

Planungsträger:

Ortsgemeinde Albig
Langgasse 58
55234 Albig



Ortsgemeinde Albig Bebauungsplan „Gewerbegebiet III - Bingerstraße“

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Unterlagen für die frühzeitige
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht umfasst 21 Seiten und 1 Karte
Proj.-Nr.: 104-26

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 11.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	6
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	6
4.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land	6
4.3	Bebauungspläne	7
5	BESTANDSSITUATION.....	8
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.5	Zuordnung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)	12
6.6	Nachrichtliche Übernahmen	12
6.7	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	12
6.8	Hinweise	13
7	UMWELTBERICHT	14
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	14
7.2	Angaben zur Bau- Anlagen- und Betriebsphase.....	14
7.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	14
7.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
7.5	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	15
7.5.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	15
7.5.2	Schutzgut Tiere.....	16
7.5.3	Schutzgut Pflanzen	16
7.5.4	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	18
7.5.5	Schutzgut Boden und Fläche	18
7.5.6	Schutzgut Wasser.....	19
7.5.7	Schutzgut Klima / Luft.....	19
7.5.8	Schutzgut Landschaft	20
7.5.9	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	20
7.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
7.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	20

7.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
8	FLÄCHENBILANZ	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
9	QUELLENVERZEICHNIS	21

1 Erfordernis der Planung

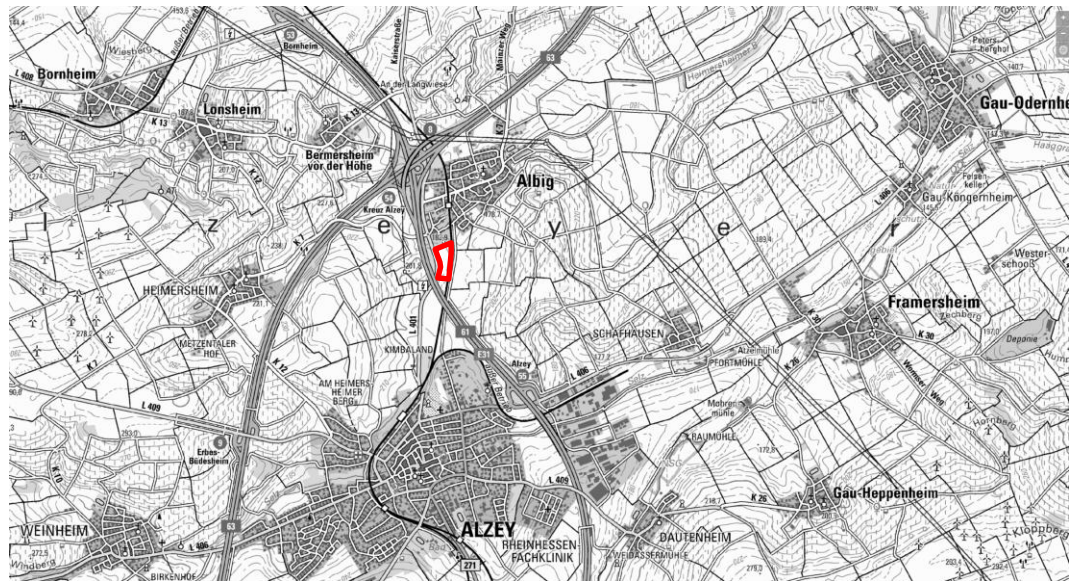
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Bingerstraße“ soll die weitere gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinde Albig planungsrechtlich vorbereitet und geordnet gesteuert werden. Hierzu ist die Entwicklung eines bislang unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Bereichs südlich der bestehenden Ortslage vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha und schließt unmittelbar südlich an die bestehende Ortslage an. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die nördlich angrenzende Straße „Lietzelwiese“ erfolgen, wodurch eine funktionale Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz gewährleistet wird. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ aus dem Jahr 2011 an, mit dem sich das Plangebiet teilweise überschneidet.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets mit einem breiten Nutzungsspektrum und einem Schwerpunkt auf den nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt, um eine flexible und bedarfsgerechte Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen zu ermöglichen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land ist der betreffende Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



2 Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Albig hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Bingerstraße“ in seiner Sitzung am 01.06.2026 beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil in der vorliegenden Begründung integriert.

