

Ortsgemeinde Nackenheim

Verbandsgemeinde Bodenheim

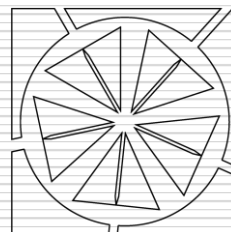
Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431

(2. Bauabschnitt)

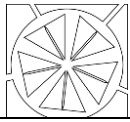
**Abwägung der Stellungnahmen und
Beschlussvorschläge
aus dem Verfahrensschritt gemäß §§
4 (1) und 3 (1) i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Stand: Mai 2026



PLANWERK HÄUSER
Ingenieurbüro.

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



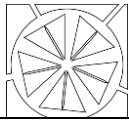
EINLEITUNG

Sehr geehrter Herr Ortsbürgermeister Adler,
sehr geehrte Damen und Herren Ortsgemeinderatsmitglieder,

die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Bürger sowie der Nachbargemeinden aus dem Verfahrensschritt gemäß §§ 4 (1), 3 (1) und 2 (2) BauGB liegen vor. Die Ergebnisse sind durch die Entscheidungsgremien zu bewerten, abzuwägen und im weiteren Verfahren zu beachten.

Die eingebrachten Anregungen folgender Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden sind zu würdigen:

1. PLEdoc GmbH, Netzauskunft, 45326 Essen
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53123 Bonn
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, 55116 Mainz
4. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, 55743 Idar-Oberstein
5. PLEdoc GmbH, Netzauskunft, 45326 Essen
6. Landesforsten Rheinland-Pfalz, Forstamt Rheinhessen, 67404 Neustadt a. d. Weinstraße
7. Netzauskunft EWR Netz GmbH, 55232 Alzey
8. Eisenbahn-Bundesamt, 66113 Saarbrücken
9. Mainzer Netze GmbH, 55118 Mainz
10. PYUR, Tele Columbus Netz GmbH, 85774 Unterföhring
11. VG Bodenheim, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, FB 2 Umwelt, 55294 Bodenheim
12. Wirtschaftsbetrieb Mainz, AÖR, 55120 Mainz
13. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, 55529 Bad Kreuznach
14. LBB, Niederlassung Mainz, 55029 Mainz
15. Deutscher Wetterdienst, 80006 München
16. Landesamt für Geologie und Bergbau, 55129 Mainz
17. Zweckverband ZÖPNV Süd, Kaiserslautern
18. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, 63202 Langen
19. Stadtverwaltung Mainz, Amt 12, 55028 Mainz
20. Deutsche Bahn AG, DB AG – DB Immobilien, 60329 Frankfurt
21. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 55032 Mainz
22. Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen, 67547 Worms
23. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, 55010 Mainz



- 24. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, 55232 Alzey
- 25. Handelsverband Südwest, 67655 Kaiserslautern
- 26. Kreisverwaltung Mainz-Bingen, FB Bauen, Abt. 21a, 55206 Ingelheim am Rhein
- 27. EWR-Netz GmbH, Technisches Assetmanagement, 55220 Alzey
- 28. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Koblenz, 56073 Koblenz
- 29. Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, 55294 Bodenheim
- 30. Landesbetrieb Mobilität Worms, 67547 Worms

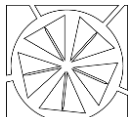
Die Stellungnahmen werden zunächst abgebildet bzw. zusammengefasst und anschließend ausgewertet. Danach erfolgt die Abwägung; diese mündet, soweit erforderlich, in einen Beschlussvorschlag.

Laufendes Zielabweichungsverfahren:

Die abschließende Fortführung der Bauleitplanung steht unter dem Vorbehalt einer positiven Entscheidung im Zielabweichungsverfahren. Ohne Zulassung der Zielabweichung kann der Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV nicht überwunden werden. In den relevanten Beschlüssen wird darauf nochmal hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Winfried Kosa // Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung



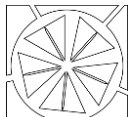
1. Netzauskunft EWR Netz GmbH, 55232 Alzey (Mail zur Netzauskunft vom 30.03.2026)

Mit Schreiben vom 30.03.2026 hat die EWR Netz GmbH für den Bereich Nackenheim, Mainzer Straße 141, eine Leitungsauskunft erteilt. Im angefragten Bereich befinden sich nach den vorgelegten Planunterlagen Leitungen bzw. Anlagen der Sparten Gas, Niederspannung, Mittelspannung / Fernwirkleitungen, Straßenbeleuchtung sowie Telekommunikation. Für den Planbereich wird ausdrücklich auf Hoch- und Mittelspannungsanlagen hingewiesen. Vor Ausführung von Baumaßnahmen sind daher die Vorgaben und Leitungsschutzmaßnahmen der EWR Netz GmbH zwingend zu beachten. Die EWR Netz GmbH weist darauf hin, dass Bestandspläne von der tatsächlichen Lage der Leitungen abweichen können und die Planunterlagen nur tagesaktuell gültig sind. Vor Beginn von Erdarbeiten hat sich der Bauausführende über die tatsächliche Lage und Verlegetiefe der Leitungen, Schächte und sonstigen Anlagen anhand der Planunterlagen sowie durch geeignete Erkundungsmaßnahmen, zum Beispiel Ortung, Querschläge oder Suchschlitze, Gewissheit zu verschaffen. Erdarbeiten im Bereich vorhandener Leitungen sowie in sensibler Umgebung sind ausschließlich mit besonderer Vorsicht und erforderlichenfalls in Handschachtung auszuführen. Mindestens zwei Arbeitstage vor Beginn der Erdarbeiten sind die Regionalteams der EWR Netz GmbH über die zentrale Rufnummer 06241 / 848-225 zu informieren. Bei Unklarheiten zum Leitungsbestand oder bei Hinweisen auf laufende, geplante oder noch nicht dokumentierte Maßnahmen ist zusätzlich die Leitungsauskunft der EWR Netz GmbH, Telefon 06241 / 848-512, E-Mail Leitungsauskunft@ewr-netz.de, zu kontaktieren. Die Anwesenheit oder Information von Mitarbeitenden der EWR Netz GmbH entbindet den Bauausführenden nicht von seiner eigenen Sorgfalts- und Haftungspflicht. Bei Beschädigungen von Versorgungsanlagen ist unverzüglich die Netzleitstelle der EWR Netz GmbH unter 06241 / 848-860 zu verständigen. Für die weitere Planung und Bauausführung ist zu berücksichtigen, dass auch Leitungen anderer Versorgungsträger vorhanden sein können. Die entsprechenden Leitungsauskünfte weiterer Netz- und Versorgungsträger sind gesondert einzuholen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Auswertung: *Es wird auf Leitungen im Plangebiet hingewiesen.*

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der baulichen Umsetzung beachtet.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



2. Eisenbahn-Bundesamt, 66113 Saarbrücken (Schreiben vom 10.04.2026)

Ihr Schreiben ist am 27.03.2026 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, dass es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen um Flächen der Eisenbahninfrastruktur einer Eisenbahn des Bundes im Sinne § 2 des Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) handelt.

Insofern werden keine Flächen überplant, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen (§ 38 BauGB).

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Gewerbegebiet L431 (2. Bauabschnitt), 1. Änderung“ jedoch berührt, weil die geänderte Fläche an die Eisenbahnstrecke 3522 Mainz Süd - Mannheim grenzt.

Bei der Realisierung der Planung ist sicherzustellen, dass weder in die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen eingegriffen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Sollten Sie Ihre Planung auf Grundstücke ausweiten, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, weise ich bereits jetzt darauf hin, dass Ihr Plan gemäß § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung entfaltet, da das Fachplanungsrecht der Bahn Vorrang genießt.

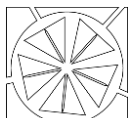
Ferner ist eine gesonderte Beteiligung der DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com, notwendig.

Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit der mir vorgelegten Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Auswertung: Bedenken bestehen nicht. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren die konkrete Baumaßnahme erneut angefragt werden muss. Wichtige Hinweise sind keine Gefährdung des Eisenbahnverkehrs, kein Eingriff in Bahnanlagen, Beteiligung DB InfraGO / DB Immobilien.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die bahnbbezogenen Sicherheits-, Abstands-, Zugangs-, Entwässerungs-, Immissions-, Beleuchtungs- und Bepflanzungshinweise sind im weiteren Bebauungsplan-, Bauantrags- und Ausführungsverfahren zu berücksichtigen.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



3. Wirtschaftsbetrieb Mainz, AÖR, 55120 Mainz (Schreiben vom 15.04.2026)

entsprechend dem geplanten Vorhaben soll das bestehende Gebäude abgerissen und ein Neubau errichtet werden. Der Neubau wird gegenüber dem Altbau vergrößert. Auch wird die Stellplatzsituation in Teilen neu geordnet. Die bestehende Regenwasserversickerungsmulde in der nordwestlichen Grundstücksecke soll erhalten werden. Trotzdem möchten wir an dieser Stelle auf die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes entsprechend den neuesten Richtlinien (Versickerung, Regenwasserrückhaltung, Regenwassernutzung, versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünung etc.) hinweisen auch wenn es schon eine bestehende Anlage gibt.

Die Entwässerung hat wie bisher auch im Trennsystem zu erfolgen. Die bestehenden Anschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser können wie bisher verwendet werden. Für das anfallende Niederschlagswasser gilt ebenfalls wie bisher eine Einleitbegrenzung von max QEint. = 10 l/s. Der Nachweis ist aktuell vorzulegen.

Wir möchten an dieser Stelle auch auf die Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz hinweisen. Demnach besteht eine gewisse Gefährdung für die geplante Bebauung.

Hierbei ist aufzuzeigen, wie mit dem Außengebietswasser umgegangen wird bzw. wie die geplante Bebauung davor geschützt werden kann.

Auswertung: Es wird auf die Erstellung eines aktuellen Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes hingewiesen. Die Entwässerung soll weiterhin im Trennsystem erfolgen; die bestehenden Anschlüsse können genutzt werden. Für Niederschlagswasser gilt weiterhin eine Einleitbegrenzung von max. 10 l/s, die aktuell nachzuweisen ist. Zudem wird auf eine mögliche Sturzflutgefährdung und den Umgang mit Außengebietswasser hingewiesen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen betreffen im Wesentlichen die weitere Entwässerungs-, Erschließungs- und Objektplanung. Der Nachweis zur Regenwasserbewirtschaftung einschließlich Einleitbegrenzung ist im weiteren Verfahren vorzulegen. Die Hinweise zu Starkregen, Sturzflutgefährdung und Außengebietswasser sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen.

