Wildtiergehege handelt, die einer Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebiets könnten von Bürger*innen zum Spazieren und Joggen genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Planung bestehen, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben. Zudem dienen die zukünftigen Hausgärten ihren Besitzer*innen zur Erholung.

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie das Wildtiergehege wird auch weiterhin erfolgen. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

30.04.2026



6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Neue Flächeninanspruchnahme von ca. 22.693 m ² Fläche (Nettobauland und Verkehrsflächen addiert).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und meist nicht an anderer Stelle neu ausgewiesen werden. Vorliegend handelt es sich jedoch planerisch um Flächen, die im wirksamen FNP bereits als Bauflächen ausgewiesen sind. Neue Flächen werden entsprechend nicht beansprucht.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird in einer Gesamtbetrachtung als nicht erheblich betrachtet.</p>					

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

30.04.2026



negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
anlagebedingt	Verlust von Offenlandflächen als Nahrungshabitat für Tiere und Pflanzen. Zusätzlicher Verlust von Gehölzbeständen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung von Straßen und Kanälen sowie der Errichtung der Gebäude.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und erhöhten Ziel- und Quellverkehr sowie Wohnnutzung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis, zur Verwendung von Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin bis maximal 4.000 Kelvin, unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimierungsmaßnahmen	Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis zur Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30.04.2026



	Teilweise Erhalt der bestehenden Baumreihe		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur randlichen Eingrünung (OB A), Pflanzung von Bäumen im Straßenraum, Pflanzung von Bäumen am westlichen Plangebietsrand.	Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse. Neue Teillebensräume für Flora und Fauna (z.B. Wiesen und Blütenpflanzen für Schmetterlinge/ andere Insekten; Gehölze als Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese auf der Fläche Niederschlagswasserbeseitigung mit ergänzenden Baumpflanzungen (OB C).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Weitere externe Kompensationsflächen, die im weiteren Verfahren festgesetzt werden.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Der Geltungsbereich überplant größtenteils eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie eine artenarme Schafweide. Gehölzbestände sind randlich des Geltungsbereichs vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich haben daher eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sowie der inneren Begrünungsmaßnahmen und der im weiteren Verfahren festzusetzenden externen Ausgleichsflächen, ist nicht davon auszugehen, dass durch die in Rede stehende Planung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert. Das Schutzgut Fauna und Flora wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.</p>						

6.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

30.04.2026



negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bzw. Bebauung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff durch eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich und auch in der vorliegenden Planung nicht der Fall.</p> <p>Durch die Errichtung von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen und Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bisherig unversiegelter Flächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen.</p> <p>Die Eingriffe in den Boden sind somit grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Minimierung der Ver-		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30.04.2026



	siegelung bzw. Festsetzung einer niedrigen GRZ.					
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer pauschalen Grundstücksbegrünung mit heimischen Gehölzen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Randliche Eingrünungen sowie Entwicklung von extensivem Grünland (in den Ordnungsbereichen A und C).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis: Weitere plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren noch bestimmt und integriert.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Die Eingriffe erfolgen größtenteils jedoch nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Böden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden im südlichen Teilbereich bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört. Zudem ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von Belastungen durch Düngemiteleintrag auszugehen.

Im nördlichen Teilbereich ist die Vorbelastung geringer einzuschätzen. Aus den historischen Luftbildern im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz geht hervor, dass dieser Bereich in den letzten 30 Jahren nicht ackerbaulich genutzt wurde. Eine entsprechende Belastung durch Umpflügen, Düngemiteleintrag und die Befahrung mit schweren Maschinen ist geringer einzuschätzen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen - kann das Bewertungsniveau „mittel“ erreicht werden.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen	direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
-----------------------	--------	----------	----------	-------------	---------------	-------------	---------	----------	---------------------