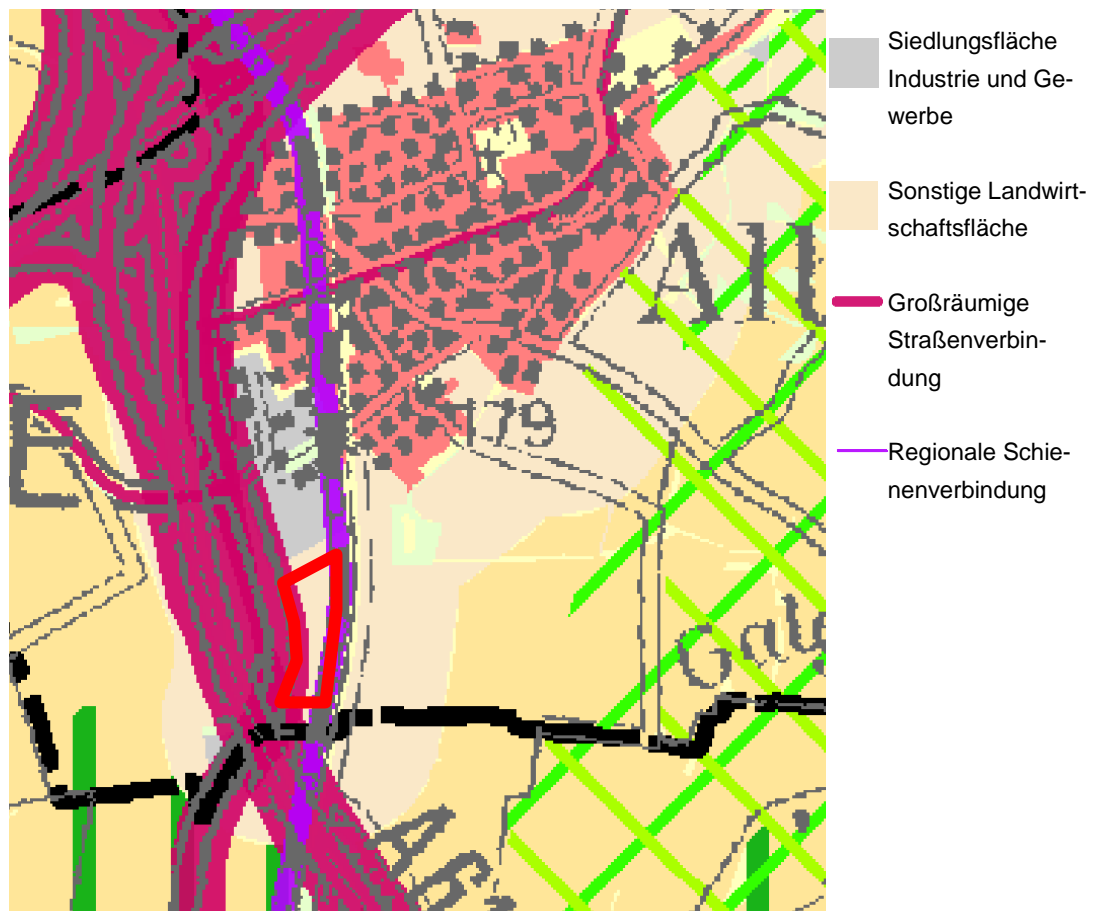
4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP) wird das Plangebiet als sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet anschließend stellt der Regionalplan im Bereich der BAB 61 eine großräumige Straßenverbindung dar, unmittelbar östlich im Bereich der Bahnstrecke Worms- Bingen –Stadt eine regionale Schienenverbindung. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.

Abbildung 3: Auszug aus dem RROP Rheinhessen-Nahe (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)