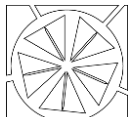
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Regenwasserbewirtschaftung, die Einleitbegrenzung von max. 10 l/s sowie der Schutz vor Außengebietswasser und Starkregen sind in der weiteren Planung nachzuweisen bzw. zu berücksichtigen.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



4. Landesamt für Geologie und Bergbau, 55129 Mainz (Schreiben vom 27.04.2026)

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet L431 (2. Bauabschnitt), 1. Änderung" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Auswertung: Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt mit, dass im Bereich des Bebauungsplans kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Einwände. Die Hinweise zu Baugrunduntersuchungen, Bodenarbeiten nach DIN 19731 und DIN 18915 sowie zur Anzeige geologischer Untersuchungen nach dem Geologiedatengesetz werden vorgetragen bzw. bestätigt. Gegen die Bebauungsplanänderung werden aus Sicht des Bergbaus, Altbergbaus und der Rohstoffgeologie keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Bergbaus, Altbergbaus und der mineralischen Rohstoffe stehen der Planung nicht entgegen. Die Anforderungen zu Bodenarbeiten, Baugrunduntersuchungen und geologischen Untersuchungen betreffen überwiegend die nachgelagerte Objekt-, Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung. Soweit einschlägige Hinweise bereits in den Planunterlagen enthalten sind, werden diese durch die Stellungnahme fachlich bestätigt.

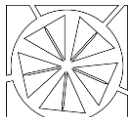
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Baugrunduntersuchungen und zum Geologiedatengesetz werden in den Planunterlagen berücksichtigt, soweit sie nicht bereits enthalten sind.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



5. ZÖPNV Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern (Mail vom 28.04.2026)

Es ist geplant, in der VG Bodenheim die Fläche eines Gewerbegebietes zu ändern.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Die in dem Verfahren vorgenannten Fläche grenzt an die Bahnstrecke (Mannheim) – Ludwigshafen/Rhein – Worms – Mainz (KBS 660) an. Laut LEP IV zählt diese Bahnlinie zur Kategorie I, den großräumigen Schienenverbindungen (Z 144), die von Fernverkehrs-, Regional-Expresszügen, Regionalbahnen und dem internationalen Schienengüterverkehr intensiv genutzt wird.

Wir bitten, die angedachten Maßnahmen so zu planen, dass durch die damit verbundenen Veränderungen der schienengebundene Verkehr zukünftig nicht unterbrochen, gestört oder negativ beeinflusst wird.

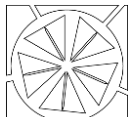
Immissionen aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Bahnstrecke sind hinzunehmen (z. B. Schall, Erschütterungen, Staub). Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Bahnlärm sind ggf. im Bebauungsplan vorzusehen.

Bitte setzen Sie sich diesbezüglich auch mit der DB InfraGO in Frankfurt/Main in Verbindung.

Auswertung: Der ZÖPNV weist auf die angrenzende Bahnstrecke Mannheim/Ludwigshafen – Worms – Mainz, KBS 660, hin. Die Strecke ist nach LEP IV als großräumige Schienenverbindung eingestuft und wird intensiv durch Personen- und Güterverkehr genutzt. Die Planung soll den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen. Bahnimmissionen wie Schall, Erschütterungen und Staub seien hinzunehmen; ggf. seien Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und die DB InfraGO einzubeziehen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ob ergänzende Lärmschutzmaßnahmen über die bestehende Lärmschutzwand hinaus erforderlich sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Durch die Planung wird keine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs vorbereitet. Bahnbetriebsbedingte Immissionen sind lagebedingt zu berücksichtigen bzw. hinzunehmen. Ein weitergehender planerischer Änderungsbedarf ergibt sich derzeit nicht.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



6. Stadtverwaltung Mainz, Amt 12, 55028 Mainz (Schreiben vom 29.04.2026)

Bebauungsplan "Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt) – 1. Änderung der Ortsgemeinde Nackenheim"

Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze: Zur rechtssicheren Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m² ist eine eindeutige Festsetzung der absoluten Verkaufsflächenobergrenze empfehlenswert. Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) ist problematisch, da sie zu einer dynamischen Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche führen kann, insbesondere im Falle einer nachträglichen Erweiterung der Grundstücksfläche. Da in den textlichen Festsetzungen keine verbindliche Grundstücksgröße definiert ist und die Grundstücksfläche lediglich in der Begründung benannt wird, fehlt es an einer hinreichend bestimmten Bezugsgröße für die Anwendung der festgesetzten Verkaufsflächenzahl von 0,24. Dies kann dazu führen, dass eine Überschreitung der städtebaulich angestrebten Verkaufsflächenobergrenze unbeabsichtigt zulässig wird. Die Grundstücksgröße sollte in den textlichen Festsetzungen als Bezugsgröße für die Verkaufsflächenzahl aufgenommen werden.

Auswirkungsanalyse B.2.1:

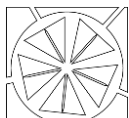
Folgender Sachverhalt wird unter Punkt B.2.1 der Auswirkungsanalyse beschrieben: "Der Einzugsbereich des Projektes ist zum einen abhängig von der Angebotsstruktur des geplanten Projektes und zum anderen von der Verkehrslage und der damit verbundenen Erreichbarkeit für die Verbraucher. Die derzeitige Standortlage des Projektes ist zweckmäßig, gut erreichbar und verkehrsgünstig gelegen. Da es sich um ein Nahversorgungsprojekt handelt, begrenzt sich der Einzugsbereich auf das Gemeindegebiet Nackenheims. Der Einzugsbereich des Nahversorgungsprojektes erstreckt sich über das Gemeindegebiet Nackenheims. Von außerhalb des Gemeindegebiets sind sporadische Einkäufe zu erwarten (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH 2025: Auswirkungsanalyse Neubau mit Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Nackenheim, S. 21).

Die in der Auswirkungsanalyse getroffene Annahme, wonach sich der Einzugsbereich des geplanten Netto-Lebensmitteldiscounters lediglich auf das Gemeindegebiet Nackenheims begrenzt, wird kritisch hinterfragt.

Die Abgrenzung des Einzugsbereiches stellt eine zentrale methodische Grundlage für die Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines

Auswertung: Die Stadt Mainz, Amt 12, weist darauf hin, dass mit der Planung die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorbereitet wird. Da der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, ist das Zielabweichungsverfahren zu Ziel Z 58 LEP IV zu beachten. Zudem werden eine eindeutige Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.200 m², eine Prüfung der Einzugsbereichsabgrenzung in der Auswirkungsanalyse sowie die Vereinheitlichung der Verkaufsflächenangaben angeregt.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verkaufsflächenbegrenzung, die Auswirkungsanalyse und die Übereinstimmung der Planunterlagen werden im weiteren Verfahren geprüft und erforderlichenfalls angepasst. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist in den weiteren Planungsschritten auch im Hinblick auf die vorliegende Stellungnahme zu beachten.



Einzelhandelsvorhabens dar. Sie ist maßgeblich für die Ermittlung des relevanten Nachfragepotenzials sowie für die Bewertung möglicher Umsatzumverteilungen und damit auch für die städtebauliche Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Eine zu enge Abgrenzung birgt die Gefahr, die tatsächliche Wirkung des Einzelhandelsvorhabens zu unterschätzen.

Zutreffend ist zwar, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Nahversorgungsprojekt handelt und im Lebensmitteleinzelhandel aufgrund der hohen Bedarfsfrequenz grundsätzlich eine ausgeprägte Distanzempfindlichkeit besteht. Daraus kann jedoch nicht pauschal abgeleitet werden, dass sich der Einzugsbereich ausschließlich auf die administrative Grenze einer Gemeinde beschränkt. Verwaltungsgrenzen sind für das tatsächliche Einkaufsverhalten regelmäßig ohne Bedeutung.

Gerade vor dem Hintergrund einer zunehmenden Mobilität der Bevölkerung sowie veränderter Einkaufsgewohnheiten ist davon auszugehen, dass auch bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten räumliche Austauschbeziehungen über Gemeindegrenzen hinweg stattfinden.

Der in der Auswirkungsanalyse gewählte Ansatz, den Einzugsbereich ohne empirische Herleitung oder nachvollziehbare methodische Ableitung auf das Gemeindegebiet Nackenheims zu begrenzen, erscheint daher nicht ausreichend fundiert.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch bei einer grundsätzlich abnehmenden Kundenbindung mit steigender Entfernung keine harte räumliche Grenze besteht, sondern vielmehr ein kontinuierlicher Übergang vorliegt. Auch "sporadische Einkäufe" aus angrenzenden Gemeinden sind im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Betrachtung zu berücksichtigen, sofern sie zu relevanten Umsatzwirkungen führen können.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgenommene kleinräumige Abgrenzung des Einzugsbereichs methodisch nicht hinreichend begründet und im Ergebnis geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Versorgungsstrukturen zu unterschätzen. Es wird daher angeregt, den Einzugsbereich unter Berücksichtigung funktionaler Verflechtungen sowie realistischer Raum-Zeit-Distanzen neu zu definieren und entsprechend in die Wirkungsanalyse einzustellen.

Auswirkungsanalyse B.3.2.1:
Auf Seite 23 der Auswirkungsanalyse wird eine künftige

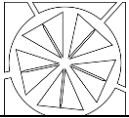
Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Planunterlagen werden hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche geprüft und eindeutig auf maximal 1.200 m² festgelegt. Die Auswirkungsanalyse wird auf Konsistenz zur vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenze und zur Abgrenzung des Einzugsbereichs überprüft und, soweit erforderlich, ergänzt bzw. klargestellt. Die verbindliche Begrenzung der Verkaufsfläche erfolgt durch eine absolute Verkaufsflächenobergrenze. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Die abschließende Fortführung der Bauleitplanung steht unter dem Vorbehalt einer positiven Entscheidung im Zielabweichungsverfahren. Ohne Zulassung der Zielabweichung kann der Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV nicht überwunden werden.

Beschluss (falls abweichend): _____

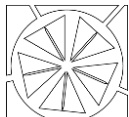
Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



Gesamtverkaufsfläche einschließlich Backverkaufsshop von 1.100 m² aufgeführt (siehe B.3.2.1). In der Begründung zum Bebauungsplan ist jedoch eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² ausgewiesen. Seitens des 12-Amts für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung wird angeregt, dass die geplante maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² in die Auswirkungsanalyse übernommen und entsprechend in die angestellten Berechnungen einbezogen werden sollten.



7. DB AG -DB Immobilien, 60329 Frankfurt (Schreiben vom 05.05.2026)

Gegen die Neuausweisung der Fläche in Nackenheim als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Der Abstand zur benachbarten Lärmschutzwand (LSW) muss mindestens 2 Meter betragen.

Bei der Einfriedung in Richtung der Bahnanlagen sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um sicherzustellen, dass den Mitarbeitenden des DB-Konzerns sowie den von ihm beauftragten Dritten jederzeit ein uneingeschränktes Wege-, Zufahrts- und Betretungsrecht zur Lärmschutzwand und zu den Bahnbetriebsanlagen gewährt wird.

