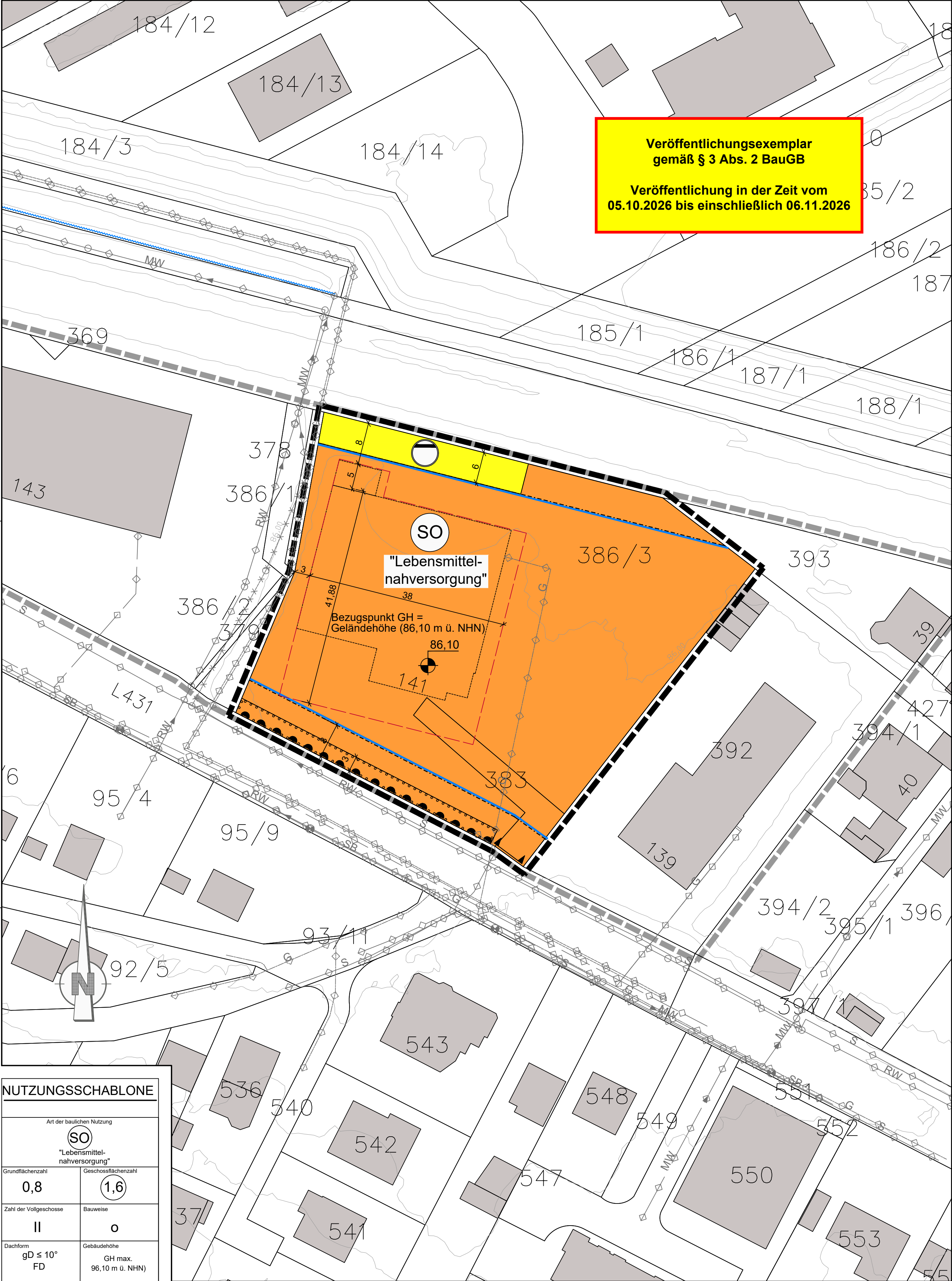




NUTZUNGSSCHABLONE			
Art der baulichen Nutzung			
SO "Lebensmittel-nahversorgung"			
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl		
0,8	(1,6)		
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise		
II	o		
Dachform	Gebäudehöhe		
gD ≤ 10° FD	GH max. 96,10 m ü. NHN)		

Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss	Der Ortsgemeinderat hat am 10.11.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren	Gem. § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom 07.04.2026 bis 08.05.2026 statt. Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 27.03.2026 am Verfahren beteiligt.
3. Beteiligungsverfahren	Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) und gem. Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen und wurde online zugänglich gemacht. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
4. Abwägung	Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (1) BauGB erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom
5. Satzungsbeschluss	Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gem. §10 (1) BauGB i. V. m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.
Ortsgemeinde Nackenheim, den (Ortsbürgermeister)	
6. Ausfertigung	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10(3) BauGB angeordnet.
Ortsgemeinde Nackenheim, den (Ortsbürgermeister)	
7. Inkrafttreten	Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Ortsgemeinde Nackenheim, den (Ortsbürgermeister)	
Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans	

Hinweis
Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)
Hochwasser- und Starkregengefährdung
Der Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen können Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus besteht eine Gefährdung durch Starkregen und oberflächlich abfließendes Wasser. In tiefer liegenden Bereichen können bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen örtliche Überflutungen auftreten. Eine hochwasser- und starkregenangepasste Bauweise sowie geeignete Maßnahmen der Eigenvorsorge sind zu berücksichtigen.

Zeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung	SO = Sondergebiet - "Lebensmittelnahversorgung"
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Abwasser (vorhandene Mulde)

Zeichenerklärung	
Maß der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
(1,6)	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Zahl der Vollgeschosse
II	max. Gebäudehöhe
GH max. 10,00 m	geneigtes Dach ≤ 10° Dachneigung
gD ≤ 10°	Flachdach
FD	Bezugspunkt Geländehöhe (86,10 m ü. NHN)
86,10	Höhenkote
86,10	Bauweise, Baugrenzen
o	offenen Bauweise
o	Baugrenze
Verkehrsflächen	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	Einfahrt- Ausfahrtbereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Sonstige Planzeichen
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Nachrichtliche Darstellung des neuen Netto-Marktes mit Maßangaben
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Nachrichtliche Darstellung des Katasters Bestandsmarkt
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Höhenlinie
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Sonstige Darstellungen
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Katasterlinie, -punkt
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme)
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Mischwasserkanal
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Stromleitung, oberirdisch
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Regenwasserkanal
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Telekomleitung
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Wasserleitung
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Gasleitung
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Stromleitung, unterirdisch
Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Gashochdruckleitung

Übersichtsplan: Auszug aus der DTK 25				
Auftraggeber		Planverfasser		
Ortsgemeinde Nackenheim		PLANWERK HÄUSER Ingenieurbüro.		
Ortsbürgermeister René Adler		Heidestraße 59 A		
Carl Zuckmeyer Platz		56154 Boppard		
55299 Nackenheim		Fon: 06742 / 9414 753		
		www.planwerk-haeuser.de		
Ort				
Ortsgemeinde Nackenheim		Projektnummer: BP2501		
Verbandsgemeinde Bodenheim		bearbeitet: W. Kosa		
Name		gezeichnet: K. Strate		
1. Änderung des Bebauungsplans		geprüft: W. Kosa		
Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt)		Stand: Sep. 2026		
Fassung		externe Prüfung:		
Fassung für die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB		Name:		
		Datum:		
		Plangröße [mm]: 765 x 500		
Maßstab	Planstand	Planart	Unterlagen-Nr.	Index
1:500		Bebauungsplan	01	00

**Veröffentlichungsexemplar
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Veröffentlichung in der Zeit vom
05.10.2026 bis einschließlich 06.11.2026**

Verbandsgemeinde Bodenheim

Ortsgemeinde Nackenheim

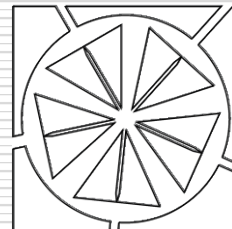
Projekt:

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

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

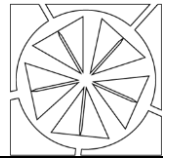
Stand: September 2026

**Fassung für die Veröffentlichung
gemäß § 3 (2) BauGB**



PLANWERK HÄUSER
Ingenieurbüro.

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



AUSFERTIGUNGSVERMERK

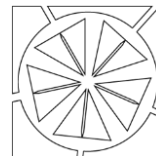
AUSFERTIGUNG

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

.....
Datum / Unterschrift Ortsbürgermeister

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung sind Bestandteil des Bebauungsplans.

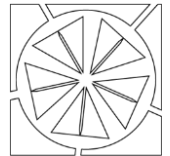


**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: September 2026**

RECHTSGRUNDLAGEN

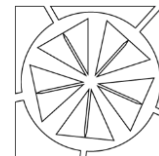
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch: Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 22.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 224.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2025, GVBl. S. 707/708 ff.
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 224.
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.06.2026, BGBl. 2026 I Nr. 183.
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2025, GVBl. S. 738.
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2025, GVBl. S. 763.
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 224.
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
16. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
17. Landesplanungsgesetz (LPiG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
18. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)
19. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 22.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 224.
20. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
21. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
22. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763, 766).

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



NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung SO "Lebensmittel- nahversorgung"	
Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 1,6
Zahl der Vollgeschosse II	Bauweise O
Dachform gD ≤ 10° FD	Gebäudehöhe GH max. 96,10 m ü. NHN)

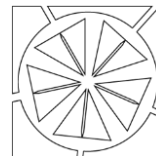


INHALTSVERZEICHNIS

AUSFERTIGUNGSVERMERK	2
INHALTSVERZEICHNIS	5
A. TEXTFESTSETZUNGEN	6
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	6
1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	6
1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	7
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO).....	7
1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO).....	7
1.6 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)	8
1.7 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	8
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO).....	10
2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)	10
2.3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)	10
2.4 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO).....	10
3. HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	11
B. BEGRÜNDUNG	16
1. Ausgangslage	16
1.1 Aufgabenstellung.....	16
1.2 Erfordernis der Planaufstellung/Verfahren	16
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	17
1.4 Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	18
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und übergeordnete Planung.....	19
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	19
3. Planung	21
3.1 Planungskonzeption	21
3.2 Erschließung und Verkehrsabläufe.....	21
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	21
3.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	21
3.5 Hochwasser-, Starkregen-, Grundwasser- und Niederschlagswasserbelange	22
3.6 Ver- und Entsorgung.....	22
3.7 Bodenordnung und Realisierung.....	23
4. Realisierung und Kosten.....	23
C. UMWELTBERICHT	24
1. Schutzgebiete / Geschützte Arten	24
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.2 Übersicht der geprüften Alternativen.....	24
2.3 Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartende Auswirkungen und deren Bewertung.....	25
2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	26
2.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes	27

ANLAGENVERZEICHNIS

- Auswirkungsanalyse Neubau mit Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Nackenheim, 05.09.2025, durch die Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbh, Erlangen
- Zulassungsbescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zum Zielabweichungsverfahren vom 02.07.2026



A. TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorgung“ (SO Lebensmittelnahversorgung) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung.

Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt einschließlich eines funktional zugeordneten Backshops beziehungsweise einer Bäckereiverkaufsstelle. Die Gesamtverkaufsfläche sämtlicher innerhalb des Sondergebiets vorhandener Verkaufsstätten darf zusammen höchstens 1.200 m² betragen. Die Verkaufsfläche des Backshops beziehungsweise der Bäckereiverkaufsstelle ist auf diese Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.