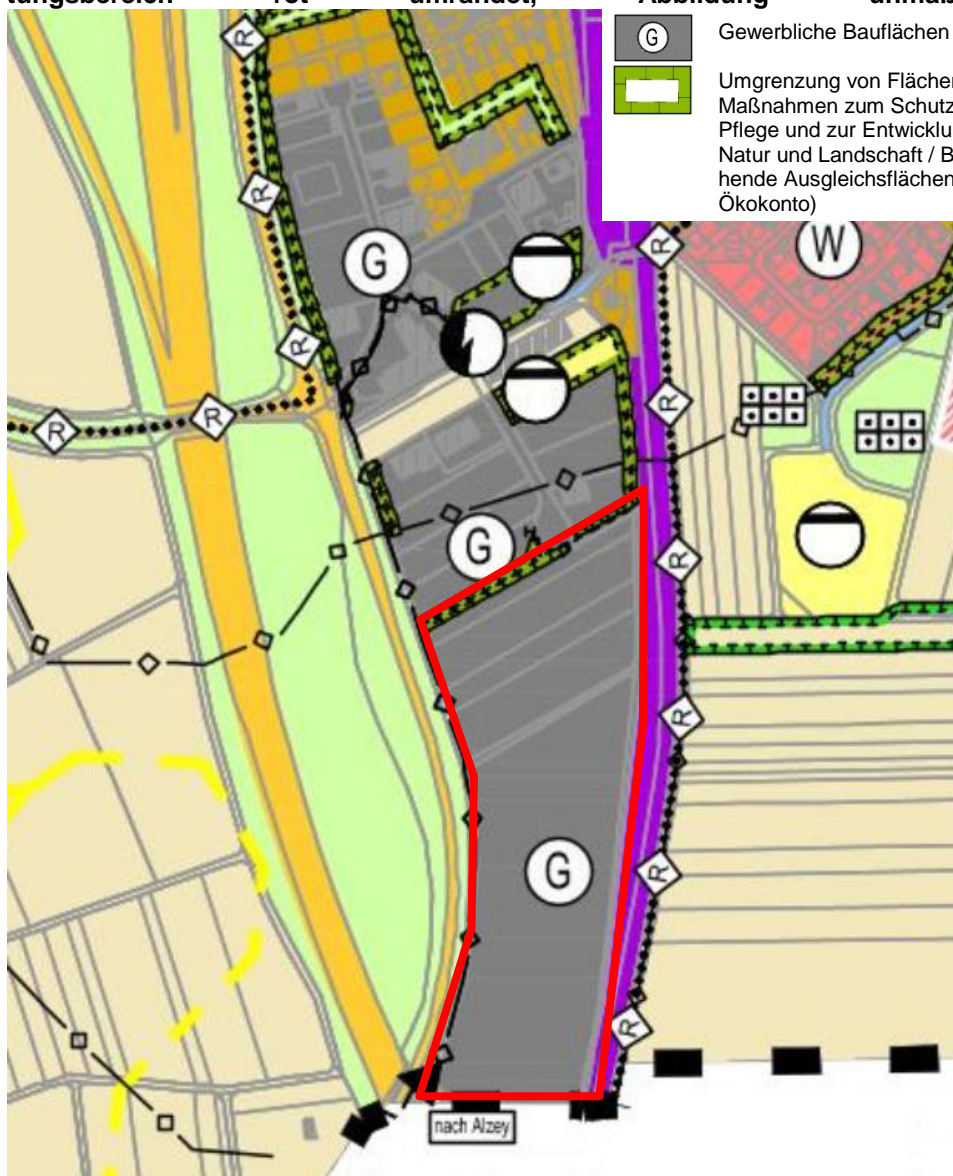


4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land stellt für den Geltungsbereich überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Ein vergleichsweise kleinflächiger Teilbereich im Norden wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Bestehende Ausgleichsflächen“ dargestellt (siehe Abbildung 4). Im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs liegt eine Mittelspannungs- und Fernwirkleitung.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht daher den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Alzey-Land (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4.3 Bebauungspläne

Für einen Teilbereich im Norden des Geltungsbereichs wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ im Jahr 2011 erlassen (siehe Abbildung 5). Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ setzt im überwiegenden Teil seines Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet fest.

Im Überschneidungsbereich der Geltungsbereiche sind eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg oder Radweg“ sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt (siehe Abbildung 5). Diese Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 21 BNatSchG, als Ausgleich festgesetzt (Architekturbüro Bultel, 2011). Diese Fläche wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betrachtet und in die Ausgleichsbilanzierung aufgenommen.

Abbildung 5: Bebauungsplan "Gewerbegebiet II", 2011 (Überschneidungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



5 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Darüber hinaus wird das Gebiet maßgeblich von den unmittelbar angrenzenden bestehenden Vegetationsstrukturen aus dichten Gehölzflächen und Baumbeständen in den Randbereichen des geplanten Gewerbegebietes, geprägt. Die Gemarkung Alzey grenzt südlich an den Geltungsbereich an. Unmittelbar nördlich angrenzend liegt das „Gewerbegebiet II“. Charakteristisch für den Geltungsbereich ist seine Lage zwischen den beiden großräumigen Verkehrsinfrastrukturen der BAB 61 und der Bahnstrecke Worms – Bingen – Stadt.

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die das im Norden angrenzende Gewerbegebiet und die im Westen des Geltungsbereichs verlaufende L 401. Die nächste Autobahnanschlussstelle der BAB 63 befindet sich in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 3,5 km zum Plangebiet und zur BAB 61 in einer Entfernung von ca. 5 km.

Zu berücksichtigende Bauverbotszonen werden gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von der BAB 61 im Süden von 40 m und im Westen durch die L 401 gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG RP von 20 m ausgelöst (siehe Karte 1).

Im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs verlaufen Abschnitte einer unterirdischen Mittelspannungs- und Fernwirkleitung.

Die Höhen betragen unter Zugrundelegung der Vermessung an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ca. 182 m ü. NHN. Das Gelände steigt von Süden zu einem Hochpunkt am westlichen Gebietsrand bei ca 192 m ü. NHN an und fällt zur nördlichen Grenze wieder auf ca. 184 m ü. NHN ab. In West-Ost-Richtung fällt das Gelände von dem Hochpunkt bei 192 m ü. NHN auf 185 m. ü. NHN am östlichen Gebietsrand ab. Das Gelände ist daher topografisch doppelt geneigt und fällt von dem Hochpunkt ausgehend fächerartig ab.