Ca. im Bereich des Bahn-km 12,330 befindet sich eine Flucht- und Rettungstür/Servicetür in der LSW. Der Zugang muss jederzeit möglich sein.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

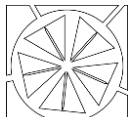
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Das Regellichtraumprofil muss freigehalten werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von

Auswertung: Die DB Immobilien verweist auf die Nähe des Plangebiets zu Bahnanlagen. Es werden umfangreiche Hinweise und Anforderungen zum Schutz des Eisenbahnbetriebs, der Bahninfrastruktur und der DB-Grundstücke vorgetragen. Genannt werden insbesondere Mindestabstände zur Lärmschutzwand, die jederzeitige Zugänglichkeit zu Bahnanlagen und Rettungstüren, Anforderungen an Bauarbeiten in Gleisnähe, der Umgang mit Oberleitungsanlagen, Kraneinsatz, Immissionen, Blendwirkungen, Entwässerung, Beleuchtung, Bepflanzungen sowie Haftungsfragen.

Abwägung: Die vorgetragenen Belange werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen überwiegend technische, sicherheitsbezogene und privatrechtliche Anforderungen der nachgelagerten Genehmigungs-, Erschließungs- und Ausführungsplanung. Die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen ist im weiteren Verfahren und bei der späteren Umsetzung zu gewährleisten. Die Hinweise sind bei der Objekt-, Entwässerungs-, Freianlagen-, Beleuchtungs- und Bauablaufplanung zu beachten; erforderliche Abstimmungen mit der DB bzw. DB InfraGO sind rechtzeitig durch den Vorhabenträger zu führen. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist hieraus nicht erforderlich, soweit die bahnbezogenen Anforderungen im Rahmen der nachgelagerten Planung eingehalten werden.



Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Oberleitung DB InfraGO AG

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB Konzernrichtlinien 997.0117 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Einsatz von Baukränen und Baumaschinen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen (Oberleitung, Oberleitungsmaste u.a.) verboten. Falls ein Überschwenken der Bahnfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. der Mindestabstand zu Bahnanlagen nicht ausreichend ist, muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Es muss dabei vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden: Die Überschwenkbegrenzung ist nicht funktionsfähig, der Kran schwenkt in Richtung der Bahnanlagen, gleichzeitig ist der Ausleger und die Kette maximal ausgefahren. Auch in diesem Fall muss der Mindestabstand von 5,00 m zu den Bahnanlagen gewährleistet werden. Im Rahmen der Kranvereinbarung werden

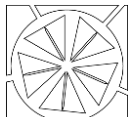
Beschlussvorschlag: Die Hinweise der DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im weiteren Verfahren sowie insbesondere in der nachgelagerten Genehmigungs-, Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der angrenzenden Bahnanlagen, der Mindestabstand zur Lärmschutzwand, die Zugänglichkeit zu Bahnanlagen und Servicetüren, die Anforderungen an Entwässerung, Beleuchtung, Photovoltaik, Bepflanzung und Bauablauf sowie erforderliche Abstimmungen mit der DB bzw. DB InfraGO sind durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Planunterlagen werden hinsichtlich erforderlicher bahnbezogener Hinweise geprüft und, soweit erforderlich, ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. eine Überschwenkbegrenzung und die Bahnerdung des Krans inkl. einer Abnahme vor Ort durch den Anlagenverantwortlichen von DB InfraGO vorgegeben.

Die schriftliche Kranvereinbarung muss mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG beantragt werden. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

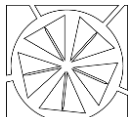
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.



Vorhandene Kabel und Leitungen der DB InfraGO AG

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

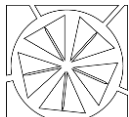
Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Eine Bepflanzung mit Bäumen im Grenzbereich zur Bahn ist nicht zulässig. Es ist bei Bäumen ein Mindestabstand von 50 Meter zur Bahngrundfläche einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (RiL) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers



zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

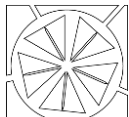
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.
Spätere Anträge auf Baugenehmigung ist uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.



8. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 55032 Mainz (Schreiben vom 05.05.2026)

Im weiteren Verfahren ist die SGD WAB weiterhin zu beteiligen.

1. Allgemeine Wasserwirtschaft

1.1 Gewässer- und Hochwasserschutz

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient vornehmlich dazu, die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Baufläche in eine Sonderbaufläche Einzelhandel umzuwandeln. Diese Nutzung wird auch aktuell dort bereits betrieben. Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll abgerissen und neu errichtet werden. Es sollen keine weiteren Ausbaumaßnahmen erfolgen. Die westlich angrenzenden Gewässerparzellen 378, 379 und 386/1 sind nicht tangiert. **Somit bestehen grundsätzlich keine Bedenken bzgl. dieser Änderung.**

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen sollen gemäß Seite 10 im Laufe des Verfahrens noch ergänzt werden. Hier sollte dringend auf die Lage des Planungsgebietes in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungen hingewiesen werden. Im Flächennutzungsplan ist die Umgrenzungslinie des damaligen HQ Extrem eingetragen. Somit sollte in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sinngemäß folgender Hinweis aufgenommen werden:

Das Vorhaben befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich.

Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies kann zu einer vollständigen Überflutung des Vorhabenbereichs führen. Zudem ist insbesondere bei länger anhaltenden Hochwasserständen mit hoch anstehendem Grundwasser bzw. Druckwasser zu rechnen.

Das Vorhaben liegt somit innerhalb eines sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß den mir vorliegenden Wasserspiegellagenberechnungen ist in diesem Bereich im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses (HQ Extrem) mit einer Wasserspiegellage von ca. 89,00 mNHN zu rechnen, wobei das HQ Extrem grundsätzlich auch überschritten werden kann. Je nach Höhenlage des Grundstücks ist mit Überflutungshöhen bis zu 3,5 m (im nördlichen Teilbereich) zu rechnen.

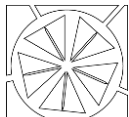
Informationen zur Überflutungshöhe und der Hochwassergefährdung können auch den Hochwassergefahrenkarten entnommen werden:

www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de.

Auswertung: Die SGD Süd erhebt gegen die Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, da der bestehende Einzelhandelsmarkt bereits vorhanden ist, abgerissen und neu errichtet werden soll und die angrenzenden Gewässerparzellen nicht tangiert werden. Zugleich weist sie auf die Lage des Plangebietes in der gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung und damit in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten hin. Für ein außergewöhnliches Hochwasserereignis wird eine Wasserspiegellage von ca. 89,00 m NHN und je nach Grundstückshöhe eine Überflutungshöhe bis zu 3,5 m benannt.

Besonders abwägungsrelevant ist die Starkregen- und Sturzflutgefährdung. Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz liegt der Marktstandort in einem Tiefpunkt; bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis SRI 7, 1 Stunde, können Wassertiefen bis zu 200 cm auftreten. Die SGD Süd regt an, einen alternativen Standort, eine schadlose Geländeaufhöhung sowie geeignete Objektschutzmaßnahmen zu prüfen. Können die topographischen Gegebenheiten nicht verändert werden, rät die SGD Süd aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes von einer erneuten Bebauung ab.

Weitere Hinweise betreffen Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung, wasserrechtliche Erlaubnisse, bauzeitliche Grundwasserhaltung, Brauchwassernutzung, Geothermie und Bodenschutz. Der Planbereich liegt nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet; bodenschutzrechtlich relevante Flächen sind im Bodenschutzkataster nicht erfasst.



In Anbetracht der Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich ist anzuraten, Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf einschlägige Literatur, wie zum Beispiel:

- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV), Rheinland-Pfalz, 2008)
- Hochwasserschutzzettel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Berlin, Februar 2022)

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadensersatzanspruch, sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht.

1.2 Sturzflutgefährdung

Im Plangebiet soll ein bestehender Einzelhandelsmarkt abgerissen und erneuert werden. Der IST-Zustand des Plangebiets weist eine hohe Gefährdung durch Starkregen auf. Diese Gefährdung geht aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz hervor. Sie bilden Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen ab. Für die Berechnung der Karten wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die beigelegte Karte für das vorliegende Plangebiet stellt ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. Unter folgendem Link können Sie die Karten im WebGIS abrufen: <https://wasserpor-tal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>. Hier stehen auch die Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ SRI 10 mit einer Regendauer von jeweils einer und vier Stunden zur Verfügung. Der Standort des Marktes befindet sich in einem Tiefpunkt, daher können hier Wassertiefen von bis zu 200 cm auftreten. Es sollte dringend über einen alternativen Standort nachgedacht werden.

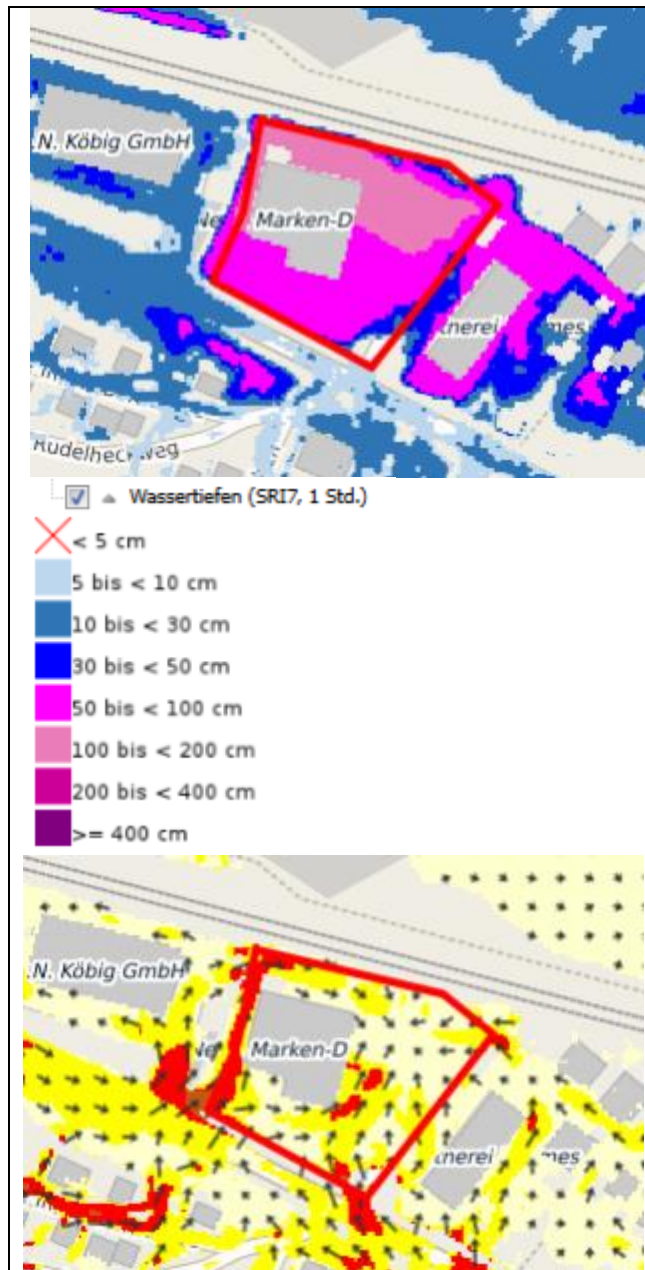
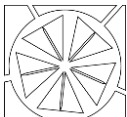
Abwägung: Die Hinweise der SGD Süd werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren vertieft geprüft. Da sich das Verfahren derzeit in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB befindet, dienen die vorgetragenen Hinweise insbesondere der frühzeitigen Ermittlung des weiteren Untersuchungs-, Abstimmungs- und Anpassungsbedarfs.

