

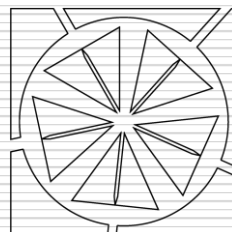
Ortsgemeinde Nackenheim

Verbandsgemeinde Bodenheim

**FNP 2035
der VG Bodenheim
2. Änderung**

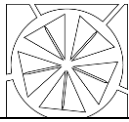
**Abwägung der Stellungnahmen und
Beschlussvorschläge
aus dem Verfahrensschritt gemäß §§
4 (1) und 3 (1) i.V.m. § 4a (3) BauGB**

Stand: Mai 2026



**PLANWERK HÄUSER
Ingenieurbüro.**

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



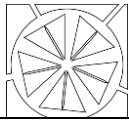
EINLEITUNG

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Scheurer,
sehr geehrte Damen und Herren Verbandsgemeinderatsmitglieder,

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

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

1. PLEdoc GmbH, Netzauskunft, 45326 Essen
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53123 Bonn
3. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, 55743 Idar-Oberstein
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, 55116 Mainz
5. Bundesnetzagentur, Funkbetreiberauskunft, 10707 Berlin
6. PLEdoc GmbH, Netzauskunft, 45326 Essen
7. Landesforsten Rheinland-Pfalz, Forstamt Rheinhessen, 67404 Neustadt a. d. Weinstraße
8. Netzauskunft EWR Netz GmbH, 55232 Alzey
9. PYUR, Tele Columbus Netz GmbH, 85774 Unterföhring
10. Eisenbahn-Bundesamt, 66113 Saarbrücken
11. Mainzer Netze GmbH, 55118 Mainz
12. VG Bodenheimer Kreis, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, FB 2 Umwelt, 55294 Bodenheimer Kreis
13. EWR-Netz GmbH, Technisches Assetmanagement, 55220 Alzey
14. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, 55529 Bad Kreuznach
15. LBB, Niederlassung Mainz, 55029 Mainz
16. Deutscher Wetterdienst, 80006 München
17. Landesamt für Geologie und Bergbau, 55129 Mainz
18. Zweckverband ZÖPNV Süd, Kaiserslautern
19. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, 63202 Langen
20. Stadtverwaltung Mainz, Amt 12, 55028 Mainz
21. Deutsche Bahn AG, DB AG – DB Immobilien, 60329 Frankfurt
22. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 55032 Mainz
23. Kreisverwaltung Mainz-Bingen, FB Bauen, Abt. 21a, 55206 Ingelheim am Rhein
24. Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen, 67547 Worms



25. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, 55232 Alzey
26. Handelsverband Südwest, 67655 Kaiserslautern
27. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, 55010 Mainz
28. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Koblenz, 56073 Koblenz
29. Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, 55294 Bodenheimer Pfalz
30. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 55116 Mainz
31. Landesbetrieb Mobilität Worms, 67547 Worms

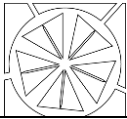
Die Stellungnahmen werden zunächst abgebildet und nebenstehend interpretiert (*kursiv gedruckt*), danach erfolgt die Abwägung und diese mündet, falls erforderlich, in einen Beschlussvorschlag ein.

Laufendes Zielabweichungsverfahren:

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

Mit freundlichen Grüßen

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



1. Bundesnetzagentur, Funkbetreiberauskunft, 10707 Berlin (E-Mail vom 27.03.2026)

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:

1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.

2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts- / Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.

3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.

Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur.

Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren:

Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de

Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter:

www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligten/VerfahrenDritter/de

Für eine Funkbetreiberauskunft vom Referat 226:

Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) gesondert per E-Mail an funkbetreiberauskunft@bnetza.de anzufragen.

Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem

Link finden:

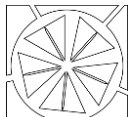
www.bnetza.de/648280

Für die Funkbetreiberauskunft ist die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.

Auswertung: Bedenken bestehen nicht. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren die konkrete Baumaßnahme erneut angefragt werden muss.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Für die Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



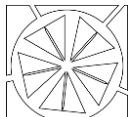
2.Netzauskunft EWR Netz GmbH, 55232 Alzey (Mail zur Netzauskunft vom 30.03.2026)

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

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

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

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



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

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

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

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

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Gewerbegebiet L431 (2.

Bauabschnitt), 1. Änderung“ jedoch berührt, weil die geänderte Fläche an die Eisenbahnstrecke 3522 Mainz Süd - Mannheim grenzt.

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

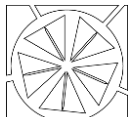
Sollten Sie Ihre Planung auf Grundstücke ausweiten, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, weise ich bereits jetzt darauf hin, dass Ihr Plan gemäß § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung entfaltet, da das Fachplanungsrecht der Bahn Vorrang genießt. Ferner ist eine gesonderte Beteiligung der DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com, notwendig.