Abbildung 6: Geltungsbereich und Höhen gemäß Vermessung im Luftbild (Geltungsbereich schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)



6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das festgesetzte Nutzungsspektrum der allgemein zulässigen Nutzungen orientiert sich an § 8 Abs. 2 BauNVO. Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes wird die Ansiedlung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen aller Art ermöglicht. Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes und schaffen die erforderlichen Rahmenbedingungen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dient der Förderung der im Plangebiet vorgesehenen Gewerbe- und Logistiktutzungen. Sie ermöglicht den Schutz von Betriebsanlagen und erhöht die Flexibilität der Betriebsführung. Da die Wohnungen dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm hinsichtlich Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bleibt die gewerbliche Prägung des Gebiets gewahrt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie betriebsbezogenen Verkaufsstellen ermöglicht eine Ergänzung der gewerblichen Nutzungen, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen dient der Möglichkeit, im Gebiet hergestellte, verarbeitete oder vertriebene Waren unmittelbar am Betriebsstandort zu vermarkten. Voraussetzung ist, dass die Verkaufsstelle einem im Gebiet ansässigen Produktions-, Logistik- oder Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und diesem gegenüber flächenmäßig untergeordnet ist. Hierdurch wird eine betriebsbezogene Vermarktung ermöglicht, ohne dass eigenständige Einzelhandelsnutzungen entstehen oder die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes beeinträchtigt wird.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient dem Schutz zentraler Versorgungsgebiete sowie der Sicherung der gewerblichen Flächen für produzierende und gewerbliche Nutzungen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die angestrebte gewerbliche Entwicklung des Gebietes zu sichern. Anlagen für kirchliche Zwecke sind aufgrund der beiden bestehenden Kirchen sowie des Gemeindehauses im Ortskern und des begrenzten Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung wird im Einklang mit den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO getroffen.

Die vergleichsweise hohe Grundflächenzahl dient der Bündelung gewerblicher Nutzungen an einem hierfür städtebaulich besonders geeigneten Standort. Durch die hohe Flächeneffizienz können insbesondere flächenintensive Gewerbe- und Logistikbetriebe konzentriert innerhalb des Plangebiets angesiedelt werden. Dies trägt dazu bei, den Bedarf an gewerblichen Bauflächen möglichst flächensparend zu decken und eine Zersiedelung und die Inanspruchnahme weiterer Standorte zu vermeiden. Die Konzentration an diesem Standort wird angestrebt, da sie zum einen den übergeordneten planerischen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans entspricht und zum anderen für die gewerbliche Nutzung, insbesondere für Logistikbetriebe aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Autobahn und der damit verbundenen leistungsfähigen Verkehrsanbindung besondere Standortvorteile aufweist.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird mit 12 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist durch untergeordnete, über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile bzw. technische Dachaufbauten wie z.B. Abluftrohre oder Belüftungsanlagen bis zu einem Anteil von 30 Prozent der Dachfläche und bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2,00 m zulässig. Der Abstand der untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses muss mindestens 2,00 m betragen.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 12 m erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur des Ortskerns sowie des angrenzenden Gewerbegebiets II. Der Ortskern von Albig ist überwiegend durch 1- bis 2-geschossige Bebauung mit Gebäudehöhen von etwa 8 bis 10 m geprägt. Für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet II ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Mit der zulässigen Höhe von 12 m wird eine städtebaulich verträgliche Abstufung der Gebäudehöhen von Ortsrand in Richtung Ortskern geschaffen und die Maßstäblichkeit zum bestehenden Siedlungs- und Gewerbebestand gewahrt. Zudem liegt das Plangebiet überwiegend topografisch tiefer als der Ortskern, sodass von der etwas höheren Bebauung keine prägende Wirkung auf das Ortsbild ausgeht.

Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Gestalt. Die Begrenzung technischer Dachaufbauten auf maximal 30 % der Dachfläche sowie eine maximale Höhe von 2 m dient der Sicherung der festgesetzten Gebäudehöhen und der Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild. Durch die Beschränkung wird verhindert, dass technische Aufbauten in ihrer Wirkung einem zusätzlichen Geschoss gleichkommen und die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung der Gebäude beeinträchtigen.

Die Verpflichtung, technische Dachaufbauten mindestens 2 m von den Gebäudekanten zurückzusetzen, dient der Wahrung des Orts- und Straßenbildes. Durch den Rücksprung treten die Aufbauten aus der Fußgängerperspektive deutlich weniger in Erscheinung, sodass die festgesetzte Gebäudehöhe als oberer Gebäudeabschluss wahrgenommen wird und das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild erhalten bleibt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt die offene Bauweise jedoch ohne die Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge. Mit der Festsetzung wird das Ziel eines städtebaulichen Erscheinungsbildes mit einer aufgelockerten, der Nutzungsart als Gewerbegebiet entsprechenden Bebauungsstruktur verfolgt.

Insbesondere für Logistikbetriebe sind Gebäudelängen, die über das in § 22 Abs. 2 Satz. 2 BauNVO festgelegte Maß von 50 m hinausgehen für die Betriebsabläufe notwendig. Dadurch wird die Möglichkeit offengehalten verschiedene Produktionsstätten auch baulich miteinander zu verbinden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Das großzügige Baufenster gewährleistet eine flexible Grundstücksnutzung.

6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Eingrünung des Geltungsbereichs.

