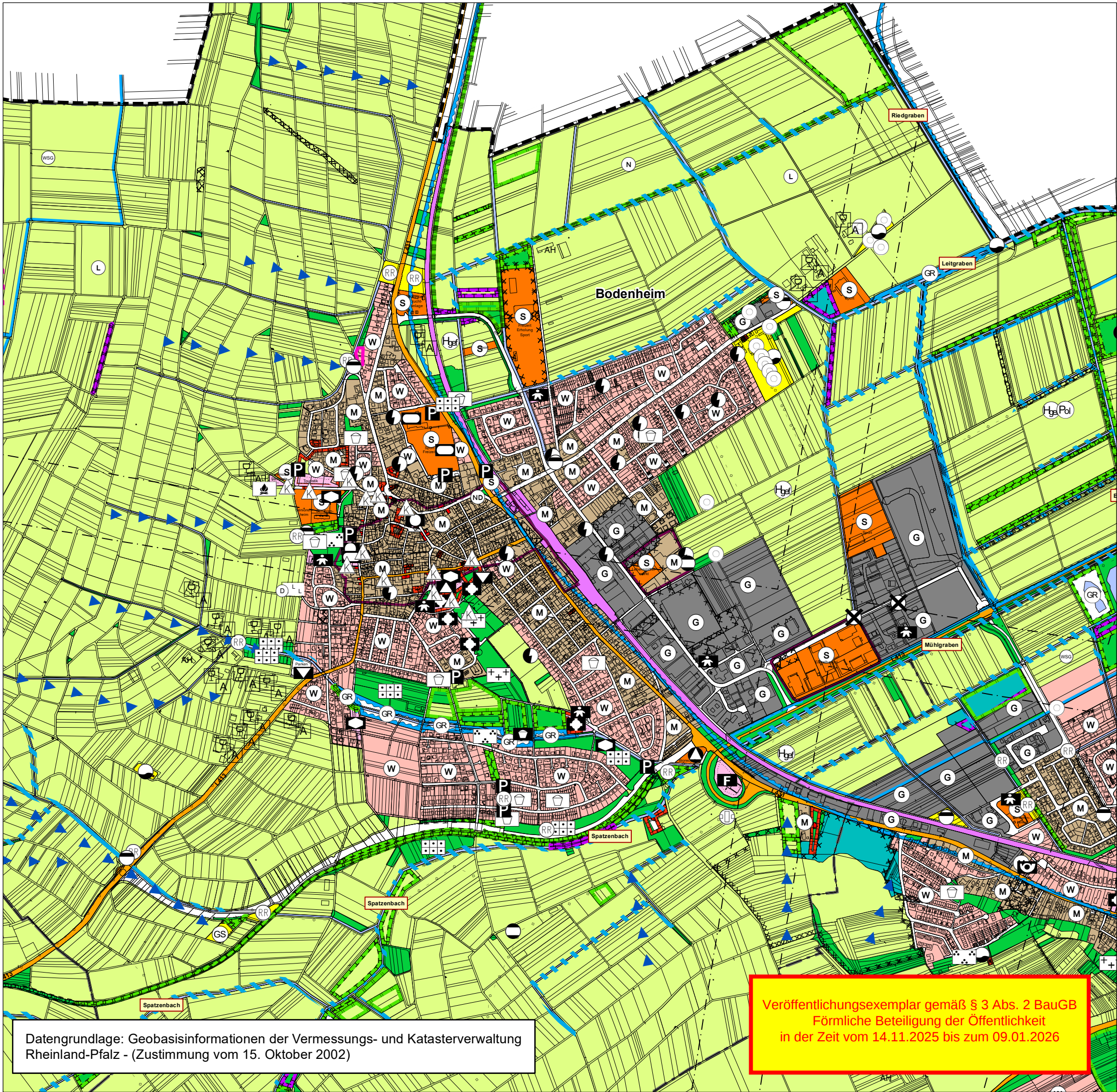




LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen
- S Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen f. Gemeinbedarf

- Flächen Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und Gebäude für religiöse Zwecke
- Gebäude sozialer Zwecke
- Gebäude kultureller Zwecke
- Gebäude sportlicher Zwecke
- Post
- Feuerwehr
- Kindergarten
- Sport- und Spielanlagen
- Spielanlagen

überörtlicher Verkehr

- überörtl./Grütl. Hauptverkehrsstraßen (§ 5 BauGB)
- Korridor für künftige Ortsumgehungen
- Bahnanlagen (§ 5 BauGB)

Verkehrsflächen

- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (§ 9 BauGB)
- Parkfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Untergeordnete Verkehrsfläche

Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

- Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Erneuerbare Energien
- Fernmeldeanlage
- Brunnen
- Ferngas-Übergabestation
- Grünschnittsammelstelle
- Regenrückhaltebecken

Versorgungs- u. Abwasserleitungen

- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung
- Richtfunktrasse
- Schutzbereich Hochspannungsleitung

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Wasserwirt., Hochwasserschutz, Wasserabfluss
- Überschungsungsgebiet
- Gewässerrenaturierung
- Polder
- Umgrenzung Wasserrecht
- Wasserschutzgebiet allgemein (WSG)
- Hochwassergefährdetes Gebiet

Land- u. Forstwirtschaft

- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen

Naturschutz und Landschaftspflege

- Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz
- Ökotothfläche
- Umgrenzung potenzieller Maßnahmen Naturschutz
- Umgrenzung Schutzgebiete Naturschutz
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Linie Geschützter Biotop
- Kaltluftbahnen

Such- und Entwicklungsbereiche für Kompensationsmaßnahmen

- Extensivierung der Landwirtschaft
- Gewässerentwicklungssachsen
- Waldentwicklung

Stadterhaltung, Denkmalschutz

- Denkmalschutz allgemein
- Gesamtanlagen (Ensembles) Denkmalschutz
- Grabungsschutzgebiet
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Vereinseheim
- Belastete Böden (umweltgefährd. Stoffe)
- mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden
- Belastete Böden (umweltgefährd. Stoffe) (§ 9 BauGB)
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs FNP (§ 5 BauGB)
- ! Gemeindegrenze
- AH Aussiedlerhof
- Aussiedlerhof mit Gutsausschank
- Radweg
- Zentraler Versorgungsbereich
- Änderungsbereich

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Verbandsgemeinde Bodenheim

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettinger
Dipl.-Ing. Peter Riedel
Dipl.-Ing. Wilfried Ruppert
Julia C.M. Biver, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
57855 Kierscheid
Sturort, Rhein-Niedar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim
Telefon 0621 367058 - 0
E-Mail: stueps@btp-kf.de
Web: www.btp-kf.de
StB: StB, stB Partner 1. StB StB, stB Partner

Karteninformationen

Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N
Projektion: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
False Easting: 500.000,0000
False Northing: 0,0000
Central Meridian: 9,0000
Scale Factor: 0,9996
Latitude Of Origin: 0,0000
Einheiten: Meter

Flächennutzungsplan 2035, 1. Änderung mit integriertem Landschaftsplan

Ortslagenpläne: Bodenheim

Stand: 08/2025

Quelle: ArcGIS

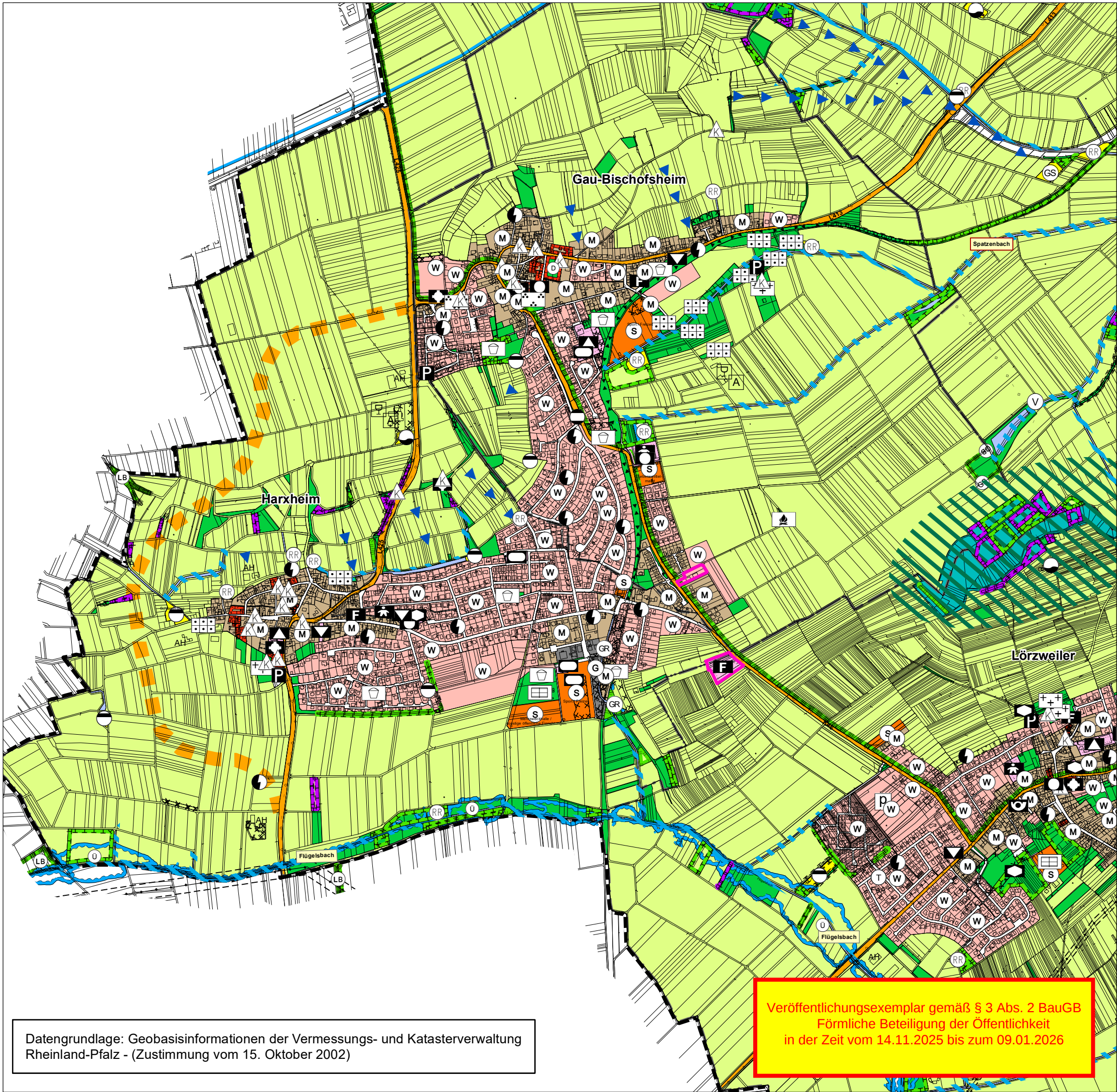
Maßstab

Blattgr. 440/594

Projekt-Nr. 24055

Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
in der Zeit vom 14.11.2025 bis zum 09.01.2026

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen
- S Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen f. Gemeinbedarf

- Flächen Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und Gebäude für religiöse Zwecke
- Gebäude sozialer Zwecke
- Gebäude kultureller Zwecke
- Gebäude sportlicher Zwecke
- Post
- Feuerwehr
- Kindergarten
- Sport- und Spielanlagen
- Spielanlagen

überörtlicher Verkehr

- überörtl./örtl. Hauptverkehrsstraßen (§ 5 BauGB)
- Korridor für künftige Ortsumgehungen
- Bahnanlagen (§ 5 BauGB)

Verkehrsflächen

- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (§ 9 BauGB)
- Parkfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Untergeordnete Verkehrsfläche

Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

- Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Erneuerbare Energien
- Fernmeldeanlage
- Brunnen
- Ferngas-Übergabestation
- Grünschnittsammelstelle
- Regenrückhaltebecken

Versorgungs- u. Abwasserleitungen

- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung
- Richtfunktrasse
- Schutzbereich Hochspannungsleitung

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

Jüdischer Friedhof

Private Grünflächen

Grill- u. Feuerplatz

Tennisplatz

Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Wasserwirts., Hochwasserschutz, Wasserabfluss
- Überschungsungsgebiet
- Gewässerrenaturierung
- Polder
- Umgrenzung Wasserrecht
- Wasserschutzgebiet allgemein (WSG)
- Hochwassergefährdetes Gebiet

Land- u. Forstwirtschaft

- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen

Naturschutz und Landschaftspflege

- Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz
- Ökotothfläche
- Umgrenzung potenzieller Maßnahmen Naturschutz
- Umgrenzung Schutzgebiete Naturschutz
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Linie Geschützter Biotop
- Kaltluftbahnen

Such- und Entwicklungsbereiche für Kompensationsmaßnahmen

- Extensivierung der Landwirtschaft
- Gewässerentwicklungsachsen
- Waldentwicklung

Stadterhaltung, Denkmalschutz

- Denkmalschutz allgemein
- Gesamtanlagen (Ensembles) Denkmalschutz
- Grabungsschutzgebiet
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Vereinssheim
- Belastete Böden (umweltgefährd. Stoffe)
- mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden
- Belastete Böden (umweltgefährd. Stoffe) (§ 9 BauGB)
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs FNP (§ 5 BauGB)
- Gemeindegrenze
- Aussiedlerhof
- Aussiedlerhof mit Gutsausschank
- Radweg
- Zentraler Versorgungsbereich
- Änderungsbereich

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
in der Zeit vom 14.11.2025 bis zum 09.01.2026

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Verbandsgemeinde Bodenheimer

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettinger
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Veit Ruppert
Julia C.M. Biver, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

BBP

Bruchstraße 5
57855 Kallert
Sturort, Rhein-Niederrhein
Mittelstraße 15
68169 Mannheim
Telefon 0621 36758 - 0
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de
Satz-Nr. 010 Partner 1.02 MA 1.1.2021

Flächennutzungsplan 2035, 1. Änderung mit integriertem Landschaftsplan

Ortslagenpläne: Harxheim

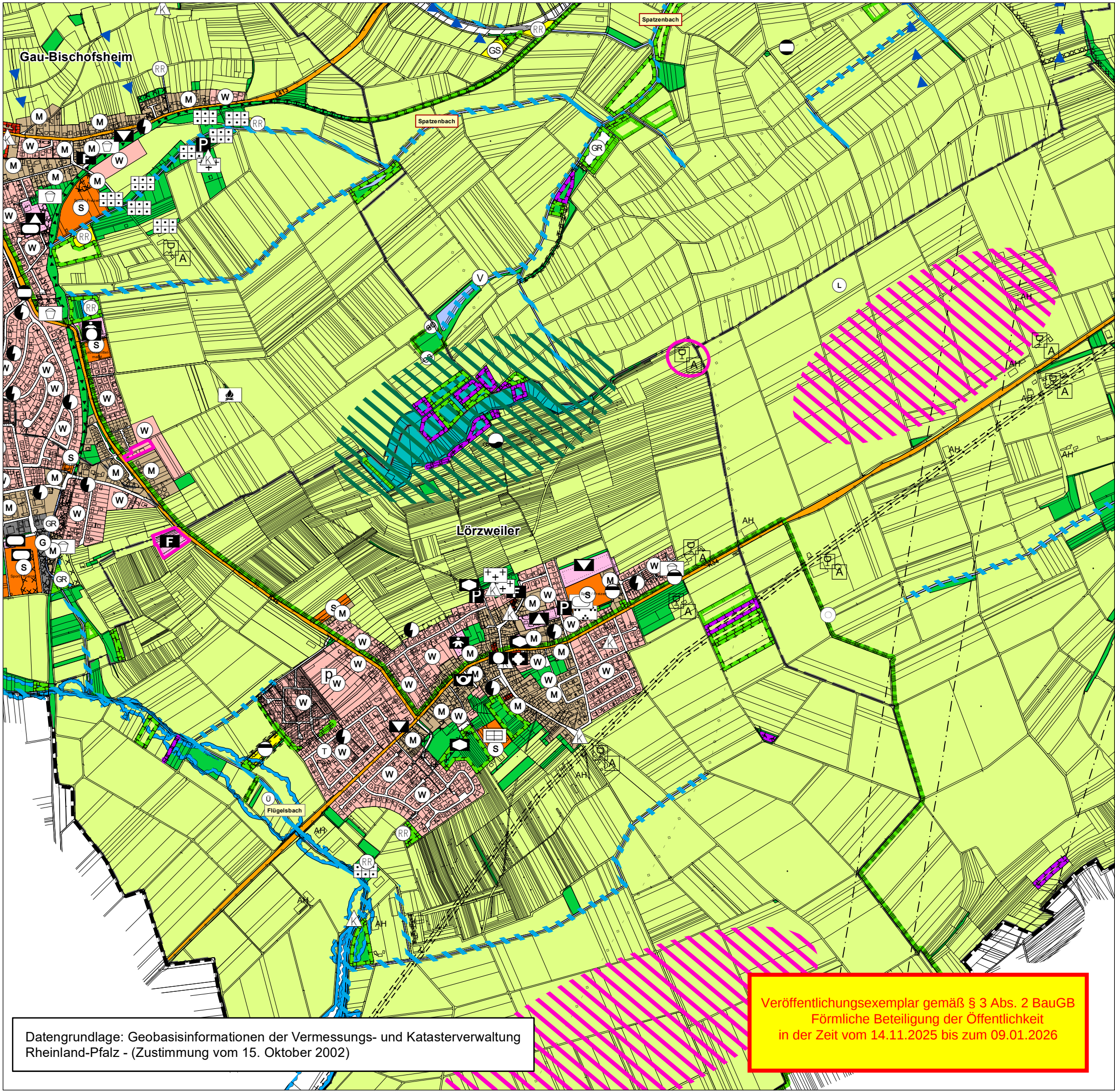
Stand: 08/2025

Quelle: ArcGIS

Karteninformationen
Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N
Projektion: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
False Easting: 500.000.000
False Northing: 0.0000
Central Meridian: 9.0000
Scale Factor: 0.9996
Latitude Of Origin: 0.0000
Einheiten: Meter

Maßstab
Blattgr. 440/594

Projekt-Nr. 24055



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen
- S Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen f. Gemeinbedarf

- Flächen Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und Gebäude für religiöse Zwecke
- Gebäude sozialer Zwecke
- Gebäude kultureller Zwecke
- Gebäude sportlicher Zwecke
- Post
- Feuerwehr
- Kindergarten
- Sport- und Spielanlagen
- Spielanlagen

überörtlicher Verkehr

- überörtl./örtl. Hauptverkehrsstraßen (§ 5 BauGB)
- Korridor für künftige Ortsumgehungen
- Bahnanlagen (§ 5 BauGB)

Verkehrsflächen

- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (§ 9 BauGB)
- Parkfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Untergeordnete Verkehrsfläche

Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

- Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Erneuerbare Energien
- Fernmeldeanlage
- Brunnen
- Ferngas-Übergabestation
- Grünschnittsammelstelle
- Regenrückhaltebecken

Versorgungs- u. Abwasserleitungen

- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung
- Richtfunktrasse
- Schutzbereich Hochspannungsleitung