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

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

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die bahnbbezogenen Sicherheits-, Abstands-, Zugangs-, Entwässerungs-, Immissions-, Beleuchtungs- und Bepflanzungshinweise sind im weiteren Bebauungsplan-, Bauantrags- und Ausführungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Änderung der FNP-Darstellung ist nicht erforderlich.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



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

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

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

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

Freileitungen (blanke Leiter) über Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und einer Dachneigung von $> 15^\circ$ O = 3 m vertikaler Abstand
Freileitungen (blanke Leiter) über Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ O = 5 m vertikaler Abstand
Freileitungen (blanke Leiter) neben Gebäuden 3 m waagerechter Abstand

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

Kosten für das Einmessen der Leitung in das entsprechende Baugrundstück trägt

der Eigentümer bzw. Bauherr des Grundstücks.

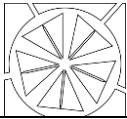
Im Bereich unserer Freileitungen sind Baumpflanzungen geplant. Wir bitten daher, bei Auswahl der Bäume oder Standorte darauf zu achten, dass die Bäume im ausgewachsenen Zustand einen Schutzabstand von 1 m zu unseren Leitungen nicht unterschreiten. Zur Vermeidung jährlicher Ausästungen und den damit verbundenen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

Detaillierte Angaben zur geplanten Versorgung des Baugebietes, dem Aufbau unserer Versorgungsnetze und der Errichtung unserer Anlagen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Kosten für

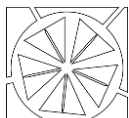
Auswertung: Es wird auf Leitungen im Plangebiet hingewiesen.

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

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



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



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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächnutzungsplanes 2035 im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet L431 (2. Bauabschnitt), 1. Änderung" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund allgemein:

Grundsätzlich empfehlen wir bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers.

2/2

mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

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

Auswertung: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet sind weder Altbergbau noch laufender Bergbau unter Bergaufsicht bekannt. Rohstoffgeologische Einwände werden nicht erhoben. Für spätere Bauvorhaben werden Baugrunduntersuchungen empfohlen; Bohrungen bzw. geologische Untersuchungen sind nach Geologiedatengesetz rechtzeitig beim LGB anzuzeigen.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen überwiegend die nachgelagerte Objekt-, Baugrund- und Ausführungsplanung. Ein Konflikt mit den Darstellungen der Flächnutzungsplanänderung ergibt sich daraus nicht. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Hinweise zum Baugrund und zum Geologiedatengesetz können, soweit noch nicht enthalten, in die Begründung bzw. Hinweise der Bauleitplanung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Baugrunduntersuchungen und zum Geologiedatengesetz werden in den Planunterlagen berücksichtigt, soweit sie nicht bereits enthalten sind. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

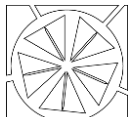
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



6. ZÖPNV Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern (Mail vom 27.04.2026)

Es ist geplant, in der VG Bodenheim eine Änderung der Zweckbestimmung für verschiedene Flächen vorzunehmen.

Hiervon sind u. a. Areale in den Gemeinden Bodenheim (z. B. Bo-09) und Nackenheim (z. B. Na-07) betroffen.

Diese vorgenannten Flächen grenzen an die Bahnstrecke (Mannheim) – Ludwigshafen/Rhein – Worms – Mainz (KBS 660) an.

Laut LEP IV zählt diese Bahnlinie zur Kategorie I, den großräumigen Schienenverbindungen (Z 144), die von Fernverkehrs-, Regional-Expresszügen, Regionalbahnen und dem internationalen Schienengüterverkehr intensiv genutzt wird.

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

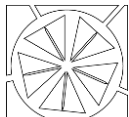
Immissionen aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Bahnstrecke sind hinzunehmen (z. B. Schall, Erschütterungen, Staub). Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Bahnlärm sind ggfs. im Bebauungsplan vorzusehen.

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

Auswertung: *Es werden Hinweise zur angrenzenden Bahnstrecke und zu möglichen Bahnimmissionen sowie der Notwendigkeit zur Vermeidung von Störungen des Bahnverkehrs gegeben. Es erfolgt ein weiterer Hinweis, dass ggf. weitere Schutzmaßnahmen vor Bahnlärm im Bebauungsplan vorzusehen seien.*

Abwägung: Die Planung greift nicht in Bahnanlagen ein und beeinträchtigt den Bahnbetrieb nicht. Bahnbedingte Immissionen sind als Vorbelastung zu berücksichtigen. Die vorhandene Lärmschutzwand wird zur Kenntnis genommen. Ob darüber hinaus immissionsschutzrechtliche Anforderungen bestehen, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren zu prüfen.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



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

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

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

Auswirkungsanalyse B.2.1:

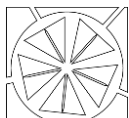
Folgender Sachverhalt wird unter Punkt B.2.1 der Auswirkungsanalyse beschrieben: "Der Einzugsbereich des Projektes ist zum einen abhängig von der Angebotsstruktur des geplanten Projektes und zum anderen von der Verkehrslage und der damit verbundenen Erreichbarkeit für die Verbraucher. Die derzeitige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

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

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

Auswertung: Die Stadt Mainz regt an, die maximal zulässige Verkaufsfläche eindeutig als absolute Obergrenze von 1.200 m² festzusetzen. Zudem wird die Abgrenzung des Einzugsbereichs in der Auswirkungsanalyse kritisch hinterfragt. Die Begrenzung auf das Gemeindegebiet Nackenheim sei methodisch nicht ausreichend begründet. Außerdem wird auf eine Unstimmigkeit zwischen 1.100 m² Verkaufsfläche in der Auswirkungsanalyse und 1.200 m² in der Begründung hingewiesen.