Durch diese Festsetzung werden die bestehenden Vegetationsstrukturen in den westlichen und östlichen Randbereichen des Geltungsbereichs dauerhaft gesichert und durch ergänzende Gehölzpflanzungen ökologisch aufgewertet. Im Süden wird durch die Anpflanzfläche

die bisher intensive landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer naturnäheren Vegetationsentwicklung ersetzt und gewinnt damit ebenfalls an ökologischem Wert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit geschlossenen, standortgerechten Gehölzpflanzungen von mindestens 50-100 cm Höhe und mind. 1 Strauch pro 2 m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste 2 anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Im Gewerbegebiet GE ist je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, berechnet anhand der festgesetzten GRZ, mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe als gebietseigener Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Für die einzelnen Baumarten sind die gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebietes Nr. 4 zu beachten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Im Gewerbegebiet GE sind 30 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berechnet anhand der festgesetzten GRZ, mit gebietseigenen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Festsetzungen schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur grünordnerischen Gliederung des Gebietes sowie zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Darüber hinaus ergeben sich durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen positive Effekte hinsichtlich der lufthygienischen und mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

6.5 Zuordnung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird zur Offenlage ergänzt.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

Von der Bundesautobahn BAB 61 geht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG längs der Fahrbahn eine Anbauverbotszone von 40 m aus; von der Landesstraße L 401 geht gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG RP eine Anbauverbotszone von 20 m aus, in der Hochbauten nicht errichtet werden dürfen. Die Anbauverbotszonen der BAB 61 und L 401 wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (siehe Karte 1).

6.7 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Dachform, Dachneigung

Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Dies begründet sich in der Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbilds und der Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Realisierung von Dachbegrünungen sowie für Photovoltaikanlagen / solarthermische Anlagen.

Einfriedungen

Einfriedungen werden mit einer Höhenbeschränkung von maximal 2 m festgesetzt, um eine übermäßige Abschottung der Grundstücke zu verhindern und dadurch nachteiligen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild entgegen zu wirken. Die Vorgabe zur kleintierdurchlässigen Ausbildung der Einfriedungen dient der Erhaltung der Durchgängigkeit von Lebensräumen und ermöglicht Kleintieren weiterhin die ungehinderte Nutzung ihrer natürlichen Wander- und Bewegungsräume.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung störender Fernwirkungen.

Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte der Leistung zulässig, um eine Häufung gebietsfremder Werbeanlagen zu verhindern und den funktionalen Bezug zur jeweiligen Nutzung sicherzustellen.

Der Ausschluss von Dachwerbeanlagen dient der Begrenzung der visuellen Wirkung von Werbung und verhindert eine übermäßige Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie fluoreszierenden Farben werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer hohen Aufmerksamkeitserzeugung das Ortsbild beeinträchtigen.

Anlagen zum Sammeln von Abfall

Zur Minimierung der von Anlagen zum Sammeln von Abfall im Allgemeinen ausgehenden negativen Auswirkungen sind diese in die baulichen Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

6.8 Hinweise

Folgende Belange wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Stützmauern,

Die Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf maximal 3,00 m dient der Vermeidung überdimensionierter Geländebefestigungen und einer besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Die empfohlene Begrünung mit Sträuchern sowie Rank- oder Kletterpflanzen mindert die optische Wirkung der Bauwerke und trägt zu einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei.

- Altlasten,
- Kampfmittel,
- Artenschutz,
- Entwässerung.

7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, der Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 1, 4 und 5 verwiesen.

7.2 Angaben zur Bau- Anlagen- und Betriebsphase

Bauphase

Baubedingte Umweltauswirkungen entstehen z. B. durch Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der umweltfachlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen erfolgt auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt über die Straße „Erbespfad“ sowie die „Lietzelwiese“.

Anlagenphase

Anlagenbedingte Umweltauswirkungen entstehen durch einen Verlust von Boden durch Versiegelung und ein daraus resultierender erhöhter Niederschlagsabfluss und aufheizende Wirkung von versiegelten Flächen.

Hinsichtlich der Anlagenphase werden folgende Fachgutachten erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein werden:

- Fachbeitrag Artenschutz,
- Baugrundgutachten und
- Entwässerungskonzept.

Betriebsphase im Sinne der dauerhaften Nutzung

Hinsichtlich der Betriebsphase wird ein Schallgutachten erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird.

7.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

1. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Landes-Immissionsschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LImSchG)

Von der BAB 61 im Süden und der L 401 im Westen und der Bahnlinie Worms-Bingen-Stadt sowie des bestehenden Gewerbegebiets im Norden wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Gleichzeitig sind Schallimmissionen durch die künftige gewerbliche Nutzung des Gebietes zu erwarten. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Hierzu wird ein Schallgutachten erstellt und zur Offenlage ergänzt.

2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Regelungen des LNatSchG und BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wird ein Fachbeitrag Artenschutz zur Offenlage ergänzt.