30.04.2026



anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunk- tionen der bisherigen Ackerfläche durch Versiegelung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Beeinträchtigungen des Grundwasser- haushaltes und der Grundwasserneubil- dung aufgrund des veränderten Abflussre- gimes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Bauma- schinen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch (u.a. zur Gartenbewässerung).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Die Plangebietsfläche hat keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt unter 25 mm/a. Etwa 100 m südlich der Fläche verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Dieses wird von der Planung nicht tangiert. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung ist im südlichen Bereich von Belastungen durch Düngemittleinsatz auszugehen.</p> <p>Insgesamt weist die Fläche keine besondere Schutzwürdigkeit bzgl. des Schutzzutes Wasser auf.</p>						
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Minimierung der Ver- siegelung auf das nöti- ge Mindestmaß.	Vermeidung un- nötiger zusätzli- cher Auswirkun- gen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimie- rung- und Aus- gleichs- maßnah- men	Empfehlung der Rück- haltung des unbelaste- ten Oberflächenwas- sers in Zisternen und Dachbegrünungen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermei- dung bzw. Min- derung von Ab- flussspitzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rückhaltung des nicht	Ausgleich der	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30.04.2026



	auf den einzelnen Bau- grundstücken zurück- gehaltene Nieder- schlagswassers in das geplante Regenrückhal- tebecken.	Wasserführung, dadurch Vermei- dung bzw. Min- derung von Ab- flussspitzen.				
	Festsetzung zur Ver- wendung offenporigen, versickerungsfähigen Belägen sowie pau- schale Grundstücksbe- grünung.	Verringerung der versiegelten Flä- che, dadurch noch Versicke- rung möglich.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Randliche Eingrünun- gen sowie Entwicklung von extensivem Grün- land (in den Ordnungs- bereichen A und C so- wie gemäß zeichneri- scher Pflanzfestsetzung für Bäume).	Verbesserung der Infiltration und Minderung von Abflussspit- zen.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „gering bis mittel“, jedoch nicht als erheblich bewertet.						

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30.04.2026



betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Wohnhäuser und Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Aufgrund der Geländeneigung haben die Flächen keine wesentliche Bedeutung für die Frischluftversorgung der bebauten Siedlungslage.					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß. Erhalt von randlichen Baumstrukturen im Norden und Westen. Erhalt der Bäume im nördlichen Flächenbereich und Integration in das Mulden-Wall-System	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Randliche Eingrünung in OB A.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzung im OB C.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Anpflanzung von Straßenbäumen in der Haupterschließungsstraße	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anlage von Ziergärten und Hinweis, dass bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten einheimische Laubgehölze zu verwenden sind.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpflanzung einer	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30.04.2026



	Festsetzung zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Teilweise Erhalt der bestehenden Gehölzbestände im Norden und Westen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensivem Grünland sowie randliche Eingrünung (in den Ordnungsbereichen A und C).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Durch die Anlage von Ziergärten mit heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen sowie den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung extensiver, artenreicher Wiesenflächen, randliche Eingrünungen, Gehölzpflanzungen etc.) wird die Strukturvielfalt der Fläche und damit die Biodiversität insgesamt erhöht.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind aufgrund der Ausgangsfläche nicht zu erwarten.</p>						

6.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungskörpers auf bisheriger Ackerfläche sowie Grünland.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30.04.2026



Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen (u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und landschaftsbildverträgliche Farbgebung).	Sicherung eines harmonischen Ortsbilds und harmonischer Übergang in die freie Feldflur.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Baugestalterische Hinweise (u.a. landschaftsbildverträgliche Farbgebung und Dachgestaltung).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung von Bäumen im Bereich der inneren Haupterschließungsstraße.	Innere Durchgrünung des Plangebietes; Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdachgebäude	Innere Durchgrünung des Plangebietes; Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Die durch vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. die Naherholung sind als „gering“ zu bewerten.						
Unter Berücksichtigung der Baugebietseingrünungsmaßnahmen (Erhalt und Ergänzung) sowie den Höhenfestsetzungen für Gebäude wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet.						

6.8 Natura 2000

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie, 21. Mai 1992) sollen die Mitgliedstaaten dazu beitragen, die Artenvielfalt zu sichern, indem die natürlichen Lebensräume sowie die wildlebenden Tiere und Pflanzen erhalten werden.

30.04.2026



Grundsätzlich ist also eine Verträglichkeitsprüfung (VP) immer schon dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Wesentlich für die Unzulässigkeit eines Projektes oder Planes ist, ob es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Vogelschutzgebiets handelt.