Abwägung: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Verkaufsfläche ist auf Ebene des Bebauungsplans eindeutig auf maximal 1.200 m² zu begrenzen. Die Begründung zur FNP-Änderung wird entsprechend geprüft und ergänzt. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist in den weiteren Planungsschritten auch im Hinblick auf die vorliegende Stellungnahme zu beachten.



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

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

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

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

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

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

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

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

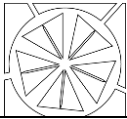
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

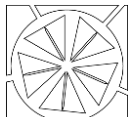
Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



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



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

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

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

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

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

Abstandsflächen

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

Bauarbeiten

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

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

Das Regellichtprofil muss freigehalten werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von

Auswertung: Die Deutsche Bahn AG erhebt keine grundsätzlichen Einwände gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, sofern die genannten bahnbezogenen Sicherheits-, Abstands-, Zugangs-, Entwässerungs-, Immissions-, Beleuchtungs- und Bepflanzungshinweise beachtet werden.

Die Hinweise betreffen überwiegend die nachgelagerte Bauleit-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Ein Änderungsbedarf für die FNP-Darstellung ergibt sich daraus nicht.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der angrenzenden Bahnstrecke, der Lärmschutzwand, der Oberleitung sowie des Bahnbetriebs sind im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung zu beachten.

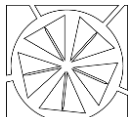
Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird lediglich die vorbereitende Bodennutzung dargestellt. Konkrete technische Anforderungen, Abstände, Sicherungsmaßnahmen und Abstimmungen sind im Bebauungsplan-, Bauantrags- bzw. Ausführungsverfahren zu behandeln.

Eine Änderung der Flächennutzungsplandarstellung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG / DB Immobilien vom 05.05.2026 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. An der Planung wird festgehalten.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.



Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

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

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

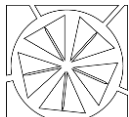
Oberleitung DB InfraGO AG

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

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

Einsatz von Baukränen und Baumaschinen

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



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

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

Immissionen

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

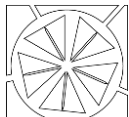
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen

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

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

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

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



Vorhandene Kabel und Leitungen der DB InfraGO AG

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

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

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

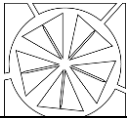
Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

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

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

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

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



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

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

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

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

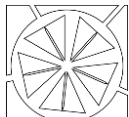
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende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

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

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

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

Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.



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

Im weiteren Verfahren ist die SGD WAB weiterhin zu beteiligen.

1. Allgemeine Wasserwirtschaft

1.1 Gewässer- und Hochwasserschutz

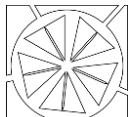
Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient vornehmlich dazu, die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Baufläche in eine Sonderbaufläche Einzelhandel umzuwandeln. Diese Nutzung wird auch aktuell dort bereits betrieben. Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll abgerissen und neu errichtet werden.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

Gemäß Punkt 6 soll mit der ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt werden, sodass momentan in den Planunterlagen lediglich auf die Unterlagen des Bebauungsplanes verwiesen wird. Wie bereits in meiner Stellungnahme zu eben dieser Bebauungsplanänderung ausgeführt, sollte dringend auf die Lage des Planungsgebietes in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungen hingewiesen werden. Im Flächennutzungsplan ist die Umgrenzungslinie des damaligen HQ Extrem bereits eingetragen. Der Hinweis könnte wie folgt lauten:

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

Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies kann zu einer vollständigen Überflutung des Vorhabenbereichs führen. Zudem ist insbesondere bei länger anhaltenden Hochwasserständen mit hoch anstehendem Grundwasser bzw. Druckwasser zu rechnen. Das Vorhaben liegt somit innerhalb eines sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß den mir vorliegenden Wasserspiegellagenberechnungen ist in diesem Bereich im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses (HQ Extrem) mit einer Wasserspiegellage von ca. 89,00 mNHN zu rechnen, wobei das HQ Extrem grundsätzlich auch überschritten werden kann. Je nach Höhenlage des Grundstücks ist mit Überflutungshöhen bis zu 3,5 m (im nördlichen Teilbereich) zu rechnen.

Auswertung: Die SGD Süd erhebt wasserwirtschaftlich grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans, da die angrenzenden Gewässerparzellen nicht tangiert werden. Es wird jedoch deutlich auf die Lage des Plangebiets in der gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung und damit in einem Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete hingewiesen. Zudem wird auf eine erhebliche Starkregen- bzw. Sturmflutgefährdung verwiesen. Nach den Sturmflutgefahrenkarten befindet sich der Standort in einem Tiefpunkt; es können Wassertiefen bis ca. 2,00 m auftreten. Die SGD empfiehlt daher eine Prüfung alternativer Standorte, die Prüfung möglicher Auswirkungen einer Geländeaufhöhung auf Nachbargrundstücke sowie geeignete Objektschutzmaßnahmen. **Aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird von einer erneuten Bebauung dringend abgeraten.** Weitere Hinweise betreffen Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung, bauzeitliche Wasserhaltung, Brauchwassernutzung, Geothermie sowie Bodenschutz.