Das Kernsortiment ist auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. Sonstige branchenübliche Randsortimente sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

Weitere selbständige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

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

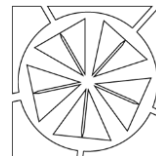
Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO): Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 zulässig sowie II Vollgeschosse. Die Baugrenzen werden entsprechend der Eintragung in der Planurkunde festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO):

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

Maßgebend ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenkote als Bezugspunkt. Der festgesetzte Geländebezug liegt bei 86,10 m ü. NHN.

Bei Gebäuden mit Flachdach wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika (OK) festgesetzt. Die Oberkante der Attika darf eine Höhe von 96,10 m ü. NHN nicht überschreiten.



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

Dies entspricht einer maximalen Höhe von 10,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird als oberer Bezugspunkt die Firsthöhe (FH), gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut, festgesetzt. Die Firsthöhe darf 96,10 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer maximalen Höhe von 10,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind so anzuordnen, dass von ihnen keine Blendwirkung auf die angrenzende Bahnstrecke oder die L 431 ausgeht.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen, insbesondere Lüftungs- und Kühlanlagen sowie Aufzugs- und Aufgangsbauten um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

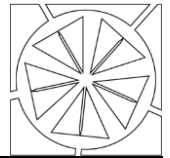
Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Dies gilt nur, soweit zeichnerisch festgesetzte Grün-, Rückhalte-, Leitungs- oder Schutzflächen sowie bahnbezogene Sicherheits- und Zugangsbelange nicht beeinträchtigt werden.

Bahnbezogene Zugänge und die Erreichbarkeit der Lärmschutzwand einschließlich vorhandener Service-/Fluchttüren sind jederzeit freizuhalten.



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

Das auf den Dach-, Stellplatz- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist geordnet zu bewirtschaften. Die vorhandene beziehungsweise in der Planzeichnung festgesetzte Regenrückhaltefläche ist zu erhalten und von einer Beeinträchtigung ihrer Rückhaltefunktion freizuhalten. Die Entwässerung erfolgt weiterhin im Trennsystem.

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

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund sowie nicht in die Straßenentwässerung der L 431 abgeleitet werden.

Die konkrete Niederschlagswasserbewirtschaftung einschließlich erforderlicher Rückhaltung, Drosselung, Behandlung belasteter Verkehrsflächenabflüsse sowie des Überlastungsfalls ist im Entwässerungs- und Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers besteht nach Vorgabe des Wirtschaftsbetriebs Mainz eine Einleitbegrenzung von maximal 10 l/s.

1.7 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Randliche Eingrünung

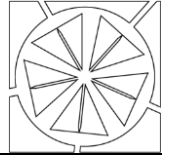
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insbesondere entlang der L 431, sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige oder gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Auswahl geeigneter Gehölze soll die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) berücksichtigt werden.

Begrünung von Stellplätzen

Auf den Stellplatzflächen bzw. in deren Randbereichen ist je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

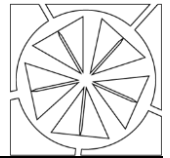
Neuanpflanzungen im Nahbereich der Bahnanlagen sind hinsichtlich Art und Standort so auszuwählen und anzuordnen, dass auch im ausgewachsenen Zustand sowie bei Windbruch keine Beeinträchtigung der Bahnanlagen oder des Eisenbahnbetriebs eintreten kann. Die erforderlichen bahnseitigen Sicherheits- und Pflanzabstände sind einzuhalten.



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

Für Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen ist jeweils ein durchwurzelbarer Raum von mindestens **12 m³** vorzusehen. Eine teilweise Überbauung des Wurzelraums ist zulässig, sofern die dauerhafte Durchwurzelbarkeit, Belüftung und Wasserversorgung des Baumes gewährleistet bleibt. Überbaute Bereiche sind mit hierfür geeignetem, tragfähigem Baumsubstrat herzustellen.

Die Bäume und Pflanzflächen innerhalb der Stellplatzanlagen sind fachgerecht gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige Verkleidungen aus glänzendem oder stark reflektierendem Kunststoff oder Metall unzulässig. Insbesondere sind stark spiegelnde oder reflektierende Außenoberflächen, von denen erhebliche Blendwirkungen auf die L 431 oder die angrenzenden Bahnanlagen ausgehen können, unzulässig. Technisch erforderliche Verglasungen sowie Photovoltaik- und Solaranlagen bleiben zulässig, sofern schädliche Blendwirkungen ausgeschlossen werden.

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

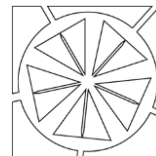
Es sind flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und Flachdächer zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind blendfrei auszubilden. Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig bzw. durch die Vorgaben des Landessolargesetzes geregelt.

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

Zur Fläche der Deutschen Bahn ist eine Einfriedung in einer Höhe von 2,0 m vorzuhalten, soweit diese Funktion nicht durch Lärmschutzeinrichtungen erfüllt wird. Die Einfriedung ist so anzuordnen und auszuführen, dass die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht beeinträchtigt wird. Der erforderliche Zugang der DB InfraGO AG beziehungsweise ihrer Beauftragten zur Lärmschutzwand und zu vorhandenen Service-/Fluchttüren ist jederzeit uneingeschränkt zu gewährleisten. Zur Lärmschutzwand ist ein Abstand von 2 m einzuhalten.

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

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nur zulässig, soweit sie der auf gleichem Grundstück ausgeübten Nutzung dienen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen und zu betreiben, dass Blendungen des Straßen- und Eisenbahnverkehrs sowie Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern ausgeschlossen sind.



3. HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Artenschutz

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

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

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

Rodung von Gehölzen im Winterjahr (01.10. bis 28.02. des Folgejahres) gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG. Vor einem Gehölzeingriff außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen. Vor Abrissarbeiten am Bestandsgebäude sind erforderlichenfalls fachkundige Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durchzuführen.