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Wasserwirt., Hochwasserschutz, Wasserabfluss
- Überschungsungsgebiet
- Gewässerrenaturierung
- Polder
- Umgrenzung Wasserrecht
- Wasserschutzgebiet allgemein (WSG)
- Hochwassergefährdetes Gebiet

Land- u. Forstwirtschaft

- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen

Naturschutz und Landschaftspflege

- Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz
- Ökotothfläche
- Umgrenzung potenzieller Maßnahmen Naturschutz
- Umgrenzung Schutzgebiete Naturschutz
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Linie Geschützter Biotop
- Kaltluftbahnen

Such- und Entwicklungsbereiche für Kompensationsmaßnahmen

- Extensivierung der Landwirtschaft
- Gewässerentwicklungssachsen
- Waldentwicklung

Stadterhaltung, Denkmalschutz

- Denkmalschutz allgemein
- Gesamtanlagen (Ensembles) Denkmalschutz
- Grabungsschutzgebiet
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Vereinsheim
- Belastete Böden (umweltgefährd. Stoffe)
- mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden
- Belastete Böden (umweltgefährd. Stoffe) (§ 9 BauGB)
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs FNP (§ 5 BauGB)
- ! Gemeindegrenze
- AH Aussiedlerhof
- Aussiedlerhof mit Gutsausschank
- Radweg
- Zentraler Versorgungsbereich
- Änderungsbereich

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Verbandsgemeinde Bodenheim

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettinger
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Volker Ruppert
Julia C.M. Biver, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Brunnenstraße 5
57855 Kallert
Sturort: Rhein-Niederr
Mittelstraße 15
68169 Mannheim
Telefon: 0621 367058 - 0
E-Mail: buero@btp-kall.de
Web: www.btp-kall.de
Satz-Nr. 010 Partner 1.02 MA 1.1.2021

Flächennutzungsplan 2035, 1. Änderung mit integriertem Landschaftsplan

Ortslagenpläne: Lörzweiler

Stand: 08/2025

Quelle: ArcGIS

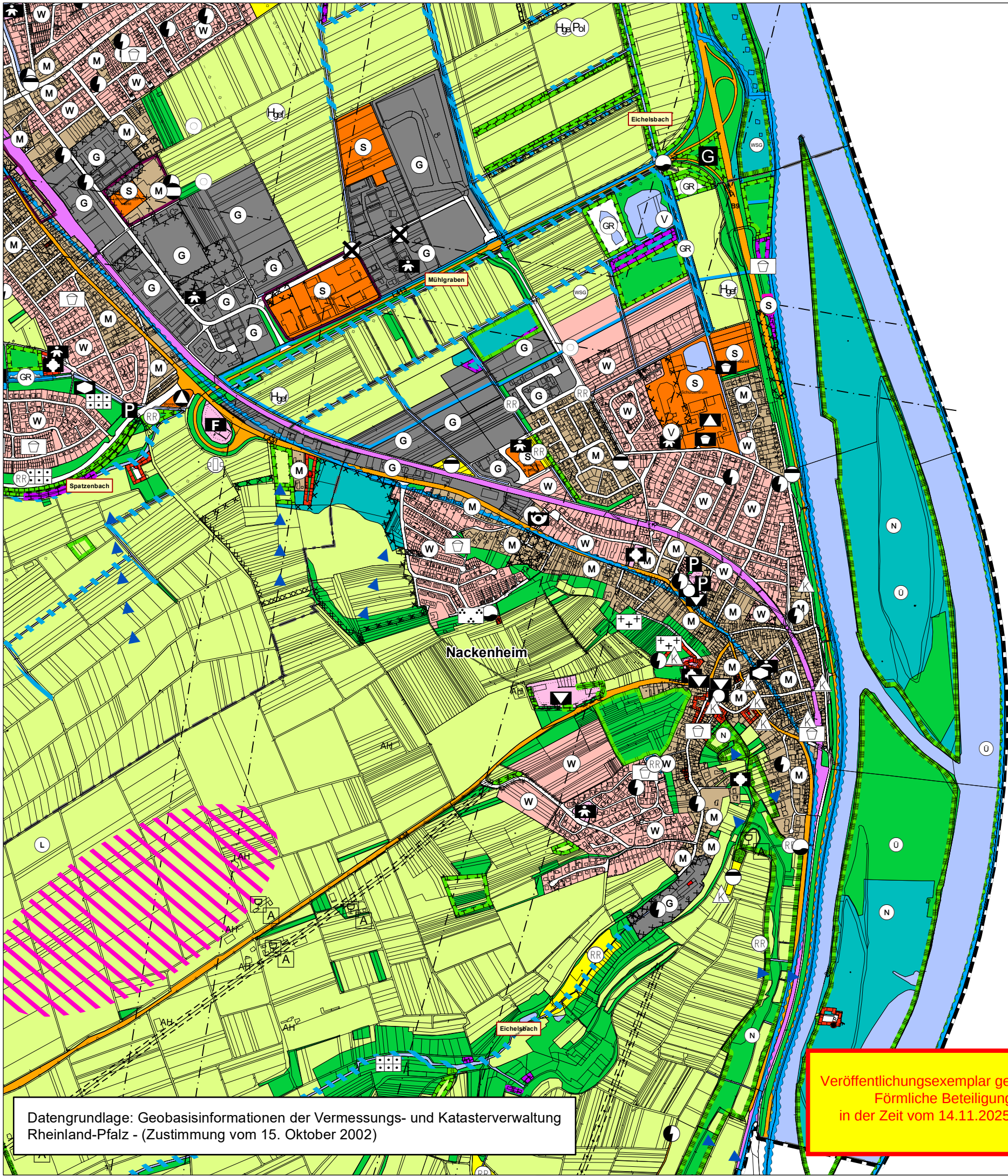
Projekt-Nr. 24055

Karteninformationen

Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N
Projektion: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
False Easting: 500.000.000
False Northing: 0.0000
Central Meridian: 9.0000
Scale Factor: 0.9996
Latitude Of Origin: 0.0000
Einheiten: Meter

Maßstab

Blattgr. 440/594



Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
in der Zeit vom 14.11.2025 bis zum 09.01.2026

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen
- S Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen f. Gemeinbedarf

- Flächen Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und Gebäude für religiöse Zwecke
- Gebäude sozialer Zwecke
- Gebäude kultureller Zwecke
- Gebäude sportlicher Zwecke
- Post
- Feuerwehr
- Kindergarten
- Sport- und Spielanlagen
- Spielanlagen

überörtlicher Verkehr

- überörtl./Grütl. Hauptverkehrsstraßen (§5 BauGB)
- Korridor für künftige Ortsumgehungen
- Bahnanlagen (§5 BauGB)

Verkehrsflächen

- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (§9 BauGB)
- Parkfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Untergeordnete Verkehrsfläche

Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

- Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Gas
 - Wasser
 - Abwasser
 - Abfall
 - Erneuerbare Energien
 - Fernmeldeanlage
 - Brunnen
 - Ferngas-Übergabestation
 - Grünschnittsammelstelle
 - Regenrückhaltebecken

Versorgungs- u. Abwasserleitungen

- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung
- Richtfunktrasse
- Schutzbereich Hochspannungsleitung

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

- Jüdischer Friedhof
- Private Grünflächen
- Grill- u. Feuerplatz
- Tennisplatz
- Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Wasserwirt., Hochwasserschutz, Wasserabfluss
- Überschwemmungsgebiet
- Gewässerrenaturierung
- Polder
- Umgrenzung Wasserrecht
- Wasserschutzgebiet allgemein (WSG)
- Hochwassergefährdetes Gebiet

Land- u. Forstwirtschaft

- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen

Naturschutz und Landschaftspflege

- Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz
- Ökokontofläche
- Umgrenzung potenzieller Maßnahmen Naturschutz
- Umgrenzung Schutzgebiete Naturschutz
 - Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturdenkmal
 - Geschützter Landschaftsbestandteil
 - Linie Geschützter Biotop
- Kaltluftbahnen

Such- und Entwicklungsbereiche für Kompensationsmaßnahmen

- Extensivierung der Landwirtschaft
- Gewässerentwicklungsachsen
- Waldentwicklung

Stadterhaltung, Denkmalschutz

- Denkmalschutz allgemein
 - Gesamtanlagen (Ensembles) Denkmalschutz
- Grabungsschutzgebiet
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Vereinsheim
- Belastete Böden (umweltgefährd. Stoffe)
- mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden
- Belastete Böden (umweltgefährd. Stoffe) (§9 BauGB)
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs FNP (§5 BauGB)
- Gemeindegrenze
- Aussiedlerhof
- Aussiedlerhof mit Gutsausschank
- Radweg
- Zentraler Versorgungsbereich
- Änderungsbereich

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Verbandsgemeinde Bodenheim

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettinger
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Volker Ruppert
Julia C.M. Biver, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
57855 Kallert
Sturort, Rhein-Niederr.
Mittelstraße 16
68169 Mannheim
Telefon 0621 36758 - 0
E-Mail: buero@btp-kl.de
Web: www.btp-kl.de
Satz-Nr. 010 Partner 1.02 MA 11.08.2021

Karteninformationen

Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N
Projektion: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
False Easting: 500.000.000
False Northing: 0.0000
Central Meridian: 9.0000
Scale Factor: 0.9996
Latitude Of Origin: 0.0000
Einheiten: Meter

Flächennutzungsplan 2035, 1. Änderung mit integriertem Landschaftsplan

Ortslagenpläne: Nackenheim

Stand: 08/2025 Quelle: ArcGIS Projekt-Nr. 24055

Maßstab

Blattgr. 440/594



Verbandsgemeinde Bodenheim

1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035

Begründung gem. § 5 Abs.5 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf I 09/2025

Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
in der Zeit vom 14.11.2025 bis zum 09.01.2026



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Verbandsgemeinde Bodenheim
Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Am Dollesplatz 1
55294 Bodenheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB	3
1. Aufgaben und Bedeutung der Planungsstufe Flächennutzungsplan	3
2. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	4
3. Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan	6
4. Verfahren	6
B. RAHMENBEDINGUNGEN	7
1. Die Verbandsgemeinde Bodenheim	7
1.1. Lage und Verkehr	7
1.2. Bevölkerungsentwicklung	10
2. Vorgaben der Landesplanung	11
3. Vorgaben der Regionalplanung	11
C. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE	12
1. Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept	12
2. Studie zur Windenergie	12
3. Standortalternativenprüfung Feuerwehr-Dreiländereck	18
D. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	21
1. „Feuerwehr Dreiländereck“	21
2. „Grill- und Reisemobilstellplatz am Rhein“	25
3. „Küchelberg, 7. Änderung und Erweiterung“	28
4. Redaktionelle Ergänzung Signatur „Aussiedlerhof mit Gutsausschank“	30
5. Redaktionelle Änderung „Bestandsanpassung Wohnbaufläche Bodenheim“	31
E. HINWEISE AN NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	32
1. Hinweise zum Themenbereich Wasser	32
1.1. Hochwasser- und Starkregenvorsorge	32
1.2. Überschwemmungsgefährdete Bereiche / festgesetzte Überschwemmungsgebiete	32
1.3. Anlagen in, über oder an oberirdischen Gewässern	32
1.4. Grundwasser	33
2. Hinweise zum Themenbereich Boden	33
2.1. Hangstabilität	33
2.2. Boden / Baugrund	34
2.3. Archäologische Denkmäler / Fundstellen	34
2.4. Altablagerungen/ Altlastenstandorte	35
2.5. Radon	35
2.6. Hinweise zum Geologiedatengesetz	36
3. Hinweise von Versorgungsträgern	36
3.1. EWR Netze GmbH	36
4. Hinweise des Landesbetriebes Worms	36

F. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2035	37
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	37
2. Gestaltung des Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	37
3. Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft.....	37
4. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	38
G. UMWELTBERICHT GEM. § 2A NR. 2 BAUGB	39
1. Einleitung.....	39
1.1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Änderungsplanung	39
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	39
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	42
2.2. Änderungsflächen	43
H. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	55
1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	55
2. Monitoring.....	55
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	56
I. ANHÄNGE	56
1. Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim, Stand: 14.12.2023.....	56
2. Studie zur Windenergie – Fortschreibung 2025, Stand: 05/2025.....	56
3. Standortalternativenprüfung „Feuerwehr Dreiländereck“; Stand: 09/2025	56

Die nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommenen Textänderungen sind in der nachfolgenden Fassung wie folgt markiert:

- sämtliche Änderungen sind hellgrau hinterlegt
- ~~durchgestrichene Textteile entfallen~~
- unterstrichene Textteile kommen neu dazu
- Korrekturen von Schreibfehlern und redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet

In der Endfassung werden diese Markierungen dann entfallen.

A. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB

1. Aufgaben und Bedeutung der Planungsstufe Flächennutzungsplan

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) ist das Baugesetzbuch (BauGB). Es überträgt die Verantwortung für die Aufstellung von städtebaulichen Planungen und Entwicklungszielen im Rahmen der Bauleitplanung den Gemeinden.

Aufgabe des Flächennutzungsplans, des sogenannten „Vorbereitenden Bauleitplans“ ist es, gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Verbandsgemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Belange des Denkmalschutzes,
- die Belange der Landschaft und des Umweltschutzes,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange des Verkehrs und
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Auch die Ergebnisse von sonstigen städtebaulichen Planungen der Gemeinden sind in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan ist, was die Aussageschärfe und Außenwirkung angeht, die grobkörnigere kommunale Planungsebene. Er dient nach § 8 Abs. 2 BauGB der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage. Als behördenverbindlicher Leit- und Zielplan entfaltet er gegenüber den Bürgern keine unmittelbare Rechtswirkung. So begründet er weder Planungsrecht noch Nutzungsrechte für Teilflächen oder einzelne Grundstücke. Diese sind nur über die verbindliche Bauleitplanung durch planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Für die Fachplanungsträger kann der Flächennutzungsplan eine Bindungswirkung entfalten. Nach § 7 BauGB haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ihre Planungen dem FNP anzupassen, soweit sie diesem Plan bei der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Steuerung der nachfolgenden Planungen. Er bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für Bebauungspläne und gibt damit die Vorgabe für die künftige Inanspruchnahme der Flächen. Er regelt die Zuordnung der Bau- und Freiflächen zueinander und umreißt das Planungsprogramm für die Gemeinde und andere Planungsträger. Er drückt den planerischen Willen der Ortsgemeinden aus, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen zueinander zu belegen sind, welche Flächen von der Bebauung freigehalten werden sollen und wie sich diese Flächen insgesamt in das Netz des überörtlichen Verkehrs und der örtlichen Hauptverkehrszüge einfügen. Der Flächennutzungsplan soll verhindern, dass sich durch kleinteilige, isolierte Planungen ein nachteiliges Siedlungsgebilde entwickelt.

Dabei stellt der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung beschränkt auf die vorhersehbaren Bedürfnisse der Gemeinde mit einem Prognose- und Planungshorizont von etwa 15 Jahren dar.

Der Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich ausschließlich auf die Darstellung der Bodennutzung. Er ist eine reine Flächenplanung. Die beabsichtigte, städtebauliche Entwicklung kann in ihren Darstellungen daher nur soweit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf Grund und Boden haben und dort ihren Niederschlag finden. Gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB hat der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in seinen Grundzügen darzustellen. Dies bedeutet eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung, die nicht parzellenscharf ist. Durch die Beschränkung auf die Darstellung der Grundzüge soll erreicht werden, dass genügend Spielraum für die Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB besteht.

Der Flächennutzungsplan besteht aus

- der Planzeichnung der gesamten Verbandsgemeinde mit Legende im Maßstab 1:10.000,
- den Planzeichnungen der einzelnen Ortsgemeinden im Maßstab 1:5.000 sowie
- der Begründung zum Flächennutzungsplan einschließlich Umweltbericht.

2. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat Bodenheim fasste in seiner Sitzung am 19.12.2023 den Feststellungsbeschluss im Sinne des § 68 Abs. 2 GemO (Gemeindeordnung) zum Flächennutzungsplan 2035 mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim. Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen hat mit Verfügung vom 21.02.2024 unter dem Aktenzeichen 21-2/610-12-0100 diesen Flächennutzungsplan 2035 mit integriertem

Landschaftsplan genehmigt. Das Erfordernis der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes ergab sich aus der Notwendigkeit der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in den fünf Ortsgemeinden, die in diesem Zusammenhang ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen eingebracht hatten. Dies betraf sowohl redaktionelle als auch inhaltliche Änderungen, insbesondere bei der Darstellung der Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe und gemischte Nutzungen, soweit sie in den kommenden Jahren bis 2035 umgesetzt werden sollen. Gegenstand der Planunterlagen war darüber hinaus auch die Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan, der die gesamte Verbandsgemeinde Bodenheim umfasst. Mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 (im Nachrichtenblatt 09/2024) wurde der Flächennutzungsplan 2035 mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Nun wird die Aufstellung der ersten Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da die Feuerwehreinheiten der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim zusammengeführt und in einem neu zu errichtenden Feuerwehrgerätehaus untergebracht werden sollen. Die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ist auf einem Areal in der Gemarkung Lörzweiler vorgesehen, da bei Bedarf zukünftig auch die Feuerwehr Lörzweiler in dem gemeinsamen Feuerwehrgerätehaus untergebracht werden soll. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lörzweiler hat hierfür in seiner Sitzung am 15.05.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländereck“ gefasst. Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln hat und der vorgesehene Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländereck“ zurzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der vorliegenden ersten Änderung.

Ferner hat die Ortsgemeinde Nackenheim bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2035 den Wunsch geäußert, auf der bestehenden Parkplatzfläche neben dem Grillplatz einen Stellplatz für Reisemobile auszuweisen. Das Verfahren zur Neuaufstellung war jedoch so weit fortgeschritten, dass diese Änderung nicht mehr untergebracht werden konnte. Dem als Antrag zu wertender Wunsch der Ortsgemeinde Nackenheim soll ebenfalls im Rahmen der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden. Hierzu hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nackenheim in seiner Sitzung am 29.04.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grill- und Reisemobilstellplatz am Rhein“ gefasst. Die erste Änderung des Flächennutzungsplans soll hierfür die entsprechenden Voraussetzungen schaffen.

Zudem ist aufgrund der siebten Änderung des Bebauungsplanes „Küchelberg“ der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim eine Umwidmung des den Bebauungsplan umfassenden Gebietes von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet notwendig, was im Zuge der ersten Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls angepasst werden soll.

Weiterhin wurde von dem Eigentümer des Weingutes an der Rabengewann 1 in der Ortsgemeinde Lörzweiler ein Antrag auf Eintragung der Signatur „Aussiedlerhof“ gestellt, welches im Flächennutzungsplan einer redaktionellen Anpassung bedarf.

Es ist vorgesehen, dass das Verfahren für den Flächennutzungsplan parallel zu den Verfahren für die Bebauungspläne „Feuerwehr Dreiländereck“ und „Grill- und Reisemobilstellplatz am Rhein“ durchgeführt wird. Der Verbandsgemeinderat Bodenheim hat daher in seiner Sitzung am 07.05.2024 die Aufstellung der ersten Änderung des Flächennutzungsplans 2035 gefasst.

Mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern beauftragt. Die Integration der Belange von Natur

und Landschaft erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, in welchem als Bestandteil der Begründung die Änderungen naturschutzrechtlich beurteilt sind.

3. Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan 2035 mit integriertem Landschaftsplan erfolgte die Integration der Belange von Natur und Landschaft auf Grundlage des Landschaftsplans, der durch das Büro ISU, Kaiserslautern im Vorfeld zur Flächennutzungsplanung erstellt wurde.

Im Rahmen der Neuaufstellung wurden demnach Inhalte des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan integriert, welche insbesondere mit den Vertretern der Landwirtschaft abgestimmt wurden. Demnach wurden im Flächennutzungsplan Such- und Entwicklungsbereiche für zukünftige Ausgleichsflächen entlang von Gewässern, auf landwirtschaftlichen Flächen sowie im Bereich des Lörzweiler Wäldchens dargestellt.

4. Verfahren

Als Instrument der kommunalen Bauleitplanung trifft das Baugesetzbuch als maßgebliches Gesetzeswerk eine Unterteilung in

- den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan (§ 5ff. BauGB) und
- den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 8ff. BauGB).

Das Regelverfahren für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beinhaltet zunächst den Aufstellungsbeschluss sowie dessen öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Nach den erforderlichen Bestandsaufnahmen und -analysen sowie der Abstimmung mit den einzelnen Ortsgemeinden erfolgte die Erarbeitung eines Vorentwurfs mit Umweltbericht, auf dessen Grundlage nach § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz die landesplanerische Stellungnahme einzuholen sowie nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen war.

Durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs im Zeitraum vom 31.03.2025 bis zum 02.05.2025 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Parallel zur frühzeitigen Auslegung der Planung erfolgte auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 25.03.2025 insgesamt 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 5 benachbarte Gemeinden aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 02.05.2025 abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 27.05.2025 durch den Bau- und Planungsausschuss der Verbandsgemeinde vorberaten und in der Verbandsgemeinderatssitzung am 03.06.2025 die Abwägung der Stellungnahmen sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

B. RAHMENBEDINGUNGEN

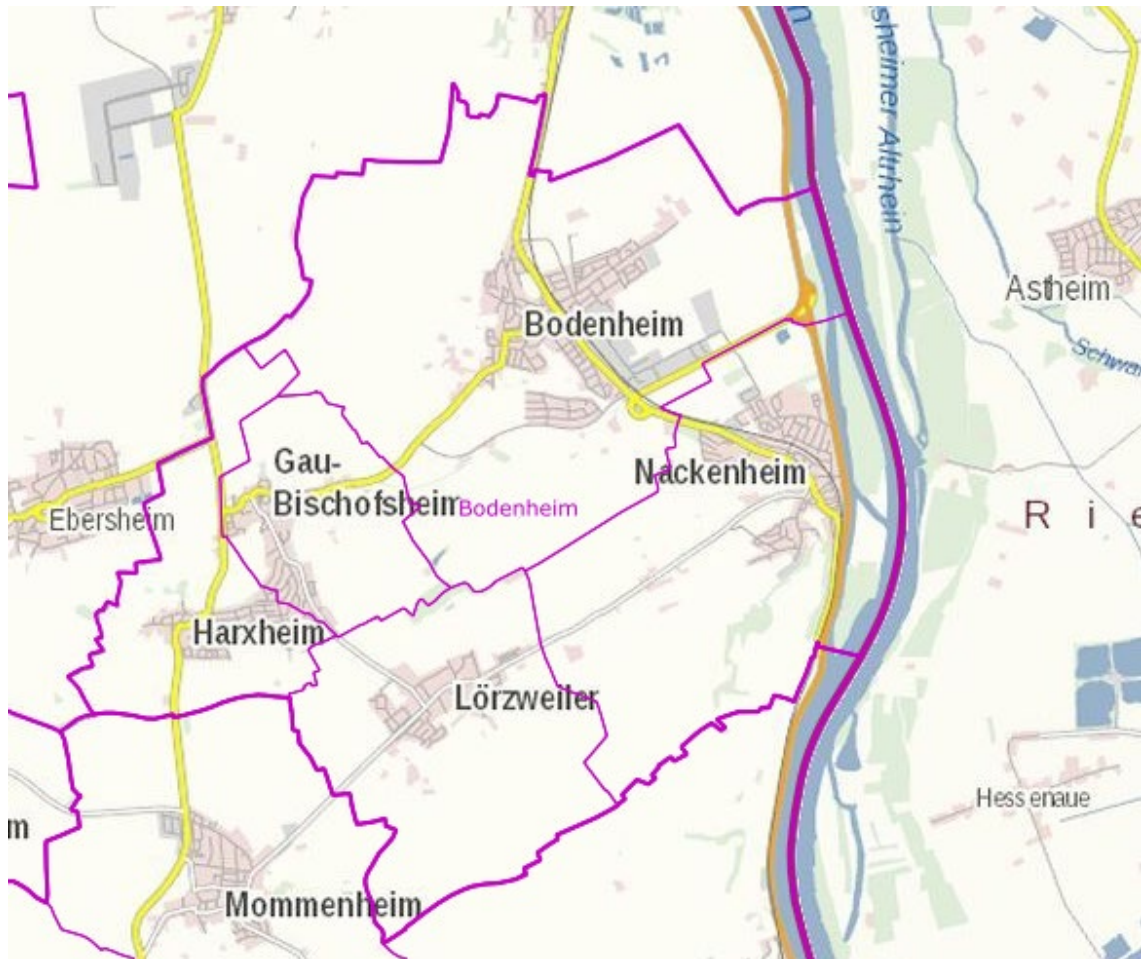
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

1. Die Verbandsgemeinde Bodenheim

1.1. Lage und Verkehr

Die Verbandsgemeinde Bodenheim liegt in Rheinland-Pfalz im Osten des Landkreises Mainz-Bingen. Sie befindet sich somit in der Region Rheinhessen-Nahe und ist südlich der Landeshauptstadt Mainz gelegen. Die östliche Grenze der Verbandsgemeinde und gleichzeitig auch die Landesgrenze zu Hessen bildet der Rhein.

Die Verbandsgemeinde setzt sich aus den folgenden fünf Ortsgemeinden zusammen: Bodenheim, Gau-Bischofsheim, Harxheim, Lörzweiler und Nackenheim. Die Ortsgemeinde Bodenheim ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde.



Administrative Gliederung der VG Bodenheim (eigene Darstellung BBP Kaiserslautern, Kartengrundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung LANIS, Webatlas, Stand: 08/2020)

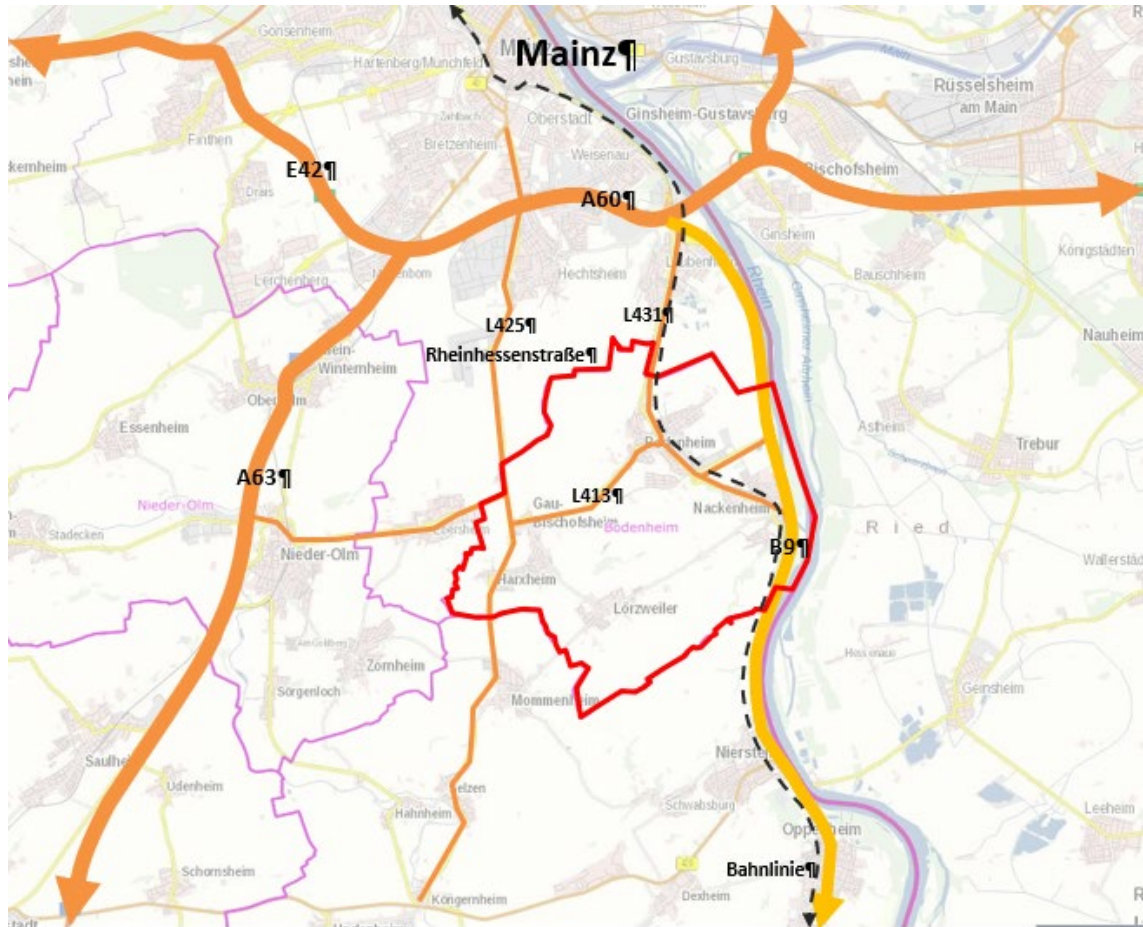
Die Verbandsgemeinde Bodenheim ist durch ihre räumliche Nähe zum Oberzentrum Mainz sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Osten der Verbandsgemeinde verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B9, wodurch die Ortsgemeinden in wenigen Fahrminuten an die Autobahn A60 im Norden angeschlossen sind. Richtung Süden schafft die B9 eine Verbindung in Richtung Worms. Im Westen der Gemeinde verläuft die Landesstraße L425, die sogenannte Rheinhessenstraße, welche neben der weiter im Westen gelegenen A63 und der B9 im Osten eine dritte Verbindung in die Landeshauptstadt darstellt. Auf Grund der Nähe zum Arbeitsstandort Mainz ist die Verbandsgemeinde stark von einem hohen Verkehrsaufkommen betroffen, welches nicht nur durch die Pendlerbeziehungen aus der Verbandsgemeinde selbst entsteht, sondern insbesondere auch auf Grund des Durchgangsverkehrs aus den südlich der Verbandsgemeinde gelegenen Gemeinden. Die L413 durchkreuzt die Verbandsgemeinde von Osten nach Westen und schafft somit eine Verbindung zwischen der A63 und der B9. Die L431 schafft durch ihren Verlauf eine Nord-Süd Verbindung von Mainz-Laubenheim nördlich der Verbandsgemeinde nach Nackenheim und schließt dort an die B9 an.

Durch die Bahnhöfe in den Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim ist die Verbandsgemeinde an das von Norden nach Süden verlaufende Schienennetz angeschlossen.

Durch die Lage im Ballungsraum ist der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Minuten mit dem Auto und in ca. 1h mit dem Zug zu erreichen.

Die Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim grenzen direkt an den Rhein an, allerdings kommt diesem im Sinne der verkehrlichen Erschließung, mit Ausnahme einer Anlegestelle einer saisonalen Personenfähre auf die Insel Kisselwörth und einigen Bootsanlegern in der Gemeinde Nackenheim, keine Bedeutung zu. Im Verbandsgemeindegebiet gibt es keinen Standort einer Autofähre und auch im Bereich der touristischen Bootsfahrt werden die Gemeinden nicht angesteuert.

Die Verbandsgemeinde ist somit verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Neben den Vorteilen spüren die Ortsgemeinden insbesondere in den engen Ortskernen dadurch aber auch eine Belastung durch das hohe Verkehrsaufkommen, besonders zu den Stoßzeiten.



Verkehrliche Anbindung der VG Bodenheim (eigene Darstellung BBP Kaiserslautern, Kartengrundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung LANIS, Stand: 08/2020)

Die Gesamtfläche der Verbandsgemeinde beträgt rund 34 km² und setzt sich wie folgt aus den Flächengrößen und -anteilen der Ortsgemeinden zusammen:

	Fläche [km ²]	Flächenanteil [%]
Bodenheim	13,43	39,3
Gau-Bischofsheim	2,84	8,3
Harxheim	3,51	10,3
Lörzweiler	5,76	16,9
Nackenheim	8,62	25,2
VG Bodenheim	34,16	100

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 08/2020

Beim Vergleich der Flächenanteile der Ortsgemeinden wird deutlich, dass den beiden Gemeinden Bodenheim und Nackenheim mit deutlichem Abstand zu den übrigen Ortsgemeinden der größte Flächenanteil zukommt (zusammen über 60 %).

Weiterhin nimmt die Landwirtschaft mit 68,8% in der Verbandsgemeinde Bodenheim einen hohen Stellenwert ein. Demgegenüber werden ca. 14,7% der Bodenfläche als Siedlungsfläche genutzt.¹



1.2. Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt umfasst die Verbandsgemeinde Bodenheim 20.452 Einwohner (Stand 30.06.2023) mit gemeldetem Hauptwohnsitz.²

Die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Ortsgemeinden und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde setzt sich wie folgt zusammen:

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Mainz ist die Verbandsgemeinde ein attraktiver Wohnstandort im Umfeld der Landeshauptstadt, in der eine hohe Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist. Ein Vergleich der Bevölkerungsdichte mit Verbandsgemeinden gleicher Größe zeigt, dass die Verbandsgemeinde Bodenheim mit 598,7 Einwohnern/km² sehr dicht besiedelt ist. Die Gemeinde ist einer sehr hohen Nachfrage ausgesetzt und muss darauf achten, insbesondere Wohnbauflächen in einem für den Bestand und die Infrastruktur verträglichen Maß auszuweisen. Dies war bereits ein erklärtes Ziel der Verbandsgemeinde Bodenheim bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035.

Die Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2023 spiegelt die Lage im hoch verdichteten Raum wider. Die Bevölkerungszahl in der Verbandsgemeinde ist in diesem Zeitraum um ca. 9,5% gestiegen, dies entspricht 1.781 Einwohnern.³

In der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz für das Jahr 2040 wird ein Bevölkerungswachstum um 8,7% (auf 22.237 Einwohner) im Vergleich zum Basisjahr 2020 prognostiziert.

¹ Eigene Darstellung nach: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Kommunaldatenprofil, Stand: 15.07.2024

² Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Berichte, Stand 06/2023

³ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Berichte, Stand 06/2023

2. Vorgaben der Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) bildet auf Ebene der Landesplanung den Ordnungs- und Gestaltungsrahmen für die Raumentwicklung.

Das Verbandsgemeindegebiet Bodenheim liegt nach der Systematik des LEP IV im hochverdichteten Bereich südlich der Landeshauptstadt Mainz. Auf Grund der Lage in einem Verdichtungsraum verfügt die Verbandsgemeinde über eine hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl.

Zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist gemäß LEP IV landesweit darauf hinzuwirken, die quantitative Flächenneuanspruchnahme über ein Flächenmanagement zu reduzieren sowie ggf. notwendige Flächenneuanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Der Innenentwicklung ist hierbei Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Hierzu legt der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe Wohnbauflächenbedarfswerte unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und regionaler Ausgangsbedingungen als Ziel der Raumordnung fest.

Diesem Anspruch der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme wurde bereits bei der Neuauufstellung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan Rechnung getragen.

3. Vorgaben der Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im LEP IV festgeschrieben sind. Innerhalb der Raumordnung nimmt die Regionalplanung somit das Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung ein.

Für den in Rede stehenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim ist der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2014) maßgeblich, dessen zweite Teilfortschreibung nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz seit dem 19. April 2022 verbindlich ist.

Gemeinden können auf Ebene der Regionalplanung besondere Funktionen zugewiesen werden, die für die Bereiche Gewerbe (G-Funktion) und Wohnen (W-Funktion) eine Entwicklung über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus zulassen. Diese besonderen Funktionen werden als Ziele der Raumordnung festgelegt.

In der Verbandsgemeinde Bodenheim übernehmen die Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim die Funktion als kooperierende Grundzentren. Der Gemeinde Bodenheim werden im Regionalplan die Funktionen Wohnen und Gewerbe zugeordnet und der Gemeinde Nackenheim die Wohnfunktion. Die verbleibenden Ortsgemeinden haben weder eine zentralörtliche Ausweisung, noch wurde ihnen eine Gemeindefunktion zugewiesen.

C. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE

1. Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim, erstellt durch die Dr. Pecher AG, vom 14. Dezember 2023 soll klären, welchen Risiken die VG Bodenheim durch Starkregen und Hochwasser ausgesetzt ist und wie diese gemindert werden können. Um die Schäden bei einem Hochwasser durch Starkregenereignisse oder einem Flusshochwasser möglichst gering zu halten, ist es wichtig, dass die Hochwasservorsorge vor Ort in Gang gesetzt bzw. verbessert wird. Für jede Ortsgemeinde wurde daher ein individuelles und auf die örtlichen Fragestellungen zugeschnittenes Konzept erarbeitet, nach dem künftig die Hochwasservorsorge verbessert und Schäden vorgebeugt werden sollen.

Jede Ortsgemeinde wurde dabei separat untersucht, gefährdete Bereiche in Form von Starkregenabflusskarten dokumentiert und Gefahrenursachen aufgedeckt. In Zusammenarbeit mit den Bürgern wurden die Ergebnisse überprüft und Schadensfälle aus der Vergangenheit ausgewertet. Mögliche Gefahren für Bevölkerung und Infrastruktur können insbesondere durch Erosion, Hangwasser, starkem Oberflächenabfluss, Überflutung durch Extremhochwasser oder einem Flächeneinstau in Tiefenzonen hervorgerufen werden. Ergebnis der Untersuchungen ist daher eine Defizitanalyse mit Maßnahmenkatalog für jede Ortsgemeinde.

Durch den Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und die Aufnahme in den Flächennutzungsplan 2035 als offizielle Anlage im Rahmen der 1. Änderung ist das Konzept bei der Aufstellung aller weiteren Bauleitpläne in der Verbandsgemeinde und den Ortsgemeinden sowie für weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Das Konzept kann zudem auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bodenheim eingesehen werden.⁴

2. Studie zur Windenergie

Die Verbandsgemeinde Bodenheim möchte der Windenergie substanziell Raum geben. Ziel und Zweck der Fortschreibung der Studie zur Windenergie⁵ ist die Ermittlung, ob und an welchen Stellen innerhalb des Verbandsgemeindegebietes die Errichtung von Windenergieanlagen möglich und sinnvoll ist. Grundsätzliche Erkenntnisse zur Windenergie liegen aus der Studie zur Windenergie aus dem Jahr 2020 vor. In dieser Studie wurde, entsprechend den damaligen anzuwendenden Prinzipien, das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Bodenheim darauf hin untersucht, welche Bereiche aufgrund gewichtiger entgegenstehender Belange, fachgesetzlicher Bestimmungen oder hinsichtlich möglicher anderer Konflikte für eine Windenergienutzung nicht geeignet sind. Gemäß den durchgeführten Untersuchungen hat sich kein Standort als grundsätzlich geeignet erwiesen.