Informationen zur Überflutungshöhe und der Hochwassergefährdung können auch den Hochwassergefahrenkarten entnommen werden:
www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de

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

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

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

1.2 Sturzflutgefährdung

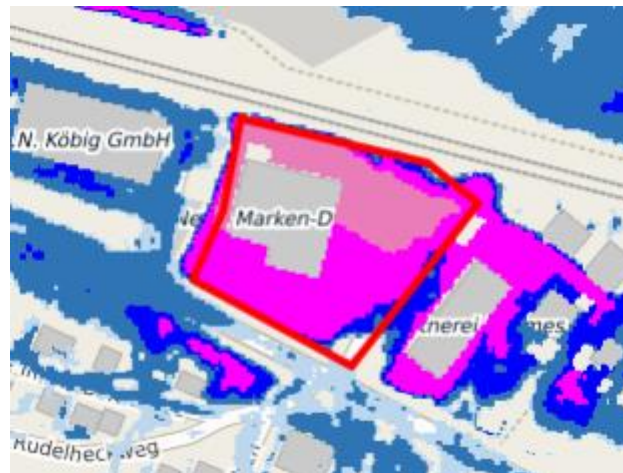
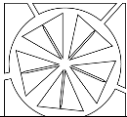
Im Plangebiet soll ein bestehender Einzelhandelsmarkt abgerissen und erneuert werden. Der IST-Zustand des Plangebiets weist eine hohe Gefährdung durch Starkregen auf. Diese Gefährdung geht aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz hervor. Sie bilden Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten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

Der Standort des Marktes befindet sich in einem Tiefpunkt, daher können hier Wassertiefen von bis zu 200 cm auftreten. Es sollte dringen über einen alternativen Standort nachgedacht werden.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Abwägung eingestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet keine erstmalige Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Fläche vor, sondern dient der planungsrechtlichen Anpassung einer bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung. Die grundsätzlichen Belange des Hochwasser- und Starkregenschutzes sind jedoch erheblich und im weiteren Verfahren, insbesondere auf Ebene der Bebauungsplanänderung und der nachgelagerten Objekt- und Entwässerungsplanung, vertieft zu prüfen und zu berücksichtigen.

Die Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie die Starkregengefährdung werden in die Planunterlagen aufgenommen bzw. deutlicher herausgestellt. Ebenso sind Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise, zum Objektschutz, zur schadlosen Ableitung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke zu ergänzen. Eine abschließende technische Lösung, insbesondere zur Höhenlage des Baugrundstücks, zur Überflutungsvorsorge und zu Objektschutzmaßnahmen, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren zu prüfen und ggf. nachzuweisen.

Die Hinweise zu Grundwasser, Brauchwassernutzung, Geothermie, wassergefährdenden Stoffen, bauzeitlicher Grundwasserhaltung und Bodenschutz betreffen überwiegend die nachgelagerte Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Sie werden als Hinweise berücksichtigt. Eine Aufgabe der Planung auf FNP-Ebene wird nicht für erforderlich gehalten, da es sich um die Neuordnung und Anpassung eines bereits baulich genutzten Standortes handelt.



Wassertiefen (SRI7, 1 Std.)



Beschlussvorschlag: Die Hinweise zur erheblichen Starkregen- und Hochwassergefährdung werden als wesentlicher abwägungsrelevanter Belang berücksichtigt. Die Planunterlagen werden um eine Darstellung der Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie der Sturzflutgefährdung ergänzt. Im weiteren Bebauungsplan-, Bauantrags- und Entwässerungsverfahren sind die Höhenlage des Baugrundstücks, mögliche Auswirkungen einer Geländeaufhöhung auf Nachbargrundstücke, eine schadlose Ableitung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie geeignete Objektschutzmaßnahmen nachzuweisen. Die erneute bauliche Nutzung des bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes wird unter dem Vorbehalt einer nachweislich hochwasser- und starkregenangepassten Planung weiterverfolgt.

Die weiteren Hinweise zu Grundwasser, Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung, Geothermie und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat

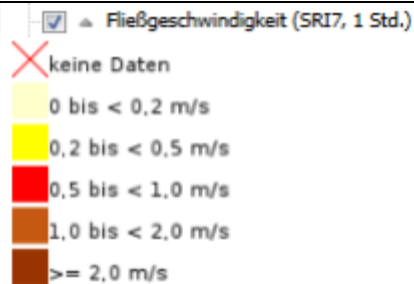


Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen und Fließgeschwindigkeit mit -
richtung für SRI 7, 1 Std.

Es sollte geprüft werden, welche Auswirkungen eine Erhöhung des Bodenniveaus für die Anlieger hat. Das unter den Schutz des Artikel 14 Abs. 1 GG fallende Eigentum kann sich auch außerhalb des Plangebiets befinden. Es ist daher sicherzustellen, dass die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und damit einhergehende bauliche Ver-änderungen keine belastende/erhöhte Auswirkungen auf benachbarte Bereiche haben. Insofern keine negativen Auswirkungen bestehen, sollte der Boden aufgeschüttet werden. Geeignete Objektschutzmaßnahmen sind in jedem Fall umzusetzen. Können die topographischen Gegebenheiten nicht verändert werden, sind die nach § 1 Absatz 6

Nummer 1 BauGB geforderten gesunden Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung nicht gewährleistet. Da im Fall eines Starkregenereignisses Überflutungen nicht ausgeschlossen werden können und damit eine Gefährdung der Bevölkerung bzw. ein entsprechendes Schadenspotenzial für die Gebäude der angedachten Bebauung besteht, empfehlen wir aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserchutzes hier von einer erneuten Bebauung Abstand zu nehmen und raten von einer Bebauung dieses Gebietes dringend ab.