3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und LWG anzuwenden und eine Versickerung oder Rückhaltung zu prüfen. Belange der Entwässerung werden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes geprüft, das zur Offenlage ergänzt wird.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Durch die Ausweisung des Geltungsbereichs im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Alzey-Land als gewerbliche Baufläche kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

7.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a und Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

7.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Das nächstgelegene Wohngebiet „Am alten Brunnen“ befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 180 m in der Gemeinde Albig. In einer Entfernung von 160 m liegt das nächstgelegene Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereichs „Gewerbegebiet II“ (siehe Abbildung 5).

Es verlaufen im Westen und Osten des Geltungsbereichs unbefestigte Wirtschaftswege. Es verlaufen keine Wanderwege im Plangebiets oder dessen unmittelbarem Umfeld.

Eine schalltechnische Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm besteht durch die in unmittelbarer Nähe westlich des Geltungsbereich verlaufende L 401 sowie die östlich verlaufenden Bahnschienen. Des Weiteren verläuft die Bundesautobahn A 61 ca. 120 m westlich und südlich des Geltungsbereichs.

Zudem ist der Geltungsbereich durch die Gewerbelärmemissionen des nördlich angrenzenden „Gewerbegebiets II“ vorbelastet.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung im Plangebiet sind Schallimmissionen zu erwarten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht. Dieses wird zur Offenlage ergänzt.

7.5.2 Schutzgut Tiere

Es werden faunistische Erhebungen zu den Tiergruppen Avifauna (Brutvögel) durchgeführt. Zu weiteren planungsrelevanten Arten werden Zufallsfunde dokumentiert sowie ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt und zur Offenlage ergänzt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten (z.B. NATURA 2000-Gebiete). Südlich des Plangebiets, in ca. 5,8 km Entfernung, befindet sich als nächstgelegenes NATURA 2000-Gebiet das Vogelschutzgebiet „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flornborn“ (DE- 6314-401). Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

7.5.3 Schutzgut Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden nach der Kartieranleitung Rheinland-Pfalz (MKUEM, 2024) erfasst und sind mit einem Puffer von 10 m um den Geltungsbereich in

	Beschreibung	Fläche in m ²	Wert- punkte pro m ²	Biotopwert- punkte (WP x m ²)
BA1	Feldgehölz	90	14	1.260
HA0	intensiv genutzte Ackerfläche	49.685	6	298.110
HC1	Ackerrain	695	14	9.730
HH1	Straßenböschung, Einschnitt	345	11	3.795
HH3	Bahnböschung, Einschnitt	870	11	9.570
KB1	linienhafte Hochstaudenflur	315	10	3.500
VA0	Verkehrsstraße; Wendehammer	25	0	0
VB2	unbefestigter Feldweg; Grasweg	2.585	9	23.265
Summe		54.610		349.230

Abbildung 7 dargestellt. Der Geltungsbereich wird überwiegend von einer intensiv genutzten Ackerfläche und unbefestigten Feldwegen eingenommen.