Aufgrund der vielfach veränderten Rahmenbedingungen ist die im Jahr 2020 abgeschlossene Studie zur Windenergie der Verbandsgemeinde Bodenheim überholt und wurde fortgeschrieben. Die anzuwendenden Prinzipien sind heute wie auch 2020 maßgeblich. Einzelne Kriterien haben inzwischen ein anderes Gewicht und häufig sind Diskrepanzen durch geänderte Abstandsvorgaben entstanden.

⁴ Verbandsgemeinde Bodenheim, Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept | Verbandsgemeinde Bodenheim, Stand 07/2025

⁵ isu Kaiserslautern: Studie zur Windenergie – Fortschreibung 2025 der Verbandsgemeinde Bodenheim, Kaiserslautern, Mai 2025

Der erneute Durchlauf der Untersuchung mit den aktualisierten städtebaulichen und sonstigen Kriterien und ihren Ausprägungen dient dazu, im Betrachtungsmaßstab der Verbandsgemeinde stichhaltig begründete Bereiche zu ermitteln, die für die geordnete Ansiedlung von Windenergieanlagen in Betracht kommen und die Konflikte mit anderen Nutzungsarten und Interessenten vermeiden.

In dieser „Studie zur Windenergie - Fortschreibung 2025“ wurde erneut flächendeckend die gesamte Verbandsgemeinde untersucht. Das Beurteilungsgerüst lehnt sich grundsätzlich an die laufende vierte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans und das „Regionale Energiekonzept Rheinhessen-Nahe, Baustein: Potenzialstudie Windenergie“ an - soweit dort aus Sicht der Verbandsgemeinde sinnvolle Kriterien und Ausprägungen zur Anwendung kommen. Durch die vierte Teilfortschreibung des LEP IV aus dem Jahr 2023 bestehen weitere Sachverhalte und Gewichtungen, die einzubeziehen sind.

Grundsätzlich können Sachverhalte, die in der Einordnung der Verbandsgemeinde Windenergie objektiv ausschließen, prioritär verwendet werden und weitere Betrachtungen auf die verbleibenden Bereiche beschränkt werden. Räumlich war ein Abgleich mit dem seit März 2024 rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2035 erforderlich. In der Praxis ist unverändert eine Strukturierung der Untersuchungen mit den Bausteinen einer Restriktions- und einer Konfliktanalyse geboten. Hinzu kommt die einschlägige Rechtsprechung. Hiermit können Flächen des Untersuchungsraumes angemessen bewertet werden.

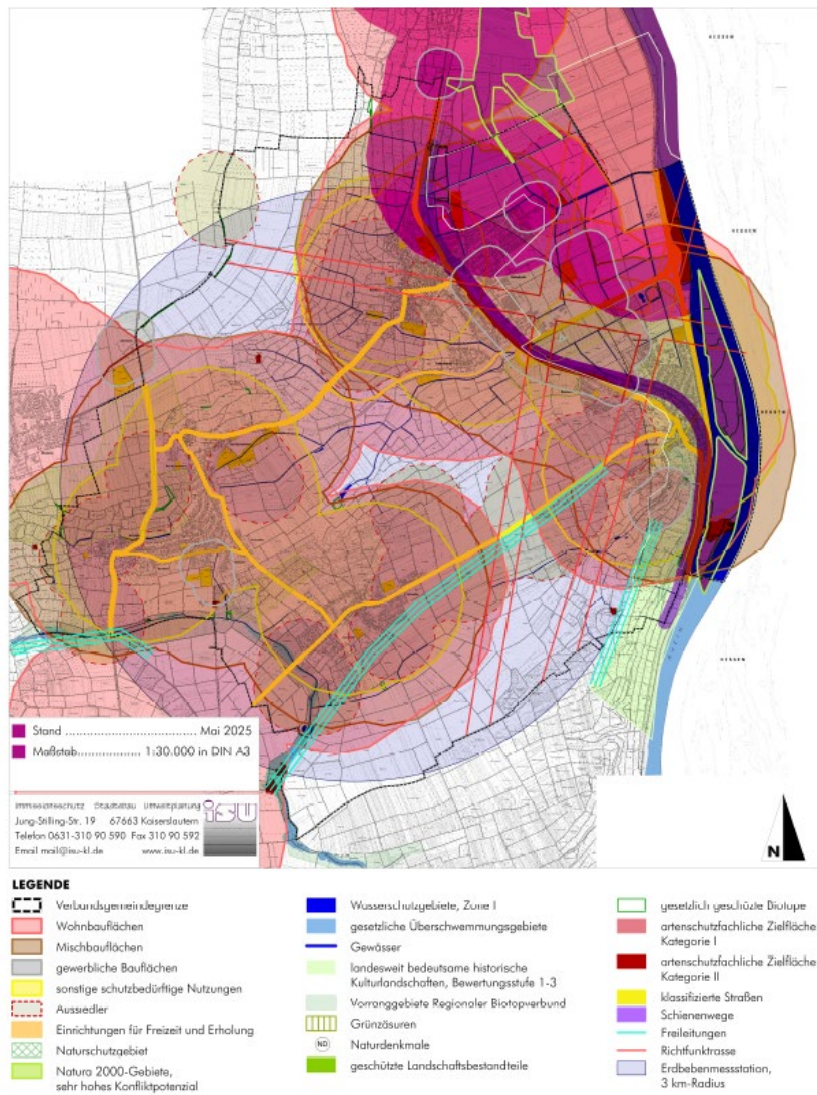
In einem ersten Arbeitsschritt waren weiterhin diejenigen Bereiche als „Tabuzonen“ zu ermitteln bzw. zu aktualisieren, die sich für die Nutzung der Windenergie nicht eignen. Die Tabuzonen lassen sich in zwei Kategorien einteilen. Zum einen in Zonen, in denen die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen aus tatsächlich und/oder rechtlichen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen sind („harte“ Tabuzonen). Hier bedarf es keiner näheren Untersuchung, der Planungsträger hat dazu keinen planerischen Ermessensspielraum. Diese harten Kriterien sind einer Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht zugänglich.

Die zweite Kategorie umfasst Zonen, in denen die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen zwar tatsächlich und rechtlich möglich sind, in denen nach den städtebaulichen Vorstellungen, die die Verbandsgemeinde anhand eigener Kriterien entwickeln darf, aber keine Windenergieanlagen aufgestellt werden sollen („weiche“ Tabuzonen). Der Gestaltungsspielraum zu der Stufe 2 gilt inzwischen als sehr begrenzt. Einzelne weiche Kriterien führen nicht automatisch zum Ausschluss einer Fläche für die Nutzung der Windenergie. Vielmehr sind diese individuell und im Zusammenspiel zu bewerten, um schließlich eine nachvollziehbare Aussage zu treffen, ob diese Fläche für die Windenergie geeignet ist oder nicht. Die weichen Kriterien wären im Falle einer Flächennutzungsplan-Aufstellung einer Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

Im Rahmen der Restriktionsanalyse wurde das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Bodenheim näher betrachtet. Die einzelnen Restriktionskriterien (harte Tabukriterien) und die einzuhaltenden Schutzabstände zwischen empfindlichen Nutzungen und Windenergieanlagen wurden für die Bereiche Siedlung, Landschaftsschutz und Ressourcen, Artenschutz und Sonstige Ausschlusskriterien untersucht.

Die nachfolgende Karte dokumentiert zusammenfassend die einzelnen Ausschlussflächen. Auf diesen Flächen ist eine Windenergienutzung grundsätzlich ausgeschlossen.

VERBANDSGEMEINDE BODENHEIM 'STUDIE ZUR WINDENERGIE'
KARTE NR. 5 - RESTRIKTIONSFLÄCHEN GESAMT



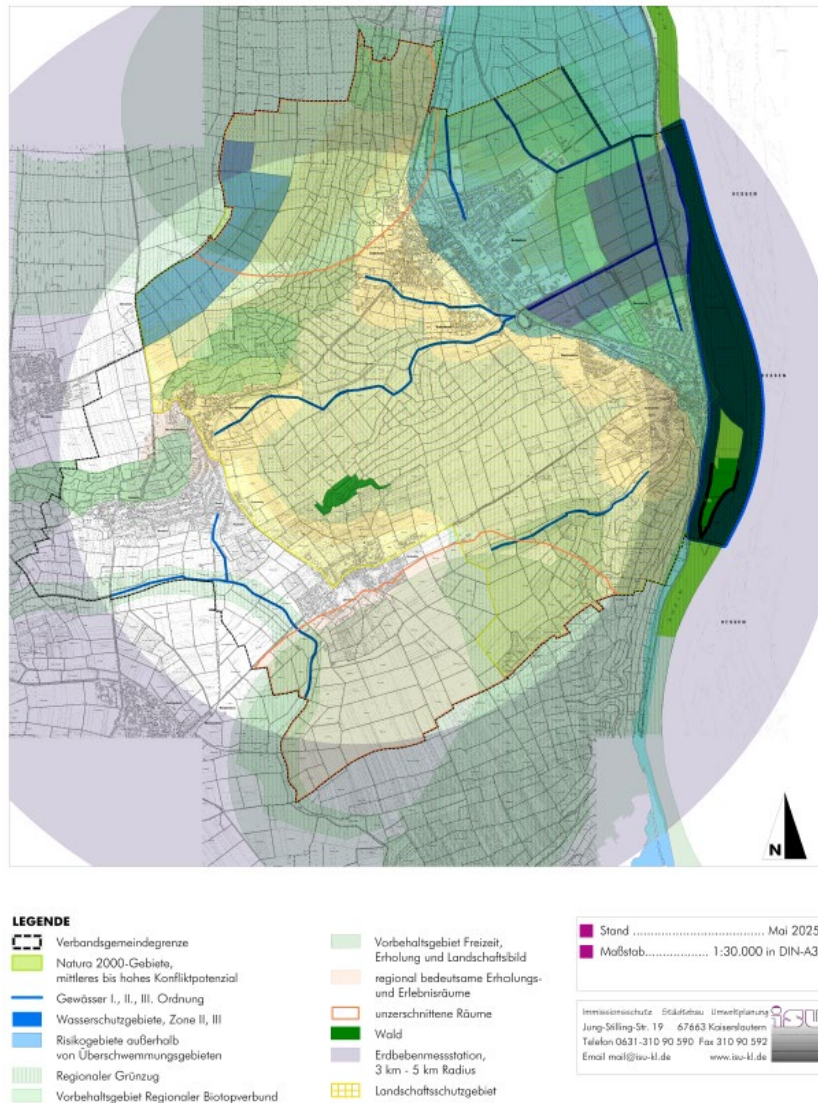
Studie zur Windenergie in der Verbandsgemeinde Bodenheim Karte Nr. 5 – Restriktionsflächen gesamt (Quelle: isu Kaiserslautern, Mai 2025)

Im zweiten Verfahrensschritt, der Konfliktanalyse, wurde die Verbandsgemeinde Bodenheim hinsichtlich möglicher Konflikte mit anderen Nutzungen oder Belangen untersucht. Es wurde dargelegt, welche Gebiete aus örtlicher Sicht nur eingeschränkt für eine Windenergienutzung in Betracht kommen.

Die einzelnen Konfliktkriterien und die einzuhaltenden Schutzabstände zwischen empfindlichen Nutzungen und Windenergieanlagen wurden für die Bereiche Freiräume, Sonstige Konfliktkriterien und Potenzielle Konfliktkriterien geprüft.

Die nachfolgende Karte stellt die einzelnen Konfliktflächen räumlich dar und zeigt deren Überlagerung.

VERBANDSGEMEINDE BODENHEIM 'STUDIE ZUR WINDENERGIE'
KARTE NR. 10 - KONFLIKTFLÄCHEN GESAMT



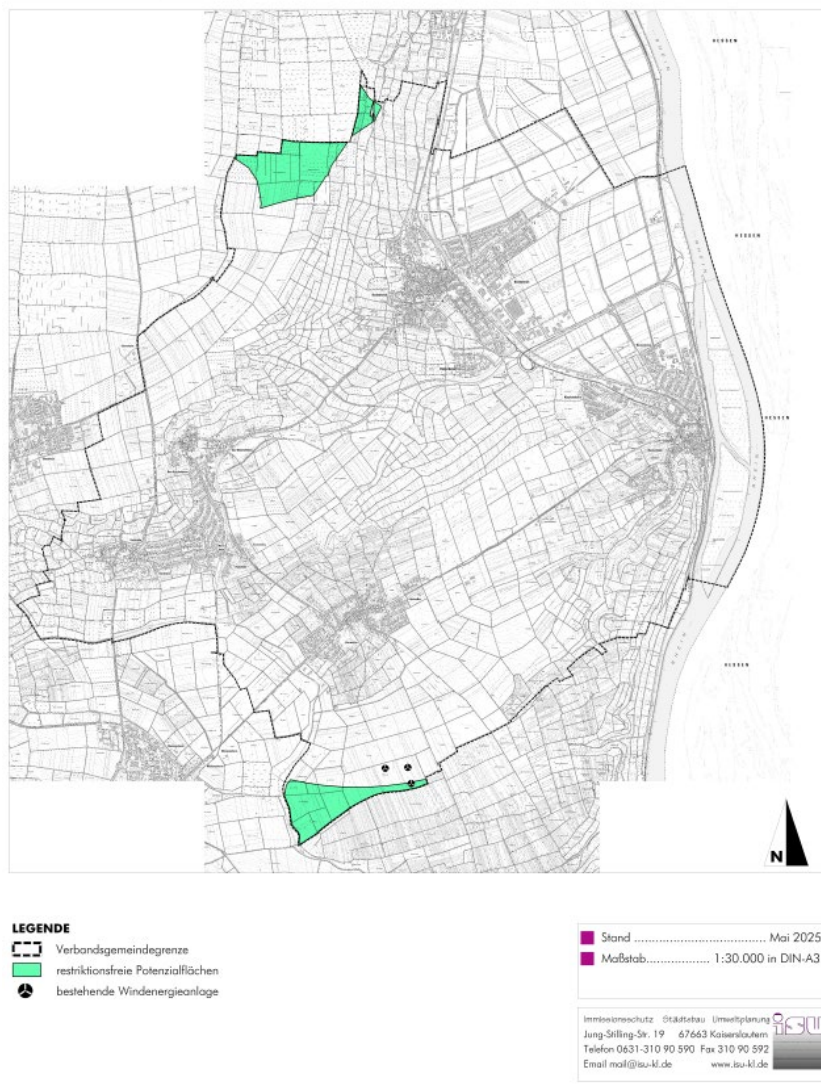
Studie zur Windenergie in der Verbandsgemeinde Bodenheim, Karte Nr. 10 – Konfliktflächen gesamt (Quelle: isu Kaiserslautern, Mai 2025)

Nach Abschluss der Restriktions- und Konfliktanalyse scheiden durch die harten Standortfaktoren bereits große Teile des Verbandsgemeindegebietes für die Nutzung von Windenergieanlagen aus. Es wurden drei Bereiche identifiziert, die grundsätzlich für die Errichtung von Windenergieanlagen geeignet sein können.

Einer der Bereiche liegt im Norden der Gemeinde Bodenheim an der Gemarkungsgrenze zu Mainz-Hechtsheim. Er hat eine Größe von ca. 6,0 ha. Unmittelbar südwestlich davon liegt ein weiterer Bereich mit einer Größe von ca. 42,5 ha. Er ist die größte der drei restriktionsfreien Flächen. Im Süden der Gemeinde Lörzweiler an den Gemarkungsgrenzen zu Nierstein und Mommenheim findet sich der dritte restriktionsfreie Bereich mit ca. 34,1 ha.

Alle drei Bereiche sind frei von Restriktionen, werden jedoch mit verschiedenen Konflikten überlagert. Auf jeder der ermittelten Potenzialflächen liegen mindestens fünf weiche Kriterien.

VERBANDSGEMEINDE BODENHEIM 'STUDIE ZUR WINDENERGIE'
KARTE NR. 6 - RESTRIKTIONSFREIE POTENZIALFLÄCHEN
UND BESTEHENDE WINDENERGIEANLAGEN



Studie zur Windenergie in der Verbandsgemeinde Bodenheim, Karte Nr. 6 – Restriktionsfreie Potenzialflächen und bestehende Windenergieanlagen (Quelle: isu Kaiserslautern, Mai 2025)

Innerhalb der Verbandsgemeinde Bodenheim sind derzeit drei Windenergieanlagen vorhanden. Diese befinden sich in der Gemarkung Lörzweiler. Eine der Anlagen liegt in dem restriktionsfreien Bereich, die beiden anderen in unmittelbarer Nachbarschaft in einem Bereich mit Restriktionen.

Konform zu den Vorgaben auf Bundesebene ist es Ziel, bestehende Windenergieanlagen im Gebiet der Verbandsgemeinde zu sichern und ein Repowering älterer Windenergieanlagen in leistungsstärkere Anlagen zu ermöglichen. Windenergieanlagen im Sinne des § 16b Abs. 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genießen eine Privilegierung durch Einschränkung der Ausschlusswirkung. Gemäß § 249 Abs. 3 BauGB (Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land) sind Repowering-Anlagen bis zum 31. Dezember 2030 auch außerhalb von Windenergiegebieten (§ 2 Nr. 1

Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG) privilegiert und prinzipiell zulassungsfähig, selbst wenn der Flächenbeitragswert schon erreicht sein sollte. Das Repowering-Vorhaben darf jedoch nicht in einem Natura 2000-Gebiet oder einem Naturschutzgebiet verwirklicht werden. Ergänzend zu § 249 Abs. 3 BauGB enthält auch das Überleitungsrecht in § 245e Abs. 3 BauGB eine Sonderregelung zugunsten von Repowering-Vorhaben. Für Repowering-Anlagen im Außenbereich entfällt die Rechtswirkung des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, der den Ausschluss eines Vorhabens vorsah, soweit hierfür eine Ausweisung an anderer Stelle durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung erfolgt.

Die vorliegende Fortschreibung der Windenergiestudie wurde nach fachlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechungen durchgeführt. Einzelheiten zu der beschriebenen Untersuchung können der Studie selbst entnommen werden.