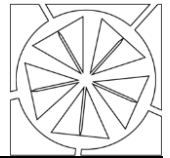
Baumschutz

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

Baugrund / Böden

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen unter anderem zur Gewährleistung der Standsicherheit und der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten dringend empfohlen. Generell sind die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund zu beachten:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau)
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten)
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds). Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die nachstehenden Vorgaben zu berücksichtigen:
- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)



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

Bohrungen und geologische Untersuchungen sind nach dem Geologiedatengesetz fristgerecht beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen; Untersuchungsergebnisse sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu übermitteln.

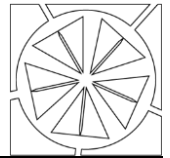
Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Schutz von Grund- und Trinkwasser

Das Plangebiet liegt in der Nähe von aktiven und inaktiven Wassergewinnungsanlagen sowie zum Wasserschutzgebiet „UF Bodenheim“. Die Sensibilität des Standortes ist bei Abriss, Bau und Betrieb insbesondere in Bezug auf Schutz von Boden und Grundwasser zu beachten. Es sind geeignete Maßnahmen in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sicherzustellen. Generell ist das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Da aufgrund der möglichen Verunreinigung durch Oberflächenwasser von Verkehrsflächen und auch Dachflächen ein Eintrag ins Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann, sind abweichend die Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung im Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde zu klären. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Errichtung von Heizölverbraucheranlagen

Die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) ist im Risikogebiet gemäß § 78c (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten, es sei denn, es stehen keine weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung oder die HVA kann hochwassersicher errichtet werden. In diesem Fall muss das Vorhaben der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen spätestens 6 Wochen vor der Errichtung der HVA angezeigt werden. Es wird diesbezüglich empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde aufzunehmen.



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

Wassergefährdende Stoffe

Sofern eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Transformatoren, in denen sich flüssige wassergefährdende Stoffe befinden, müssen nach Maßgabe des § 18 AwSV über eine flüssigkeitsundurchlässige Rückhalteeinrichtung verfügen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens dem Volumen entsprechen, das bei Betriebsstörungen bis zum Wirksamwerden geeigneter Sicherheitsvorkehrungen freigesetzt werden kann. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gemäß § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

Erdwärme

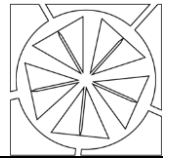
Innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Uferfiltrat Bodenheim“ ist die Nutzung gemäß § 4 Ziffer 1.5.5 der Rechtsverordnung „UF Bodenheim“ verboten. Außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes ist für die Nutzung von Erdwärme grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. In diesem Zusammenhang wird auf den „Leitfaden Erdwärme“, die Online-Karte zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbewertung des Landesamtes für Geologie und Bergbau verwiesen.

Altablagerungen / Altstandorte / Bodenschutz etc.

Ausweislich des Altlastenkatasters liegen für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Eine abschließende Unbedenklichkeit kann hieraus nicht abgeleitet werden. Es ist kein Altbergbau dokumentiert und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Werden bei Erdarbeiten Verunreinigungen, auffällige Bodenverfärbungen, Gerüche, Ablagerungen oder sonstige Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der SGD Süd unverzüglich zu informieren.

Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasservorsorge

Grundsätzlich ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Die Gebäude-, Freiflächen- und Entwässerungsplanung ist hochwasser- und starkregenangepasst auszuführen. Insbesondere sind sensible Nutzungen, Gebäudeöffnungen und technische Anlagen außerhalb prognostizierter Einstaubereiche anzuordnen oder konstruktiv zu schützen. Oberflächenabfluss und Notwasserwege dürfen



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

nicht zum Nachteil benachbarter Grundstücke oder öffentlicher Verkehrsflächen verändert werden.

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung und innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ein absoluter Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen können Überflutungen auftreten. Im Hochwasserfall besteht kein Anspruch auf Schadensersatz oder Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen.

Nach Angaben der SGD Süd ist bei einem HQ-extrem-Ereignis mit einer Wasserspiegellage von etwa 89,00 m ü. NHN zu rechnen. Bei länger anhaltenden Hochwasserständen ist mit hoch anstehendem Grund- beziehungsweise Druckwasser zu rechnen.

Informationen zu den Überflutungshöhen und den Gefährdungen sowohl bei Rheinhochwasser als auch bei Sturzflutereignissen können auf folgender Internetseite abgerufen werden: www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de

Die landesweite Sturzflutgefahrenkarte und das kommunale Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept sind bei der Objekt- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Nach dem kommunalen Vorsorgekonzept ist die Überflutungsgefährdung gegenüber der älteren landesweiten Datengrundlage deutlich geringer einzuschätzen; insbesondere im nördlichen Bereich des Grundstücks können bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen gleichwohl örtlich erhöhte Wassertiefen auftreten.

Deutsche Bahn

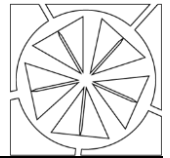
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs dürfen durch Planung, Bau und Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang zur Lärmschutzwand einschließlich der vorhandenen Service-/Fluchttür ist jederzeit sicherzustellen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe der Oberleitung sind die einschlägigen Sicherheitsabstände einzuhalten. Das Überschwenken von Bahnanlagen mit Baukränen ist unzulässig, soweit keine gesonderte bahnseitige Vereinbarung vorliegt.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Photovoltaik-, Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind blendfrei zur Bahnseite auszuführen.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet beziehungsweise seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich Versorgungsanlagen. Leitungsverläufe und Abstands- bzw. Schutzstreifen sind in



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

Genehmigungs- und Ausführungsplanung aktuell abzufragen und zu beachten. Vor Beginn von Erdarbeiten sind erneut aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen und die Schutz- und Sicherheitsvorgaben der Versorgungsträger zu beachten.