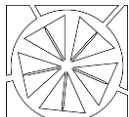
2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1 Wasserschutzgebiete

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

2.2 Grundwassernutzung

Gewinnungsanlagen/Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld/im Planbereich sind hier nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1



Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigepflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m³/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde).

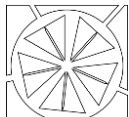
In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die Belange zum Schutz des Grundwassers (hier der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) entsprechend zu berücksichtigen. Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe, u. a. auch in den Wasserhaushalt, auf das Mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben, um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

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

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

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

2.5 Regenerative Energie
Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie)



sichergestellt werden soll, so ist hierfür i. d. R. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde erforderlich.

3. Bodenschutz

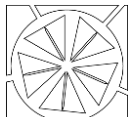
Der Planungsbereich (Gemarkung Nackenheim, Flur 5, Flurstück/e 386/3 und 383) ist

im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 erfolgt zur Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau und der Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Nackenheim.

Künftig ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1

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



10. KV Mainz-Bingen, FB Bauen Abt. 21 a, 55206 Ingelheim am Rhein (Schreiben vom 05.05.2026)

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

1. Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen folgende Anmerkungen

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

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

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

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

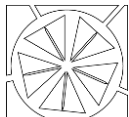
1.5. In Anbetracht des geschilderten Zielkonfliktes ist am 06.09.2025 bei der zuständigen Oberen Landesplanungsbehörde der Antrag auf entsprechende Zielabweichung gestellt worden. Die Zulässigkeit einer Abweichung von dem betroffenen Ziel der Raumordnung wird daher in einem separaten Verfahren (Zielabweichungsverfahren)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

1.6. Zudem ist im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen, dass die

1. Untere Landesplanungsbehörde

Auswertung: Durch die Erweiterung des Netto-Marktes auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Der Standort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Es besteht daher ein Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot nach Z 58 LEP IV. Die Verträglichkeit des Vorhabens ist zudem im Hinblick auf das Nichtbeeinträchtigungsgebot nach Z 60 LEP IV nachzuweisen. Das hierfür eingeleitete Zielabweichungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Abwägung: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Planung wird unter Beachtung des Ergebnisses des laufenden Zielabweichungsverfahrens weitergeführt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse dient als fachliche Grundlage für den Nachweis der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit. Ergänzende Anforderungen aus dem Zielabweichungsverfahren sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.



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

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

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

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

2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen

2.1. Da es sich um eine Flächennutzungsänderung im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet L431 (2. BA)" handelt wurde sich entschieden einen gemeinsamen Umweltbericht zu erstellen.
Redaktioneller Hinweis:

2.2. Da die Flächennutzungsplanänderung ein eigenständiger Planungsvorgang ist, ist auch hier die textliche Fassung des Umweltberichtes anzufügen. Der Verweis auf die parallellaufende verbindliche Bauleitplanung ist zwar hilfreich und es sind keine anderen fachlichen Tatbestände zu erwarten, jedoch nicht ausreichend wegen des eigenständigen Werkscharakters.

2.3. Da die Fläche bereits versiegelt und bebaut ist und lediglich die Darstellung im FNP geändert wird, sind durch die Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche keine anders gearteten Eingriffe, im Gegensatz zur

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist im weiteren Verfahren zu beachten. Die abschließende Fortführung der Bauleitplanung steht unter dem Vorbehalt einer positiven Entscheidung im Zielabweichungsverfahren. Ohne Zulassung der Zielabweichung kann der Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV nicht überwunden werden.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

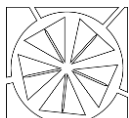
Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat

2. Untere Naturschutzbehörde

Auswertung: Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der Umweltbericht auch der FNP-Änderung als eigenständigem Planungsvorgang beizufügen ist. Inhaltliche naturschutzfachliche Bedenken bestehen nicht, da die Fläche bereits versiegelt und bebaut ist und durch die Änderung der Darstellung keine andersartigen Eingriffe zu erwarten sind.

Abwägung: Der redaktionelle Hinweis wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird den Unterlagen der FNP-Änderung eindeutig zugeordnet. Naturschutzfachlich ergibt sich auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weitergehender Änderungsbedarf. Unabhängig davon bleibt auch insoweit das Ergebnis des laufenden Zielabweichungsverfahrens für die Fortführung der Planung zu beachten.



Darstellung als Gewerbefläche zu erwarten.

2.4. Es bestehen daher keine fachlichen Einwände oder Anmerkungen zum Vorhaben auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanung seitens der Unteren Naturschutzbehörde.