Die Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Gebiet der Verbandsgemeinde richtet sich grundsätzlich nach § 35 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB, die für jede Anlage eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorsehen. Selbständige Windenergieanlagen sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Außenbereich bauplanungsrechtlich privilegierte Vorhaben. Ihre Zulassung richtet sich nach § 249 BauGB. Hierbei sind drei Rahmenbedingungen zu beachten: bis zum Erreichen der gesetzlich vorgegebenen verbindlichen Flächenziele (Flächenbeitragswerte), mit Erreichen der vorgegebenen verbindlichen Flächenbeitragswerte und bei Nichterreichen der Flächenbeitragswerte zum jeweiligen Stichtag.

Neben der Privilegierung der Anlagen besteht durch § 35 Abs. 3 BauGB (sogenannter Planvorbehalt) grundsätzlich die Möglichkeit zu steuern, d.h. bei Ausweisung geeigneter Standorte im Rahmen von Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung, die Windenergienutzung an anderen Standorten als den dargestellten auszuschließen. Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 weist für das Gebiet der Verbandsgemeinde Bodenheim keine Vorranggebiete Windenergienutzung aus⁶. Auch die laufende vierte Teilfortschreibung⁷ für das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie) des Regionalen Raumordnungsplans mit Stand vom Januar 2025 sieht innerhalb der Verbandsgemeinde keine Vorranggebiete Windenergienutzung vor.

Da im gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde keine Windenergiegebiete⁸ planerisch ausgewiesen sind, greift der Planungsvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB nicht. Konkret heißt dies, dass ohne die Positivausweisung auch keine Ausschlusswirkung auf den verbleibenden Flächen im Verbandsgemeindegebiet entsteht.

Die aktualisierte „Studie zur Windenergie – Fortschreibung 2025“ gibt eine Übersicht, ob und an welchen Stellen innerhalb des Verbandsgemeindegebietes die Errichtung von Windenergieanlagen möglich und sinnvoll ist. Sie versteht sich als Handreichung für die

⁶ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 mit erster und zweiter Teilfortschreibung, Mainz, 19. April 2022

⁷ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Vierte Teilfortschreibung des ROP 2014 für das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie) in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19.04.2022, Entwurfsstand: 07. Januar 2025

⁸ Windenergiegebiete sind gemäß § 2 WindBG grundsätzlich solche Flächen, die als Vorranggebiete bzw. mit diesen vergleichbaren Gebieten in Raumordnungsplänen sowie als Sonderbauflächen, Sondergebiete und mit diesen vergleichbaren Ausweisungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ausgewiesen sind (§ 2 Nr. 1 Buchstabe a WindBG).

Verbandsgemeinde Bodenheim mit der Zielstellung, der Windenergie substanziell Raum zu geben.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich drei Bereiche als grundsätzlich geeignet für die Errichtung von Windenergieanlagen erweisen. Die Anlagen sollten vorrangig innerhalb dieser ermittelten restriktionsfreien Potenzialflächen errichtet werden.

Abschließend sind nochmals eventuelle Anträge auf die Errichtung von Windenergieanlagen anzusprechen. Solche Anträge können weiterhin für Standorte innerhalb des Verbandsgemeindegebietes gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde wird in den notwendigen immissionsschutzrechtlichen Verfahren sämtliche relevanten Kriterien zu prüfen haben. Die vorliegende Studie kann und sollte dabei als Orientierungsrahmen und Informationsquelle herangezogen werden.

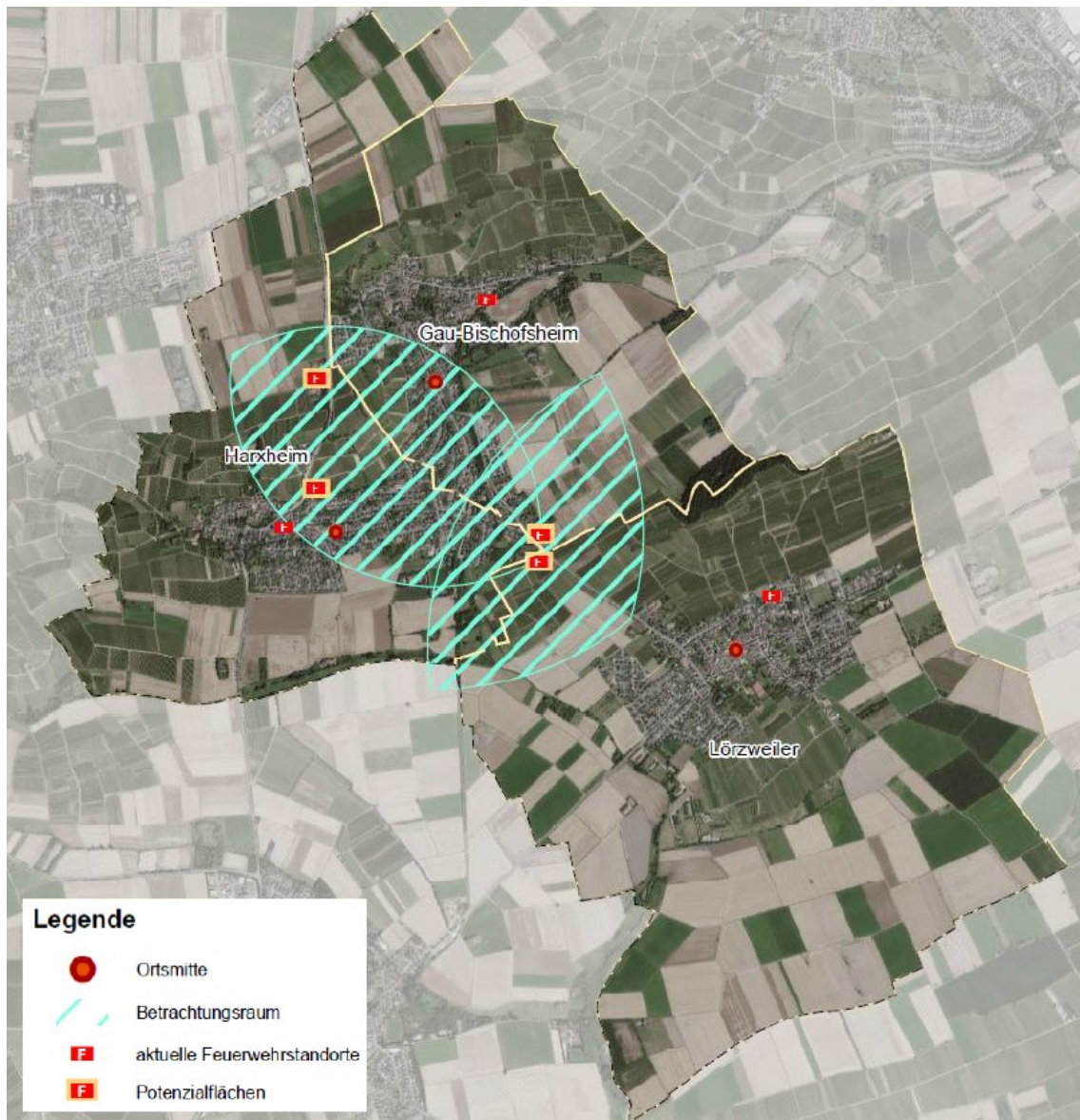
Die Fortschreibung der Studie zur Windenergie der Verbandsgemeinde Bodenheim mit Stand Mai 2025 wurde am 03 Juni 2025 als Planungsgrundlage im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

3. Standortalternativenprüfung Feuerwehr-Dreiländereck

Die Verbandsgemeinde Bodenheim plant die Zusammenlegung der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim und perspektivisch Lörzweiler an einem neuen Standort mit einem neu zu errichtenden Feuerwehrhaus. Die Notwendigkeit der Zusammenlegung ging insbesondere aus dem von der Verbandsgemeinde Bodenheim aufgestellten Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehren im Verbandsgemeindegebiet von März 2025 hervor.

Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden vier potenzielle Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für den Neubau eines Feuerwehrstandortes systematisch untersucht und bewertet, um einen Standort zu identifizieren, der sowohl aus einsatztaktischer Sicht als auch unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten optimal geeignet ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den ermittelten Betrachtungsraum sowie die Standorte der gewählten Potenzialflächen.



Ermittlung von Potenzialflächen innerhalb der Betrachtungsräume (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

Folgende Potenzialflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Feuerwehrstandort untersucht:

1. Fläche 1 „Im Eierstück“ (Gemarkung Harxheim)
2. Fläche 2 „Gau-Bischofsheimer Weg“ (Gemarkung Harxheim)
3. Fläche 3 „Dreiländereck“ (Gemarkung Lörzweiler)
4. Fläche 4 „Südlich Küchelberg“ (Gemarkung Gau-Bischofsheim)

Die genannten Potenzialflächen wurden auf die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungskriterien geprüft und bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem folgenden Schema:

x	Standort erfüllt Anforderungskriterium vollständig
(x)	Standort erfüllt das Anforderungskriterium nur bedingt oder unter bestimmten Voraussetzungen
--	Standort erfüllt Anforderungskriterium nicht

	Technische Anforderungen				Rechtliche Anforderungen			Wirtschaftliche Anforderungen		Soziale Anforderungen		
Anforderungskriterien	Grundstücksgröße	Erschließung, Infrastruktur Erreichbarkeit	Einhaltung der Einsatzgrundzeit	Topografie und Bodenbeschaffenheit	Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen	Raumplanung	Lärmschutzvorgaben	Grundstückserwerb oder -pachtkosten	Erschließungskosten	Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Verkehrliche Auswirkungen
Fläche 1 „Im Eierstück“	x	x	--	(x)	x	(x)	x	--	x	--	x	(x)
Fläche 2 „Gau-Bischofsheimer Weg“	x	x	--	--	x	(x)	--	x	x	--	x	(x)
Fläche 3 „Dreiländereck“	x	x	x	(x)	(x)	x	x	(x)	x	x	x	(x)
Fläche 4 „Südlich Küchelberg“	x	x	x	(x)	(x)	x	--	(x)	x	(x)	(x)	(x)

Die Bewertung der Potenzialflächen ergab, dass Fläche 1 und Fläche 2 grundsätzlich nicht geeignet sind. Hauptgrund dafür ist, dass die Einsatzgrundzeit der Feuerwehr nicht gewährleistet werden kann. Zudem nimmt die Erreichbarkeit für Einsatzkräfte aufgrund der teilweise langen Anfahrtswege zu viel Zeit in Anspruch.

Fläche 3 und Fläche 4 sind als Feuerwehrstandorte grundsätzlich gut geeignet. Unterschiede zeigen sich bei den Anforderungskriterien Lärmschutz, Erreichbarkeit der Einsatzkräfte und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. In diesen Punkten schneidet Fläche 3 am besten ab, sodass sie als die am besten bewertete und damit auch als die am besten geeignete Fläche für ein Feuerwehrhaus für die drei Ortsgemeinden Harxheim, Gau-Bischofsheim und Lörzweiler gilt.

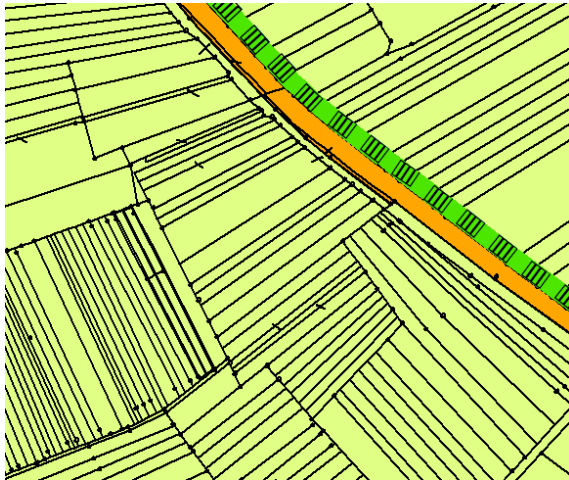
Da eine Teilfläche der Fläche 3 als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen ist, bedarf es für die Überplanung des Gebietes einen Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Ausgleich ist in diesem Zusammenhang zu erbringen.

Die Standortalternativenprüfung, mit Stand August 2025, wurde am 11. September 2025 als Planungsgrundlage im Sinne einer städtebaulichen Studie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die ausführliche, schriftliche Ausarbeitung der Standortalternativenprüfung befindet sich im Anhang.

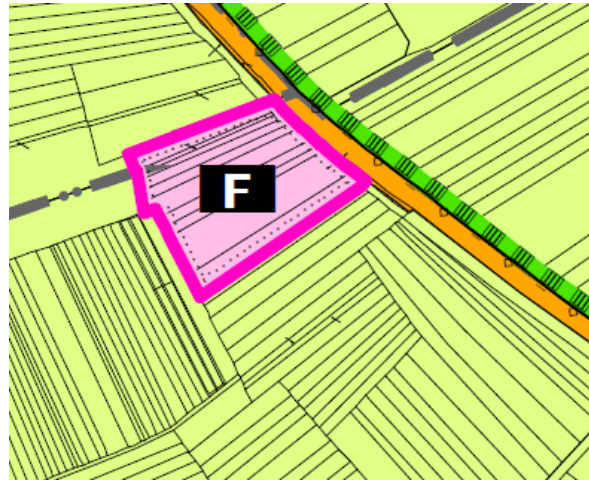
D. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1. „Feuerwehr Dreiländereck“

Änderungsbereich gesamt ca. 6.620 qm



FNP 2035



FNP 2035, 1. Änderung

Lage

Gemarkung Lörzweiler, westlich der K46, südlich der Gemarkungen Harxheim und Gau-Bischofsheim, nördlich der Ortslage Lörzweiler

Änderung

„Flächen für die Landwirtschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf“

Änderungsanlass

Der Rat der Gemeinde Lörzweiler hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländereck“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die beiden Feuerweereinheiten der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim zusammengeführt und in einem neu zu errichtenden Feuerwehrgerätehaus in der Gemarkung Lörzweiler untergebracht werden.

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichts gewürdigt. Darüber hinaus findet eine vertiefende Auseinandersetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Ortsgemeinde Lörzweiler statt.

Landespflegerische Bewertung

- Bestandssituation und Bewertung:

Die Fläche wird vor allem zum Weinanbau, aber auch als Weide genutzt. Die als Weide genutzte Fläche stellt sich als magere Flachland-Mähwiese (EA1) dar und fällt demnach unter den Schutz des § 30 Abs. 2 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 15 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG). Im Westen der Weidefläche befindet sich eine Baumreihe aus überwiegend Nadelgehölzen; innerhalb

der Weidefläche befindet sich ein weiteres Gehölz. Das nördlichste überplante Flurstück ist flächendeckend mit Gehölzen bewachsen. Weiterhin führt ein Wirtschaftsweg durch die Änderungsfläche.

Östlich der Fläche grenzt ein Radweg mit begleitendem Grünzug und daran weiter östlich anschließend die Kreisstraße K46 an. In östlicher, südlicher und westlicher Umgebung befinden sich weitere Ackerflächen. Im Norden grenzen Gartennutzungen sowie größere Gehölzstrukturen an. Zusätzlich befindet sich westlich der Fläche ein Sendemast. Die Größe der Änderungsfläche beträgt ca. 6.620 m².

Aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung und aufgrund der Störeinflüsse durch die angrenzende Straße wird der landwirtschaftlich genutzte Bereich als „mäßig empfindlich“ eingestuft. Die vorhandenen Gehölzstrukturen hingegen werden als „empfindlich“ eingestuft.

- *Schutzgebietsausweisungen:*
- Gesetzlich geschütztes Biotop: Magere Flachland-Mähwiese (EA1) (südlicher Teil)
- *Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild:*
- flächige Neuversiegelung und damit einhergehender Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen sowie Veränderung hydrologischen Funktionen des Bodens
- Verlust von Biodiversität und Trittsteinbiotopen innerhalb intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen
- Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (thermische Belastung / Aufheizen aufgrund der Neuversiegelung)
- Veränderung der Kaltluftproduktionsfunktion aufgrund der Versiegelung bisher weitestgehend unversiegelter Fläche
- Verlust der Lebensraumfunktionen für Tierarten aufgrund der Überbauung und möglicher Einzäunung der Fläche
- vorübergehende Beeinträchtigung von faunistischer Lebensraumfunktion, Barrierewirkung sowie Lärmstörung durch Bautätigkeiten
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch technische Überformung im Nahbereich
- Beeinträchtigung von Flächen für die landschaftsbezogene Erholung durch technische Anlagen
- *Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung:*
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Wiederherstellung einer Mageren Flachland-Mähwiese an anderer Stelle als Ausgleich
- Gewährleistung von Durchlässen für die Fauna durch Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen Zaun und Boden
- wirksame Eingrünung des Gebietes bzw. soweit möglich Erhalt von Gehölzstrukturen
- Möglichkeiten der ökologischen Ausgestaltung des Bauvorhabens prüfen
- *Zusammengefasste landespflegerische Bewertung:*

Mit Realisierung des Bauvorhabens und der geplanten Nutzung als Feuerwehr ist mit einer mittleren Beeinträchtigung der kleinklimatischen Gegebenheiten zu rechnen.

Aufgrund der mit dem Vorhaben einhergehenden Versiegelung der bisher weitestgehend unversiegelten Fläche sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Explizite Beeinträchtigungen können sich während der ausführlichen Prüfung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung ist durch den westlich gelegenen Sendemast bereits eine technische Überprägung der Umgebung gegeben. Die Fläche selbst dient nicht der Erholung. Die vorhandenen Wegestrukturen durch das Gebiet und darum herum, vor allem da es nahe dem Ortsrand gelegen ist, wird durchaus von Erholungssuchenden genutzt.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird die weitgehend ausgeräumte Landschaft mit für die Nutzung einer Feuerwehr typischen Gebäude zusätzlich überprägt. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung durch die Überprägung der offenen Landschaft zu vermeiden, können wirksame umlaufende Eingrünungen des Gebietes vorgesehen werden.

Auch das Schutzgut Arten und Biotope wird durch die Überplanung der bisher offenen Landschaft durch Barrierewirkung, den Verlust von Lebensraum und insbesondere durch die Zerstörung der mageren Flachland-Mähwiese negativ beeinträchtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist dies genauer zu untersuchen. Durch den Erhalt und die Einbindung der vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb der Änderungsfläche können artenschutzrechtliche Eingriffe vermieden werden. Eine Wiederherstellung der Mageren Flachland-Mähwiese sollte an anderer Stelle als Ausgleich erfolgen.

Insgesamt ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ in diesem Bereich als umweltverträglich zu bewerten.