Verkehrliche Anbindung L 431

Die vorhandene Anbindung an die L 431 bleibt nach derzeitigem Planungsstand bestehen. Änderungen an der Zufahrt beziehungsweise eine erhebliche Veränderung der Verkehrsbelastung sind mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht in die Straßenentwässerung der L 431 eingeleitet werden.

Des Weiteren sind die üblichen Abstandsflächen einzuhalten. Gemäß Landesstraßengesetz § 22 beträgt die Bauverbotszone bei Landesstraßen 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Denkmalschutz / Landesarchäologie

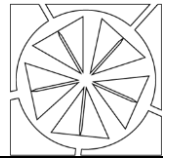
Bei Erdarbeiten sind die §§ 17 und 18 DSchG Rheinland-Pfalz zu beachten. Archäologische Funde sind unverzüglich der Direktion Landesarchäologie zu melden; Fundstellen sind soweit möglich unverändert zu lassen und Funde gegen Verlust zu sichern. Der Landesarchäologie ist gegebenenfalls ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen. Auch bislang unbekannte Kleindenkmäler, insbesondere Grenzsteine, dürfen nicht beeinträchtigt oder versetzt werden. Der Beginn der Erdarbeiten muss vier Wochen vorher angezeigt werden.

Nutzung Solarenergie

Mit dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 wurde eine Pflicht zur Installation von Photovoltaik-Anlagen eingeführt. Diese gilt für Dächer von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m² Nutzfläche (§ 4 LSolarG) und bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen (§ 5 LSolarG). Bei Vorliegen der entsprechenden Nutzungen sind bei Neubauvorhaben die Regelungen im Geltungsbereich umzusetzen.

Löschwasserversorgung

Die WVR bestätigt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung von 96 m³/h über 2 Stunden über vorhandene Unterflurhydranten.



B. BEGRÜNDUNG

1. Ausgangslage

1.1 Aufgabenstellung

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

Der bestehende Markt weist eine Verkaufsfläche von rund 800 m² auf. Mit dem Neubau soll die Gesamtverkaufsfläche einschließlich einer funktional zugeordneten Bäckereiverkaufsstelle auf maximal 1.200 m² erweitert werden.

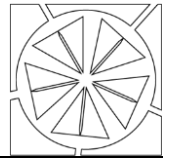
Für den Kernort Nackenheims stellt der Markt bereits heute einen wichtigen Versorgungspunkt dar – er ist in rund 800 m Entfernung fußläufig aus dem überwiegenden Siedlungsbereich erreichbar. Die Auswirkungen der Vergrößerung der Verkaufsfläche werden unter Anlage 01 (Auswirkungsanalyse Neubau mit Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Nackenheim, 05.09.2025, durch die Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbh, Erlangen) erörtert. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder benachbarter Versorgungsstandorte zu erwarten sind. Diese Beurteilung wurde im Zielabweichungsbescheid der SGD Süd vom 02.07.2026 zugrunde gelegt.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung/Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Nackenheim beschloss in der Ortsgemeinderatsitzung am 10.11.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431 zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 (5) BauGB). Das Vorhaben wird im Regelverfahren durchgeführt.

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

Der Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Bodenheim weist für diesen Bereich ein Gewerbegebiet aus. Auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt)“ setzt für die betroffenen Grundstücke ein Gewerbegebiet fest, weswegen sowohl der



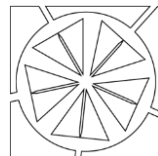
**1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet L 431,
2. Bauabschnitt, Stand: September 2026**

Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan zur Realisierung des Bauvorhabens geändert werden müssen. Der Standort liegt außerhalb eines verbindlich festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Damit bestand ein Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV. Mit Bescheid vom 02.07.2026 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd die Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot nach Z 58 LEP IV in Verbindung mit ZN 43 des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe zugelassen.

Die Zulassung ist an eine Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.200 m², die Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorgung“ sowie die künftige Festschreibung des Standorts als „Bestandsstandort Nahversorgung“ im Einzelhandelskonzept gebunden. Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung umgesetzt; bei einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist künftig die Festschreibung des Standorts als „Bestandsstandort Nahversorgung“ einzuhalten.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