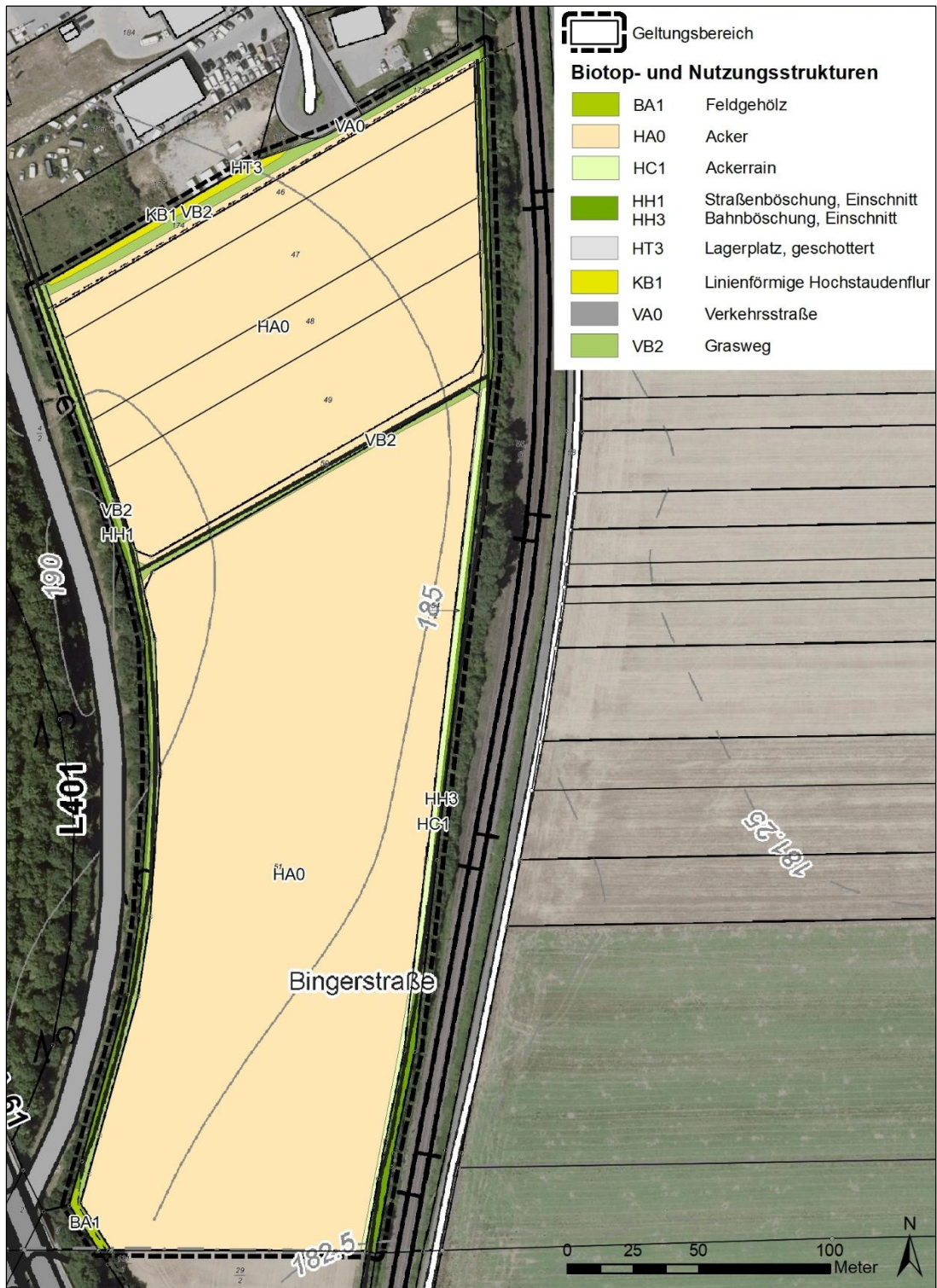
Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen wurde gemäß der Biotopwertliste der Anlage 1 des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz vorgenommen (MKUEM, 2021). Wie Tabelle 1 zeigt, ergibt sich für den Geltungsbereich ein Bilanzwert von 349.230 Biotopwertpunkten.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich - Bestand

Biotop-typ	Beschreibung	Fläche in m²	Wert-punkte pro m²	Biotopwert-punkte (WP x m²)
BA1	Feldgehölz	90	14	1.260
HA0	intensiv genutzte Ackerfläche	49.685	6	298.110
HC1	Ackerrain	695	14	9.730
HH1	Straßenböschung, Einschnitt	345	11	3.795
HH3	Bahnböschung, Einschnitt	870	11	9.570
KB1	linienhafte Hochstaudenflur	315	10	3.500
VA0	Verkehrsstraße; Wendehammer	25	0	0
VB2	unbefestigter Feldweg; Grasweg	2.585	9	23.265
Summe		54.610		349.230

Abbildung 7: Biotop- und Nutzungsstrukturen



Durch die Planung werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Durch die Planung wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Versiegelung in der Größenordnung von ca. 4,4 ha begründet.

7.5.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Plangebiet erweist sich als überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die biologische Vielfalt der Ackerflächen ist vergleichsweise gering.

7.5.5 Schutzgut Boden und Fläche

Die Bodenkarte 1: 50.000 beschreibt den Boden im Geltungsbereich im Nordwesten als erodierten Tschernosem aus Löss (Pleistozän) sowie im restlichen Bereich als Kolluvisol aus lössreichem Kolluvialschluffmergel (Holozän), meist über sehr tiefem Löss (Pleistozän).

Das Plangebiet weist hohe bis sehr hohe Ackerzahlen zwischen 60 und 100 auf.

Altablagerungen oder Verdachtsflächen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