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag: Der Umweltbericht wird den Unterlagen der FNP-Änderung beigelegt bzw. eindeutig zugeordnet. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

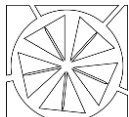
Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Bau- und Planungsausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat

3. Untere Wasserbehörde / Wasserwirtschaft

Auswertung: Die Untere Wasserbehörde weist auf eine Sturzflutgefährdung des Plangebiets sowie auf die Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins hin. Es werden eine Darstellung in der Begründung bzw. Planzeichnung, Hinweise zur hochwasser- und starkregenangepassten Bauweise sowie die Beachtung der Regelungen zu Heizölverbraucheranlagen angeregt.



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

Zum Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten:

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

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

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

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

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

3.10. Genauere Angaben zur Höhe des zu erwartenden Wasserstandes im Falle eines HQ extrem können Sie bei Bedarf bei der Oberen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,

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

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

Abwägung: Die Hinweise zur erheblichen Starkregen- und Hochwassergefährdung werden als wesentlicher abwägungsrelevanter Belang berücksichtigt. Die Planunterlagen werden um eine Darstellung der Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie der Sturzflutgefährdung ergänzt. Im weiteren Bebauungsplan-, Bauantrags- und Entwässerungsverfahren sind die Höhenlage des Baugrundstücks, mögliche Auswirkungen einer Geländeaufhöhung auf Nachbargrundstücke, eine schadlose Ableitung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie geeignete Objektschutzmaßnahmen nachzuweisen. Die erneute bauliche Nutzung des bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes wird unter dem Vorbehalt einer nachweislich hochwasser- und starkregenangepassten Planung weiterverfolgt. Das laufende Zielabweichungsverfahren bleibt auch für diesen Belang im weiteren Verfahren zu beachten.

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden berücksichtigt. Insbesondere wird die Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die Starkregengefährdung, die Erforderlichkeit hochwasserangepasster Bauweise sowie geeigneter Objektschutzmaßnahmen in den Planunterlagen gekennzeichnet, nachrichtlich dargestellt, textlich erläutert und in den weiteren Planungsverfahren gesondert geprüft und abgestimmt.

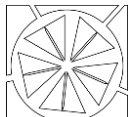
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



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

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

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

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

Obligatorische Hinweise

Gem. §1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw. sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP;

- sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird;
- wenn neue Potentialflächen entstehen. Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei

4. Brandschutz

Auswertung: Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Abwägung:

Ein planerischer Handlungsbedarf ergibt sich nicht. Die brandschutztechnischen Anforderungen werden im nachgelagerten Bauantragsverfahren geprüft. Das laufende Zielabweichungsverfahren ist hiervon unberührt und im weiteren Verfahren zu beachten.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

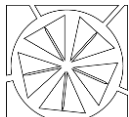
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen: <https://fisdgsued.rlp.de/themen/flaechenmanagement>

Gemäß des Grundsatzes 161 des regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Klimaschutz Belange zu bedenken: „In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt ausgebaut werden. Den damit verbundenen Erfordernissen soll im Rahmen der städtebaulichen Planungen und der Infrastrukturfachplanungen Rechnung getragen werden.“

Und die Begründung zum Grundsatz führt dies weiter aus: „Um den avisierten landespolitischen Zielen, den Anteil der Erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 bilanziell auf 100 % zu erhöhen, wird deutlich, dass diese Ziele nur mit einem ganzheitlichen und umsetzungsfähigen Handlungskonzept für die kommenden Jahrzehnte zu erreichen sind. Vorrangig wird die Nutzung von Windenergie, Biomasse und Sonnenenergie von Bedeutung sein. Ziel ist es, diese Potenziale entsprechend den regionalen Gegebenheiten im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung und im Einklang mit den anderen öffentlichen Belangen bestmöglich zu nutzen.“ Es sollte geprüft werden ob vor diesem Hintergrund eine Integration von Erneuerbaren Energien in dem o.g. Vorhaben implementiert wurde und realisiert wird. Dieser Hinweis zur Beachtung des Grundsatzes soll sich innerhalb der Bauleitplanung und dem vorliegenden Vorhaben vorrangig auf die Ausweisung und Planung von potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden beziehen.

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

Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen.

5. Sonstige Hinweise

Auswertung: Die Kreisverwaltung weist ergänzend auf das Abwägungsgebot, Raum+Monitor, Klimaschutzbelange, erneuerbare Energien, gültige Satzungen und die Aktualität der Rechtsgrundlagen hin.

Abwägung: Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet. Aussagen zu Klimaschutz, Photovoltaik und Energieeffizienz werden in der Begründung ergänzt. Die Rechtsgrundlagen werden vor dem nächsten Verfahrensschritt überprüft. Auch diese allgemeinen Hinweise stehen unter dem Vorbehalt, dass das Ergebnis des laufenden Zielabweichungsverfahrens im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist.

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in der Begründung berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen werden geprüft und aktualisiert. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist im weiteren Verfahren zu beachten.

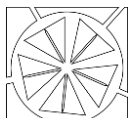
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



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

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

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

Die IHK unterstützt das Vorhaben daher grundsätzlich, sofern sichergestellt ist, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet entstehen und die Funktion des Standorts

auf die Nahversorgung ausgerichtet bleibt.

