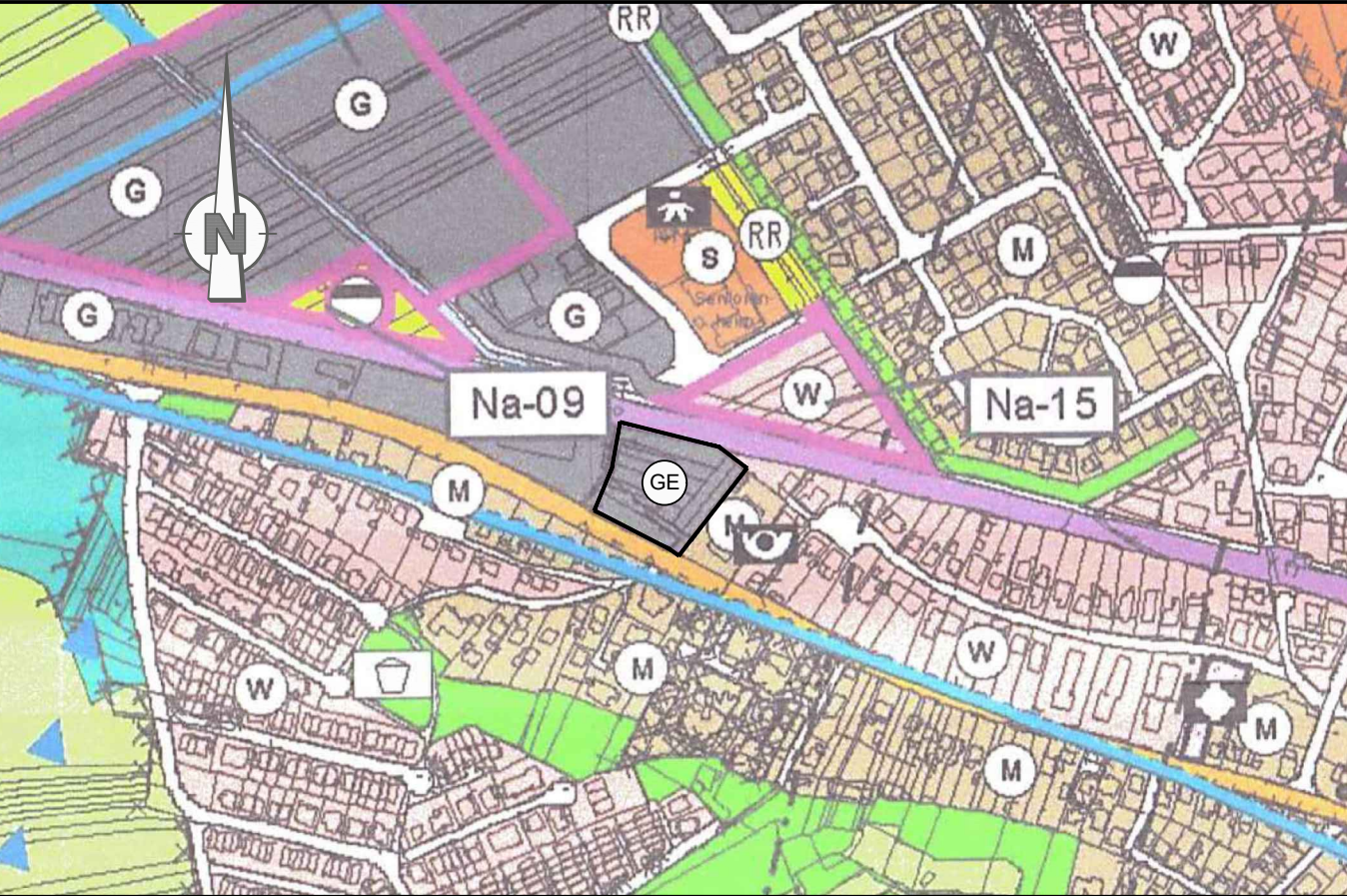
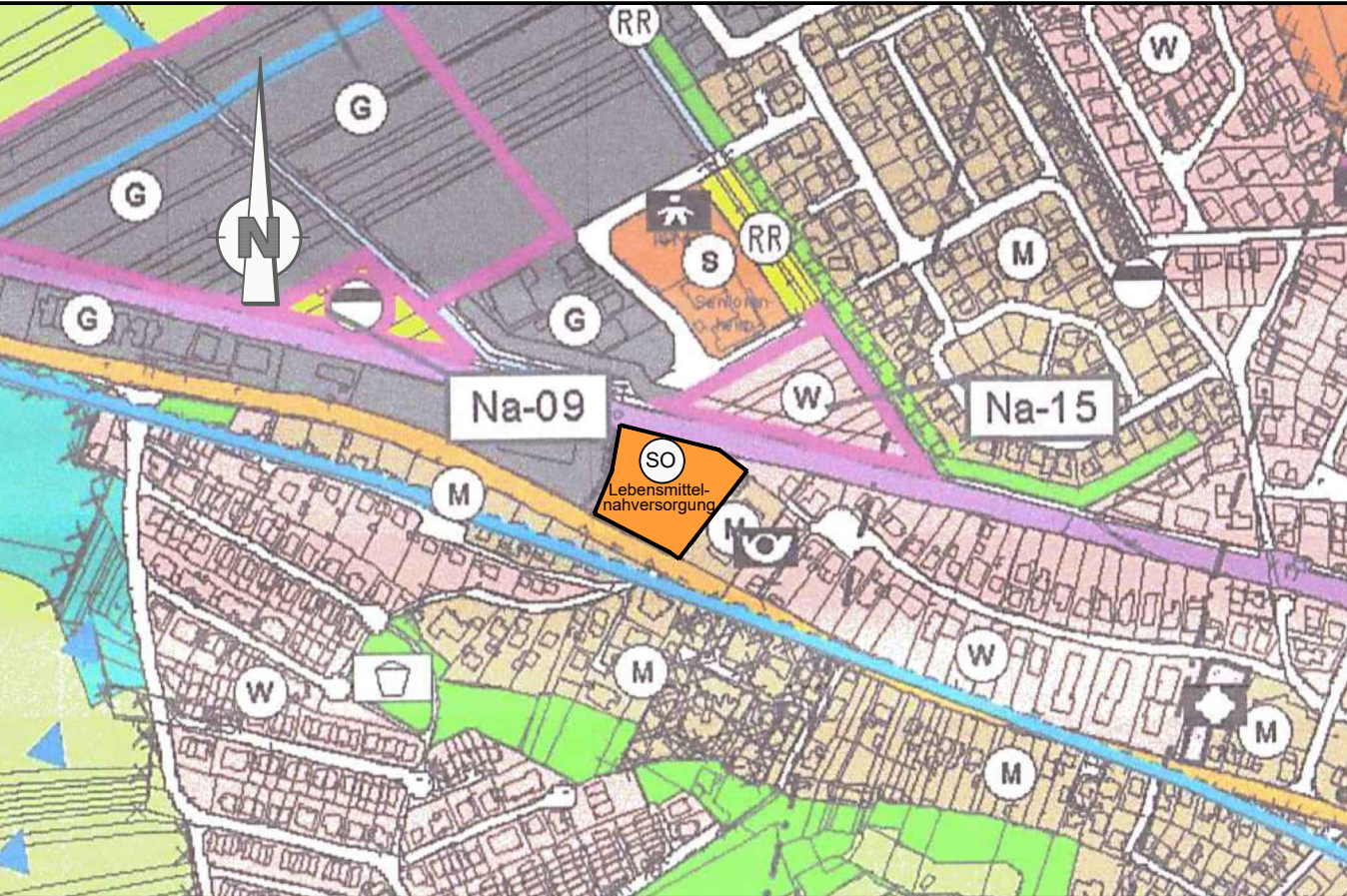


2. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 -
Verbandsgemeinde Bodenheim



PLANZEICHNUNG: Für den Geltungsbereich bisher wirksame Darstellung



PLANZEICHNUNG: Darstellung nach der Änderung

Zeichenerklärung

Änderung

Art der baulichen Nutzung

SO SO = Sonderbaufläche - Lebensmittelnahversorgung

GE GE = Gewerbliche Baufläche

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestand

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen
M Gemischte Bauflächen
G Gewerbliche Bauflächen
S Sonderbauflächen

Einrichtungen und Anlagen f. Gemeinbedarf

Flächen Gemeinbedarf
Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
Post
Sport- und Spielanlagen
Spielanlagen
Kindergarten

überörtlicher Verkehr
überörtl./örtl. Hauptverkehrsstraßen (§5 BauGB)
Bahnanlagen (§5 BauGB)

Verkehrsflächen
Untergeordnete Verkehrsflächen

Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

Versorgungsanlagen
Abwasser
Regenrückhaltebecken

Versorgungs- u. Abwasserleitungen
oberirdische Leitung
Schutzbereich Hochspannungsleitung
unterirdische Leitung
Richtfunktrasse

Grünflächen

Grünflächen
Spielfeld

Land- u. Forstwirtschaft

landwirtschaftliche Flächen
Waldflächen

Naturschutz

Ausgleichs- und Kompensationsflächen
Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz

Sonstige Planzeichen

Änderungsbereich

Nachrichtliche Darstellungen

Umgrenzung Wasserwirtschaft
Umgrenzung Wasserrecht

Kennzeichnungen

Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.03.2026.

3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt am 27.03.2026 im Amtsblatt Nr.13 mit Auslegungsfrist vom 07.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026.

4. Unterrichtung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 27.03.2026 mit einer Äußerungsfrist bis 08.05.2026.

5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen des Flächennutzungsplanentwurfs

Der Verbandsgemeinderat hat am 11.06.2026 nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

6. Bekanntmachung der Auslegung

Ort und Dauer der Auslegung des Planentwurfs wurden am gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich (sowie Internetveröffentlichung) im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Der Nachbargemeinden

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte am mit einer Äußerungsfrist bis

8. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Verbandsgemeinderat hat am nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

9. Zustimmung der Ortsgemeinden

Die nach § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO erforderliche Zustimmung der Ortsgemeinden liegt vor. Die Voraussetzungen des § 67 Abs. 2 Satz 3 GemO sind erfüllt.

10. Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am den endgültigen Beschluss über den Flächennutzungsplan gefasst.

Bodenheim, den

11. Vorlage zur Genehmigung

Der Flächennutzungsplan wurde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt.