Entscheidend ist dabei die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die relevanten Lebensräume und Arten des Gebietes durch das Projekt / den Plan erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn sie entweder verschwinden oder derartig gestört oder verändert werden, dass sie ihre Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck, die zu ihrer Auswahl als FFH- oder Vogelschutzgebiet geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets oder in planungsrelevanter Nähe zu einem FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Lärmbelastungen der zukünftigen Bewohner aufgrund der Lage an der Landesstraße L 408.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ggf. Lärm- und Geruchsbelästigungen aufgrund der im Umfeld stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Umgebung durch erhöhten Ziel- und Quellverkehr.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30.04.2026



Abschließende Bewertung

Die baubedingten Belästigungen durch Lärm- und Bewegungsunruhe konzentrieren sich lediglich auf die Bauphase und sind somit zeitlich begrenzt. Die Belästigungen durch künftige Lärm- und Bewegungsunruhe in den angrenzenden Straßen sind nicht höher als innerorts üblich zu erwarten. Die Auswirkungen sind entsprechend als gering zu bewerten.

Ohne Berücksichtigung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind voraussichtlich erhebliche Schallbelastungen auf die Baugrundstücke und zukünftigen Bewohner aufgrund der direkten Nähe zur Landesstraße L 408 zu erwarten. Es ist von einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 auszugehen. Einzelheiten werden in einem beauftragten Immissionschutzgutachten untersucht und bewertet. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung eingearbeitet.

Landwirtschaftliche Vorbelastung

Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind im ländlichen Raum ortsüblich und offensichtlich, insbesondere beim direkten Angrenzen von Wohnbauflächen an den Außenbereich. Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung schädlicher Umwelteinwirkungen bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG). Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind nicht nach Art, Ausmaß oder Dauer dazu geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen und genügen somit nicht der Definition von schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind Vorgänge wie Saat- oder Erntetätigkeiten schalltechnisch nicht untersuchungsrelevant. Für die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen greift viel mehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Anwohner haben nächtliche Tätigkeiten, die aufgrund der Witterung oder sonstiger Umstände unvermeidbar sind, zu dulden. Landwirte haben darauf zu achten, Tätigkeiten so verträglich wie möglich durchzuführen (bspw. außerhalb des Nachtzeitraums).

Es sind durch die geplante Wohngebietsentwicklung ohne die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen zum Schallschutz erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten. Durch die planerische und tatsächliche Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen, die sich aus dem beauftragten Schallschutzgutachten ergeben, kann voraussichtlich das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

30.04.2026



Von der Planung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

In Biebelnheim sind 4 Kulturdenkmäler gelistet. Diese befinden sich in der Hauptstraße, der Bechtolsheimer Straße sowie der Wörrstadter Straße. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischenliegenden Bestandsbebauung ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Von der Planaufstellung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.

6.12 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.

6.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Derzeit sind keine weiteren Planungen im Gebiet oder in einem bewertungsrelevanten Umfeld bekannt. **Summationswirkungen mehrerer Planungen sind entsprechend nicht zu erwarten.**

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt. Weiterhin wird die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse versickert werden – entsprechende Hinweise sind in den Planunterlagen eingearbeitet worden.

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff.

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Bevölkerung / Gesundheit des Menschen

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltwirkungen (insbesondere Schutzgut Boden) sind zu nennen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aus-	Entwicklung einer Exten-	Boden wird gelockert und	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

30.04.2026



gleichs- maßnah- men	sivwiese mit Gehölzpflan- zung im OB C.	das Bodengefüge verbes- sert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.		
	Randliche Eingrünung in OB A.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Anlage von Ziergärten und Hinweis, dass bei der Pflanzgestaltung neu ange- legter Gärten einheimische Laubgehölze zu verwenden sind.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhalt und Anpflanzung ei- ner Baumreihe mit unterla- gerter Wiese		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen:

Durch die planerische und tatsächliche Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen, die sich aus dem beauftragten Schallschutzgutachten ergeben, kann voraussichtlich das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden. Einzelheiten der schallschutzbezogenen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die faktisch verloren gehenden Flächen für die Landwirtschaft können im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht neu ausgewiesen werden. Innerörtliche Flächenverfügbarkeiten fehlen der Ortsgemeinde. Aufgrund mangelnder Alternativen wird daher an dieser Stelle **der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.**

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, z. B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Im Zuge der Planaufstellung sind verschiedene Gestaltungsentwürfe mit unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet worden. Die Entscheidung für die nunmehr vorliegende Erschließungskonzeption ist aufgrund der hinreichenden Erschließung aller Baugrundstücke – unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen und flächenschonenden Erschließung - erfolgt.