Auswertung: Die IHK unterstützt das Vorhaben grundsätzlich. Die Erweiterung dient der Modernisierung und Sicherung des bestehenden Nahversorgungsstandortes. Auf den Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot des LEP IV wird hingewiesen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt auf die Nahversorgung beschränkt. Die Auswirkungsanalyse bestätigt die städtebauliche Verträglichkeit; ein Änderungsbedarf besteht nicht.

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in der Begründung berücksichtigt. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist im weiteren Verfahren zu beachten. Die abschließende Fortführung der Bauleitplanung steht unter dem Vorbehalt einer positiven Entscheidung im Zielabweichungsverfahren. Ohne Zulassung der Zielabweichung kann der Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV nicht überwunden werden.

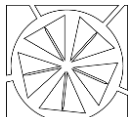
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



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

Nach den Textfestsetzungen beabsichtigt die Betreiberin des Discounters in der Mainzer Straße 141 in Nackenheim den Abriss und den Neubau des Netto-Marktes. Durch die mit dem Neubau einhergehende Erweiterung der Verkaufsfläche fällt das Bauvorhaben künftig unter die Nutzungsart „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung. Diese sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

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

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

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

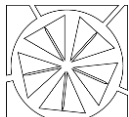
Letztlich soll die weitere Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstädten weitestgehend ausgeschlossen werden, weswegen wir uns auch zu einer Stellungnahme veranlasst sehen. Aufgrund des Nichtbeeinträchtigungsverbotes darf durch die Ansiedlung und Erweiterung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben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

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

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

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

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



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

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Die abschließende Fortführung der Bauleitplanung steht unter dem Vorbehalt einer positiven Entscheidung im Zielabweichungsverfahren. Ohne Zulassung der Zielabweichung kann der Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV nicht überwunden werden. Die Zulässigkeit der Randsortimente bleibt dem nahversorgungsbezogenen Hauptsortiment deutlich untergeordnet und ist flächenmäßig begrenzt. Eine Ausweitung zu einem zentrenrelevanten Einzelhandelsstandort mit eigenständiger Versorgungsfunktion ist nicht Ziel der Planung. Die Sortimentsbegrenzung und die Verkaufsflächenobergrenze werden im Bebauungsplan verbindlich geregelt. Die Einwände des Handelsverbandes werden im Zusammenhang mit dem laufenden Zielabweichungsverfahren und der Auswirkungenanalyse erneut geprüft.

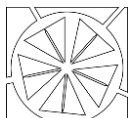
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



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

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

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

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

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

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Anzeige des Beginns der Erdarbeiten vier Wochen vorher, Meldepflicht nach §§ 17 und 18 DSchG, ggf. Rettungsgrabungen / Bauverzögerungen.

Beschlussvorschlag: Entsprechende Hinweise werden in die Begründung / Hinweise / Planunterlagen zur FNP-Änderung aufgenommen.

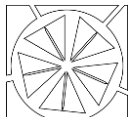
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

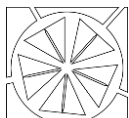
Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



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

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



14. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 55116 Mainz, (Schreiben vom 08.05.2026)

Durch die Planungen sind mehrere raumordnerische Ziele betroffen:

Z 57 Zentralitätsgebot

Großflächiger Einzelhandel ist nur in zentralen Orten zulässig. Nackenheim ist im Regionalen Raumordnungsplan als kooperierendes Grundzentrum dargestellt. Z 57 ist also erfüllt.

Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot

Die geplante Ansiedlung liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Im parallellaufenden Zielabweichungsverfahren wird die Vereinbarkeit mit der Abweichung von Z 58 geprüft.

Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot

Die vorgelegte Auswirkungsanalyse stellt aus Sicht der Geschäftsstelle plausibel dar, dass eine Vereinbarkeit mit Z 60 besteht.

Sollte im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens eine Abweichung des städtebaulichen Integrationsgebots (Z 58 LEP IV) zugelassen werden, kann die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft dem geplanten Vorhaben zustimmen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Auswertung: Die Planungsgemeinschaft sieht Z 57 als erfüllt an. Z 60 wird auf Grundlage der Auswirkungsanalyse als plausibel eingehalten bewertet. Für Z 58 ist das Ergebnis des parallelen Zielabweichungsverfahrens maßgeblich.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Zulassung der Zielabweichung zu Z 58 bestehen seitens der Planungsgemeinschaft keine Bedenken. Ein Änderungsbedarf für die FNP-Änderung ergibt sich vorerst nicht. Die weitere Beteiligung wird sichergestellt.

Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Die abschließende Fortführung der Bauleitplanung steht unter dem Vorbehalt einer positiven Entscheidung im Zielabweichungsverfahren. Ohne Zulassung der Zielabweichung kann der Zielkonflikt mit Z 58 LEP IV nicht überwunden werden.