12. Ausfertigung

Der Flächennutzungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das für die Aufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Flächennutzungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bodenheim, den

13. Bekanntmachung

der Flächennutzungsplan ist am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Bodenheim, den

Hinweis

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise
(§ 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

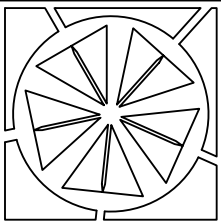
Hochwasser- und Starkregengefährdung

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.

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

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

Auftraggeber	Planverfasser
Verbandsgemeinde Bodenheim	PLANWERK HÄUSER Ingenieurbüro.
Am Dollesplatz 1	Heidestraße 59 A
55294 Bodenheim	56154 Boppard
	Fon: 06742 / 9414 753
	www.planwerk-haeuser.de



Ort	Projektnummer:
Verbandsgemeinde Bodenheim	BP2501
	bearbeitet:
	W. Kosa
	gezeichnet:
	K. Strate
	geprüft:
	W. Kosa
Name	Stand:
2. Änderung des Flächennutzungsplans 2035, Einzeländerung Nackenheim	Sep. 2026
Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans	
"Gewerbegebiet L431 (2. Bauabschnitt)"	
Fassung	externe Prüfung:
Fassung für die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB	Name:
	Datum:
	Plangröße [mm]:
	580 x 297

Maßstab	Planstand	Planart	Unterlagen-Nr.	Index
1:5.000		Teiländerung Flächennutzungsplan	01	00

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

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

Verbandsgemeinde Bodenheim

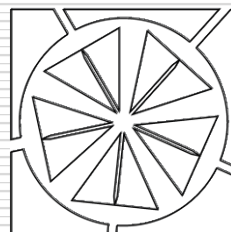
Ortsgemeinde Nackenheim

**Sonderbaufläche –
Lebensmittelnahversorgung**

**2. Änderung des
Flächennutzungsplans 2035,
Einzeländerung Nackenheim
Parallelverfahren zur 1.
Änderung des Bebauungs-
plans "Gewerbegebiet L431
(2. Bauabschnitt)"**

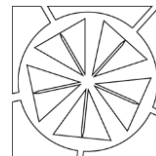
Stand: September 2026

Fassung für die Veröffentlichung gem. § 3
(2) BauGB



PLANWERK HÄUSER
Ingenieurbüro.

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

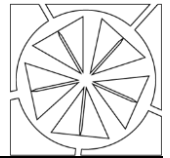


Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Einordnung der Planung	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Variantenprüfung, Standortalternativen	6
3. Bestandsituation, Vorhaben und Planungsbeschreibung.....	7
3.1 Bestandssituation und vorhandene Nutzungen	7
3.2 Planungsbeschreibung.....	7
4. Verfahren	8
5. Planungsrechtliche Situation	10
5.1 Rechtsgrundlagen.....	10
5.2 Landesplanerische und Regionalplanerische Festlegungen.....	10
5.3 Gültiger Flächennutzungsplan.....	13
5.4 Änderung des Flächennutzungsplans	14
5.5 Erläuterung und Begründung der Darstellung	15
5.6 Hochwasser-, Starkregen- und Grundwassergefährdung.....	17
6. Umweltbericht	14

Anlagen:

Auswirkungsanalyse Neubau mit Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Nackenheim, 05.09.2025, durch die Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbh, Erlangen
Zulassungsbescheid der SGD Süd zum Zielabweichungsverfahren vom 02.07.2026
Eigenständiger Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans



1. Anlass und Ziel der Planung

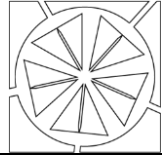
Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Die Betreiberin des Discounters in der Mainzer Straße 141 in 55299 Nackenheim beabsichtigt zusammen mit der Eigentümerin des Grundstücks 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. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten grundsätzlich nur in hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Der wirksame Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Bodenheim stellt für den Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt)“ setzt für die betroffenen Grundstücke ein Gewerbegebiet fest, weswegen sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan zur Realisierung des Bauvorhabens geändert werden müssen.

In seiner Sitzung am 10.11.2025 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nackenheim daher beschlossen, einen Antrag an die Verbandsgemeinde zu stellen, das Zielabweichungsverfahren einzuleiten. 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 gilt ausschließlich für die Sicherung der Lebensmittelnahversorgung an diesem Bestandsstandort und ist an eine Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.200 m² einschließlich Backshop, die Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorgung“ sowie die künftige Festschreibung als „Bestandsstandort Nahversorgung“ im Einzelhandelskonzept gebunden.

Die Ortsgemeinde Nackenheim hat am 10.11.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt bzw. initiiert. Der förmliche Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den zuständigen Verbandsgemeinderat am 11. Dezember 2025 gefasst. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Ziel ist die Änderung der bisherigen gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche „Lebensmittelnahversorgung“, damit der parallel aufgestellte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Zur Beurteilung des möglichen Standortes eines Nahversorgers, der Analyse von Potenzialen, Dimensionierung und Tragfähigkeit eines potenziellen Lebensmittelmarktes im Plangebiet wurde eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt (Auswirkungsanalyse Neubau mit Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Nackenheim, 05.09.2025, durch die Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbh, Erlangen).