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



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

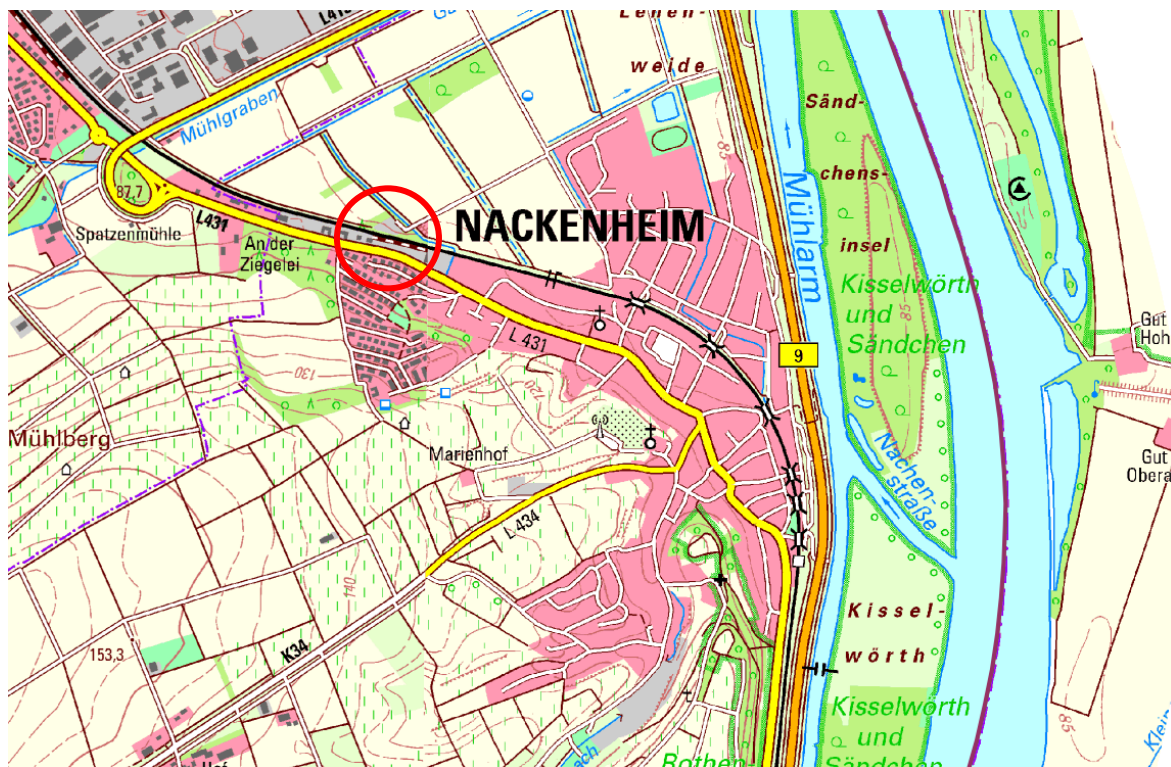


Abb. 01 Lage des Plangebiets in der Ortsgemeinde, Ausschnitt aus der topographischen Karte, Abb. ohne Maßstab – rot = Planungsraum

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereichs

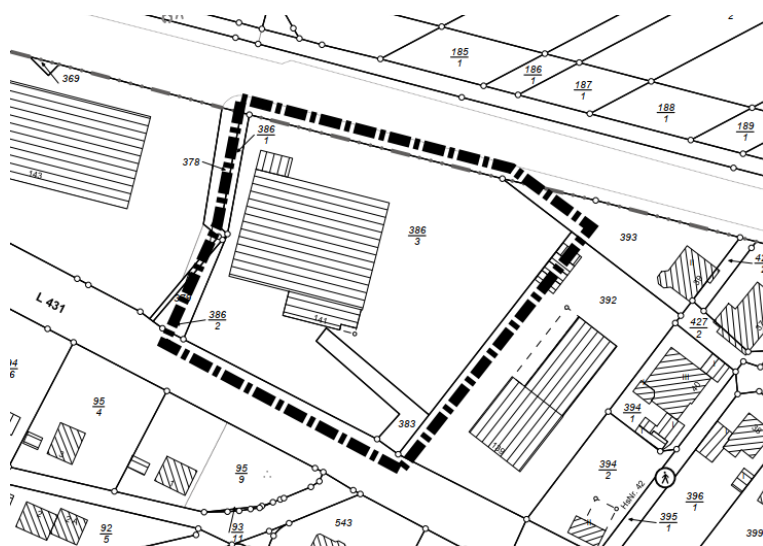
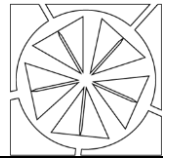


Abb. 02 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung, unmaßstäblich (vgl. Planzeichnung)

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



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

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Landesentwicklungsprogramm / Regionaler Raumordnungsplan

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

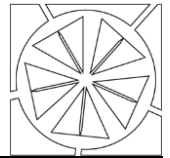
Entsprechend den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV (2008) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (2014) liegt die Ortsgemeinde Nackenheim im hochverdichteten Raum Mainz. Nierstein, Oppenheim und Nieder-Olm bilden dabei (freiwillig) kooperierende Mittelzentren. Im RROP wird Nackenheim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

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

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

Im funktionalen Verkehrsnetz liegt Nackenheim an der überregionalen Verkehrsverbindung Bundesstraße 9 sowie am wichtigen Schienennetz, die Bahnlinie entlang des Rheins (Rheinstraße Köln/Bonn–Koblenz–Mainz–Ludwigshafen/Mannheim) gilt als großräumige Verbindung. Der Standort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs; die erforderliche Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot nach Z 58 LEP IV wurde mit Bescheid der SGD Süd vom 02.07.2026 zugelassen.

Z 60 LEP IV (Nichtbeeinträchtigungsgebot) wird nach der Auswirkungsanalyse eingehalten; die SGD Süd hat dies im Zielabweichungsbescheid bestätigt. Zur Vermeidung einer eigenständigen Einzelhandelsagglomeration nach Z 61 werden weitere selbständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und die Gesamtverkaufsfläche absolut auf 1.200 m² einschließlich Backshop begrenzt.



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

Bauleitplanung

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



Abb. 03 Auszug aus dem aktuellen FNP der Verbandsgemeinde Bodenheim

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

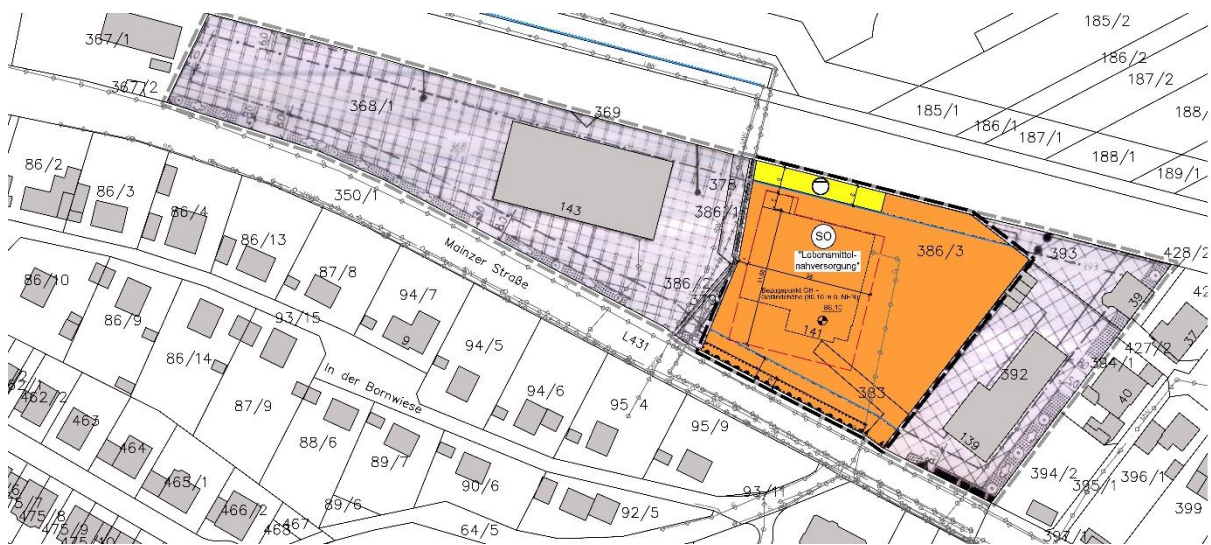
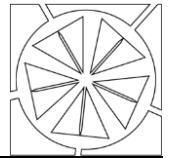