Berücksichtigung von Vorgaben übergeordneter Planungen

- *Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) RLP*
 - Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- *Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe*
 - Sonstige Landwirtschaftsfläche
- *Landschaftsplan*
 - Fläche für die Landwirtschaft (Weinbau)

Sonstiges

- Änderungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des aufgehobener Bebauungsplan „An der Mainzer Straße – Einkaufsmarkt“

Hinweise für die nachgelagerte Bauleitplanung

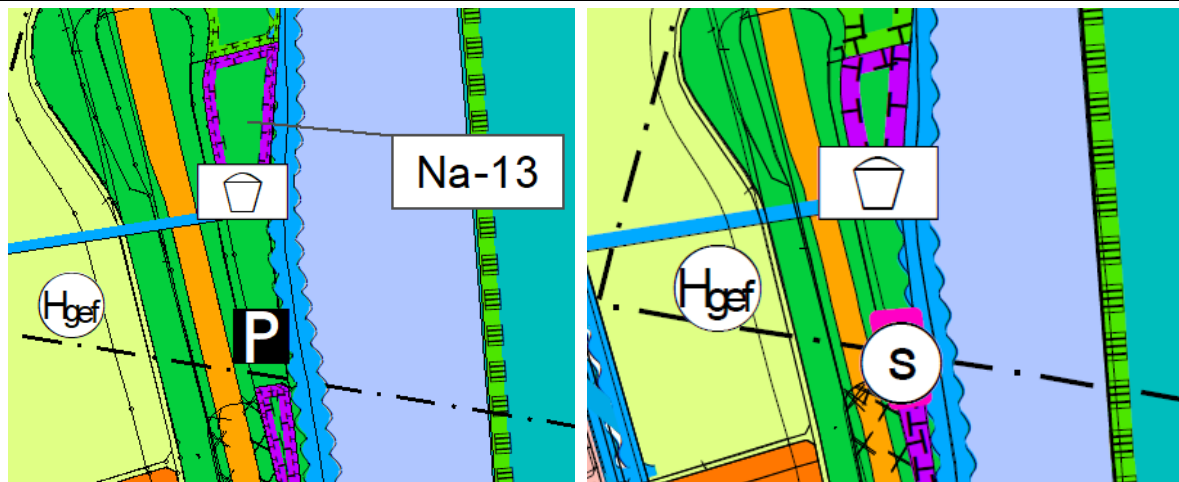
- Es wird der Hinweis von der Unteren Naturschutzbehörde gegeben, dass in Bezug auf das Biotop der mageren Flachland-Mähwiese (EA1) ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung gem. § 67 BNatSchG erteilt werden kann, wenn die Zerstörung der Wiese vollständig ausgeglichen werden kann. Weiterhin gibt die Untere Naturschutzbehörde den Hinweis, dass die naturschutzfachlich erforderlichen Unterlagen einschließlich des Antrags zur Erteilung einer Ausnahme von dem Verbot des § 30 BNatSchG sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie geeignete Maßnahmen zum Ausgleich oder

Ersatz im Rahmen eines Umweltberichts im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren, vorzulegen sind.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass der Änderungsbereich "Feuerwehr Dreiländereck" von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erschlenen Bergwerksfeld "Harxheim" überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in dem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.
- Im Untergrund des Baugeländes stehen oberflächennah Mergel und Tonmergel des Tertiärs an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiärs in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.
Auf Grund dieser Gegebenheiten ist für Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/ Polsterschicht angeordnet wird.
Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.
- Die Gestaltung der Zu- und Ausfahrt für die Feuerwehr im Bereich des klassifizierten Straßennetzes (Kreisstraße K 46) ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms im Vorfeld abzustimmen.
- Die Feldwege müssen im Rahmen der Bebauung erhalten bleiben. Der Ausgleich sollte möglichst auf der Fläche der Feuerwehr erfolgen.

2. „Grill- und Reisemobilstellplatz am Rhein“

Änderungsbereich gesamt ca. 1162 qm



FNP 2035

FNP 2035, 1. Änderung

Lage

Gemarkung Nackenheim, nordöstlich der Ortslage zwischen B9 und Rhein

Änderung

„Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie Parkplatz“ in „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reisemobilstellplatz“

Änderungsanlass

Der Rat der Gemeinde Nackenheim hat in seiner Sitzung am 29.04.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grill- und Reisemobilstellplatz am Rhein“ gefasst. Die Ortsgemeinde Nackenheim hat den entsprechenden Antrag für die Änderung des Flächennutzungsplans gestellt, da die bestehende Parkplatzfläche neben dem Grillplatz als Stellplatz für Reisemobile ausgewiesen werden soll.

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichts gewürdigt. Darüber hinaus findet eine vertiefende Auseinandersetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Ortsgemeinde Nackenheim statt.

Landespflegerische Bewertung

• *Bestandssituation und Bewertung:*

Die zu ändernde Fläche wird bereits als Parkplatz genutzt und ist im nördlichen Bereich voll versiegelt, im südlichen Bereich unbefestigt. Südlich der Änderungsfläche befindet sich eine Ökokontofläche mit Einzelgehölzen. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird auch für den südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Ökokontofläche ausgewiesen. Diese wurde jedoch aus dem Ökokonto herausgenommen. Westlich angrenzend verläuft die Bundesstraße B9, welche von einer Baumreihe begleitet wird. Im Osten befindet sich der Uferbereich des Rheins mitsamt Schiffsanleger. Nördlich angrenzend befindet sich eine gehölzbestandene

Ökokontofläche, welche als Spielplatz genutzt wird Grünfläche, die teilweise als Spielplatz genutzt wird. Daran angrenzend befindet sich nördlich eine weitere Ökokontofläche. Die Größe der Änderungsfläche beträgt ca. 1162 m².

Aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung und aufgrund der Störeinflüsse durch die angrenzende Straße wird der als Parkplatz genutzte Bereich als „unempfindlich“ eingestuft. Die umgebenden Gehölzstrukturen in diesem Bereich werden als „empfindlich“ eingestuft.

Zusätzlich befindet sich die Änderungsfläche ca. 500 m südlich des Uferfiltratbrunnen der Gewinnung Bodenheim der wvr sowie ca. 80 m südlich und außerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „UF Bodenheim“ (WSG-Nr.: 402021020; Status:festgesetzt).

- **Schutzgebietsausweisungen:**
 - Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“
 - Hochwasserrisikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebiet
 - rechtsgültiges Überschwemmungsgebiet nach § 83 Abs. 4 LWG
 - Deichschutzzone
 - angrenzend: FFH-Gebiet (FFH-7000-079) „Oberrhein von Worms bis Mainz“
 - angrenzend: Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ab Nackenheim bis Weisenauer Brücke
 - angrenzend: Wasserschutzgebiet „UF Bodenheim“ der Zone III
- **Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild:**
 - keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten
- **Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung:**
 - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
 - Erhalt von Gehölzstrukturen
 - Aufwertung des Gebietes mit strukturreichen landschaftlichen Elementen
 - Prüfen der Möglichkeiten von Entsiegelungspotenzial
- **Zusammengefasste landespflegerische Bewertung:**

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Parkplatzfläche sind durch die Umnutzung der Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reisemobilstellplatz keine Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt, dessen Schutzgüter oder das Landschaftsbild zu erwarten.

Insgesamt ist die Ausweisung der Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reisemobilstellplatz als umweltverträglich zu bewerten.

Berücksichtigung von Vorgaben übergeordneter Planungen

- **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) RLP**
 - Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
 - Landesweit bedeutsamer Bereich für historische Kulturlandschaft
 - Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz
 - Biotopverbund Kernfläche / Kernzone

- *Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe*
 - Regionaler Grünzug (multifunktional) (Z53)
 - Rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
 - Landesweiter Biotopverbund
- *Landschaftsplan*
 - Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz und Spielplatz

Sonstiges

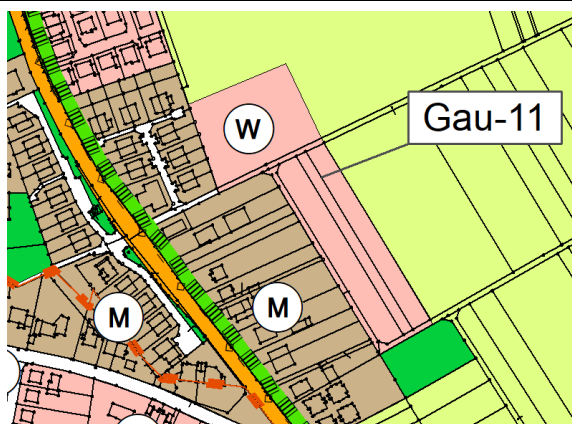
- besondere Berücksichtigung der Hochwassersituation in diesem Bereich

Hinweise für die nachgelagerte Bauleitplanung

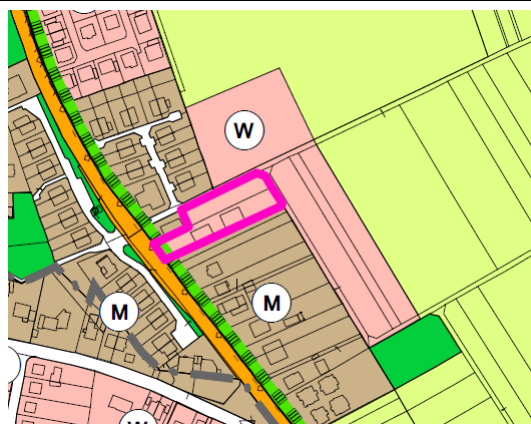
- Mittelfristig wird das Wasserschutzgebiet „UF Bodenheim“ neu ausgewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass das zukünftige Wasserschutzgebiet größere Dimensionen aufweisen wird. Daher sind bei Vorhaben innerhalb der Änderungsfläche vorsorglich die Berücksichtigung der Maßgaben einer Schutzzone III zu empfehlen.
- Der Grill- und Reisemobilstellplatz am Rhein in der Gemarkung Nackenheim, nordöstlich der Ortslage zwischen B9 und Rhein, liegt zwischen dem Hauptrheindeich (B9) und dem Rhein und demnach i.S.d. § 83 Abs. 4 LWG innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (RVO 312-281). Er befindet sich innerhalb der wasserseitigen Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches, in einem Abstand von ca. 30 m zum Deichfuß. Berührungspunkte mit der Hochwasserschutzanlage sind frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Mainz abzustimmen.
- Grundsätzlich sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden, gemäß § 77 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Ebenso sind Schäden durch Hochwasser zu vermeiden. Daher ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG verboten. Nur in Einzelfällen und unter bestimmten Voraussetzungen können bauliche Anlagen in für den Hochwasserabfluss bedeutsame Gebieten ausnahmsweise gem. § 78 Abs. 5 WHG genehmigt werden.
- Der geplante Reisemobilstellplatz befindet sich innerhalb der 75 m breiten Deichschutzzone. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher die Verordnung zur Sicherung und Erhaltung öffentlicher Hochwasserschutzanlagen im südlichen Rheinland-Pfalz (Landesdeichordnung Rheinland-Pfalz Süd — LDSVO) zu beachten. Die Verbote der Landesdeichordnung sind im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen zu beachten.

3. „Küchelberg, 7. Änderung und Erweiterung“

Änderungsbereich gesamt ca. 2.594 qm



FNP 2035



FNP 2035, 1. Änderung

Lage

Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim, südöstliche Ortslage

Änderung

„Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“

Änderungsanlass

Der Bebauungsplan „Küchelberg, 7. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim weist ein Allgemeines Wohngebiet in einem Bereich aus, den der Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Bodenheim als Mischbaufläche darstellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.04.2024 gefasst und der Bebauungsplan wurde im Nachrichtenblatt am 21.06.2024 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend anzupassen und die betroffene Fläche ist umzuwidmen.

Landespflegerische Bewertung

- *Bestandssituation und Bewertung:*

Die zu ändernde Fläche ist bereits mit Wohngebäuden bestanden, welche durch großzügige Gärten eingerahmt werden. Versiegelungen bestehen vor allem im Bereich der Gebäude sowie durch die vorhandenen Hofeinfahrten. Nördlich, südlich und westlich grenzen weitere Siedlungsgebiete und Straßen an. Im Osten und Nordosten befinden sich großflächige, offene Ackerflächen der Landwirtschaft.

Aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung und aufgrund der Störeinflüsse durch die angrenzende Straße und weitere Misch- und Wohngebiete wird die Änderungsfläche als „unempfindlich“ eingestuft. Die Gehölz- und Biotopstrukturen in diesem Bereich werden als „empfindlich“ eingestuft.

- *Schutzgebietsausweisungen:*

- Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet

- *Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild:*
 - keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten
- *Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung:*
 - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
 - Erhalt von Gehölzstrukturen
- *Zusammengefasste landespflegerische Bewertung:*

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Mischbaufläche sind durch die Umnutzung der Fläche als Wohnbaufläche keine Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt, dessen Schutzgüter oder das Landschaftsbild zu erwarten.

Insgesamt ist die Umwidmung der Fläche als Wohnbaufläche als umweltverträglich zu bewerten.

Berücksichtigung von Vorgaben übergeordneter Planungen

- *Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) RLP*
 -
- *Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe*
 - Siedlungsfläche Wohnen
- *Landschaftsplan*
 - Mischbaufläche

Sonstiges

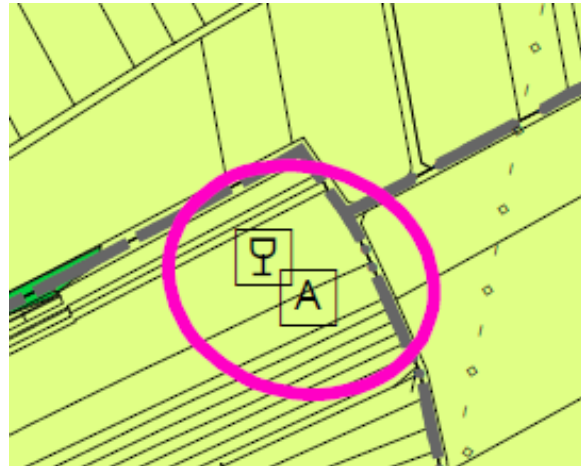
Hinweise für die nachgelagerte Bauleitplanung

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass der Änderungsbereich „Küchelberg, 7. Änderung und Erweiterung“ von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Gau-Bischofsheim" überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in dem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.
- Aufgrund der überlasteten Parksituation und dem Parken entlang der Straße kommt es zu verkehrlichen Problemen sowie einem Abtrag des Bodens im Bereich der Durchfahrt in Richtung des angrenzenden Wirtschaftsweges. Das regelmäßige Rückschneiden sowie das sichere Befahren des Wirtschaftsweges sollten gewährleistet werden.

4. Redaktionelle Ergänzung Signatur „Aussiedlerhof mit Gutsausschank“



FNP 2035



FNP 2035, 1. Änderung

Lage

Gemarkung Lörzweiler, nordöstlicher Aussiedlerhof ‚An der Rabengewann 1‘

Änderung

Ergänzung der Signatur „Aussiedlerhof mit Gutsausschank“

Änderungsanlass

Der Eigentümer des ansässigen Weingutes stellte den Antrag auf Eintragung der Signatur „Aussiedlerhof mit Gutsausschank“ für das Weingut an der Rabengewann 1 in der Ortsgemeinde Lörzweiler. Da der Betrieb die Voraussetzung zur Erfüllung der entsprechenden Signatur erfüllt, wird dem Antrag stattgegeben und die Signatur im Rahmen der vorliegenden ersten Änderung des Flächennutzungsplans redaktionell ergänzt.

Landespflegerische Bewertung

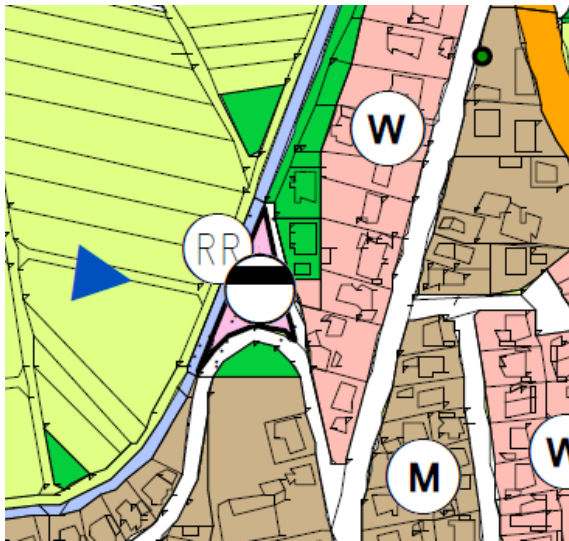
Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Aussiedlerhof und der hier ausschließlich redaktionellen Änderung zu einem „Aussiedlerhof mit Gutsausschank“ sind keine Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt, dessen Schutzgüter oder das Landschaftsbild zu erwarten.

Hinweise für die nachgelagerte Bauleitplanung

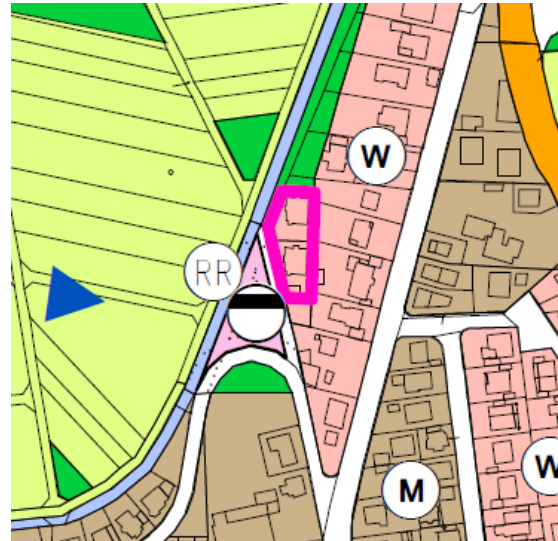
- --

5. Redaktionelle Änderung „Bestandsanpassung Wohnbaufläche Bodenheim“

Änderungsbereich gesamt ca. 1.059 qm



FNP 2035



FNP 2035, 1. Änderung

Lage

Gemarkung Bodenheim, Neuberger Weg

Änderung

Bestandsanpassung von „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“

Änderungsanlass

Bei der hier vorliegenden Fläche handelt es sich um zwei bereits bebaute Wohngrundstücke. Die Änderung von einer Grünfläche zu Wohnbaufläche erfolgt daher als Bestandsanpassung. Die Grundstücke verfügen über eine gesicherte Erschließung über den Neuberger Weg und ergänzen somit das bestehende Wohngebiet an der Mainzer Straße.

Landespflegerische Bewertung

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der hier ausschließlich redaktionellen Bestandsanpassung zu einer „Wohnbaufläche“ sind keine Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt, dessen Schutzgüter oder das Landschaftsbild zu erwarten.

Hinweise für die nachgelagerte Bauleitplanung

- Dieser Planungsbereich liegt angrenzend zu einem vermuteten Hangrutschgebiet des Landesamtes für Geologie und Bergbau.

E. HINWEISE AN NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

1. Hinweise zum Themenbereich Wasser

1.1. Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Für die Verbandsgemeinde Bodenheim wurde vom Büro Dr. Pecher AG, Niederlassung (vormals icon Ing.-Büro H. Webler), Mainz, ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept erstellt. Dieses erläutert, welchen Risiken die Verbandsgemeinde Bodenheim ausgesetzt ist und wie diese gemindert werden können.

Jede Ortsgemeinde wurde separat untersucht, gefährdete Bereiche dokumentiert und Gefahrenursachen aufgedeckt. In Zusammenarbeit mit den Bürgern wurden die Ergebnisse überprüft und Schadensfälle aus der Vergangenheit ausgewertet. Der Erläuterungsbericht sowie die zugehörigen Anlagen mit ausführlichen Beschreibungen und graphischen Darstellungen stehen auf der Website der Verbandsgemeinde Bodenheim unter <https://www.vg-bodenheim.de/wohnen-leben/notdienste/hochwasserschutz/hochwasser-und-starkregenvorsorgekonzept/> zur Verfügung. Die Erkenntnisse des Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepts sind frühzeitig in Planungsvorhaben einzubeziehen.