2. Einordnung der Planung

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche befindet sich im Westen der Ortsgemeinde Nackenheims im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets (s. Abbildung 1) an der vielbefahrenen Mainzer Straße.

Für den Kernort Nackenheims stellt er bereits heute einen wichtigen Versorgungspunkt dar – er ist in rund 800 m Entfernung fußläufig erreichbar.

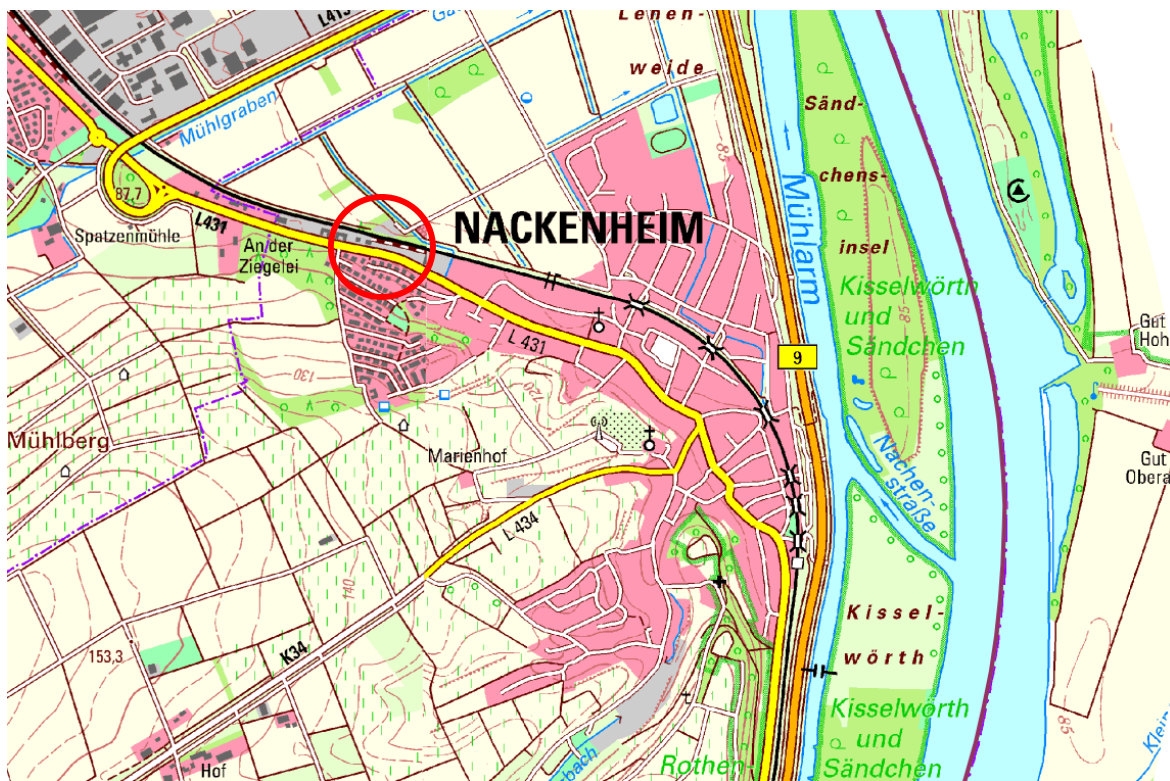
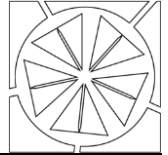


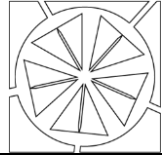
Abb. 01 Lage des Plangebiets in der Ortsgemeinde, Ausschnitt aus der topographischen Karte, Abb. ohne Maßstab – rot = Planungsraum



2.2 Variantenprüfung, Standortalternativen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Nullvariante, die Weiterentwicklung des Bestandsstandorts und grundsätzlich in Betracht kommende Standortalternativen zu prüfen. Der Standort ist nicht allein deshalb alternativlos, weil dort bereits ein Markt besteht. Für seine Beibehaltung sprechen jedoch die bestehende Nahversorgungsfunktion, die vorhandene Erschließung, die weitgehende Versiegelung und die Vermeidung einer erstmaligen Inanspruchnahme unbebauter Flächen. Diese Gesichtspunkte wurden auch im Zielabweichungsbescheid als tragende Gründe berücksichtigt. Potenzielle Nutzungskonflikte hinsichtlich des Ziel- und Quellverkehrs (Verkehrsbelastung, Emissionen) und des Lieferverkehrs sind aufgrund der geringen Differenz der Verkaufsfläche nicht anzunehmen. Die Empfehlung der SGD Süd, wegen der erheblichen Starkregen- und Sturzflutgefährdung über einen alternativen Standort nachzudenken, wurde in die Abwägung eingestellt. Da das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim auf aktuelleren und detaillierteren Datengrundlagen beruht und für den Standort eine deutlich geringere Überflutungsgefährdung erkennen lässt, wird die Weiterentwicklung des Bestandsstandorts als vertretbar angesehen.

Ebenso wurde durch die SGD Süd auf die Lage in einer durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschützten Rheinniederung und innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten hingewiesen.