Der Hinweis zur Starkregen- und Sturzflutgefährdung wird als wesentlicher fachlicher Belang erkannt. Eine abschließende planerische Bewertung kann auf Grundlage des derzeitigen Verfahrensstandes noch nicht erfolgen. Die vorgelegten Anforderungen sind daher im weiteren Verfahren mit der SGD Süd, der Unteren Wasserbehörde sowie den Fachplanungen für Entwässerung, Freianlagen und Gebäudeplanung abzustimmen.

Der Empfehlung, von einer erneuten Bebauung Abstand zu nehmen, wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend gefolgt. Maßgeblich ist, dass der Bebauungsplan keinen neuen, bislang unbebauten Standort vorbereitet, sondern eine bereits bestehende und versiegelte Einzelhandelsnutzung neu ordnen und als Nahversorgungsstandort sichern soll. Gleichwohl ist im weiteren Verfahren fachtechnisch zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen eine hochwasser- und starkregenangepasste Umsetzung des Ersatzneubaus möglich ist.

Hierzu sind insbesondere die Starkregen- und Sturzflutgefährdung anhand der Sturzflutgefahrenkarten, die Szenarien SRI 7 und SRI 10, mögliche Geländeaufhöhungen oder Geländemodellierungen, deren Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sowie geeignete Objektschutzmaßnahmen vertieft zu prüfen. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen und Prüfungen sind in die weitere Planbearbeitung einzustellen und in Begründung, textlichen Hinweisen bzw. Festsetzungen sachgerecht zu berücksichtigen.

Die weiteren Hinweise zu Grundwasser, Niederschlagswasser, Bauwasserhaltung, Brauchwassernutzung, Geothermie und Bodenschutz betreffen überwiegend die nachgelagerte Genehmigungs-, Erschließungs- und Ausführungsplanung. Sie werden im weiteren Verfahren bzw. bei der Umsetzung berücksichtigt.



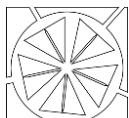
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme der SGD Süd wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Hochwasser-, Starkregen- und Sturzflutschutz werden als wesentliche Belange für das weitere Verfahren berücksichtigt. Da es sich um die frühzeitige Beteiligung handelt, wird zunächst kein abschließender Umgang mit allen technischen Einzelanforderungen festgelegt. Vielmehr werden die vorgetragenen Punkte zum Anlass genommen, die Starkregen- und Überflutungsvorsorge im weiteren Verfahren vertieft mit der SGD Süd, der Unteren Wasserbehörde sowie den beteiligten Fachplanungen abzustimmen. Die Ergebnisse sind in der weiteren Planbearbeitung in Begründung, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und/oder Hinweisen sachgerecht umzusetzen, soweit sich hieraus ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt.

Dabei sind insbesondere die Lage des Plangebietes in der geschützten Rheinniederung, das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die Gefährdung bei HQ Extrem, die Starkregen- und Sturzflutgefährdung, die Szenarien SRI 7 und SRI 10, mögliche Geländeaufhöhungen bzw. Geländemodellierungen sowie geeignete Objektschutzmaßnahmen zu prüfen. Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke sind auszuschließen.

Der Anregung, von einer erneuten Bebauung des Gebietes Abstand zu nehmen, wird auf Grundlage des derzeitigen frühen Planungsstandes nicht abschließend gefolgt. Die Planung dient der Sicherung und Erneuerung eines bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes. Die Fortführung der Planung steht jedoch unter dem Vorbehalt der weiteren fachlichen Abstimmung und eines tragfähigen Umgangs mit der Starkregen- und Überflutungsgefährdung.

Die weiteren Hinweise zu Grundwasser, Niederschlagswasser, wasserrechtlichen Erlaubnissen, Bauwasserhaltung, Brauchwassernutzung, Geothermie und Bodenschutz werden im weiteren Verfahren bzw. in den nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die SGD Süd ist im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.



☒ Fließgeschwindigkeit (SRI7, 1 Std.)



Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen und Fließgeschwindigkeit mit -richtung für SRI 7, 1 Std.

Es sollte geprüft werden, welche Auswirkungen eine Erhöhung des Bodenniveaus für die Anlieger hat. Das unter den Schutz des Artikel 14 Abs. 1 GG fallende Eigentum kann sich auch außerhalb des Plangebiets befinden. Es ist daher sicherzustellen, dass die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und damit einhergehende bauliche Veränderungen keine belastende/erhöhte Auswirkungen auf benachbarte Bereiche haben. Insofern keine negativen Auswirkungen bestehen, sollte der Boden aufgeschüttet werden. Geeignete Objektschutzmaßnahmen sind in jedem Fall umzusetzen. Für beide Maßnahmen sind entsprechende Hinweise in der Begründung und den textlichen Festsetzungen zu formulieren. Können die topographischen Gegebenheiten nicht verändert werden, sind die nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB geforderten gesunden Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung nicht gewährleistet. Da im Fall eines Starkregenereignisses Überflutungen nicht ausgeschlossen werden können und damit eine Gefährdung der Bevölkerung bzw. ein entsprechendes Schadenspotenzial für die Gebäude besteht, empfehlen wir aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes hier von einer erneuten Bebauung Abstand zu nehmen und raten von einer Bebauung dieses Gebietes dringend ab.

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

2.2 Grundwassernutzung

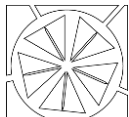
Gewinnungsanlagen/Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld/im Planbereich sind hier nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat

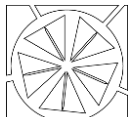


sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigepflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m³/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde).
In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die Belange zum Schutz des Grundwassers (hier der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) entsprechend zu berücksichtigen. Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe, u. a. auch in den Wasserhaushalt, auf das Mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben, um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände
Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen
Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind 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.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.



2.5 Regenerative Energie

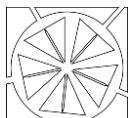
Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie) sichergestellt werden soll, so ist hierfür i. d. R. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde erforderlich.

3. Bodenschutz

Der Planungsbereich (Gemarkung Nackenheim, Flur 5, Flurstück/e 386/3 und 383) ist

im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1

Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.



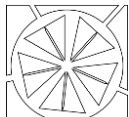
9. Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen, 67547 Worms (Schreiben vom 05.05.2026)

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bodenheim, Ortsgemeinde Nackenheim, abzugeben. Die Industrie- und Handelskammer bewertet die geplante Änderung des Flächennutzungsplans aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wie folgt:

Mit dem Neubau des bestehenden Lebensmitteldiscounters wird ein etablierter Nahversorgungsstandort modernisiert und langfristig gesichert. Die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² entspricht den heutigen branchentypischen Anforderungen und ist aus wirtschaftlicher Sicht sachlich begründet. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine strukturelle Ausweitung des Einzelhandelsangebots, sondern um die qualitative Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Ein leistungsfähiger Nahversorger trägt wesentlich zur Kaufkraftbindung und zur Attraktivität des Wirtschafts- und Wohnstandorts Nackenheim bei. Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben als städtebaulich verträglich einzustufen ist. Diese Einschätzung ist aus Sicht der IHK grundsätzlich nachvollziehbar. Gleichzeitig besteht ein Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot des LEP IV (Ziel 58), da der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Vor diesem Hintergrund ist entscheidend, dass die Erweiterung keine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion begründet und das Einzugsgebiet im Wesentlichen unverändert bleibt. Die IHK unterstützt das Vorhaben daher grundsätzlich, sofern sichergestellt ist, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet entstehen und die Funktion des Standorts auf die Nahversorgung ausgerichtet bleibt.

Auswertung: Die IHK bewertet die 1. Änderung des Bebauungsplans aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft positiv. Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wird als geeignete planungsrechtliche Grundlage für den zeitgemäßen Neubau und die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes angesehen. Die IHK hebt hervor, dass damit ein etablierter Nahversorgungsstandort gesichert und modernisiert wird. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen sowie die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden als angemessen und verhältnismäßig bewertet. Zugleich weist die IHK auf den Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot des LEP IV, Ziel 58, hin, da der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Maßgeblich sei daher, dass keine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion entsteht und das Einzugsgebiet im Wesentlichen unverändert bleibt.

Abwägung: Die positive Bewertung der IHK wird zur Kenntnis genommen. Die Planung dient der Sicherung und Modernisierung eines bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes. Eine erstmalige Ansiedlung an einem neuen Standort ist nicht Gegenstand der Planung. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche und die Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird die Entwicklung des Standortes planungsrechtlich gesteuert. Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Der von der IHK benannte Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot des LEP IV ist im weiteren Verfahren zu beachten. Das Ergebnis des laufenden Zielabweichungsverfahrens ist in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.



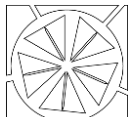
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird von der IHK aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft grundsätzlich unterstützt. Die Hinweise zum Integrationsgebot des LEP IV und zur Begrenzung der Versorgungsfunktion auf die Nahversorgung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Das Ergebnis des laufenden Zielabweichungsverfahrens ist in den weiteren Planungsschritten zu beachten. Die abschließende Fortführung der Bauleitplanung steht unter dem Vorbehalt einer positiven Entscheidung im Zielabweichungsverfahren. Ohne Zulassung der Zielabweichung kann der Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV nicht überwunden werden. Eine Änderung der Planunterlagen ist aufgrund der Stellungnahme derzeit nicht erforderlich.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



10. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz. Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, 55010 Mainz (Schreiben vom 07.05.2026)

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist aber nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Auch fand sich 1956 etwa 130 m südwestlich römischer Bauschutt (unsere Fundstelle Nackenheim 17). Bei derartigen Bauvorhaben empfehlen wir daher grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung oder Baggersondagen.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de

Auswertung: Die Hinweise beziehen sich auf den Abstimmungsbedarf und Meldepflicht bei möglichen archäologischen Funden. Im Falle eines Fundes sind Zeiträume zu Rettungsgrabungen und ggf. Bauverzögerungen zu berücksichtigen. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen sind weitere Abstimmungen durchzuführen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Anzeige des Beginns der Erdarbeiten vier Wochen vorher, Meldepflicht nach §§ 17 und 18 DSchG, ggf. Rettungsgrabungen / Bauverzögerungen. Die Empfehlung einer geomagnetischen Voruntersuchung bzw. von Baggersondagen wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungs- bzw. Ausführungsverfahren mit der Direktion Landesarchäologie abgestimmt.

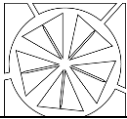
Beschlussvorschlag: Entsprechende Hinweise werden in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

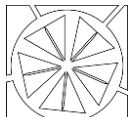
Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.