1.2. Überschwemmungsgefährdete Bereiche / festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Grundsätzlich sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden, gemäß § 77 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Ebenso sind Schäden durch Hochwasser zu vermeiden. Daher ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG verboten. Nur in Einzelfällen und unter bestimmten Voraussetzungen können bauliche Anlagen in für den Hochwasserabfluss bedeutsame Gebieten ausnahmsweise gem. § 78 Abs. 5 WHG genehmigt werden.

Informationen zur Hochwassergefährdung sowie den Wassertiefen bei unterschiedlichen Hochwasserereignissen (HQ 10, HQ 100 und HQ extrem) sind der Internetplattform <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> zu entnehmen. Genauere Angaben zur Höhe der zu erwartenden Wasserstände im Falle von Hochwasserereignissen kann bei der Oberen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz, Tel. 06131/2397-0) erfragt werden.

1.3. Anlagen in, über oder an oberirdischen Gewässern

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen (z.B. Erdwälle, Zäune, Gartenhäuschen, Mauern, Carports/Garagen etc.) in, über oder an oberirdischen Gewässern bedarf der Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG) durch die Untere Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung oder weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers I. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdauffüllungen, Zäune und Mauern, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Verlegung von Versorgungsleitungen etc.

Es wird auf die Anzeigepflicht der Lagerung wassergefährdender Stoffe verwiesen, was insbesondere Gewerbe- und Mischgebiete betrifft.

Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts sind grundsätzlich in Planungen einzubeziehen. §§ 1 und 6 WHG zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer sind zu beachten, d.h. im Zuge einer Bauleitplanung muss ein im Plangebiet oder einem an das Plangebiet angrenzendem Gewässer Augenmerk geschenkt werden. Ein Gewässer ist als Bestandteil des Naturhaushalts so in die Planung einzubinden, dass ein Mindestmaß an Entwicklungspotential gesichert und gewährleistet wird. Die Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer nach § 27 WHG sind in jedem Fall zu beachten.

Wer eine Bundeswasserstraße benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, hat dies dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein anzuzeigen.

Einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz bedürfen

1. Benutzungen (§ 9 des Wasserhaushaltsgesetzes) einer Bundeswasserstraße,
2. die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen einschließlich des Verlegens, der Veränderung und des Betriebs von Seekabeln in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist.

1.4. Grundwasser

Gewinnungsanlagen/Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld der Änderungsbereiche sowie innerhalb der Planbereiche in Lörzweiler, Gau-Bischofsheim und Bodenheim sind seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz nicht bekannt.

Nördlich des Planungsbereiches befindet sich das mit Rechtsverordnung festgesetzte Wasserschutzgebiet „Uferfiltratgewinnung Bodenheim“ zu Gunsten der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH sowie deren zur öffentlichen Trinkwassergewinnung genutzten Uferfiltratbrunnen. Behördliche Entscheidungen nach § 52 Abs. 1 WHG können auch außerhalb eines Wasserschutzgebiets getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebiets verfolgte Zweck gefährdet wäre (§ 52 Abs. 3 WHG).

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. Hinweise zum Themenbereich Boden

2.1. Hangstabilität

Der geologisch nahe Untergrund in der Verbandsgemeinde Bodenheim wird im Wesentlichen von quartären Deckschichten gebildet. Darunter liegen tertiäre (Ton-) Mergel und Kalksteine, die im Westen auch oberflächennah auftreten. Die Mergel- und Tonmergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpfen und quellenempfindlich und sind rutschungsgefährdet. Die Kalksteine neigen zu Verkarstungen. Im Osten, zum Rhein hin, bilden Rotliegend-Gesteine den geologisch nahen Untergrund. Auch diese sind in Hanglage rutschungsanfällig.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau empfohlen Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/Polsterschicht angeordnet wird. Gleichzeitig wird von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

Informationen zur Hangstabilität können über die Website des Landesamtes für Geologie und Bergbau unter http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6 eingesehen werden. Weiterführende Informationen zu Maßnahmen bei Hangrutschungsgefährdung und anderen Georisiken stellt das Landesamt für Geologie und Bergbau online unter https://www.lgb-rlp.de/fileadmin/service/lgb_downloads/ingenieurgeologie/sicher-bauen_in_rheinhessen_2.auflage_version_2014_12_04.pdf zur Verfügung.

2.2. Boden / Baugrund

Am 16. Juli 2021 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV neue Fassung (n.F.)) als Teil der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung (sogenannte Mantelverordnung, BGBl. I S.2598) verkündet worden. Diese ist am 1. August 2023 in Kraft getreten.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder zu verwenden, z.B. zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung. Ist dies nicht möglich, ist zu überprüfen, ob eine anderweitige, möglichst ortsnahe Verwendung möglich ist. Das Verbringen des Erdaushubes auf eine Deponie ist möglichst zu vermeiden.

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Hierbei sind die fachlichen Anforderungen der einschlägigen Gesetze und Normen verbindlich zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 19731, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2,) zu berücksichtigen. Die Durchführung von grundstücks- bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

2.3. Archäologische Denkmäler / Fundstellen

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege weist darauf hin, dass denkmalpflegerisch relevante Fundschichten und Funde innerhalb der Änderungsbereiche bekannt sind.

Innerhalb der Änderungsbereiche sind bislang keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Bei größeren Bauvorhaben werden daher seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) Direktion

Landesarchäologie Außenstelle Mainz grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung empfohlen.

Darüber hinaus sind die folgenden grundsätzlichen Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.

2.4. Altablagerungen/ Altlastenstandorte

Der Änderungsbereiche 2.-5. sind laut dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster nicht durch Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen betroffen. Der Änderungsbereich „Feuerwehr Dreiländereck“ in Lörzweiler ist nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 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.

2.5. Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Uran ist, wenn auch nur in geringer Konzentration, überall in der Erdkruste vorhanden, weshalb auch Radon als dessen Folgeprodukt dort überall entsteht. Das gasförmige Radon gelangt mit der Bodenluft über Klüfte und den Porenraum im Gestein und Boden in Gebäude. Ist das Radon erst im Gebäude, lagern sich die ebenfalls radioaktiven metallischen Zerfallsprodukte an feinste Staubpartikel in der Raumluft an und können lange Zeit in der Luft schweben und eingeatmet werden.

Radioaktive Stoffe wie Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau untersucht seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die geologische Radonkarte RLP gibt einen landesweiten Orientierungsrahmen zur potentiellen Radonbelastung. Aufgrund des Maßstabes sind die Darstellungen vereinfacht und es kann lokal zu starken Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential kommen.

In der Verbandsgemeinde Bodenheim sind laut Radonpotenzialkarte unter <https://gdawasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183> verschiedene Radonpotenzialklassen ausgewiesen.

2.6. Hinweise zum Geologiedatengesetz

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 sind auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

3. Hinweise von Versorgungsträgern

3.1. EWR Netze GmbH

Die EWR Netze GmbH weist darauf hin, dass in den Änderungsbereichen Versorgungsanlagen des Unternehmens vorhanden sind.

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich bei der EWR Netze GmbH anzufordern oder abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

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

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

4. Hinweise des Landesbetriebes Worms

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren, sind die üblichen Abstandsflächen einzuhalten. Laut Landesstraßengesetz § 22 beträgt die Bauverbotszone bei Kreisstraßen 15 m sowie bei Landesstraßen 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Laut Bundesfernstraßengesetz § 9, beträgt die Bauverbotszone außerhalb geschlossener Ortschaften, bei Bundesstraßen 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Diese ist einzuhalten.

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

Sofern Eingriffe in das klassifizierte Straßennetz (Bund, Land, Kreis) durch die geplanten Maßnahmen erforderlich werden (z.B. durch Zufahrten, Linksabbiegespuren, Lichtsignalanlagen), 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 Abwässer zugeführt werden.

Weiterhin dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger, aus der Verwirklichung der Maßnahmen keinerlei Kosten entstehen.

F. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2035

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Abs. 1 BauGB wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Durch die erste Änderung des Flächennutzungsplans 2035⁶⁵ ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen, da die vorliegende Flächennutzungsplanung nicht drittwirksam ist. Auswirkungen können sich erst im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ergeben. Bei den Änderungen handelt es sich außerdem größtenteils um Nutzungsänderungen bereits versiegelter bzw. bebauter und in Nutzung befindlicher Flächen sowie Bestandsanpassungen. Zur grundsätzlichen Vermeidung wesentlicher Auswirkungen wurden jedoch bereits im Rahmen der vorliegenden Änderung zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

2. Gestaltung des Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung der z.T. parallel betriebenen Bebauungspläne gehen zwangsläufig Veränderungen des Landschaftsbildes einher. In den bereits betriebenen Verfahren wird im Rahmen der Bebauungsplanung jedoch auf eine ausreichende Eingrünung der Plangebiete und somit eine Einbindung in die Landschaft geachtet.

Gleichzeitig wurde im Zuge der „Landespflegerischen Bewertung“ der jeweiligen inhaltlichen Änderungsflächen Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zur Gestaltung gegeben, um Auswirkungen auf das Orts- und/oder Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

3. Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In diesem Zusammenhang wird seitens des Gesetzgebers gefordert, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen ist (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Die Erforderlichkeit für die Inanspruchnahme insbesondere landwirtschaftlich genutzter Flächen im Rahmen der Änderung „Feuerwehr Dreiländereck“ ergibt sich aus der

Berücksichtigung des öffentlichen Interesses und damit der Flächensicherung für eine gemeinsame Feuerwehreinheit der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim.

4. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit den geplanten Flächendarstellungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt werden.

Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

G. UMWELTBERICHT GEM. § 2A NR. 2 BAUGB

1. Einleitung

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

1.1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Änderungsplanung

Aufgabe des Flächennutzungsplanes, des sogenannten „Vorbereitenden Bauleitplans“ (§ 1 Abs. 2 BauGB), ist es, gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der gesamten Verbandsgemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen für das gesamte Verbandsgemeindegebiet darzustellen.

Für diese Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Sinne einer baurechtlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Maßgeblicher Aufgabenbereich des Flächennutzungsplans ist die Differenzierung von Flächen anhand der bestehenden oder geplanten Nutzung, um nachfolgend ein Bebauungsplanverfahren einleiten zu können.

Hierüber hinausgehende Aussagen wie etwa Festsetzungen zu für das Landschaftsbild wesentlichen Faktoren sind Aufgabe eines Bebauungsplanes.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das rheinland-pfälzische Wassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführt.

1.2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

§ 1 Abs. 5 BauGB	Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...].
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft [...].
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zu
§§ 1 und 13 ff BNatSchG und §§ 1 und 9 LNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG und § 9 LNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

§§ 1a WHG, § 2 Abs. 2 LWG

Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

§ 1 BImSchG

Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen [...]

1.2.3. Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten

1.2.3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP)

Der regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurde im Jahr 2014 auf Basis des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) neu aufgestellt. Seitdem gab es zwei Teilfortschreibungen: Die erste Teilfortschreibung wurde im Jahr 2017 abgeschlossen, während die zweite Teilfortschreibung am 05.01.2022 genehmigt und am 19.04.2022 verbindlich wurde. Diese Fortschreibungen beinhalten unter anderem Anpassungen in den Bereichen Wohnbauflächenausweisung und Rohstoffsicherung.

Gemäß dem verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe sind innerhalb der Verbandsgemeinde Vorranggebiete für die Landwirtschaft, den Regionalen Biotopverbund, für die Forstwirtschaft, den Grundwasserschutz, die Hochwasserrückhaltung sowie Regionale Grünzüge und Grünzäsuren / Siedlungszäsuren sowie Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherung ausgewiesen.

1.2.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist Teil des gestuften Systems räumlicher Planungen (Landschaftsrahmenprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan und Grünordnungsplan) und auf der kommunalen Ebene angesiedelt. Dieser erarbeitet flächendeckend die landschaftsplanerischen Grundlagen und Entwicklungen zu Landschaftsfaktoren wie Boden, Wasser, Luft / Klima sowie Arten- und Biotopschutz. Der Landschaftsplan kann somit für den Umweltbericht, der die Beurteilung der Auswirkungen geplanter Vorhaben und die Abarbeitung der Eingriffsregelung beinhaltet, die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen bezüglich Bestandserfassung und -bewertung sowie Hinweise für geeignete Kompensationsmaßnahmen liefern. Die Vorschläge des Landschaftsplans sind nicht verbindlich, sondern haben einen empfehlenden Charakter. Auf Grund seines engen Bezugs zur Bauleitplanung der Gemeinde hat er jedoch einen hohen Wert für die Rechtssicherheit der Planungen und muss bei der Abwägung berücksichtigt werden.

Die Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen zu prüfenden Flächen finden sich in Kapitel 2.2.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden werden die Bestandssituationen der Änderungsflächen sowie die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in tabellarischer Form beschrieben und bewertet. Dieses Kapitel ist nach den einzelnen Änderungsflächen aufgegliedert.

Die im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen darzustellenden Erkenntnisse und Informationen sollen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB folgende Angaben enthalten:

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es erscheint zweckmäßig, die aufgeführten Punkte jeweils für die einzelnen Bauflächen in tabellarischer Form separat abzuhandeln.

Bei der Bewertung des jetzigen Zustandes der einzelnen Schutzgüter wurde von drei Wertstufen ausgegangen:

- gering,
- mittel und
- hoch.

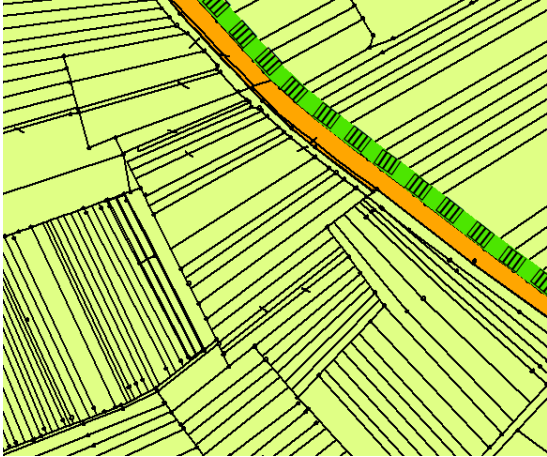
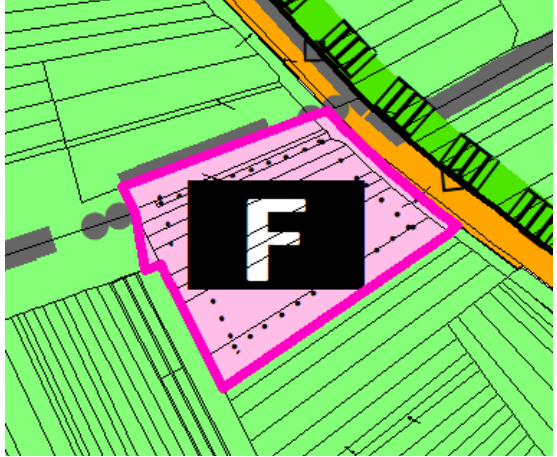
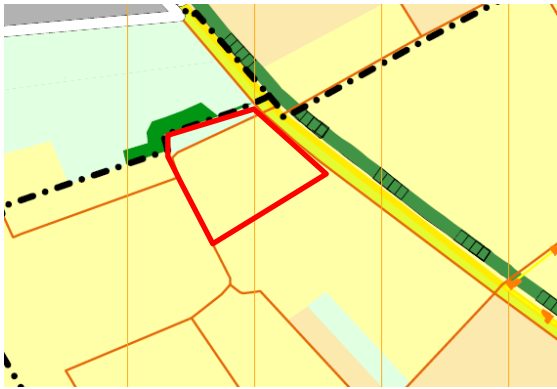
Die Bewertung orientiert sich an den Zielen der für die jeweiligen Schutzgüter maßgebenden Gesetzesgrundlagen oder anderen fachlich relevanten Grundlagen, wie dem Landschaftsplan. So wurden z. B. natürliche, unbelastete Vegetationsstrukturen, die artenreich und selten sind, mit hoch bewertet, während artenarme Vegetationsstrukturen oder vorbelastete Bereiche u.a. im Hinblick auf das Landschaftsbild mit gering bewertet wurden. Liegen keine relevanten Besonderheiten eines Schutzgutes vor, ist eine Bewertung nicht erforderlich und wird mit einem „--“ gekennzeichnet.

Das Ausmaß der Beeinträchtigung, d. h. ihrer Erheblichkeit oder Unerheblichkeit, ergibt sich durch den jetzigen Zustand von Natur und Landschaft bzw. der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter in Hinblick auf die Art und den Umfang der vorgesehenen Flächenausweisung. Sind durch das geplante Vorhaben erhebliche Beeinflussungen der Schutzgüter zu erwarten, so wurden diese mit „x“ gekennzeichnet. Mit „(x)“ wurden die Schutzgüter gekennzeichnet, bei welchen durch das Vorhaben Beeinträchtigungen zu erwarten sind, jedoch die Erheblichkeit niedrig eingestuft wird. Sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, wurde das Schutzgut mit „--“ gekennzeichnet.

Im folgenden Abschnitt werden die geprüften Flächen einzeln beschrieben, bewertet und die durch sie entstehenden erheblichen Einflüsse auf die Umwelt dargestellt.