3. Bestandsituation, Vorhaben und Planungsbeschreibung

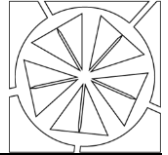
3.1 Bestandssituation und vorhandene Nutzungen

Der Bestand stellt sich derzeit bereits als Lebensmitteldiscounter dar, umgeben von Flächen für den ruhenden Verkehr. Östlich grenzt ein Gartenfachmarkt an die Fläche, im Westen ein Baustoffhändler/Baumarkt.

3.2 Planungsbeschreibung

Entsprechend dem Konzept des Bebauungsplans soll der bestehende Lebensmittelmarkt abgebrochen und einschließlich einer funktional zugeordneten Bäckereifiliale neu errichtet werden. Die Gesamtverkaufsfläche aller Verkaufsstätten einschließlich Backshop wird verbindlich auf höchstens 1.200 m² begrenzt. Die Zweckbestimmung wird auf die Lebensmittelnahversorgung beschränkt. Zulässig sind im Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Kernsortimente; Randsortimente dürfen nur deutlich untergeordnet sein.

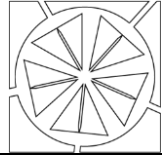
Weitere selbständige Einzelhandelsbetriebe oder eine Agglomeration eigenständiger Verkaufsstätten sind nicht Ziel der Planung und werden durch den Zielabweichungsbescheid nicht gedeckt.



4. Verfahren

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt)“ durchgeführt. Für beide Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet jeweils einen gesonderten Teil der Begründung. Die Verfahrensschritte sind wie folgt:

- Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch Beschluss des Verbandsgemeinderats vom 11.12.2025 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.03.2026.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026.
- Die Bekanntmachung erfolgte am 27.03.2026
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2026 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen aus §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden am 11.06.2026 abgewogen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet erfolgte am _____.
- Der Planentwurf wurde vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht; zusätzlich wurden die gesetzlich vorgesehenen Zugangsmöglichkeiten bereitgestellt.
- Die Stellungnahmen aus §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden am _____ abgewogen. Der Verbandsgemeinderat fasste am _____ den Feststellungsbeschluss über die FNP-Änderung.
- Die FNP-Änderung wurde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen gemäß § 6 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht; mit der Bekanntmachung wurde die FNP-Änderung wirksam.



5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der FNP-Änderung sind insbesondere die nachstehenden Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV); Raumordnungsgesetz (ROG); Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG); Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG).

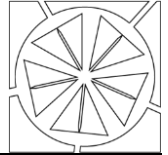
5.2 Landesplanerische und Regionalplanerische Festlegungen

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz und der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe sind in ihrer jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen. Nackenheim ist im Regionalen Raumordnungsplan als kooperierendes Grundzentrum dargestellt.

Der großflächige Einzelhandel ist aufgrund seiner Auswirkungen auf Zentrenstruktur, Flächeninanspruchnahme und Verkehr als raumordnerisch relevante Nutzung einzustufen. Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz misst seiner Steuerung daher besondere Bedeutung bei, um die Funktionsfähigkeit zentraler Orte zu sichern, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern und negative städtebauliche sowie ökologische Folgewirkungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Nackenheim ist als kooperierendes Grundzentrum ein zentraler Ort. Die Planung dient der Grund- bzw. Nahversorgung und bleibt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche unterhalb der für Mittel- und Oberzentren maßgeblichen Schwelle. Z 57 wird eingehalten; dies wurde im Zielabweichungsbescheid bestätigt.



*Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist 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 innen stadtrelevanter Sortimente umfassen.*

Der Standort liegt am westlichen Ortsrand und außerhalb eines verbindlich festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Damit bestand ein Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV. Mit Bescheid vom 02.07.2026 hat die SGD Süd die erforderliche Zielabweichung zugelassen. Die Zulassung ist auf den Bestandsstandort, die Funktion der Lebensmittelnahversorgung und maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche einschließlich Backshop begrenzt.

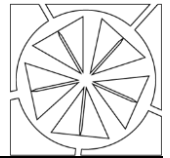
Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Da das Vorhaben überwiegend nahversorgungs- und damit innenstadtrelevante Sortimente umfasst, ist Z 59 nicht die tragende Zulässigkeitsgrundlage.

Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen 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.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder benachbarter Versorgungsstandorte zu erwarten sind. Die SGD Süd hat auf dieser Grundlage im Zielabweichungsbescheid die Vereinbarkeit mit Z 60 bestätigt.

Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche



ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Der Bebauungsplan muss die Gesamtverkaufsfläche als absolute Obergrenze auf höchstens 1.200 m² einschließlich Backshop begrenzen. Eine alleinige Verkaufsflächenzahl ist wegen der Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und einer möglichen dynamischen Erweiterung nicht ausreichend. Weitere selbständige Einzelhandelsbetriebe sind auszuschließen.

