

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Orts Gemeinderat hat am gem. § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**
Gem. § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom bis statt. Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom am Verfahren beteiligt.
- 3. Beteiligungsverfahren**
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) und gem. Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und wurde online zugänglich gemacht. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
- 4. Abwägung**
Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (1) BauGB erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom
- 5. Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

Orts Gemeinde Nackenheim, den (Ortsbürgermeister)
- 6. Ausfertigung**
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10(3) BauGB angeordnet.

Orts Gemeinde Nackenheim, den (Ortsbürgermeister)
- 7. Inkrafttreten**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Orts Gemeinde Nackenheim, den (Ortsbürgermeister)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
SO	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,8	1,6
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
II	o
Dachform	
gD, FD geneigtes Dach, Flachdach	

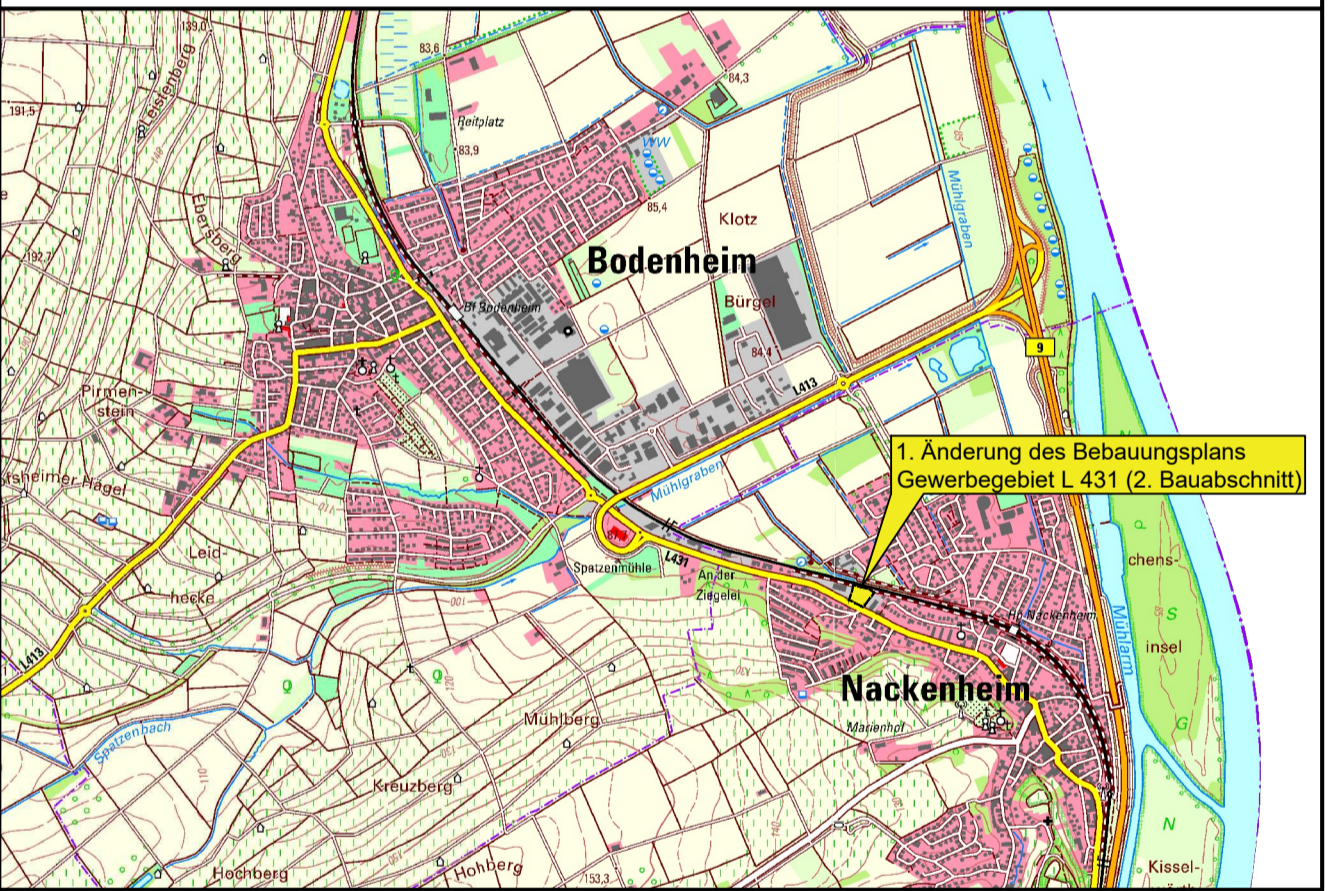
Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung in der Zeit vom 07.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
SO = Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Abwasser (vorhandene Mulde)
- Maß der baulichen Nutzung**
1,6 Geschossflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse
GH max. 10,00 m max. Gebäudehöhe
- Bezugspunkt Geländehöhe (86,10 m ü. NHN)
- Bauweise, Baugrenzen**
o offenen Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Einfahrt- Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sonstige Darstellungen**
Katasterlinie, -punkt
- Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme)**
Mischwasserkanal, Regenwasserkanal, Wasserleitung, Stromleitung, oberirdisch, Stromleitung, unterirdisch, Telekommunikation, Gasleitung, Gashochdruckleitung