11. Handelsverband Südwest, 67655 Kaiserslautern (Schreiben vom 07.05.2026)

Nach den Textfestsetzungen beabsichtigt die Betreiberin des Discounters in der Mainzer Straße 141 in Nackenheim den Abriss und den Neubau des Netto-Marktes. 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.

Nach Überprüfung und Abstimmung in unserem Hause, teilen wir Ihnen mit, dass gegenüber der hier vorgesehenen Planung seitens des Handelsverbandes Südwest e.V. grundsätzlich Bedenken bestehen.

Im vorliegenden Fall ist nach den textlichen Festsetzungen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.

Aufgrund der zulässigen Verkaufsfläche liegt hier unzweifelhaft, wie von Ihnen festgestellt, Großflächigkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch grds. in zentralen Orten anzusiedeln. Dabei kommen folglich Betriebe mit 1.200 m² Verkaufsfläche hauptsächlich in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Die Ortsgemeinde ist hierbei nach Ihren Angaben ein kooperierendes Mittelzentrum. Dennoch sei in diesem Zuge erwähnt, dass die Zulassung von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Randsortimenten i.H.v. 10 % der Fläche des Hauptsortiments bereits negative Auswirkungen für den Einzelhandel haben kann, weswegen wir eine Herabsetzung dieser Zahl zu Bedenken geben.

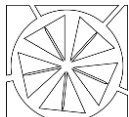
Letztlich soll die weitere Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstädten weitestgehend ausgeschlossen werden, weswegen wir uns auch zu einer Stellungnahme veranlasst sehen. Aufgrund des Nichtbeeinträchtigungsverbotes darf durch die Ansiedlung und Erweiterung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Insoweit wird hier eine gegenteilige Auffassung gegenüber der Auswirkungenanalyse vom 05.09.2025 vertreten.

Mithin sollte das Planungsziel stets die Erhaltung attraktiver und funktionsfähiger Innenstädte, auch über die Grenzen der Standortgemeinde

Auswertung: Der Handelsverband erhebt grundsätzliche Bedenken gegen die Planung. Er erkennt an, dass der geplante Netto-Markt mit 1.200 m² Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen ist. Kritisch gesehen werden insbesondere die Zulässigkeit nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Randsortimente im Umfang von 10 % sowie mögliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Innenstädte. Der Handelsverband vertritt insoweit eine gegenteilige Auffassung zur vorliegenden Auswirkungenanalyse vom 05.09.2025.

Abwägung: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Planung dient der Sicherung und Modernisierung eines bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes in Nackenheim. Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung an einem bislang unversorgten Standort, sondern um den Ersatz und die zeitgemäße Erweiterung eines vorhandenen Marktes.

Die Großflächigkeit des Vorhabens wurde planerisch berücksichtigt; hierfür wird ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch die Auswirkungenanalyse vom 05.09.2025 fachgutachterlich untersucht. Danach sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte zu erwarten.



hinweg, sein. Eine Standort- und Sortimentsverlegung des Einzelhandels, insbesondere in den Außenbereich der Gemeinden, birgt die Gefahr, dass es zu einer Reduzierung, oder im schlimmsten Falle zu einem Verschwinden, von Branchensegmenten kommt und damit letztlich auch zu einem Attraktivitätsverlust des Zentrums.

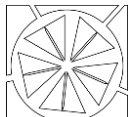
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird insoweit gefolgt, als die Verkaufsflächenobergrenze, die Sortimentsbegrenzung, die Randsortimente und die Auswirkungsanalyse im weiteren Verfahren nochmals geprüft und mit dem Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens abgeglichen werden. Im Übrigen wird an der Planung zur Sicherung und Modernisierung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes festgehalten. Eine Ausweitung zu einem zentrenrelevanten Einzelhandelsstandort mit eigenständiger überörtlicher Versorgungsfunktion ist nicht Ziel der Planung. Die abschließende Fortführung der Bauleitplanung steht unter dem Vorbehalt einer positiven Entscheidung im Zielabweichungsverfahren.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



12. KV Mainz-Bingen, FB Bauen Abt. 21 a, 55206 Ingelheim am Rhein (Schreiben vom 06.05.2026)

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen folgende Anmerkungen

1.1. Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Erweiterung des ansässigen Einzelhandelsmarktes auf 1.200 qm vor, sodass die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird. Folgende Ziele der Raumordnung sind in der Folge zu beachten:

1.2. Gemäß Ziel (Z) 58 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV ist die „Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten [...] nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen" (Z 58 LEP IV).

1.3. Das angedachte Vorhaben steht in Konflikt zu diesem Ziel der Raumordnung, welches im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten ist.

1.4. Der beabsichtigte Vorhabenstandort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Diese sind im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde festgelegt. Der „Solitärstandort Nahversorgung Netto" wird hierin zwar beschrieben als ein Standort, an welchem der „Schritt in die Großflächigkeit [...] aufgrund der Lage im Grundzentrum und der nachgewiesenen Nahversorgungsfunktion des Standortes ermöglicht werden" (S. 92) kann. Dies erfordert allerdings einen gutachterlichen „Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit und die Ermittlung einer verträglichen Dimensionierung".

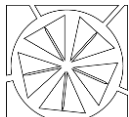
1.5. In Anbetracht des geschilderten Zielkonfliktes ist am 06.09.2025 bei der zuständigen Oberen Landesplanungsbehörde der Antrag auf entsprechende Zielabweichung gestellt worden. Die Zulässigkeit einer Abweichung von dem betroffenen Ziel der Raumordnung wird daher in einem separaten Verfahren (Zielabweichungsverfahren) geprüft und entschieden. Das Ergebnis ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

1.6. Zudem ist im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen, dass die beabsichtigte Erweiterung hinsichtlich deren Auswirkungen auf die

1. Untere Landesplanungsbehörde

Auswertung: Die Kreisverwaltung weist darauf hin, dass mit der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird. Der Standort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, sodass ein Zielkonflikt mit dem städtebaulichen Integrationsgebot nach Z 58 LEP IV besteht. Das bereits eingeleitete Zielabweichungsverfahren ist daher für die weitere Bauleitplanung maßgeblich. Zudem ist die Verträglichkeit im Sinne des Nichtbeeinträchtigungsgebots nach Z 60 LEP IV nachzuweisen. Weiterhin werden Hinweise zu Energieeffizienz, Photovoltaik, flächensparender Bauweise und ÖPNV-Anbindung vorgetragen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV ist bekannt und Gegenstand des laufenden Zielabweichungsverfahrens. Das Ergebnis dieses Verfahrens ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu beachten und wird in die Planunterlagen eingestellt. Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit der geplanten Erweiterung wurde durch die vorliegende Auswirkungsanalyse untersucht und ist im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen. Die Hinweise zu Photovoltaik, Energieeffizienz, flächensparender Planung und ÖPNV-Anbindung betreffen Grundsätze der Raumordnung und werden in die Abwägung eingestellt.



benachbarten Standorte verträglich ist. Gemäß Z 60 LEP IV dürfen „durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben [...] weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten" (Z 60 LEP IV).

1.7. Zudem sind folgende Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung einzustellen:

1.8. Gemäß G 19a ROP (3. Teilfortschreibung) ist bei „der planerischen Neuausweisung, der Änderung oder Erweiterung von städtebaulichen Plänen zur Entwicklung von Gewerbe- und Handwerksflächen [...] auf eine hohe Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zu achten. Insbesondere die Installation von Photovoltaik auf Dächern und über Parkplatzflächen soll im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgesehen werden" (G 19a ROP 3.TF).

1.9. Zudem sollen gewerbliche Bauflächen „flächensparend geplant werden. Dabei soll eine mehrgeschossige Bauweise in der Weise angestrebt werden, dass Produktion und Verarbeitung sowie Parkplätze und Stellflächen auf mehreren Gebäudeebenen realisiert werden können. Bei der Neuausweisung oder Erweiterung von Gewerbeflächen soll zudem sichergestellt werden, dass das Baugebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist" (G 19 b ROP 3. TF).

2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen

2.1. Wir empfehlen den durchwurzelbaren Raum der Baumscheiben lediglich bei kleinwüchsigen Bäumen auf 12m³ zu begrenzen und eine Überbauung der Baumscheiben zu unterlassen.

2.2. Da die Fläche bereits versiegelt und bebaut ist und lediglich die Ausweisung geändert wird, sind durch die Ausweisung eines Sondergebietes keine anders gearteten bzw. zusätzlichen Eingriffstatbestände, im Gegensatz zur Darstellung als Gewerbegebiet zu erwarten.

2.3. Die Neugestaltung des Geländes erfordert den Abriss des Bestandsgebäudes und der befestigten Parkplatzfläche. Erfahrungsgemäß haben sich auch in solchen Strukturen und Situationen entsprechend angepasste Tierarten, meist typische Ubiquisten des Siedlungsraumes, eingefunden. Auch sie und ihre Lebens- und Heimstätten sind nach den naturschutzgesetzlichen Vorgaben zu schützen, so dass kein Individuum geschädigt oder gar getötet wird.

2.4. Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Hinweise auf den nach § 39 (5) BNatSchG einzuhaltenden Fällzeitraum für Gehölze sind daher

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis des laufenden Zielabweichungsverfahrens ist im weiteren Verfahren zu beachten. Die Begründung wird, soweit erforderlich, um entsprechende Ausführungen zur Raumordnung, zur Verträglichkeit des Vorhabens sowie zu Energieeffizienz und Photovoltaik ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Ohne Zulassung der Zielabweichung kann der Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV nicht überwunden werden.

Beschluss (falls abweichend): _____

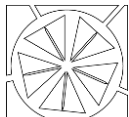
Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat

2. Untere Naturschutzbehörde

Auswertung: Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, den durchwurzelbaren Raum von Baumscheiben nur bei kleinwüchsigen Bäumen auf 12 m³ zu begrenzen und eine Überbauung der Baumscheiben zu vermeiden. Da die Fläche bereits versiegelt und bebaut ist, werden durch die Ausweisung eines Sondergebietes gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung keine wesentlich andersartigen Eingriffe erwartet. Für den Abriss des Gebäudes und befestigter Flächen wird jedoch auf mögliche artenschutzrechtliche Belange, insbesondere Gebäudebrüter und Mauereidechsen, hingewiesen. Für den nächsten Planungsschritt wird mindestens eine Habitat-Potentialanalyse empfohlen.



korrekt. Da außer der Avifauna (übrigens auch Gebäudebrüter beachten, wie bspw. Schwalben) auch Bodenbewohner in solchen Situationen betroffen sein könnten (erfahrungsgemäß oft Mauereidechsen) ist es für den nächsten Planungsschritt geboten, zumindest eine Habitat-Potentialanalyse zu erstellen. Gegebenenfalls müssen vorsorglich entsprechende Schutzmaßnahmen formuliert und ergriffen werden.

3. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) bestehen folgende Anmerkungen

Zur Sturzflutgefahr:

3.1. Der vorhandene Netto-Markt soll abgerissen und neu errichtet werden einschl. Vergrößerung des Marktes.

3.2. Das Vorhaben befindet sich in einem durch Sturzflut gefährdeten Bereich. Dies bedeutet, dass das Gelände bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis von lokalen Überflutungen betroffen sein kann. Näheres ist den Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz zu entnehmen (Im Internet unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>). Aufgrund der Sturzflutgefährdung wird dringend empfohlen, entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere auch durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. § 14 LBauO bleibt unberührt. Maßnahmen zur privaten Vorsorge können z. B. dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Gemeinde entnommen werden.

3.3. In südlichen Bereich des Grundstückes steigen bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI7, 1 Stunde) die Wassertiefen auf bis zu einem Meter an, im nördlichen Grundstücksbereich sogar bis auf 2,0 m. In der zweiten Karte sind die Fließgeschwindigkeiten dargestellt. Diese steigt westlich des Bestandsgebäudes auf bis zu 2 m/s an, im übrigen Bereich auf 0,2 — 1,0 m/s. Ab einer Wassertiefe von 30 cm und einer Fließgeschwindigkeit von 0,2 m/s können sich stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten. Bei Fließgeschwindigkeiten dieser Höhe bestehen insbesondere Einschränkungen in Bezug auf die Nutzbarkeit der Straßen und Wege als Fluchtweg."

3.4. Die Sturzflutgefahrenkarten sollten bei der weiteren Planung beachtet werden.

3.5. Die Sturzflutgefahr im Plangebiet sollte in der Begründung des Planentwurfs entsprechend visuell (Kartenauszug) dargestellt sowie entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorgemaßnahmen ausgeführt werden.

Abwägung: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Abriss-, Räumungs- und Bauarbeiten relevant. Da sich das Verfahren in der frühzeitigen Beteiligung befindet, wird die weitere Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie die erforderliche artenschutzfachliche Prüfung im weiteren Verfahren sichergestellt. Hinweise zu Gehölzrodungen, Gebäudebrütern und sonstigen geschützten Arten werden in den Planunterlagen ergänzt bzw. präzisiert.

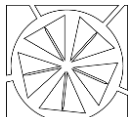
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Planunterlagen werden um artenschutzfachliche Hinweise ergänzt; die Durchführung einer Habitat-Potentialanalyse bzw. weiterer erforderlicher Schutzmaßnahmen wird im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren abgestimmt.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



3.6. In diesem Zusammenhang weisen wir auf § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB hin, dass Flächen gekennzeichnet werden müssten, wenn bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Zum Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten:

3.7. Das Vorhaben befindet sich im Risikogebiet außerhalb von überschwemmungsgebieten des Rheins (Gewässer I. Ordnung). Das heißt, dass das Grundstück bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überschwemmt werden kann.

3.8. In Anbetracht der Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich ist anzuraten, das Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägige Literatur hingewiesen, wie zum Beispiel:

3.8.1. Land unter — Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: MUFV, Mainz 2008);
<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/176957/>

3.8.2. Hochwasserschutzfibel — Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMWSB, 9. Auflage, Berlin Februar 2022)

3.9. Informationen zur Ausdehnung des HQ extrem sowie zu der zu erwartenden Überflutungshöhe sind der Internetplattform www.hochwasserrisikomanagement.rlp.de (Wie hoch ist unser Risiko?/Hochwassergefahren- und Risikokarten) zu entnehmen, wobei HQ extrem grundsätzlich auch überschritten werden kann.

3.10. Genauere Angaben zur Höhe des zu erwartenden Wasserstandes im Falle eines HQ extrem können Sie bei Bedarf bei der Oberen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz, Tel. 06131/2397-0) erfragen.

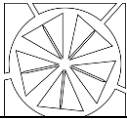
3.11. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei der Zustimmung zu diesem Bauvorhaben kein Schadensersatzanspruch oder Anspruch auf Errichtung von Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

3.12. Das Vorhaben befindet sich in der durch Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Mauern, Schöpfwerke u.a.) gegen Hochwasser geschützten Niederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist

3. Untere Wasserbehörde / Wasserwirtschaft

Auswertung: Die Untere Wasserbehörde weist auf eine erhebliche Sturzflutgefährdung des Plangebiets hin. Nach den Sturzflutgefahrenkarten können bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen im südlichen Grundstücksbereich Wassertiefen bis ca. 1,0 m und im nördlichen Bereich bis ca. 2,0 m auftreten; zudem werden Fließgeschwindigkeiten bis zu 2 m/s benannt. Es wird empfohlen, die Gefährdung in der Begründung mit Kartenauszug darzustellen und Bau- sowie Verhaltensvorsorgemaßnahmen aufzunehmen. Zusätzlich liegt das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins; eine hochwasserangepasste Bauweise und nachrichtliche Darstellung werden empfohlen.

Abwägung: Die Hinweise sind wesentlich und werden im weiteren Verfahren vertieft berücksichtigt. Die Sturzflut- und Hochwasserrisiken betreffen die sichere Ausgestaltung des Vorhabens, die Lage von Gebäuden, Zugängen, technischen Anlagen, Fluchtwegen sowie die schadensminimierende Bauweise. Da es sich um die frühzeitige Beteiligung handelt, soll die fachliche Abstimmung mit der Wasserbehörde und ggf. weiteren zuständigen Stellen in den nächsten Planungsschritten erfolgen. Die Begründung ist um die Sturzflutgefährdung, die Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und geeignete Vorsorgehinweise zu ergänzen. Die Erforderlichkeit einer Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird für den Bebauungsplan insbesondere nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB geprüft.



nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen können versagen oder bei sehr außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Zudem ist insbesondere bei länger anhaltenden Hochwasserständen mit hoch anstehendem Grundwasser bzw. Druckwasser zu rechnen.

3.13. Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) im Risikogebiet gem. § 78 c (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten ist, es sei denn, es stehen keine weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung oder die HVA kann hochwassersicher errichtet werden.

3.14. Die Lage des Bauvorhabens innerhalb des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollte nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und in der Begründung berücksichtigt werden.

4. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

5. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen und Bedenken
5.1. Es wird an das Landessolargesetz erinnert und um Prüfung gebeten, inwieweit entsprechende Maßnahmen zur Etablierung regenerativer Energie umgesetzt werden können oder müssen.

Zu Maße der Baulichen Nutzung 1.2

5.2. In den textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung wird auf ein „Bezugspunkt“ referiert. Scheinbar wird aber der sog. „Untere Bezugspunkt“ mit 86,10 m. Ü. NHN gem. §18 Abs.1 BauNVO bestimmt, welcher anscheinend der natürlichen oder gewachsenen Geländeoberfläche gem. §2 Abs. 6 LBauO entspricht. Zwecks Rechtssicherheit wird empfohlen auch die oben genannten Begrifflichkeiten (Unterer Bezugspunkt und Geländeoberfläche) zu verwenden.

5.2.1. Zitat S. 6 textl. Festsetzungen: „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.“

5.2.1.1. 4 dieser Absatz ist missverständlich, es ist nicht klar worauf das Wort „sie“ abstellt, zwecks Rechtssicherheit sind die tatsächlichen Subjekte oder Objekte anstatt Demonstrativpronomen zu verwenden. Dies gilt auch für andere Absätze.

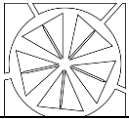
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Begründung wird um Ausführungen zur Sturzflutgefährdung, zum Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und zu hochwasser- bzw. starkregenangepassten Vorsorgemaßnahmen ergänzt. Die konkrete Ausgestaltung ist mit den zuständigen Fachbehörden weiter abzustimmen.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



5.2.1.2. Relative Höhenangaben sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen

5.2.2. Vorschlag: „Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem Unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt zur Höhe der baulichen Anlagen ist die bestehende Geländeoberfläche, bezogen auf Normalhöhennull (NHN) beträgt die bestehende Geländeoberfläche als Unterer Bezugspunkt §18 Abs.1 BauNVO in diesem Bereich 86,10 m Ü. NHN.“ Auf gar keinen Fall ungeprüft übernehmen!

5.3. Die Nutzung gleicher Abkürzungen ist irreführend und zum Teil unnötig, vor allem in der Planzeichnung. Bitte nur in einem Sinne „GH“ benutzen und Abkürzungen bei der ersten Verwendung bitte im Fließtext ausschreiben und die Abkürzung in Klammern () dahinter setzen. In der Regel wird mit „GH“ die Gebäudehöhe als Maß der baulichen Nutzung beschrieben und nicht die Geländeoberfläche.

5.4. Unter 1.4 ist die Überschrift irreführend, da dort Garagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 genannt sind, diese aber nicht unter den Regelungsstatbestand des verwiesenen §14 Abs.1 BauNVO fallen.

Wir bitten um Korrektur oder expliziter Ergänzung im Text, dass Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, falls gewollt.

Zur Planzeichnung

5.5. Die Nutzungsschablone ist nach den bekannten Grundsätzen unvollständig und sollte um die maximal zulässige Gebäudehöhe (ist aber in Legende enthalten?) erweitert werden.

5.5.1. Umkreisung der GRZ in der Nutzungsschablone der textl. Festsetzungen auf S. 4 ist auf Planzeichnung nicht enthalten und nach der reinen Lehre vgl. PlanZV Nr. 2. ff. nicht üblich

5.6. Es sind Zahlen und Linien innerhalb des Geltungsbereiches der Planzeichnung (mutmaßlich Vermaßeungen, Umriss Bestandsgebäude und Überschwemmungsgebiete?) enthalten, welche nicht in der Zeichenerklärung erläutert werden. Wir bitten um Anpassung.

Zu Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

5.7. 2.1 Die Festsetzung „in das Gesamtbild der sie umgebenden Bebauung einfügen“ ist nicht hinreichend bestimmt und beinhaltet dadurch eine hohe Rechtsunsicherheit. Dies sollte näher definiert oder ersatzlos gestrichen werden, jedenfalls angepasst werden. Ebenso ist „glänzend“ schwer definierbar, meistens wird die Begrifflichkeit „reflektierend“ genutzt.

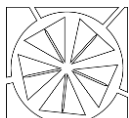
5.8. 2.2 Geneigte Dächer „gD“ funktionieren bei den planungsrechtlichen-textlichen Festsetzungen zum Maße der baulichen Nutzung nicht, da die gewählte Definition „oberer Abschluss des Daches“ nicht hinreichend

4. Brandschutz

Auswertung: Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein planerischer Handlungsbedarf ergibt sich nicht.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



bestimmt ist und lediglich die Gebäudehöhe mit 10m festgesetzt ist, geneigte Dächer aber der herrschenden Rechtsauffassung nach keine Gebäudehöhen haben, sondern Trauf- und/oder Firsthöhen. Ebenso fehlt die regelmäßig festgesetzte Dachneigung. Umgekehrt könnte aber bei Flachdächern die Firsthöhe der absoluten Gebäudehöhe der Oberkante Attika entsprechen, sofern dies genauso festgesetzt wird (vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 19. Mai 2021 — 3 C 1198/17.N —, juris). Wir bitten um entsprechende Anpassung.