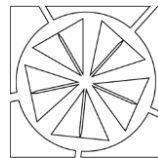
5.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2035 wurde am 23.02.2024 ausgefertigt und ist seit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 01.03.2024 wirksam.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Abb. 02 Auszug aus dem aktuellen FNP der Verbandsgemeinde Bodenheim

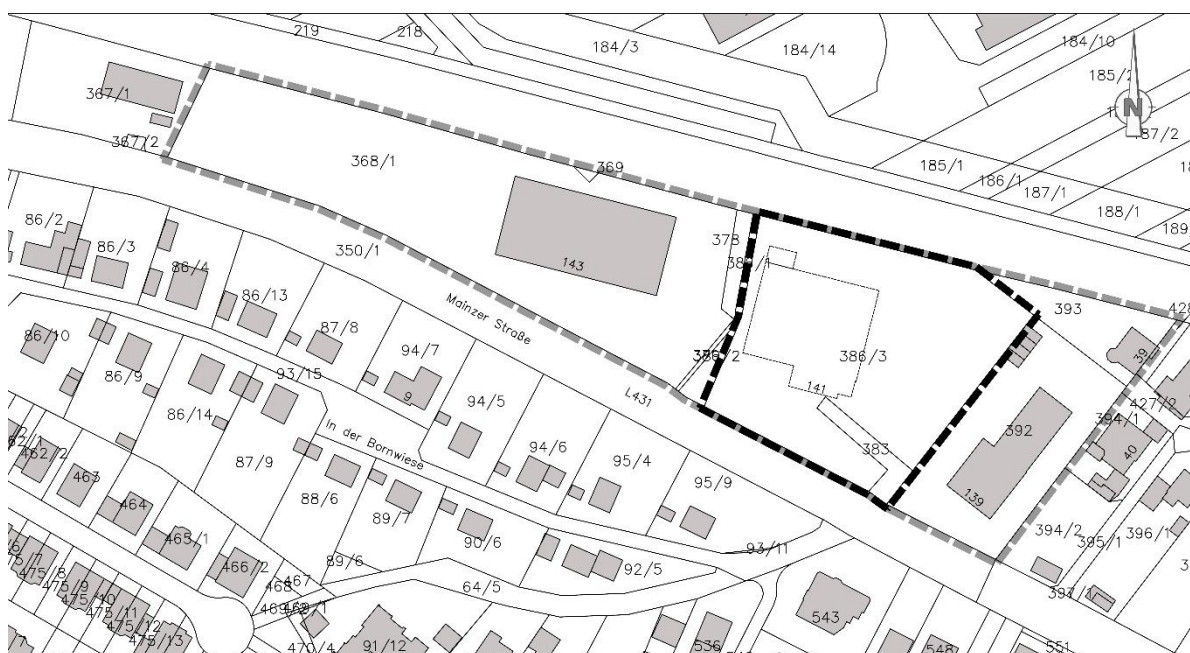


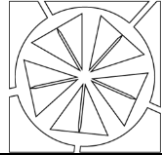
5.4 Änderung des Flächennutzungsplans

Die aktuelle Plandarstellung in dem gültigen Flächennutzungsplan entspricht nicht dem Planungsziel, welches sich aus der Konzeption des Bebauungsplans ergibt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB besteht ein Entwicklungsgebot. Es besagt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und den darin enthaltenen Festsetzungen nicht widersprechen dürfen. Der Verbandsgemeinderat hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Ziel ist die Darstellung einer Sonderbaufläche. Mit Bescheid vom 02.07.2026 wurde die Abweichung von Z 58 LEP IV zugelassen. Die drei Nebenbestimmungen des Bescheids – maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche einschließlich Backshop, Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorgung“ und künftige Festschreibung als „Bestandsstandort Nahversorgung“ – werden vollständig umgesetzt. Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich übernommen.



Darstellung auf FNP-Ausfertigung, o.M.: Gegenüberstellung bisher wirksame Darstellung (links) und Darstellung nach der Änderung (rechts)





Darstellung auf Kataster, o.M.: Gegenüberstellung bisher wirksame Darstellung graue gestrichelt umrandeter Festsetzungsbereich, und Darstellung der Änderung (schwarzer umgrenzter Bereich)

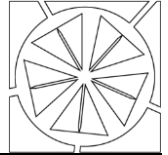
5.5 Erläuterung und Begründung der Darstellung

Der Änderungsbereich umfasst etwa 0,5 ha und wird in eine „Sonderbaufläche – Lebensmittelnahversorgung“ geändert.

Die Sonderbaufläche dient der Sicherung und Modernisierung der Lebensmittelnahversorgung an einem langfristig bestehenden Standort. Für den Standort sprechen die vorhandene Nutzung und Erschließung, die gute Erreichbarkeit sowie die Vermeidung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Die raumordnerische Zulässigkeit ist durch den Zielabweichungsbescheid hergestellt, jedoch auf den zugelassenen Nutzungsumfang beschränkt.

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt)“, der bislang ein Gewerbegebiet festsetzt. Mit der 1. Änderung wird ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelnahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche aller Verkaufsstätten einschließlich Backshop ist absolut auf höchstens 1.200 m² begrenzt. Die Sortimentsregelung ist auf die Nahversorgung ausgerichtet; weitere selbständige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Der Standort ist entsprechend dem Zielabweichungsbescheid bei der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Bodenheim als „Bestandsstandort Nahversorgung“ festzuschreiben.

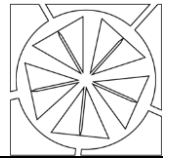


5.6 Hochwasser-, Starkregen- und Grundwassergefährdung

Das Vorhaben befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Bei Versagen oder Überströmen der Schutzeinrichtungen kann es zu einer vollständigen Überflutung kommen. Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Nach den Angaben der SGD Süd ist bei einem HQ-extrem-Ereignis mit einer Wasserspiegellage von etwa 89,00 m NHN zu rechnen; abhängig von der Geländehöhe können erhebliche Überflutungstiefen auftreten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadensersatzanspruch, sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht. Bei länger anhaltenden Hochwasserständen ist zusätzlich mit hoch anstehendem Grund- bzw. Druckwasser zu rechnen.