Abb. 04 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Überlagerung des Bereichs der ersten Änderung



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters wird abgerissen und ein Neubau errichtet. Die Andienung erfolgt im südwestlichen Gebäudeteil, hier wird ein Eingangsbereich gestalterisch betont. Die Stellplatzsituation wird in Teilen neu geordnet, es bestehen leichte Verschiebungen innerhalb der Fläche. An der nordwestlichen Grundstücksecke wird die bestehende Regenwassermulde erhalten. Die Gesamtverkaufsfläche wird einschließlich des funktional zugeordneten Backshops auf maximal 1.200 m² begrenzt. Weitere selbständige Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorgesehen und planungsrechtlich ausgeschlossen.

3.2 Erschließung und Verkehrsabläufe

Die Erschließung der Fläche bleibt wie bisher erhalten – es besteht eine gemeinsame Ausfahrt mit dem Gartencenter an die L 431, diese wird nicht verändert. Soweit sich durch die konkrete Vorhabenplanung wesentliche Änderungen der Verkehrsmenge oder der Zufahrtsgestaltung ergeben, sind diese mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen.

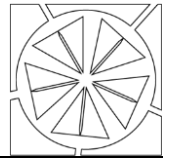
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise bleiben im Grundsatz unverändert. Die Höhenfestsetzung wird zur Sicherstellung der Bestimmtheit auf eine absolute Höhenangabe in m ü. NHN umgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung wird in ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelnahversorgung“ geändert. Die Gesamtverkaufsfläche wird entsprechend dem Zielabweichungsbescheid als absolute Obergrenze auf maximal 1.200 m² einschließlich Backshop begrenzt. Auf eine Verkaufsflächenzahl wird verzichtet, um eine dynamische Erweiterung infolge späterer Änderungen der Grundstücksgröße auszuschließen.

3.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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



erforderliche Zugang zur Lärmschutzwand einschließlich der vorhandenen Service-/Fluchttür jederzeit gewährleistet bleibt und keine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entsteht.

Pflanzverpflichtungen sollen zu einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets beitragen.

3.5 Hochwasser-, Starkregen-, Grundwasser- und Niederschlagswasserbelange

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten in der gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen können bei außergewöhnlichen Ereignissen versagen oder überströmt werden. Nach Angaben der SGD Süd ist bei HQ extrem eine Wasserspiegellage von etwa 89,00 m ü. NHN möglich.

Bei langanhaltenden Hochwasserständen ist außerdem mit hohen Grundwasserständen beziehungsweise Druckwasser zu rechnen.

Für Starkregen liegen unterschiedliche Datengrundlagen vor. Die landesweite Sturzflutgefahrenkarte basiert im Bereich des Plangebiets auf einer älteren Geländedatengrundlage. Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim berücksichtigt aktuellere und detailliertere Geländedaten und lässt für den Standort eine deutlich geringere Überflutungsgefährdung erkennen. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen können im nördlichen Grundstücksbereich gleichwohl örtlich erhöhte Wassertiefen auftreten.

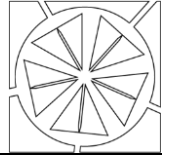
Im Rahmen der Eigenvorsorge und der Objektplanung ist eine hochwasser- und starkregenangepasste Bauweise vorzusehen. Entwässerungs- und Freiflächenplanung müssen sicherstellen, dass keine nachteilige Verlagerung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke, die L 431 oder Bahnanlagen erfolgt.

Informationen zu den Überflutungshöhen und den Gefährdungen sowohl bei Rheinhochwasser als auch bei Sturzflutereignissen können auf folgender Internetseite abgerufen werden: www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de

3.6 Ver- und Entsorgung

Die wesentlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Im Plangebiet befinden sich Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Vor Baubeginn sind aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen und die Schutzanforderungen der jeweiligen Netzbetreiber zu beachten.

Die konkrete Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Entwässerungs- und Genehmigungsverfahren nachgewiesen.

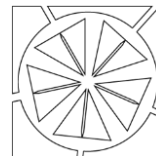


3.7 Bodenordnung und Realisierung

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

4. Realisierung und Kosten

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



C. UMWELTBERICHT

1. Schutzgebiete / Geschützte Arten

Nach den vorliegenden Fachinformationen liegt der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebiets, Naturschutzgebiets, Landschaftsschutzgebiets oder gesetzlich geschützten Biotops. Der Änderungsbereich ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt, Stellplatz- und Verkehrsflächen sowie wenige Grün- und Gehölzstrukturen stark anthropogen geprägt.

Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten kann allein aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor Abrissarbeiten am Bestandsgebäude und vor der Beseitigung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu prüfen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

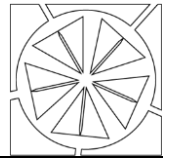
2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung bliebe die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet bestehen. Der bestehende Lebensmittelmarkt und die zugehörigen Stellplatz- und Verkehrsflächen würden voraussichtlich zunächst fortbestehen. Der geplante Neubau mit Erweiterung auf maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche könnte auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans jedoch nicht in der vorgesehenen Form zugelassen werden.