Übersichtsplan: Auszug aus der DTK 25



Auftraggeber	Planverfasser
Orts Gemeinde Nackenheim Ortsbürgermeister Rene' Adler Carl Zuckmeyer Platz 1 55299 Nackenheim	PLANWERK HÄUSER Ingenieurbüro. Heidestraße 59 A 56154 Boppard Fon: 06742 / 9414 753 www.planwerk-haeuser.de

Ort der Bauausführung	Projektnummer:
Orts Gemeinde Nackenheim	BP2501
Verbandsgemeinde Bodenheim	bearbeitet:
1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt)	H. Häuser
gezeichnet:	K. Strate
geprüft:	H. Häuser
Stand:	Feb. 2026
externe Prüfung:	Name:
Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	Datum:
Unterschrift Auftraggeber:	Plangröße [mm]:
Ort, Datum	765 x 500
Name, Unterschrift, Stempel	

Maßstab	Planstand	Planart	Unterlagen-Nr.	Index
1:500		Bebauungsplan	01	00

**Veröffentlichungsexemplar
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**Frühzeitige Unterrichtung in der Zeit vom
07.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026**

Verbandsgemeinde Bodenheim

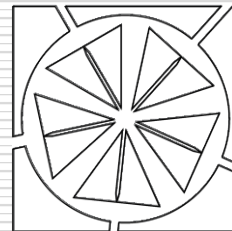
Ortsgemeinde Nackenheim

Projekt:

**1. Änderung
des Bebauungsplans
Gewerbegebiet L 431
(2. Bauabschnitt)**

- **Textfestsetzungen**
- **Begründung**

Stand: Februar 2026



PLANWERK HÄUSER
Ingenieurbüro.

Heidestraße 59a
56154 Boppard
info@planwerk-haeuser.de
Fon: 06742 / 9414 753

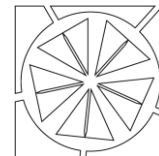


AUSFERTIGUNGSVERMERK

AUSFERTIGUNG

Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus
der Planzeichnung
und den Textfestsetzungen,
wird hiermit ausgefertigt.

.....
Datum / Unterschrift Ortsbürgermeister



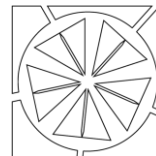
**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) 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)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert u. a. am 09.07.2025 (GVBl. S. 305) und 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (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)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
16. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
17. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
18. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473,475)
19. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
20. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

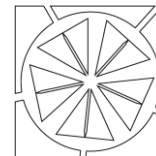
Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim während der Dienstzeiten eingesehen werden.



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung SO	Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 1,6
Bauweise O	Dachform gD, FD

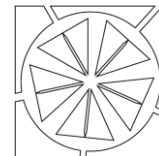


INHALTSVERZEICHNIS

AUSFERTIGUNGSVERMERK	2
INHALTSVERZEICHNIS	5
A. TEXTFESTSETZUNGEN.....	6
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	6
1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO).....	6
1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	7
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB).....	7
1.5 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung (§9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB).....	7
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	8
2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)	8
2.3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)	8
2.4 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO).....	8
2.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	8
3. HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
B. BEGRÜNDUNG	11
1. Ausgangslage.....	11
1.1 Aufgabenstellung	11
1.2 Erfordernis der Planaufstellung/Verfahren	11
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	12
1.4 Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	13
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und übergeordnete Planung.....	13
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	13
3. Planung	15
3.1 Planungskonzeption.....	15
3.2 Erschließung und Verkehrsabläufe	15
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	15
3.4 Ver- und Entsorgung	16
4. Realisierung und Kosten	16

ANLAGENVERZEICHNIS

- Auswirkungsanalyse Neubau mit Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Nackenheim, 05.09.2025, durch die Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbh, Erlangen



A. TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Lebensmittelmarkt Lebensmitteldiscounter – mit einer VFZ von 0,24.

Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an, also wie viel qm Verkaufsfläche je qm Baugrundstück maximal zulässig sind.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 zulässig sowie II Vollgeschosse. Die Baugrenzen werden entsprechend der Eintragung in der Planurkunde festgesetzt.

Bezugspunkt:

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Bezugspunkt zur Höhe der baulichen Anlagen ist das bestehende Geländeniveau, bezogen auf Normal-Null beträgt sie in diesem Bereich 86,10 m ü. NN.

Höhe baulicher Anlagen:

Die max. Gebäudehöhe wird mit 10,00 m festgesetzt, d.h. die zulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt max. 96,10 m ü. NN.

Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gebäudehöhe an der Oberkante der Attika gemessen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden. Der Abstand der Anlagen zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand muss mindestens der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen entsprechen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Werbeanlagen, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 2,0 m



**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hinweis: Die seitlichen Abstandsflächen richten sich nach § 8 LBauO.

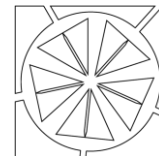
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen des Discounters anfallende Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken innerhalb der in der Planurkunde festgelegten Fläche zuzuführen und von dort aus zeitverzögert dem Kanal zuzuleiten.

Die Mulde zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers ist von jeglichen Einbauten freizuhalten. Einzäunungen und Auffüllungen sind nicht zulässig. Die Mulden sind als Erdmulden auszugestalten.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der sie umgebenden Bebauung einfügen. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder glänzende Materialien.

2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Es sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Zur Fläche der Deutschen Bahn ist eine Einfriedung in einer Höhe von 2,0 m vorzuhalten.

2.4 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nur zulässig, soweit sie der auf gleichem Grundstück ausgeübten Nutzung dienen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

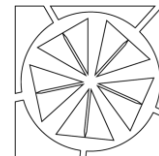
2.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Randliche Eingrünung

Die in der Planurkunde ausgewiesenen Flächen (insbesondere an der L 431) sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB zu bepflanzen. Dabei ist die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz in ihrer jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen.

Begrünung von Stellplätzen

Auf den Parkplätzen bzw. in deren Randbereichen ist je 8 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Falls die Großgehölze entlang der Bundesbahnlinie gepflanzt werden, sind sie von der Bahnanlage so weit abzurücken, dass ihre Endwuchs-Ausdehnungen die Anlage nicht erreichen. Als Begrenzungspunkte gelten die Hinterkanten der Oberleitungsmasten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.



**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

Für Bäume an Stellplätzen sind Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist fachgerecht mit verdichtbarem Baums substrat zu verfüllen. Die Baumscheiben innerhalb der Stellplätze sind fachgerecht gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

3. HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Umbau- oder Erweiterungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse), verstoßen werden.

Es ist verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 Abs.3 LNatSchG wird hingewiesen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Im Rahmen der Realisierung sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen durchzuführen:

Rodung von Gehölzen im Winterjahr (01.10. bis 28.02. des Folgejahres) gemäß §39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG. Vor einem Gehölzeingriff außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

Baumschutz

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Bauschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen unter anderem zur Gewährleistung der Standsicherheit und der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten dringend empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

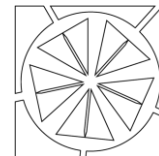


**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

Deutsche Bahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Weitere Hinweise werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.



B. BEGRÜNDUNG

1. Ausgangslage

1.1 Aufgabenstellung

Die Betreiberin des Discounters in der Mainzer Straße 141 beabsichtigt zusammen mit der Eigentümerin des Grundstücks den Abriss und den Neubau des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Netto-Markt), da für den wirtschaftlichen Betrieb eine Erweiterung des Raumangebotes erforderlich ist, einschließlich Randsortimente und Aktionsware.

Der bestehende Nettomarkt wies bisher eine Verkaufsfläche von 800 qm auf. Mit dem Neubau wird die Verkaufsfläche auf zukünftig max. 1.200 qm vergrößert. Außerdem wird eine Bäckereifiliale innerhalb des Gebäudes errichtet werden.