5.9. 2.3 ist der erste Satz zu entfernen, da das Nachbarschaftsrecht nicht Bestandteil des öffentlichen Rechts ist, sondern zum privaten Sachrecht, bzw. BGB gehört, der Bebauungsplan aber als Satzung öffentliches Recht wiedergibt. Die Benennung des Nachbarschaftsrechts innerhalb des Regelungsbereichs der LBauO ist demnach irreführend.

5.10. 2.5 wurde das BauGB rezipiert, sprich es müsste sich um planungsrechtliche und nicht bauordnungsrechtliche Festsetzungen handeln. Wir bitten um Anpassung.

Obligatorische Hinweise

Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Wenn die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt werden, sind auf beiden Dokumenten jeweils der Hinweis zu führen, dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Planzeichnung als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden wird, sprich es muss alles was auf der Planzeichnung enthalten ist auch in den textlichen Festsetzungen festgehalten sein und umgekehrt.

Anlassbezogen wird die Prüffrage gestellt ob die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt sind? Es wird empfohlen neben relativen Angaben auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen und besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zu integrieren.

Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in

5. Städtebauliche und bauordnungsrechtliche Hinweise

Auswertung: Die Kreisverwaltung gibt mehrere Hinweise zur Rechtssicherheit und Bestimmtheit der Festsetzungen. Betroffen sind insbesondere die Begriffe „Bezugspunkt“, „Gebäudehöhe“, „Geländeöhe“, die Verwendung von NHN statt NN, die Nutzung gleicher Abkürzungen, die Regelung zu Garagen und Nebenanlagen, die Vollständigkeit der Nutzungsschablone, nicht erläuterte Linien und Zahlen in der Planzeichnung sowie unbestimmte Begriffe wie „in das Gesamtbild einfügen“ oder „glänzend“. Zudem werden Anpassungen zu Dachformen, Dachhöhen, Dachneigung, Nachbarschaftsrecht und zur Zuordnung einzelner Festsetzungen empfohlen.

Abwägung: Die Hinweise betreffen überwiegend die redaktionelle und rechtstechnische Präzisierung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen. Sie sind geeignet, die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu erhöhen. Die Planunterlagen werden daher im weiteren Verfahren auf eindeutige Begriffsverwendung, vollständige Planzeichenerklärung, klare Höhenbezüge, NHN-Angaben und hinreichend bestimmte Festsetzungen überprüft und angepasst. Soweit einzelne Hinweise lediglich klarstellenden Charakter haben, führen sie nicht zu einer Änderung der planerischen Grundzüge.

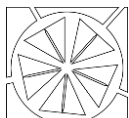
Beschlussvorschlag: Den Hinweisen wird gefolgt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren redaktionell und rechtstechnisch überprüft und, soweit erforderlich, angepasst. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden". Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw. sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP; sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird; wenn neue Potentialflächen entstehen.

Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen:

<https://sgdsued.rlp.de/themen/flaechenmanagement>

Gemäß des Grundsatzes 161 des regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Klimaschutz Belange zu bedenken: „In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt ausgebaut werden. Den damit verbundenen Erfordernissen soll im Rahmen der städtebaulichen Planungen und der Infrastrukturfachplanungen Rechnung getragen werden." Und die Begründung zum Grundsatz führt dies weiter aus: „Um den avisierten landespolitischen Zielen, den Anteil der Erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 bilanziell auf 100 % zu erhöhen, wird deutlich, dass diese Ziele nur mit einem ganzheitlichen und umsetzungsfähigen Handlungskonzept für die kommenden Jahrzehnte zu erreichen sind. Vorrangig wird die Nutzung von Windenergie, Biomasse und Sonnenenergie von Bedeutung sein. Ziel ist es, diese Potenziale entsprechend den regionalen Gegebenheiten im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung und im Einklang mit den anderen öffentlichen Belangen bestmöglich zu nutzen." Es sollte geprüft werden ob vor diesem Hintergrund eine Integration von Erneuerbaren Energien in dem o.g. Vorhaben implementiert wurde und realisiert wird. Dieser Hinweis zur Beachtung des Grundsatzes soll sich innerhalb der Bauleitplanung und dem vorliegenden Vorhaben vorrangig auf die Ausweisung und Planung von

6. Weitere Hinweise zu Flächenmanagement, Klimaschutz, Satzungen und Rechtsgrundlagen

Auswertung: Die Kreisverwaltung erinnert an die Beachtung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB, der allgemeinen Abwägungspflicht nach § 1 Abs. 7 BauGB, der Aktualität der Rechtsgrundlagen sowie an Anforderungen aus Raumordnung und Klimaschutz. Weiterhin wird auf RAUM+Monitor, erneuerbare Energien, Photovoltaik auf Dächern und Fassaden sowie auf die Beachtung gültiger gemeindlicher Satzungen hingewiesen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungsgebot ist im Zusammenhang mit der parallel bzw. vorgelagert betriebenen Änderung des Flächennutzungsplans und dem laufenden Zielabweichungsverfahren zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der erneuerbaren Energien werden in der Begründung bzw. Abwägung berücksichtigt. Die Aktualität der Rechtsgrundlagen sowie die Übereinstimmung von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

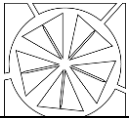
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Planunterlagen werden hinsichtlich Rechtsgrundlagen, Klimaschutzbelangen, Photovoltaiknutzung, Entwicklungsgebot und Übereinstimmung von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen überprüft und bei Bedarf ergänzt.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

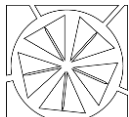
Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden beziehen.

Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.

Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen.



13. EWR-Netz GmbH, Technisches Assetmanagement, 55220 Alzey (Schreiben vom 27.03.2026)

Im oben genannten Planungs-/Baubereich sind Versorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist. Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Nach DIN EN 50341 Freileitung über AC 1 kV ist zu beachten, dass die verbindlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden, um zu gewährleisten, dass weder Personen noch Gegenstände bzw. Objekte in einem fiktiven Umkreis um das Leiterseil eindringen können, um die Betriebssicherheit der Freileitung zu beeinflussen als auch die öffentliche Sicherheit zu gefährden.

Bezüglich Ihrer Anfrage zur Bebauung im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitungen sind nachfolgende Minderabstände zu Wohn- und anderen Gebäuden nach DIN EN 50341 einzuhalten.

Freileitungen (blanke Leiter) über Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und einer Dachneigung von $> 15^\circ$ = 3 m vertikaler Abstand

Freileitungen (blanke Leiter) über Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ = 5 m vertikaler Abstand

Freileitungen (blanke Leiter) neben Gebäuden 3 m waagerechter Abstand

Um Ihre Anfrage bezüglich der Einhaltung der Minderabstände bei geplanter Unterbauung der Freileitung eindeutig zu klären, ist es erforderlich, die Freileitung in dem Streckenbereich der Unterbauung zu vermessen und ein Höhenprofilplan anzufertigen.

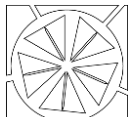
Kosten für das Einmessen der Leitung in das entsprechende Baugrundstück trägt

der Eigentümer bzw. Bauherr des Grundstücks.

Im Bereich unserer Freileitungen sind Baumpflanzungen geplant. Wir bitten daher, bei Auswahl der Bäume oder Standorte darauf zu achten, dass die Bäume im ausgewachsenen Zustand einen Schutzabstand von 1 m zu unseren Leitungen nicht unterschreiten. Zur Vermeidung jährlicher Ausästungen und den damit verbundenen unnötigen Kosten sollte dieser Schutzabstand sichergestellt werden.

Auswertung: Die EWR Netz GmbH erhebt keine Bedenken gegen die Planung. Im Plangebiet befinden sich jedoch Versorgungsanlagen der EWR Netz GmbH. Vor Baubeginn sind aktuelle Bestandspläne einzuholen und die zuständige Betriebsstelle ist einzubinden. Für vorhandene 20-kV-Freileitungen sind die Sicherheits- und Minderabstände nach DIN EN 50341 zu beachten. Bei einer möglichen Unterbauung der Freileitung ist eine Vermessung mit Höhenprofil erforderlich. Zudem werden Abstände zu Leitungstrassen bei Pflanzungen, Schutzabstände zu Freileitungen sowie ggf. erforderliche Suchschachtungen zur Feststellung der Leitungstiefen benannt.

Abwägung: Die Stellungnahme enthält keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Bauleitplanung. Die vorgetragenen Anforderungen betreffen überwiegend die nachgelagerte Erschließungs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Die bestehenden Versorgungsanlagen, Schutzabstände, Anforderungen an Baumpflanzungen sowie die Abstimmung mit der EWR Netz GmbH sind im weiteren Verfahren bzw. bei der Umsetzung zu beachten. Soweit bereits Hinweise zu Leitungen, Schutzstreifen, Bestandsplänen und Abstimmung mit Versorgungsträgern in den Planunterlagen enthalten sind, werden diese bestätigt. Eine Änderung der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen ist hieraus nicht zwingend abzuleiten. Sofern noch nicht enthalten, sollte ein entsprechender Hinweis zu vorhandenen Versorgungsanlagen, Bestandsplanauskunft, Schutzabständen und Abstimmung vor Baubeginn in die Hinweise der Planunterlagen aufgenommen bzw. ergänzt werden.



Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umliegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.

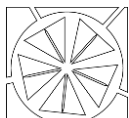
Beschlussvorschlag: Die Hinweise der EWR Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Belange vorhandener Versorgungsanlagen, der einzuhaltenden Schutz- und Sicherheitsabstände sowie der erforderlichen Abstimmung vor Baubeginn sind im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der nachgelagerten Erschließungs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Änderung der Grundzüge der Planung ist nicht erforderlich. Ggf. werden die Planunterlagen um einen entsprechenden Hinweis zu vorhandenen Versorgungsanlagen, Bestandsplanauskunft, Schutzabständen, Suchschachtungen und Abstimmung mit der EWR Netz GmbH ergänzt.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



14. Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, 55294 Bodenheim (Schreiben vom 08.05.2026)

1.) Grundlagen und Sachverhalt

Grundlage für die vorliegende Stellungnahme sind die Unterlagen und Informationen, die im Rahmen der o. g. Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Verfügung gestellt wurden - dabei insbesondere die "Textlichen Festsetzungen" sowie die "Begründung mit integriertem Umweltbericht" (beide mit Stand vom Februar 2026) des Planungsbüros "Planwerk Häuser - Ingenieurbüro", Boppard. Das geplante Vorhaben in der Gemarkung Nackenheim, Flur 5, Zähler/Nenner 386/3 sowie Flur 5, Zähler/Nenner 383/- umfasst den Abriss und den Neubau des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Netto-Markt). Die o. g. Verfahren sehen sowohl im Bebauungsplan "1. Änderung Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt)" als auch im Flächennutzungsplan 2035 eine Änderung vor zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Vorhabens. Gemäß vorliegender Informationen soll die vollständige Versiegelung der Flächen durch Gebäude und Kundenparkplätze bestehen bleiben. Ferner sind randliche Eingrünungen und die Begrünung von Stellplätzen vorgesehen. Verkleidungen aus den Materialien Kunststoff, Metall oder glänzenden Materialien sind unzulässig, wobei Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen sind. Das anfallende Niederschlagswasser im Vorhabenraum soll einem Regenrückhaltebecken (Mulde) innerhalb des Planungsraums zugeführt und anschließend zeitverzögert in einen Kanal eingeleitet werden. Hierbei handelt es sich U. E. um einen Abflusskanal, der ca. 500 m nordwestlich des Standortes in ein Gewässer 3. Ordnung (Entwässerungsgraben) mündet. Dieses verläuft in Richtung Rhein nach Osten und mündet in den "Eichelsbach", der parallel zum Rhein nach Norden verläuft. Das Gesamtvorhaben liegt im Bereich quartärer Sande und Kiese des Rheinaquifers, der erfahrungsgemäß eine Mächtigkeit von rund 10 m mit einer U. E. mittleren bis guten hydraulischen Durchlässigkeiten aufweist. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung am geplanten Standort wird vom Landesamt für Geologie und Bergbau (nachfolgend LGB, 2026) als "gut" bis "mittel" eingeordnet, wobei durch den unmittelbaren Einfluss des Rheins das Grundwasser erfahrungsgemäß temporär auch nur wenige Meter unter Geländeoberkante oder sogar überflur anstehen kann. Die Grundwasserfließrichtung verläuft gemäß LGB (2026) in Richtung Rhein nach Nordosten.