2.2 Übersicht der geprüften Alternativen

Planungsziel ist die Sicherung und Modernisierung des bestehenden Nahversorgungsstandorts. Für die Weiterentwicklung des Bestandsstandorts sprechen die vorhandene Erschließung, die weitgehende Versiegelung und die Vermeidung einer erstmaligen Inanspruchnahme unbebauter Flächen.

Die von der SGD Süd wegen der Starkregen- und Sturzflutgefährdung angeregte Prüfung eines alternativen Standorts wurde in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung des aktuelleren kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepts wird die Weiterentwicklung des Bestandsstandorts als vertretbar angesehen, sofern die objektbezogene Hochwasser- und Starkregenvorsorge im nachgelagerten Verfahren umgesetzt wird.



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

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

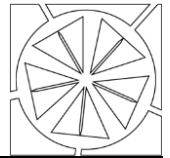
Einstufung der Eingriffe: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufungen der Eingriffe
Mensch/Siedlung	Bestehender Lebensmittelmarkt; Kunden- und Lieferverkehr; angrenzende Gewerbenutzungen, L 431 und Bahnstrecke.	Durch Neubau und Vergrößerung können sich Kunden-, Liefer- und Anlagenverkehr sowie betriebliche Immissionen verändern. Ein unlösbarer Konflikt ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.	(o)
Wasser	Weitgehend versiegeltes Grundstück; bestehende Entwässerung; Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten; hohe Grundwasserstände möglich.	Hochwasser-, Grundwasser- und Starkregenbelange sind wesentlich. Unter Beachtung hochwasserangepasster Bauweise, geordneter Niederschlagswasserbewirtschaftung und Objektschutzmaßnahmen ist kein unbewältigbarer Konflikt erkennbar.	(o)
Arten/Biotope	Stark anthropogen geprägtes Grundstück mit wenigen Gehölzstrukturen.	Keine erheblichen Auswirkungen auf überörtlich bedeutsame Biotopstrukturen erkennbar. Gebäude- und Gehölzkontrollen können erforderlich werden.	(o)
Geologie/Boden	Nahezu vollständig versiegeltes Grundstück.	Keine grundlegende zusätzliche Inanspruchnahme bislang unberührter Böden. Umfang und Veränderung der Versiegelung sind in der Vorhabenplanung zu bilanzieren.	(o)
Klima/Luft	Stark versiegelter und baulich genutzter Standort.	Keine erhebliche Beeinträchtigung überörtlicher Klimafunktionen. Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen können lokale Belastungen mindern.	(o)
Landschaftsbild / Erholung	Bestehender Lebensmittelmarkt und Stellplatzanlage im Gewerbe- und Verkehrsraum; keine besondere Erholungsfunktion.	Der Neubau verändert das lokale Erscheinungsbild, ohne voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Landschaftsbild auszulösen.	(o)

Hinweis zu § 1a BauGB (Bodenschutzklausel)

Der Geltungsbereich wird bereits heute als Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Stellplatz- und Verkehrsflächen genutzt und ist weitgehend versiegelt. Durch die Modernisierung am Bestandsstandort wird eine Neuansiedlung auf bislang unbebauten Flächen vermieden. Die Planung entspricht damit grundsätzlich dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Das Plangebiet wird bereits heute als Nahversorgungsmarkt genutzt. Der Bereich liegt gut erreichbar in Ortskernnähe. Die aktuell bestehende Flächenreserve (Nutzung der Fläche bisher ausschließlich für den ruhenden Verkehr) soll zur Steigerung des Nahversorgungsangebots durch Vergrößerung der Verkaufsfläche (nach Gebäudeabriss und Neubau) erfolgen. Damit wird eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebots nach BauGB vermieden bzw. minimiert. Die vorliegende Änderung entspricht daher den Anforderungen des §1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.



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

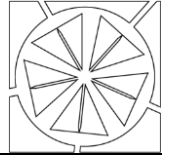
Hinweis zu § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel)

Der Änderungsbereich ist durch bestehende bauliche Nutzungen im Bereich des Lebensmitteldiscounters mit Parkplatz gekennzeichnet. Aufgrund der Lage – umgeben von baulichen Nutzungen und Verkehrsflächen – besitzen die Flächen insgesamt keine bedeutenden klima- bzw. luftrelevanten Funktionen. Der Änderungsbereich ist bereits als „Gewerbegebiet“ dargestellt, so dass hier keine Funktion als klimaökologischer Ausgleichsraum für die Ortsgemeinde und ihre Siedlungskörper vorliegt. Das Planvorhaben trägt bau- und betriebsbedingt nicht zu einer besonderen Verstärkung des Klimawandels bei. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber Hochwasser, hohen Grundwasserständen und Starkregen ist vorhanden. Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Hochwasser- und Starkregenvorsorge ist deshalb im Rahmen der Objekt-, Freiflächen- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

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

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse: Temperatur, Wind, Arten- und Biotopschutz etc.) der damit befassten Umweltbehörden überprüft. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der Funktionsfähigkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung, dem Schutz von Boden und Grundwasser sowie möglichen artenschutzrechtlichen Sachverhalten.



2.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Geplant ist die Festsetzung eines ca. 0,5 ha großen sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelnahversorgung“ anstelle einer gewerblichen Baufläche. Die Umweltauswirkungen der Planung werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung im Umfeld des Gewerbegebietes als nicht erheblich eingestuft. Die Eingriffe, die durch Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorgung“ zu erwarten sind, unterscheiden sich nicht erheblich von denen, die aus der Festsetzung als Gewerbegebiet resultieren.

Zusammenstellung:

Planwerk Häuser, i.A. Dipl.-Ing. (FH) Winfried Kosa, 21.09.2026