Für den Kernort Nackenheims stellt der Markt bereits heute einen wichtigen Versorgungspunkt dar – er ist in rund 800 m Entfernung fußläufig aus dem überwiegenden Siedlungsbereich erreichbar. Die Auswirkungen der Vergrößerung der Verkaufsfläche werden unter Anlage 01 (Auswirkungsanalyse Neubau mit Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Nackenheim, 05.09.2025, durch die Markt und Standortberatungsgesellschaft mbh, Erlangen) erörtert. Die Vergrößerung wird als unkritisch bewertet. Hiernach kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung/Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Nackenheim beschloß in der Ortsgemeinderatsitzung am 13.10.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431 zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 (5) BauGB). Das Vorhaben wird im Regelverfahren durchgeführt.

Durch die mit dem Neubau einhergehende Erweiterung der Verkaufsfläche fällt das Bauvorhaben künftig unter die Nutzungsart „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung. Diese sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Bodenheim weist für diesen Bereich ein Gewerbegebiet aus. Auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt)“ setzt für die betroffenen Grundstücke ein Gewerbegebiet fest, weswegen sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan zur Realisierung des Bauvorhabens geändert werden müssen. Zudem ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, da sich der



**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

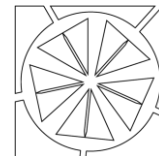
Standort der geplanten Erweiterung nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet und somit gegen das Ziel 58 der LEP IV (Integrationsgebot) verstößt. In seiner Sitzung am 10.11.2025 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nackenheim daher beschlossen, einen Antrag an die Verbandsgemeinde zu stellen, das Zielabweichungsverfahren einzuleiten. Der Beschluß hierzu wurde am 11.12.2025 durch den Verbandsgemeinderat gefasst. Das Zielabweichungsverfahren wird parallel durchgeführt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Verbandsgemeinde	Nackenheim
Kreis	Mainz-Bingen
Einwohnerzahl	5.360 (Ortsgemeinde Nackenheim) 31.12.2024
Gemarkung	ca. 8,62 km ²
Lage	84 m ü. NHN.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	B 9 (Ortsumgehung am Rhein auf östlicher Seite) L 431/413 (Anbindung in westlicher Richtung an A 63)
Benachbarte Gemeinden	Bodenheim, Nierstein, Lörzweiler (Rheinland-Pfalz). Trebur (Hessen)



Abb. 01 Lage des Plangebiets in der Ortsgemeinde, Ausschnitt aus der topographischen Karte, Abb. ohne Maßstab – rot = Planungsraum



**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereichs

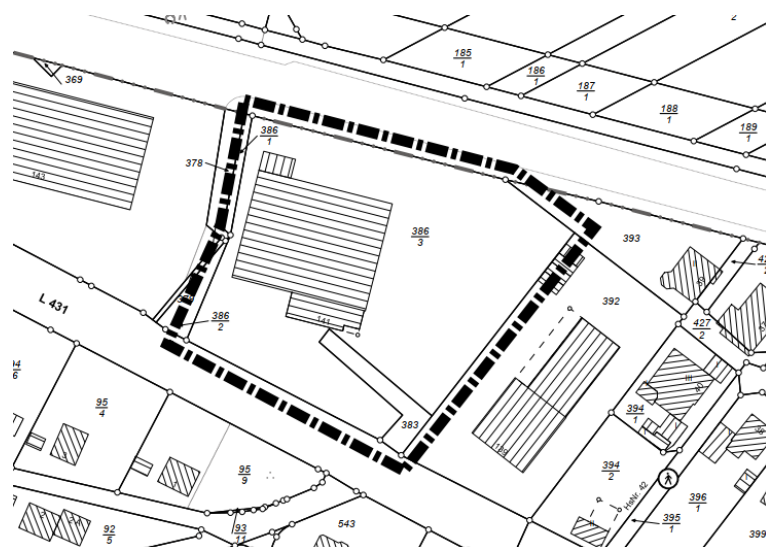


Abb. 02 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung, unmaßstäblich (vgl. Planzeichnung)

Die Änderung umfasst einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431 im Westen der Ortsgemeinde Nackenheim an der Mainzer-Straße. Im Westen grenzt ein Baustoffhandel an die Fläche, östlich besteht in Gartencenter mit Postfiliale. Im Norden verläuft die Strecke der Deutschen Bahn.