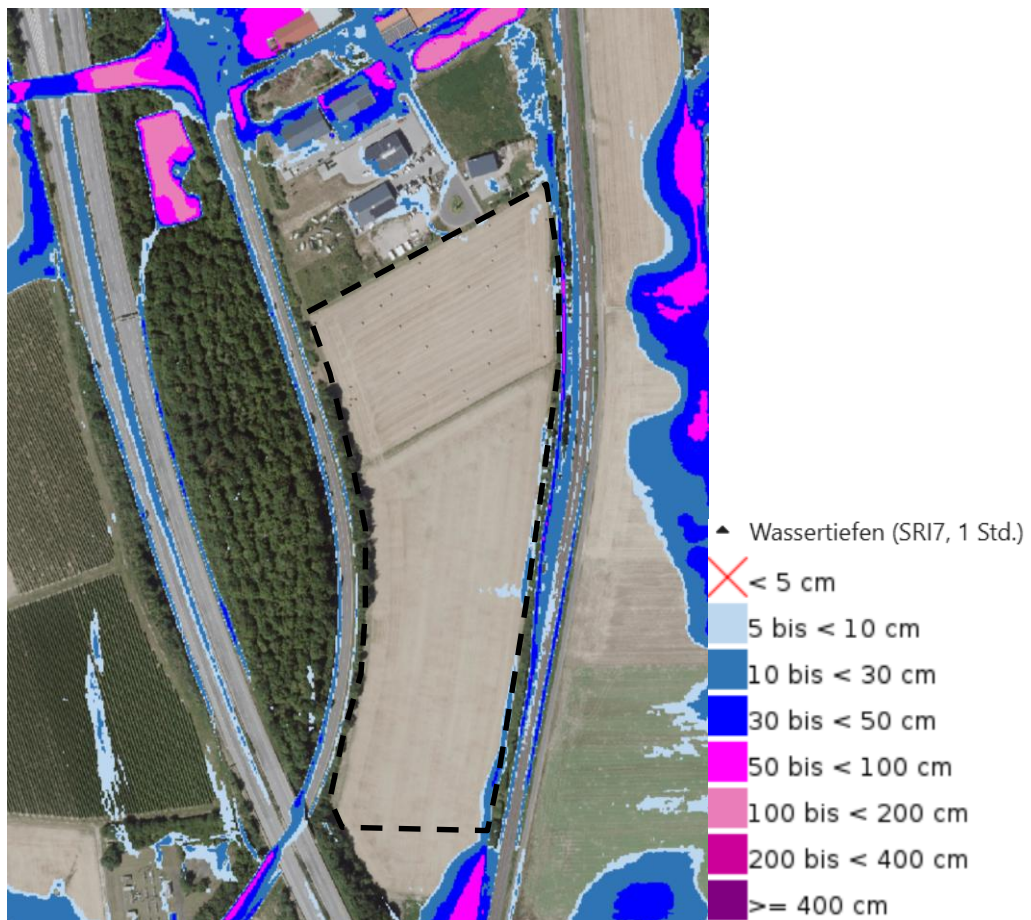
Durch Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer potenziellen Versiegelung von Flächen in der Größenordnung von ca. 4,4 ha. Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Die Versiegelung von Böden ist im Sinne des BauGB auszugleichen. Durch die Extensivierung der unversiegelten Flächen erfährt der Boden zum Teil eine Aufwertung. Einwirkungen auf den Boden durch die landwirtschaftliche Bearbeitung wie z.B. Bodenverdichtungen und Schadstoffeintrag durch Düngemittel bleiben in diesen Bereichen aus.

7.5.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungs- und Risikogebieten. Nordöstlich des Plangebiets verläuft jenseits der Bahnstrecke der Goldbach. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete sowie keine Oberflächengewässer (MUEEF, 2026).

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (Starkregenindex 7) ist das Plangebiet von Überflutungen in geringem Maß in den östlichen Randbereichen betroffen. Es ist mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m und kleinflächig maximal bis zu 1 m zu rechnen (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8 Wassertiefen außergewöhnlicher Starkregen, SRI7, 1 Std. (Plangebiet schwarz umrandet, GDA-Wasser RLP 2026)



Es wird ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden erstellt.

7.5.7 Schutzgut Klima / Luft

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs tragen zur Kaltluftproduktion bei. Die Kaltluft fließt aufgrund des Gefälles überwiegend in Richtung der Südosten ab.

Die Fläche für die Kaltluftproduktion wird großflächig in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung des Geltungsbereichs hat die Fläche im lokalklimatischen Zusammenhang eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7.5.8 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage von Albig und ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Vorbelastungen des Raumes bestehen durch die Lage zwischen Verkehrsstrassen der BAB 61 und der Bahnlinie Worms – Bingen - Stadt und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Gewerbegebiet II“.

Durch Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf 12 m wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung verhindert. Zudem trägt die bestehende linienhafte Eingrünung des Gebiets entlang des westlichen und östlichen Randbereichs zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Diese Eingrünung wird durch die Festsetzung der Anpflanzfläche ergänzt und aufgewertet. Die Einsehbarkeit von den Verkehrsstrassen im Westen, Süden und Osten in das Plangebiet wird durch die Eingrünung stark eingeschränkt, sodass das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld vergleichsweise wenig beeinträchtigt wird.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7.5.9 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.

7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Wird zur Offenlage ergänzt.

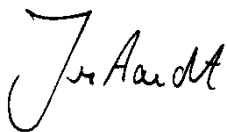
7.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Für das Plangebiet wurden nach derzeitigem Kenntnisstand nachfolgend dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet. Die Maßnahmen werden unter Zugrundelegung der zu erstellenden Fachgutachten ergänzt.

7.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Wird zur Offenlage ergänzt.

Mainz, den 11.09.2026



JESTAEDT + Partner

8 Quellenverzeichnis

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Mainz.

VERBANSGEMEINDE ALZEY-LAND (2023): Flächennutzungsplan VG Alzey-Land, Alzey.

ARCHITEKTURBÜRO BULTEL (2011): Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“, Albig.

WSW & PARTNER GMBH (2022): Verbandsgemeinde Alzey-Land – Landschaftsplan, Kaiserslautern.