Beschluss (falls abweichend): _____

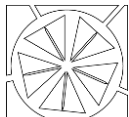
Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat

—



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

1.) Grundlagen und Sachverhalt

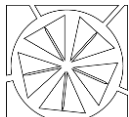
Grundlage für die vorliegende Stellungnahme sind die Unterlagen und Informationen, die im Rahmen der o. g. Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Verfügung gestellt wurden - dabei insbesondere die "Textlichen Festsetzungen" sowie die "Begründung mit integriertem Umweltbericht" (beide mit Stand vom Februar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

2.) Anlagenbestand und Schutzgebiete

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

Auswertung: Die WVR weist auf die Nähe des Plangebiets zu Einzugsbereichen aktiver und inaktiver Wassergewinnungsanlagen sowie zum Wasserschutzgebiet „UF Bodenheim“ hin. Der Standort wird als wasserwirtschaftlich sensibel eingeordnet. Besonders angesprochen werden der Schutz von Boden und Grundwasser bei Abriss und Neubau, die Ableitung von Niederschlagswasser, mögliche Belastungen von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen sowie der Schutz vorhandener Leitungstrassen. Die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h über 2 Stunden kann nach Angaben der WVR über die vorhandenen Unterflurhydranten bereitgestellt werden.

Abwägung: Die Hinweise betreffen überwiegend die nachgelagerte Entwässerungs-, Erschließungs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Die Belange des Grundwasser- und Trinkwasserschutzes sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Bei Abriss-, Bau- und Entwässerungsmaßnahmen sind geeignete Schutz-, Sicherungs- und Minderungsmaßnahmen vorzusehen. Die Hinweise zur Einleitung und Behandlung von Niederschlagswasser, zu möglichen Havarietfällen sowie zu Leitungstrassen und Baumpflanzungen werden in die Planunterlagen bzw. Hinweise aufgenommen. Eine Änderung der Grundzüge der Planung ist nicht erforderlich. Die WVR erhebt bei Berücksichtigung der Hinweise keine Einwände.



GmbH (nachfolgend wvr).

In ca. 1. 300 m nordöstlicher Richtung kommt die "Gewinnung Wasserwerk Bodenheim" mit den aktiven Brunnen 1 bis 10 der bestehenden Uferfiltratgewinnungsanlage der wvr zu liegen. Die inaktiven Grundwasserbrunnen 15 und 16 der wvr befinden sich ca. 1300m nördlich des Vorhabens. Das Planungsgebiet wird in einer Entfernung von ca. 300 m zur Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (nachfolgend WSG) "UF Bodenheim" (WSG-Nr. : 402021020, Status: festgesetzt mit Rechtsverordnung, RVO) verortet. Für den Standort ist im Regionalen Raumordnungsplan weder eine Signatur "Vorranggebiet Grundwasserschutz" noch eine Signatur "Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz" hinterlegt.

3.) Einordnung

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

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Grundwasser- und Trinkwasserschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Löschwasserversorgung sowie zum Schutz vorhandener Leitungstrassen werden im weiteren Verfahren bzw. in den Planunterlagen berücksichtigt. Die konkrete Abstimmung erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungs-, Erschließungs- und Ausführungsplanung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

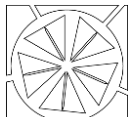
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



Niederschlagswasser von unbeschichteten Dachflächen und von Photovoltaikanlagen kritisch gesehen.

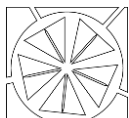
Aus diesen Gründen wäre die Berücksichtigung der Auflagen aus dem Erlaubnisbescheid vom 14.07.2022 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Mainz) (Az. : Mz 32, 60-30. 3: 33 4 So) zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet "Am Wäldchen" in Nackenheim in das Grundwasser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

4.) Löschwasserbereitstellung und Leitungsbestand

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

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

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



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

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

Gleichzeitig verweisen wir auf unsere getätigte Stellungnahme vom 06.05.2026 (Az.: Ma-IV 46a) zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet L 431 (2. Bauabschnitt), 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Nackenheim im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens.

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

Abweichungen sind zwingend im späteren Bebauungsplanverfahren mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen.

Sofern Eingriffe in bzw. Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz (Bund, Land, Kreis) durch das Vorhaben erforderlich werden (z. B. durch Zufahrten, Linksabbiegespuren, Lichtsignalanlagen, Querungshilfen), ist die Leistungsfähigkeit des betroffenen Knotenpunktes und sofern eine Beeinträchtigung umliegender Knotenpunkte nicht auszuschließen sind, auch die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte durch Gutachten nachzuweisen.

Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden.

Des Weiteren dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger aus der Verwirklichung der Maßnahme keinerlei Kosten entstehen.

Auswertung: Der LBM hat keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweise betreffen die L 431, mögliche Verkehrszunahmen, Abstandsflächen, Eingriffe in das klassifizierte Straßennetz, Entwässerung und Kostenfreiheit für den Straßenbaulastträger.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Änderungsbedarf. Erforderliche Abstimmungen mit dem LBM erfolgen im Bebauungsplanverfahren bzw. in der nachgelagerten Planung.

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone nach Landesstraßengesetz, mögliche verkehrliche Auswirkungen auf die L 431, etwaige Eingriffe in das klassifizierte Straßennetz sowie der Ausschluss einer Einleitung von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung sind im Bebauungsplan-, Bauantrags- und Erschließungsverfahren mit dem LBM Worms abzustimmen. Eine Änderung der FNP-Darstellung ist nicht erforderlich.

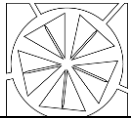
Beschluss (falls abweichend): _____

Abstimmungsergebnisse:

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

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Haupt- und Finanzausschuss

Zustimmungen: _____ Ablehnungen: _____ Stimmenthaltungen: _____
Verbandsgemeinderat



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

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

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