2.) Anlagenbestand und Schutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich im Umfeld von Einzugsgebieten aktiver und inaktiver Gewinnungsanlagen der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz

Auswertung: Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist auf die wasserwirtschaftlich sensible Lage im Umfeld der Uferfiltratgewinnung Bodenheim hin. Betroffen sind insbesondere Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung, mögliche Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen bzw. im Havariefall, Löschwasserversorgung sowie der Schutz vorhandener Leitungstrassen. Gegen die Änderung des Bebauungsplans werden unter Berücksichtigung der Hinweise keine Einwände erhoben.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen überwiegend die nachgelagerte Entwässerungs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Die Entwässerungskonzeption sowie erforderliche Schutzmaßnahmen für Boden und Grundwasser sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachstellen und dem Wasserversorger abzustimmen. Die bestätigte Löschwasserbereitstellung und der Leitungsschutz sind bei der Umsetzung zu beachten. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

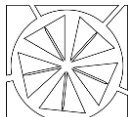
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Grundwasserschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Löschwasserversorgung und zum Leitungsschutz werden im weiteren Verfahren bzw. bei der Umsetzung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat

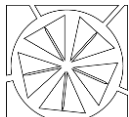


GmbH (nachfolgend wvr).

In ca. 1.300 m nordöstlicher Richtung kommt die "Gewinnung Wasserwerk Bodenheim" mit den aktiven Brunnen 1 bis 10 der bestehenden Uferfiltratgewinnungsanlage der wvr zu liegen. Die inaktiven Grundwasserbrunnen 15 und 16 der wvr befinden sich ca. 1.300 m nördlich des Vorhabens. Das Planungsgebiet wird in einer Entfernung von ca. 300 m zur Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (nachfolgend WSG) "UF Bodenheim" (WSG-Nr. : 402021020, Status: festgesetzt mit Rechtsverordnung, RVO) verortet. Für den Standort ist im Regionalen Raumordnungsplan weder eine Signatur "Vorranggebiet Grundwasserschutz" noch eine Signatur "Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz" hinterlegt.

3.) Einordnung

Die Uferfiltratgewinnung Bodenheim ist zur Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung von großer Bedeutung und das Grundwasservorkommen daher unbedingt schutzwürdig und schutzbedürftig. Das Vorhaben befindet sich durch die Lage im Nahbereich zu Einzugsgebieten unserer Gewinnungsanlagen grundsätzlich in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich. Die Arbeiten zum Abriss und zum Neubau des geplanten Gebäudes sind daher mit der entsprechenden Sorgfalt auszuführen und Sicherungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Böden und Grundwasser vor potenziell freigesetzten wassergefährdenden Stör- und Schadstoffen zu ergreifen. Ferner sehen die Planungen unserer Auffassung nach vor, auf der Liegenschaft anfallendes Oberflächenwasser in einen Kanal abzuleiten, wodurch dieses Wasser über den nordwestlich gelegenen Entwässerungsgraben auch in die Zone III des o. g. WSG gelangt und dort zur Versickerung kommen könnte. Grundsätzlich begrüßen wir Maßnahmen zur Verbesserung des quantitativen Grundwasserzustands durch die Versickerung von unbelastetem Wasser. Durch die geplante Entwässerung könnte jedoch auch potenziell mit Stör- und Schadstoffen belastetes Wasser von der Liegenschaftsfläche - insbesondere bei einer Havarie (z. B. Brandfall) - in das Grundwasser innerhalb des Einzugsgebiets unserer Brunnenanlagen eingetragen werden und zu einer Schadstoffbelastung des Brunnenrohwassers führen. Wir ordnen zudem anfallendes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen grundsätzlich als schädlich verunreinigt ein, da dieses durch Tröpfchenbelastungen (z. B. Hydrauliköle, Treibstoffe), Reifenabrieb oder Schwermetalle belastet sein kann. Diese Kontaminationen könnten unbemerkt über die Entwässerungsmulde und über den Entwässerungsgraben in das Grundwasser eingetragen werden. Ferner wird die Versickerung von



Niederschlagswasser von unbeschichteten Dachflächen und von Photovoltaikanlagen kritisch gesehen.

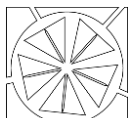
Aus diesen Gründen wäre die Berücksichtigung der Auflagen aus dem Erlaubnisbescheid vom 14.07.2022 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Mainz) (Az. : Mz 32, 60-30. 3: 33 4 So) zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet "Am Wäldchen" in Nackenheim in das Grundwasser wünschenswert.

4.) Löschwasserbereitstellung und Leitungsbestand

Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die o.g. Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Netzdruck nicht unter 1, 5 bar abfallen sollte.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass auf unserer Leitungstrasse keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Transportleitung. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) - "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013.

Unter Berücksichtigung der o.g. Hinweise haben wir zu beiden geplanten Verfahren (Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans) sowie zu dem Vorhaben Neubau Netto-Markt insgesamt zunächst keine Einwände.



15. Landesbetrieb Mobilität Worms, 67547 Worms (Schreiben vom 06.05.2026)

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Sollte jedoch infolge der Maßnahme eine erhebliche Verkehrszunahme aus der bestehenden Ausfahrt des Geländes zur Landesstraße L 431 zu erwarten sein, sind ggf. erforderlich werdende Änderungen diesbezüglich mit dem LBM Worms abzustimmen.

Auch weisen wir darauf hin, dass die üblichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Laut Landesstraßengesetz §22 beträgt die Bauverbotszone bei Landesstraßen 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Sofern Eingriffe in bzw. Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz (Bund, Land, Kreis) durch das Vorhaben erforderlich werden (z. B. durch Zufahrten, Linksabbiegespuren, Lichtsignalanlagen, Querungshilfen), ist die Leistungsfähigkeit des betroffenen Knotenpunktes und sofern eine Beeinträchtigung umliegender Knotenpunkte nicht auszuschließen sind, auch die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte durch Gutachten nachzuweisen. Des Weiteren darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern), oder Gefährdungen Dritter innerhalb schutzbedürftiger Bereiche, in Straßennähe nicht erlaubt.

Sofern Lichtimmissionen (beispielsweise Blendwirkungen) auf das klassifizierte Straßennetz oder Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht auszuschließen sind, sind diese im Rahmen des Baurechtsverfahrens vom Vorhabenträger zu ermitteln und es ist dem Straßenbaulastträger ein Ausschluss verkehrssicherheitsrelevanter Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs nachzuweisen. Für die Beurteilung von verkehrssicherheitsrelevanten Hindernissen bzw. Gefährdungen Dritter sind die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maßgebend.

Sollten Gefahrenstellen in Straßennähe unvermeidbar sein, so sind - in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms - Schutzmaßnahmen festzulegen; die Kostentragung der Herstellung sowie die Ablöse der Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden. Des Weiteren dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger aus der Verwirklichung der Maßnahme keinerlei Kosten entstehen.

Auswertung: Der LBM Worms erhebt keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweise betreffen die L 431, mögliche Verkehrszunahmen, Zufahrten, Bauverbotszone, Verkehrssicherheit, Werbeanlagen/Lichtimmissionen, Hindernisse, Straßenentwässerung und Kostentragung.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen überwiegend die nachgelagerte Genehmigungs-, Erschließungs- und Ausführungsplanung. Bei Änderungen an Zufahrten oder relevanter Verkehrszunahme ist eine Abstimmung mit dem LBM Worms erforderlich. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 431 darf nicht beeinträchtigt werden.

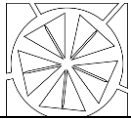
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im weiteren Verfahren bzw. bei der Umsetzung zu beachten. Eine Änderung der Planunterlagen ist derzeit nicht erforderlich.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Gemeinderat



16. Träger öffentlicher Belange und benachbarte Kommunen ohne Anregungen und Bedenken

- PLEdoc GmbH, Netzauskunft, 45326 Essen, (E-Mail vom 27.03.2026)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53123 Bonn, (E-Mail vom 27.03.2026)
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, 55743 Idar-Oberstein, (E-Mail vom 27.03.2026)
- GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RLP, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, 55116 Mainz (E-Mail vom 27.03.2026)
- PLEdoc GmbH, Netzauskunft, 45326 Essen, (E-Mail vom 31.03.2026)
- Landesforsten Rheinland-Pfalz FORSTAMT RHEINHESSEN, 67404 Neustadt a. d. Weinstraße (E-Mail vom 31.03.2026)
- Tele Columbus Netz GmbH, 85774 Unterföhring (E-Mail vom 27.03.2026)
- Mainzer Netze GmbH, 55118 Mainz (E-Mail vom 07.04.2026)
- VG Bodenheim, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, FB2 Umwelt, 55294 Bodenheim (E-Mail vom 15.04.2026)
- DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, 55529 Bad Kreuznach, (E-Mail vom 20.04.2026)
- LBB, Niederlassung Mainz, 55029 Mainz, (Brief vom 20.04.2026)
- Deutscher Wetterdienst, 80006 München, (Brief vom 20.04.2026)
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, 63202 Langen, (Brief vom 28.04.2026)
- Landwirtschaftskammer RLP, 55232 Alzey, (Brief vom 06.05.2026)
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Koblenz – Sparte Portfoliomanagement, 56073 Koblenz, (E-Mail vom 07.05.2026)

Zusammenstellung: Dipl.-Ing. (FH) Winfried Kosa, Planwerk Häuser, Mai 2026