30.04.2026



Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die Ortsgemeinde Biebelnheim fast vollständig von intensiv genutzten Acker- und Weinbauflächen umgeben wird. Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf anderen Flächen hätte in etwa dieselben Umweltauswirkungen wie die Umsetzung auf vorliegender Fläche. Zudem grenzt das vorliegende Plangebiet an die vorhandene Bebauung - mit günstig gelegener Straßenführung.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege und somit eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die „Null-Variante“ (Verzicht) stellt keine Alternative dar, da diese dem Sinn der Planaufstellung zuwiderläuft. Aufgrund der Ergebnisse der Erheblichkeitsprüfung im vorliegenden Umweltbericht ist diese auch nicht zu fordern.

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind ggf. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen, neben der Bestandsaufnahme, die im August 2025 durchgeführt wurde.

Es wurden für die Erhebungen und Bewertungen überwiegend digitale Karten der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima aktuell ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

30.04.2026



Die während und nach der erfolgten Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB erhaltenen zusätzlichen Erkenntnisse werden in die Darstellungen des Umweltberichtes zu den jeweiligen Schutzgütern eingearbeitet.

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4 c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden sind, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** des Planvorhabens, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.**

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeiträumen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem, zeitlichem Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung der Baugrundstücke	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring sind die Städte und Gemeinden nach dem BauGB zuständig. Sie sind jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Trägerin der Planungshoheit bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

30.04.2026



13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Biebelnheim hat sich zur Siedlungserweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie für die Errichtung von Einzelhäusern für das Mehrgenerationenwohnen in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck soll für die in Rede stehende Plangebietsfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Weiterhin sieht die Plankonzeption verschiedene interne Kompensationsmaßnahmen zur randlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes für den Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Planung umfasst die Flurstücke Nr. 27 (L 408 teilweise), 113, 116 (Wirtschaftswege teilweise), 61, 63, 64, 65, 79/28, 79/12 (Wirtschaftsweg) in der Flur 14, Gemarkung Biebelnheim. Es wird vorliegend eine Bruttopleangebietsfläche von rund 3,4 ha überplant.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit eine intensiv genutzte Ackerfläche, eine intensiv genutzte Weidefläche sowie artenarmes Grünland zu verzeichnen. Umliegend befinden sich asphaltierte Wirtschaftswege sowie Gras- und Erdwege. Zudem befindet sich ein Gehölzstreifen an der westlichen, nördlichen und südlichen Grenze der Weidefläche.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Erheblichkeitsprognose zu den nach BauGB prüfungsrelevanten Schutzgütern erstellt, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert sind. Der Maßstab der Bewertung sind dabei potenziell erheblich negative Umweltwirkungen. Unter Verweis auf die Erheblichkeitsprognose in den vorausgegangenen Kapiteln ergeben sich erhebliche Auswirkungen nur auf die Schutzgüter Boden und Mensch (durch die Emissionen von der L 408 in deren Nahbereich). Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Umweltprüfung darauf abzustellen war, dass es sich vorliegend um eine intensiv genutzte Ackerfläche, intensiv genutzte Weidefläche sowie artenarmes Grünland in direkter Nähe zur Bestandsbebauung handelt.

Besondere floristische Schutztatbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Offensichtliche, dem Planvorhaben unüberwindbar gegenüberstehende artenschutzrechtliche Konflikte wurden ebenfalls nicht erkannt.

Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Da sich die Plangebietsfläche in direktem Siedlungsanschluss und im engen räumlichen Zusammenhang mit einem Gewerbegebiet und zwei Aussiedlerhöfen befindet, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ebenfalls nicht zu erwarten. Die internen Kompensationsmaßnahmen und die getroffenen Festsetzungen - insbesondere zur max. zulässigen Höhenentwicklung - sichern ebenfalls eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Plangebietes.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen mit anderen Planungen sind gemäß Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes nicht zu erwarten.

Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Ortsgemeinde Biebelnheim wider. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit - unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege - eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Alternativen zur vorgesehenen Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

30.04.2026



Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Ortsgemeinde Biebelnheim steht. Sie ist rechtlich auch nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, sondern im Gegenteil die vorhandenen Ressourcen besser ausgenutzt werden und so schwerwiegendere Umweltauswirkungen vermieden werden.