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und übergeordnete Planung

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

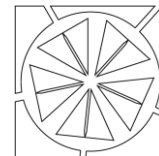
Folgende übergeordnete Planungen und Kernaussagen sind in der Ortsgemeinde Nackenheim zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsprogramm/Regionaler Raumordnungsplan

Nachfolgend werden die Aussagen der derzeit gültigen Pläne des Landesentwicklungsprogramm (LEP IV - 2008/2017) und Regionalen Raumordnungsprogramm (Rheinhausen-Nahe) wiedergegeben.

Entsprechend den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV (2008) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhausen-Nahe (2014) liegt die Ortsgemeinde Nackenheim im hochverdichteten Raum Mainz. Nierstein, Oppenheim und Nieder-Olm bilden dabei (freiwillig) kooperierende Mittelzentren. Im RROP wird Nackenheim als kooperierendes Grundzentrum mit Bodenheim beschrieben.

Aufgrund der günstigen Verkehrserschließung ist jedoch eine hohe Zentrenreichbarkeit und Auswahl gegeben. In weniger bzw. maximal 30 PKW-Minuten (Individualverkehr) können zwischen 8 und 20 Zentren erreicht werden. Das Oberzentrum Mainz ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.



**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

Nackenheim liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) sowie in einem Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis (4 = Rheinniederung) sowie einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft (9. 1 = Oberrheintal).

Im funktionalen Verkehrsnetz liegt Nackenheim an der überregionalen Verkehrsverbindung Bundesstraße 9 sowie am wichtigen Schienennetz, die Bahnlinie entlang des Rheins (Rheinstraße Köln/Bonn–Koblenz–Mainz–Ludwigshafen/Mannheim) gilt als großräumige Verbindung. Durch die Lage des Standorts nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches wird gegen das Ziel 58 der LEP IV (Integrationsgebot) verstoßen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird deshalb ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

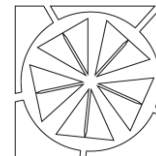
Bauleitplanung

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Bodenheim weist für diesen Bereich ein Gewerbegebiet aus, weswegen auch der Flächennutzungsplan zur Realisierung des Bauvorhabens geändert werden muss. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.



Abb. 03 Auszug aus dem aktuellen FNP der Verbandsgemeinde Bodenheim

Der rechtskräftige **Bebauungsplan** „Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt)“, 1. Änderung der Ortsgemeinde Nackenheim setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest.



**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

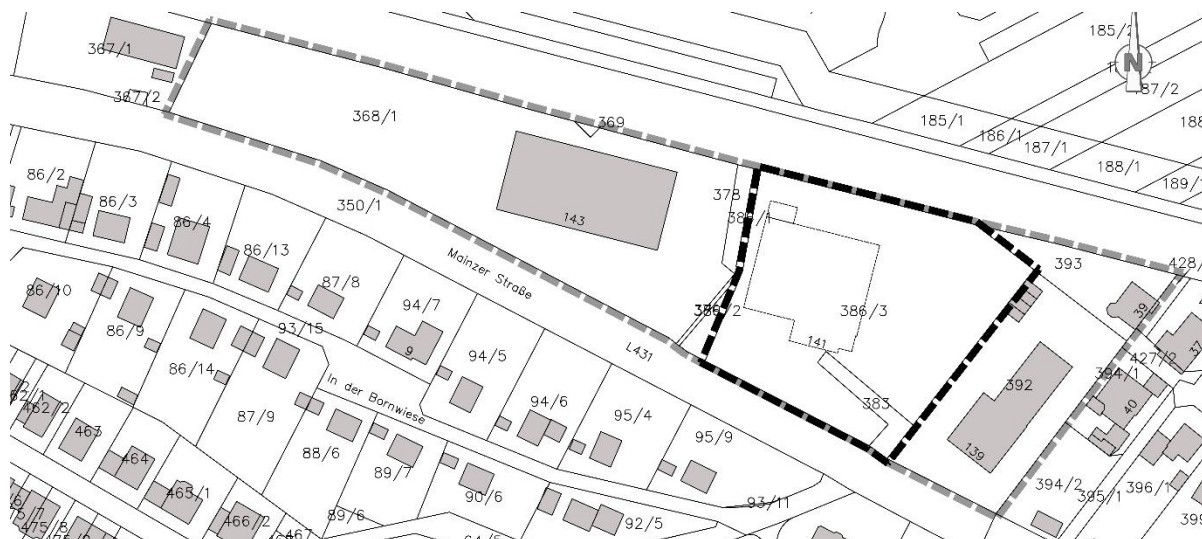


Abb. 04 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Überlagerung des Bereichs der ersten Änderung