Auf die allgemeine Eigenvorsorgepflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.“

Die landesweite Sturzflutgefahrenkarte basiert im Bereich des Plangebiets auf einem älteren Geländemodell. Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim berücksichtigt dagegen aktuellere und detailliertere Datengrundlagen. Danach ist die Überflutungsgefährdung für den Standort deutlich geringer einzuschätzen. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis können im nördlichen Bereich des Grundstücks örtlich erhöhte Wassertiefen auftreten. Weitergehende Hinweise sind dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept zu entnehmen.



6. Umweltbericht

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 der Verbandsgemeinde Bodenheim wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargestellt.

Gegenstand der Änderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Lebensmittelnahversorgung“ anstelle einer gewerblichen Baufläche am bestehenden Einzelhandelsstandort Mainzer Straße 141 in Nackenheim. Die Umweltprüfung berücksichtigt den Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans. Weitergehende, vorhaben- und grundstücksbezogene Prüfungen erfolgen im parallelen Bebauungsplanverfahren.

Als Grundlagen werden insbesondere der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2035 mit integriertem Landschaftsplan, die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, die verfügbaren Hochwasser- und Starkregengefahreninformationen sowie die Fachunterlagen des parallelen Bebauungsplanverfahrens herangezogen.

1.1 Schutzgebiete, geschützte Biotope und besonderer Artenschutz

Der Änderungsbereich liegt nach den verfügbaren Fachinformationen nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebiets, Naturschutzgebiets, Landschaftsschutzgebiets oder eines gesetzlich geschützten Biotops. Entsprechende Schutzgebiete werden durch die Änderung voraussichtlich nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Der Änderungsbereich ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt, Stellplatz- und Verkehrsflächen sowie nur wenige Grün- und Gehölzstrukturen stark anthropogen geprägt. Eine besondere Bedeutung als Biotopfläche ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erkennbar.

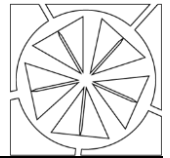
Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten kann allein aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere vor dem Abriss von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen im Bebauungsplan- beziehungsweise Zulassungsverfahren zu prüfen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung bliebe die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche bestehen. Der vorhandene Lebensmittelmarkt und die zugehörigen Stellplatz- und Verkehrsflächen würden voraussichtlich zunächst fortbestehen.

Der geplante Abriss und Neubau mit Erweiterung auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² könnte auf Grundlage der bisherigen FNP-Darstellung und des bestehenden



Bebauungsplans jedoch nicht in der vorgesehenen Form planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die bereits vorhandene weitgehende Versiegelung und die derzeitige gewerbliche beziehungsweise einzelhandelsbezogene Nutzung des Grundstücks würden voraussichtlich bestehen bleiben. Wesentliche Veränderungen des Umweltzustands wären bei Fortführung der bestehenden Nutzung zunächst nicht zu erwarten.

1.2.2 Übersicht der geprüften Alternativen

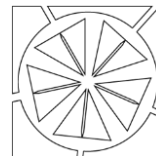
Ziel der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes am Standort Mainzer Straße 141. Es handelt sich nicht um die erstmalige Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs auf einer bisher unbebauten Fläche, sondern um die Modernisierung eines eingeführten Nahversorgungsstandorts.

Eine Verlagerung auf einen anderen Standort würde dem Planungsziel, den vorhandenen Nahversorgungsstandort zu erhalten, nicht in gleicher Weise entsprechen und könnte gegebenenfalls eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen auslösen. Räumliche Alternativen mit erkennbar geringeren Umweltauswirkungen und gleicher Eignung zur Erfüllung des Planungsziels sind nicht ersichtlich.

1.2.3 Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung

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

Schutzgut		Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung
Mensch und menschliche Gesundheit		Bestehender Lebensmittelmarkt mit Kunden- und Lieferverkehr; Stellplatzanlage; angrenzende Gewerbenutzungen, Mainzer Straße und Bahnstrecke; bestehende Lärm- und Verkehrsbelastungen.	Durch die Vergrößerung des Marktes können sich Kunden-, Liefer- und Anlagenverkehr sowie betriebliche Immissionen verändern. Auf FNP-Ebene ist kein unlösbarer Konflikt erkennbar. Die konkrete Verträglichkeit ist im Bebauungsplan- beziehungsweise Genehmigungsverfahren zu prüfen.	(o)
Fläche		Bereits baulich genutzter und weitgehend versiegelter Standort innerhalb des bestehenden Siedlungs- und Gewerbebereichs.	Keine erstmalige Inanspruchnahme einer unbebauten Außenbereichsfläche. Die Weiterentwicklung des Bestandsstandorts ist gegenüber einer Neuansiedlung flächensparend.	(+)
Boden		Durch Gebäude, Parkplatz und Verkehrsflächen weitgehend überformte beziehungsweise versiegelte Böden.	Gegenüber der bestehenden gewerblichen Bauflächendarstellung sind auf FNP-Ebene keine erheblich weitergehenden Beeinträchtigungen erkennbar. Umfang und Veränderung der Versiegelung sind im Bebauungsplan zu bilanzieren.	(o)
Wasser		Keine offenen Oberflächengewässer im Änderungsbereich; weitgehend versiegeltes Grundstück; bestehende Entwässerung.	Gegenüber der bestehenden Nutzung und der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche sind auf FNP-Ebene keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Nach dem kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept ist nur eine geringe Überflutungsgefährdung anzunehmen. Die konkrete Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.	(o)



Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	Stark anthropogen geprägtes und weitgehend versiegeltes Grundstück; wenige Bäume beziehungsweise Grünstrukturen.	Keine erheblichen Auswirkungen auf überörtlich bedeutsame Biotopstrukturen erkennbar. Gebäude- und Gehölzkontrollen sowie Bauzeitenregelungen können erforderlich werden.	(o)
Klima und Luft	Stark versiegelter und baulich genutzter Standort ohne erkennbare Funktion als großräumiger klimaökologischer Ausgleichsraum; lokale Wärmebelastung möglich.	Keine erhebliche Beeinträchtigung überörtlicher Klimafunktionen. Begrünungs-, Verschattungs- und Rückhaltemaßnahmen können nachteilige lokale Auswirkungen mindern.	(o)
Landschafts- und Ortsbild / Erholung	Bestehender Lebensmittelmarkt und Parkplatz im Gewerbe- und Verkehrsraum; keine besondere Erholungsfunktion.	Neubau und mögliche Vergrößerung verändern das lokale Erscheinungsbild, ohne voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Landschaftsbild auszulösen.	(o)
Kultur- und Sachgüter	Keine bekannten Kulturdenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs; bestehende Leitungen, Bahnanlagen und Lärmschutzwand im Umfeld.	Keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter erkennbar. Leitungs- und Bahnanlagen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	(o)
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen insbesondere zwischen Versiegelung, Niederschlagswasser, lokalem Klima und menschlicher Gesundheit.	Wesentliche zusätzliche Wechselwirkungen sind auf FNP-Ebene nicht erkennbar. Detaillierte Anforderungen werden im Bebauungsplanverfahren behandelt.	(o)

1.2.4 Hinweis zu § 1a Abs. 2 BauGB – sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Änderungsbereich wird bereits heute als Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Stellplatz- und Verkehrsflächen genutzt und ist weitgehend versiegelt. Die Planung dient der Weiterentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts innerhalb des Siedlungsbereichs.

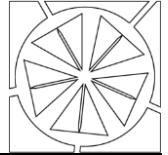
Durch die Nutzung und Neuordnung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen wird eine Neuansiedlung auf bislang unbebauten Flächen vermieden. Die Planung entspricht damit grundsätzlich dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Möglichkeiten der Innenentwicklung und Wiedernutzung bereits beanspruchter Flächen vorrangig zu nutzen.

Der konkrete Umfang der künftig zulässigen Versiegelung ist im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und soweit möglich durch Begrünungs-, Rückhalte- und Entsiegelungsmaßnahmen zu begrenzen.

1.2.5 Hinweis zu § 1a Abs. 5 BauGB – Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Änderungsbereich ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie die zugehörigen Stellplatz- und Verkehrsflächen baulich vorgeprägt und weitgehend versiegelt. Eine Funktion als überörtlich bedeutsamer klimaökologischer Ausgleichsraum ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Nach dem kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept ist für den Standort nur eine geringe Überflutungsgefährdung anzunehmen. Weitergehende Maßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.



Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und weitgehenden Versiegelung sowie der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe zu erwarten, die der grundsätzlichen Darstellung einer Sonderbaufläche entgegenstehen.

1.2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine eigenständigen flächenbezogenen Monitoringmaßnahmen erforderlich. Die Verbandsgemeinde nutzt die ihr von den zuständigen Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB übermittelten Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen.

Die Überwachung konkret festgesetzter Vermeidungs-, Minderungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans beziehungsweise im Zuge der Genehmigung und Umsetzung des Vorhabens. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Begrünung und zum Artenschutz.

1.2.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer rund 0,5 ha großen Sonderbaufläche „Lebensmittelnahversorgung“ anstelle einer gewerblichen Baufläche. Der Änderungsbereich wird bereits durch einen Lebensmittelmarkt mit Stellplatz- und Verkehrsflächen genutzt und ist weitgehend versiegelt.

Durch die Planung wird keine bisher unbebaute Fläche neu in Anspruch genommen. Gegenüber der bislang dargestellten gewerblichen Baufläche sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Nach dem kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept ist für den Standort nur eine geringe Überflutungsgefährdung anzunehmen.

Weiterhin sind mögliche betriebliche Immissionen sowie die artenschutzrechtlichen Anforderungen bei Gebäudeabriss oder Gehölzbeseitigung zu beachten. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Umweltauswirkungen erkennbar, die der Darstellung der Sonderbaufläche grundsätzlich entgegenstehen.

Zusammenstellung:

PLANWERK HÄUSER Ingenieurbüro,

Dipl.-Ing. (FH) Winfried Kosa, Planwerk Häuser, September 2026