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass zum jetzigen Planungszeitpunkt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Das Ergebnis der Plan-Umweltprüfung unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Die Umweltprüfung ergibt keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in der wirksamen Fassung 2014

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

GDA Wasser (o.J.): Grundwasserneubildung 2003 bis 2021. URL: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, [letzter Zugriff: 21.08.2025]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 21.08.2025]

Landschaften in Rheinland-Pfalz (o.J.): 22/23 Großlandschaft Nördliches Oberrheintiefland 227.21 Mittleres Selzbecken. URL: 227.21 Mittleres Selzbecken | Landschaftsräume in RLP, [letzter Zugriff: 20.08.2025]

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464>, [letzter Zugriff: 21.08.2025]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 21.08.2025]

Rauminformationssystem RIS, abrufbar unter URL: <https://extern.ris.rlp.de/>, [letzter Zugriff: 21.08.2025]

30.04.2026



Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.

30.04.2026



Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung

30. April 2026
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-ho-liu
13 037
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Maren Hoffmann B. Eng.
M.Sc. Yihan Liu

Biebelnheim, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Marcus Holla (Ortsbürgermeister)

Anlagen

- *Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzlisten*

Separate Anlage





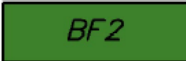


- *Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1.000*
- *Städtebaulicher Gestaltungsentwurf, M. 1:1.000*
- *Artenschutzprüfung zum Bebauungsplangebiet, Büro Plan b GbR, Bingen am Rhein, März 2026*

30.04.2026



Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

B KLEINGEHÖLZE

 <i>BD3</i>	Gehölzstreifen
 <i>BD5</i>	Schnitthecke
 <i>BE0</i>	Ufergehölz
 <i>BF1</i>	Baumreihe
 <i>BF2</i>	Baumgruppe
 <i>BF4</i>	Obstbaum
 <i>BJ0</i>	Siedlungsgehölz

E Grünland

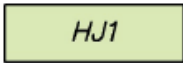
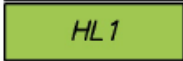



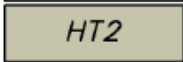


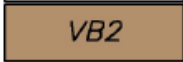






 <i>E</i>	Grünland
 <i>EA3</i>	Fettwiese, Neueinsaat
 <i>EB1</i>	Fettweide, Neueinsaat

F GEWÄSSER

 <i>FM4</i>	Quellbach
--	-----------

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

 <i>HA0</i>	Acker
 <i>HC2</i>	Grünlandrain
 <i>HC3</i>	Straßenrand

	Ziergarten
	Bewirtschafteter Weinberg, Rebkulturfläche
	Gebäude
	Hofplatz, Lagerplatz
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad
V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE	
	Gemeindestrasse
	Feldweg, befestigt
	Feldweg, unbefestigt
W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT	
	Viehstall in Einzellage
SONSTIGE DARSTELLUNG	
	Plangebietsgrenze
SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN	
	§ 30BNatScjG – Biotope
	Schutzgebiete : –
	Prioritätsraum VBS : –
	Biotopkartierung : –

Pflanzlisten

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen max. Wuchshöhe

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	30 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

30.04.2026



C Liste von Obsthochstammsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Boskoop
Champagnerrenette
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Landsbergrenette
Rheinischer Bohnapfel
Eiserapfel

Birnensorten:

Tafelbirnen:

Alexander Lukas
Conference
Williams Christbirne
Pastorenbirne

Mostbirnen:

Weilerer Mostbirne

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschgen:

Brühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

Pfirsiche:

Frühe Rote Ingelheimer
Weinbergspfirsich

Aprikosen:

Mombacher Aprikose

Walnuss:

Juglans regia

Speierling:

Sorbus domestica

Wildkirsche:

Prunus avium

30.04.2026



D Liste geeigneter Obsthochstammsorten (alte, zum Teil regionale Sorten)

Apfelsorten:

Winterrambour
Landsberger Renette
Rote Sternrenette
Baumann Renette
Erbacher Mostapfel
Bohnapfel
Ontarioapfel
Oldenburger

Birnensorten:

Bosc's Flaschenbirne
Stuttgarter Geishirtle
Gute Graue
Conference
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Weilerer Mostbirne

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpel

Zwetschge:

Bühler Frühzwetschge
Wangenheimer
Hauszwetschge

Walnuss:

Juglas regia

E Einheimische Bäume und Sträucher wechselfeuchter Standorte

Bäume I. Größenordnung

		max. Wuchshöhe
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	25 m
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 m
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	40 m
Silberweide	<i>Salix alba</i>	15-20 m

Bäume II. Größenordnung

		max. Wuchshöhe
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	15 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15-20 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	10 m

30.04.2026



Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	10-15 m
------------	-----------------------	---------

Sträucher

max. Wuchshöhe

Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	6 m
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	5 m
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	2 m
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4 m