3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters wird abgerissen und ein Neubau errichtet. Die Andienung erfolgt im südwestlichen Gebäudeteil, hier wird ein Eingangsbereich gestalterisch betont. Die Stellplatzsituation wird in Teilen neu geordnet, es bestehen leichte Verschiebungen innerhalb der Fläche. An der nordwestlichen Grundstücksecke wird die bestehende Regenwassermulde erhalten.

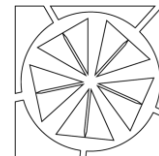
3.2 Erschließung und Verkehrsabläufe

Die Erschließung der Fläche bleibt wie bisher erhalten – es besteht eine gemeinsame Ausfahrt mit dem Gartencenter an die L 431, diese wird nicht verändert.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie Vollgeschosse bleiben unverändert, ebenso wie die Festsetzungen zur Bauweise und Gebäudehöhen.

Bei den Festsetzungen wurden nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG die Verkaufsflächenziffern festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an, also wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind.



**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

Die Berechnung der Verkaufsflächenzahl erfolgt wie nachstehend aufgelistet:

Grundstücksgröße FS386/3 und 383: 5.059 qm

Größe der Gesamtverkaufsfläche: 1.200 qm

→ Verkaufsflächenzahl: $1.200 \text{ qm} / 5.059 \text{ qm} = 0,24$

3.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Der Einsatz von Leuchtreklame mit bewegtem Licht ist zur Sicherung des Ortsbildes untersagt. Die geforderte Einfriedung zur Bahn ist im Bestand bereits vorhanden und soll erhalten werden. Sie dient der Sicherheit der Nutzer.

Pflanzverpflichtungen sollen zu einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets beitragen.

3.5 Ver- und Entsorgung

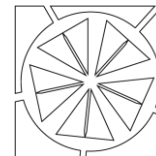
Alle Anschlüsse an Ver- und Entsorgung bestehen und bleiben unverändert.

3.6 Bodenordnung und Realisierung

Die Flächen befinden sich im Privatbesitz und werden in dessen Auftrag entwickelt.

4. Realisierung und Kosten

Die Fläche ist bereits erschlossen. Es erfolgen keine weiteren Ausbaumaßnahmen. Für die Ortsgemeinde Nackenheim entstehen keine Kosten für Straßenbau oder andere Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten für die Planung zur Erstellung des Bebauungsplans übernimmt der private Bauherr.



C. UMWELTBERICHT

1. Schutzgebiete/Geschützte Arten

Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Besonders geschützte Biotope sowie streng geschützte Arten sind aufgrund der bestehenden Nutzung nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Zukünftig ist die Nutzung als Sonderbaufläche für Einzelhandel zulässig, diese Nutzung wird auch aktuell bereits betrieben. Die nahezu vollständige Versiegelung durch Gebäude und Kundenparkplätze würde weiterhin bestehen.

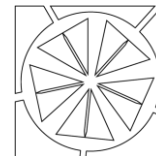
2.2 Übersicht der geprüften Alternativen

Da der derzeit vorhandene Lebensmitteldiscounter in seiner Nutzung an diesem Standort erhalten werden soll, bieten sich keine räumlichen Alternativen.

2.3 Überblicke über die Schutzgüter, die zu erwartende Auswirkungen und deren Bewertung

Einstufung der Eingriffe: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufungen der Eingriffe
Mensch/Siedlung	Gewerbefläche; Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Kundenparkplätzen; in der Umgebung gewerbliche Nutzungen	Die geplante Sonderbaufläche wird keine wesentlichen negativen Veränderungen bringen.	(0)
Wasser	Kein Oberflächengewässer, nahezu vollständig versiegeltes Grundstück	Die geplante Sonderbaufläche wird keine wesentlichen negativen Veränderungen bringen.	(0)



**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

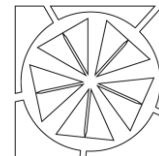
Arten/Biotope	Nahezu vollständig versiegeltes Grundstück mit wenigen Bäumen entlang der Straße	Die geplante Sonderbaufläche wird keine wesentlichen negativen Veränderungen bringen (im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könnten Festsetzungen zu einer Randeingrünung formuliert werden)	(0)
Geologie/Boden	Nahezu vollständig versiegeltes Grundstück	Die geplante Sonderbaufläche wird keine wesentlichen negativen Veränderungen bringen.	(0)
Klima/Luft	Nahezu vollständig versiegeltes Grundstück, mit einem Lebensmittelmarkt überbaut.	Die geplante Sonderbaufläche wird keine wesentlichen negativen Veränderungen bringen.	(0)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	Bebauung mit Lebensmittelmarkt sowie Kundenparkplätzen, keine Erholungsfunktion	Die geplante Sonderbaufläche wird keine wesentlichen negativen Veränderungen bringen.	(0)

Hinweis zu §1a BauGB (Bodenschutzklausel)

Nackenheim ist eine prosperierende Ortsgemeinde mit aktuell ca. 5.400 Einwohnern. Für das Jahr 2035 prognostiziert das statistische Landesamt für den Landkreis Mainz-Bingen und damit auch für die Ortsgemeinde Nackenheim ein Einwohnerwachstum. Bis zum Jahr 2040 wird im Landkreis die Zunahme rund 6.000 Einwohner betragen [Quelle: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020) Bevölkerung nach Altersgruppen im Landkreis Mainz-Bingen, Tabelle 1, S. 4, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz].

Dies führt - zusammen mit den allgemein sinkenden Haushaltsgrößen - zum Bedarf weiterer Wohneinheiten bei einem aktuell bereits angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Bodenpreisen. Das Einwohnerwachstum geht einher mit einem steigenden Bedarf an Gütern zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Das Plangebiet wird bereits heute als Nahversorgungsmarkt genutzt. Der Bereich liegt gut erreichbar in Ortskernnähe. Die aktuell bestehende Flächenreserve (Nutzung der Fläche bisher ausschließlich für den ruhenden Verkehr) soll zur Steigerung des Nahversorgungsangebots durch Vergrößerung der Verkaufsfläche (nach Gebäudeabriss und Neubau) erfolgen. Damit wird eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebots nach BauGB vermieden bzw. minimiert. Die



**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: Februar 2026**

vorliegende Änderung entspricht daher den Anforderungen des §1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Hinweis zu § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel)

Der Änderungsbereich ist durch bestehende bauliche Nutzungen im Bereich des Lebensmitteldiscounters mit Parkplatz gekennzeichnet. Aufgrund der Lage – umgeben von baulichen Nutzungen und Verkehrsflächen – besitzen die Flächen insgesamt keine bedeutenden klima- bzw. luftrelevanten Funktionen. Der Änderungsbereich bereits als „Gewerbegebiet“ dargestellt, so dass hier keine Funktion als klimaökologischer Ausgleichsraum für die Ortsgemeinde und ihre Siedlungskörper vorliegt. Das Planvorhaben trägt bau- und betriebsbedingt nicht zu einer besonderen Verstärkung des Klimawandels bei. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche, so dass bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen – z.B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen – nicht anzunehmen sind.

Die Umweltauswirkungen der Planung werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung als nicht erheblich eingestuft. Die Eingriffe, die durch Darstellung einer Sonderbaufläche zu erwarten sind, unterscheiden sich nicht erheblich von denen, die aus der Darstellung der gewerblichen Baufläche resultieren. Da keine erheblichen negativen Eingriffe zu erwarten sind, ist kein Ausgleich erforderlich.

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse: Temperatur, Wind, Arten- und Biotopschutz etc.) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

2.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Geplant ist die Darstellung einer ca. 0,5 ha großen Sonderbaufläche Einzelhandel anstelle einer gewerblichen Baufläche. Die Umweltauswirkungen der Planung werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung im Umfeld des Gewerbegebietes als nicht erheblich eingestuft. Die Eingriffe, die durch Darstellung einer Sonderbaufläche zu erwarten sind, unterscheiden sich nicht erheblich von denen, die aus der Darstellung der Gewerbefläche resultieren.

Zusammenstellung:

Planwerk Häuser, i.A. Dipl.-Ing. (FH) Helena Häuser, 02.02.2026