2.2. Änderungsflächen

2.2.1. „Feuerwehr Dreiländereck“

Änderungsbereich gesamt ca. 6.620 m ²	
Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
FNP 2035	FNP 2035, 1. Änderung
	
„Flächen für die Landwirtschaft“	„Fläche für den Gemeinbedarf“
Darstellung im Landschaftsplan (u.a. Entwicklungsziele, Maßnahmen)	Luftbild
Landschaftsplan VG Bodenheim (ISU 2014)	LANIS RLP (01/2025), Stand Luftbild 07/2024, eigene Darstellung BBP 01/2025
	
- Flächen für Weinbau 1km-Siedlungsumfeld ortsnaher Erholungsraum	

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete			
Schutzgüter (Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	▪ Teilfläche: gesetzlich geschütztes Biotop der mageren Flachland-Mähwiesen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG ▪ landwirtschaftliche Nutzfläche: überwiegend Weinanbau und Weidefläche (Grünland) ▪ Gehölzstrukturen westlich, nördlich sowie weiter nördlich angrenzend dienen als Trittsteinbiotope und Vernetzungsstrukturen	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops und damit einhergehend Beeinträchtigung der Biodiversität, Verlust wertvoller Flächen und Trittsteinbiotope für den Arten- und Naturschutz ▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Artenschutz ist zwingend zu berücksichtigen ▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Barrierewirkung und Verlust von Lebensraum	x
Fläche	▪ Fläche weitgehend unversiegelt, jedoch landwirtschaftlich genutzt	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> flächige Neuversiegelung und Überbauung mit technischen Anlagen	x
Boden ⁹	▪ unversiegelter Boden, jedoch hoher Eintrag von Pestiziden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ▪ Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes ▪ keine kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> flächige Neuversiegelung und damit einhergehender Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen sowie Veränderung der hydrologischen Funktionen des Bodens ▪ <u>hohe Bedeutung:</u> möglicher Eintrag von Schad- und Gefahrenstoffen	x
Wasser ¹⁰	▪ Grundwasserlandschaft: Tertiäre Mergel und Tone ▪ Grundwasserneubildungsrate von 2003 - 2021 gegenüber 1971 - 2000: - 20,1 % ▪ Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung: mittel ▪ keine Oberflächengewässer ▪ Sturzflutgefahren von geringer bis mittlerer Fließgeschwindigkeit im Gebiet verteilt	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust von Versickerungsfläche / Erhöhung des Oberflächenabflusses ▪ <u>hohe Bedeutung:</u> möglicher Eintrag von Schad- und Gefahrenstoffen	x

⁹ Geoportal Boden RLP

¹⁰ Geoportal Wasser RLP

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete			
Schutzgüter (Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Plan- vorhaben ↓
Klima / Luft ¹¹	- unversiegelte landwirtschaftliche Flächen als Kaltluft- sowie Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten / Staubbinder vorhanden - befindet sich innerhalb klimatischer Wirkräume - Aufheizungsflächen gemäß Landschaftsplan angrenzend	<u>geringe Bedeutung:</u> Verlust von Frisch- und Kaltluftproduzenten von untergeordneter Bedeutung <u>mittlere Bedeutung:</u> Aufheizen der versiegelten Fläche und damit vermehrtes Aufheizen der Umgebung	(x)
Landschafts- / Ortsbild, Erholung	- landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich - zum Teil landschaftsbildprägende oder vielfältige, abwechslungsreiche Elemente vorhanden - Erholungsfunktion: die Fläche selbst dient nicht zur Erholung, jedoch führen Wege durch das Gebiet, welche von Anwohnern genutzt werden können - innerhalb des ortsnahen Erholungsraumes von Gau-Bischofsheim - Rad- und Fußwege angrenzend - Beeinträchtigung der Erholungseignung durch Lärmemissionen der angrenzenden Straße - Vorbelastung des Landschaftsbildes durch westlich befindlichen Sendemast sowie durch die Kreisstraße	<u>mittlere Bedeutung:</u> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch technische Überprägung	(x)
Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung ¹²	- Vorbelastung durch Kreisstraße (K46) - Radonkonzentration bis 22,8 kBq/m³¹³ - keine Kenntnisse über Altablagerungen / Altlasten	<u>hohe Bedeutung:</u> möglicher Eintrag von Schad- und Gefahrenstoffen	--
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--

¹¹ Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim 2014, Plan K01

¹² Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

¹³ Radonkarte RLP

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete			
Schutzgüter (Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--

Zusammenfassende Bewertung
Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Ausprägung insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Zwar handelt es sich zum Teil um eine durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und durch die angrenzende Straße bereits anthropogen vorbelastete Fläche, jedoch wirken die vorhandenen Gehölzstrukturen als strukturierende Elemente mit Funktionen als Trittsteinbiotop und potenzieller Lebensraum und für verschiedene Arten. <u>Ein weiterer Teil wird extensiv beweidet und stellt sich als gesetzlich geschützte Flachland-Mähwiese dar.</u> Zusätzlich kommt es durch den Neubau der Feuerwehr an dieser Stelle nicht nur zu einer Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche, sondern auch zu einer weiteren technischen Überprägung des Landschaftsbildes. Eine Einzäunung der Änderungsfläche ruft eine Barrierewirkung hervor. Die angrenzenden Biotopstrukturen sind in ihrem Zustand zu wahren.

Schutzgebiete und -objekte	Benennung	Erhebliche Beeinflussung
Natura 2000-Gebiete	Weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden.	--
Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 LNatSchG RLP	<u>Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG: Magere Flachland-Mähwiese (EA1)</u>	x
Flächen des landesweiten Biotopverbunds (LEP IV ¹⁴) und des Biotopkatasters	Weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden.	--
Schutzgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz	Weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden.	--

¹⁴ LEP IV - Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (2008)

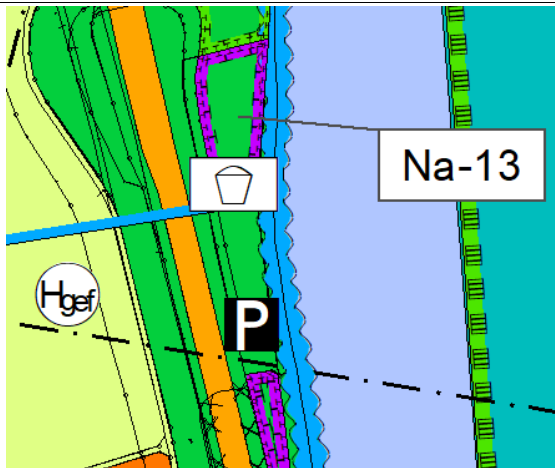
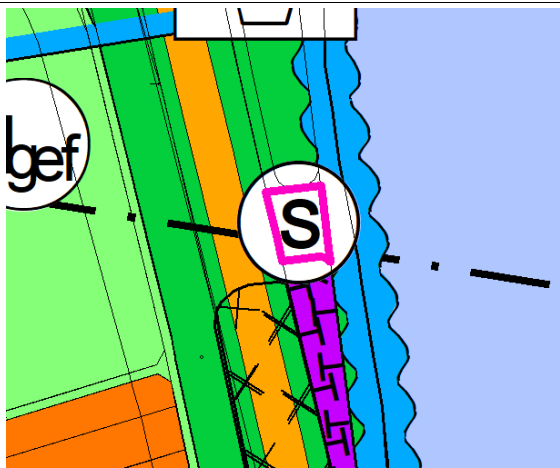
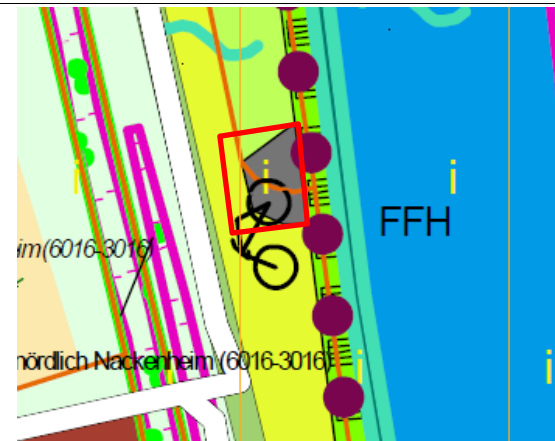
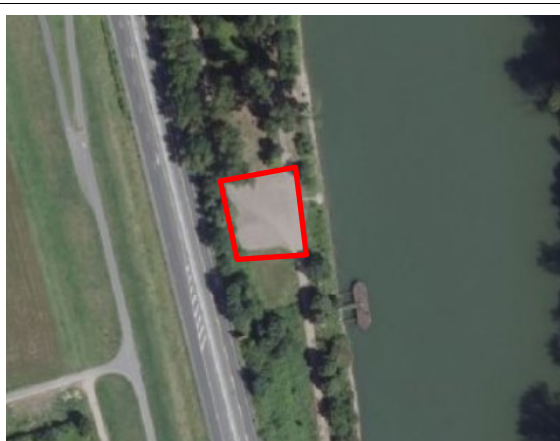
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie Wechselwirkungen		
<u>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante):</u> ▪ Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächennutzung und keine Änderung der derzeitigen Landschaftszusammensetzung ▪ <u>Erhaltung des gesetzlich geschützten Biotops ‚Magere Flachland-Mähwiese‘ (EA1)</u>		
<u>Prognose bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:</u> ▪ <u>Verlust des gesetzlich geschützten Biotops ‚Magere Flachland-Mähwiese‘ (EA1)</u> ▪ <u>Verlust von Biodiversität und Trittsteinbiotopen innerhalb intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen</u> ▪ Verlust bisher unversiegelter Fläche ▪ Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse ▪ Veränderung der Kaltluftproduktionsfunktion ▪ Auswirkungen auf die Fauna aufgrund der Barrierewirkung und Lebensraumverlust ▪ Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch technische Überformung im Nahbereich <u>Wechselwirkungen:</u> Auswirkungen auf Kleinklima (Abstrahlungswärme) und Wasserhaushalt (Verlust Versickerungsfläche) durch Bodenversiegelung sowie verändertes Abflussverhältnis.		
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen		
▪ Artenschutzrechtliche Überprüfung ▪ <u>Wiederherstellung einer Mageren Flachland-Mähwiese an anderer Stelle als Ausgleich</u> ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Beschränkung der Rodungszeiten sowie störungsintensiver Bauarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeiten der Avifauna (Bauzeitenbegrenzung) ▪ soweit möglich Erhalt von Gehölzstrukturen ▪ wirksame Eingrünung des Gebietes durch Heckenstrukturen sowie Umzäunung mit hinreichendem Bodenabstand zur Zaununterkante für die Durchlässigkeit von Kleinsäugetern ▪ Möglichkeiten der ökologischen Ausgestaltung des Bauvorhabens prüfen (Bsp. Dachbegrünung, Belegung mit Photovoltaik)		

Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)	Beschreibung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	▪ Feuerwehrstandorte können durch den Betrieb von Fahrzeugen, Sirenen und anderen Aktivitäten Lärm verursachen. Daher ist es wichtig, dass Immissionsrichtwerte eingehalten werden, um die Gesundheit und das	▪ Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient als wesentliche Grundlage, um im anschließenden Bebauungsplanverfahren sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten und die

Weitere Belange des Umweltschutzes <i>(gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
	Wohlbefinden der Anwohner zu schützen. Während der Bauzeit sind vorübergehend Schallemissionen sowie baubedingte stoffliche Emissionen (z.B. Abgase der Baufahrzeuge, Staubemissionen) zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für Mensch, Tier oder Umwelt führen.	Lärmbelastung für die Anwohner minimiert wird. Um Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind die geltenden technischen Standards einzuhalten.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	Während der Nutzung als Feuerwehrstandort können besondere Abfälle und Abwässer anfallen, welche sich negativ auf die Schutzgüter des UVPG auswirken können.	- Für die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen bei Feuerwehrstandorten sind die Technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS 520) anzuwenden. - Für die umweltgerechte Abwasserentsorgung legt die Abwasserverordnung (AbwV) Anforderungen an die Qualität des Abwassers fest. - Während den Bauarbeiten oder dem Betrieb der Anlage anfallende Abfälle sind zeitnah ordnungsgemäß zu entsorgen. - Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) soll unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 22 und 58 des LWG erfolgen.
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	- Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche und sonstiger wassersensibler Bereiche. - Es werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben könnten.	Die DGUV Vorschrift 49 „Feuerwehren“ regelt die Unfallverhütung und Sicherheit im Feuerwehrdienst.
Kumulierung von Umweltauswirkung	Kumulationswirkungen durch Vorbelastungen oder im Nahbereich des Plangebiets nicht erkennbar.	

Weitere Belange des Umweltschutzes <i>(gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
gen benachbarter Gebiete		
Sonstiges	Die DIN 14092-1 „Feuerwehrhäuser – Planungsgrundlagen“ legt die allgemeinen Planungsgrundlagen für Feuerwehrhäuser fest. Sie umfasst Anforderungen an die bauliche Gestaltung, den Raum- und Flächenbedarf sowie die technischen Anlagen.	

2.2.2. „Grill- und Reisemobilstellplatz am Rhein“

Änderungsbereich gesamt ca. 691 m ²	
Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
FNP 2035	FNP 2035, 1. Änderung
	
„Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie Parkplatz“	„Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reisemobilstellplatz“
Darstellung im Landschaftsplan (u.a. Entwicklungsziele, Maßnahmen)	Luftbild
Landschaftsplan VG Bodenheim (ISU 2014)	LANIS RLP (01/2025), Stand Luftbild 07/2024, eigene Darstellung BBP 01/2025
	
- Rhein-Radweg - Strukturreiche Grünanlage - Böschung - Verkehrsfläche - Überschwemmungsgebiet nach §88 LWG HQ extrem - Wahrscheinlichkeit <100Jahre - thermisch belastete Bereiche - FFH-Gebiet unmittelbar angrenzend (FFH-7000-079; „Oberrhein von Worms bis Mainz“)	

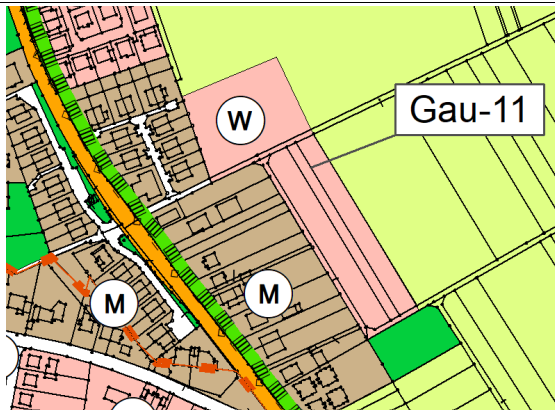
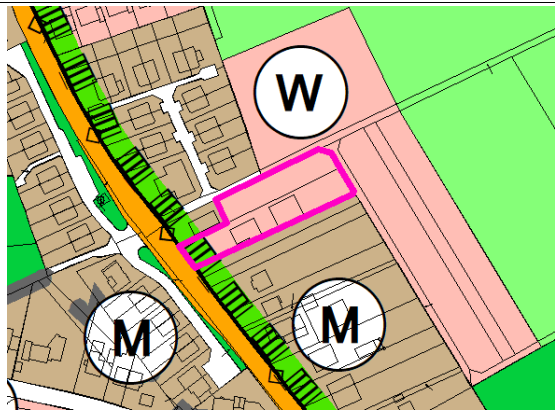
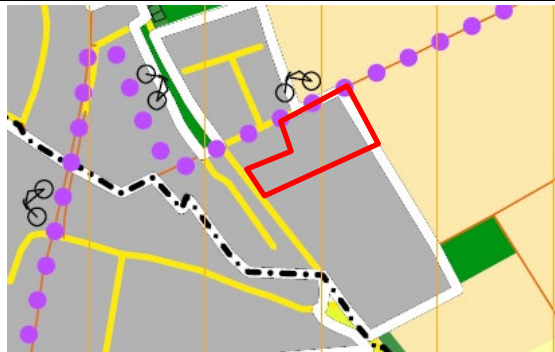
▪ Vogelschutzgebiet „NSG Kisselwörth und Sändchen“ (VSG-7000-027) sowie Naturschutzgebiet „Kisselwörth und Sändchen“ (NSG-7300-029) in östlicher Umgebung	
---	--

Zusammenfassende Bewertung
Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Parkplatzfläche sind durch die Umnutzung der Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Grill- und Reisemobilstellplatz <u>keine erheblichen Beeinträchtigungen</u> auf den Naturhaushalt, dessen Schutzgüter oder das Landschaftsbild zu erwarten. Von einer erneuten Erfassung und Bewertung der Fläche, hinsichtlich des Naturhaushaltes, dessen Schutzgüter und des Landschaftsbildes, wird abgesehen. Die unten aufgeführten Schutzgebiete sind bei der weiteren Planung zu beachten.

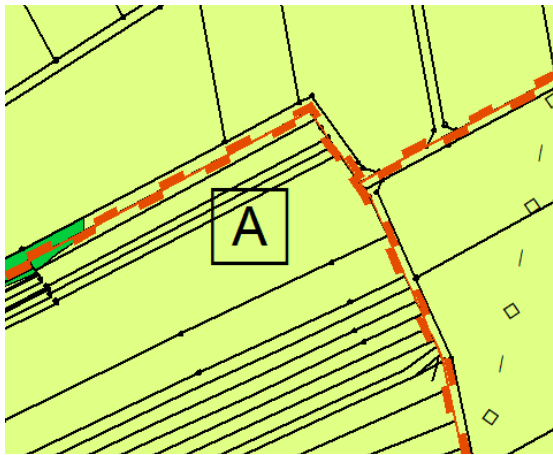
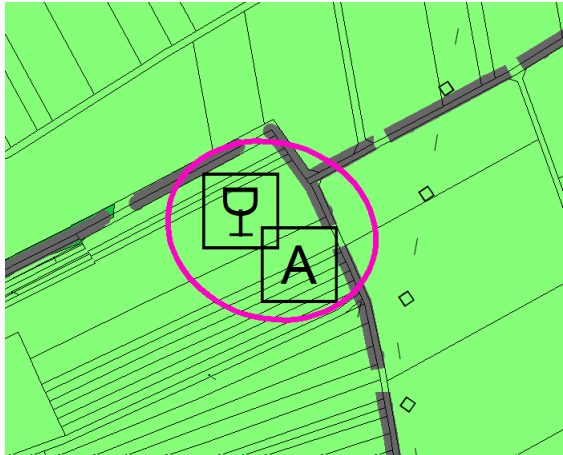
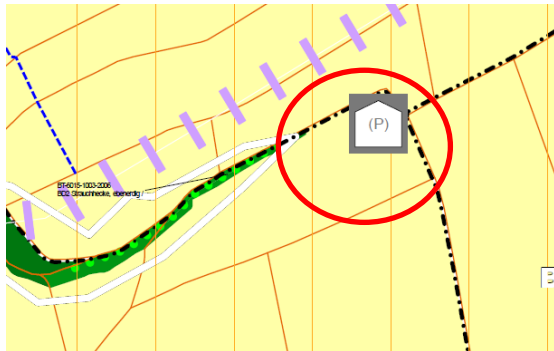
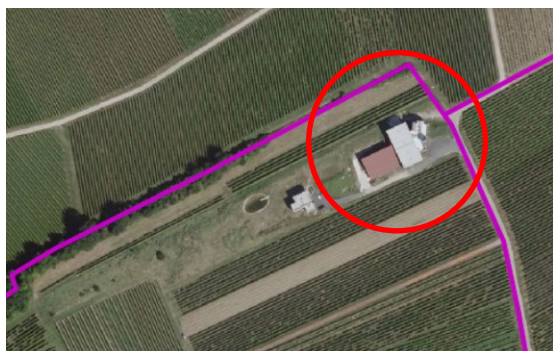
Schutzgebiete und -objekte	Benennung	Erhebliche Beeinflussung
Natura 2000-Gebiete	angrenzend: ▪ FFH-Gebiet (FFH-7000-079) „Oberrhein von Worms bis Mainz“	--
Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 LNatSchG RLP	in östlicher Umgebung: ▪ Vogelschutzgebiet „NSG Kisselwörth und Sändchen“ (VSG-7000-027) ▪ Naturschutzgebiet „Kisselwörth und Sändchen“ (NSG-7300-029)	--
Flächen des landesweiten Biotopverbunds (LEP IV ¹⁵) und des Biotopkatasters	▪ innerhalb Kernflächen/Kernzonen des landesweiten Biotopverbundes	--
Schutzgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz	angrenzend: ▪ Wasserschutzgebiet „UF Bodenheim“ ▪ gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ab Nackenheim bis Weisenauer Brücke ▪ Hochwasserrisikogebiet	--

¹⁵ LEP IV - Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (2008)

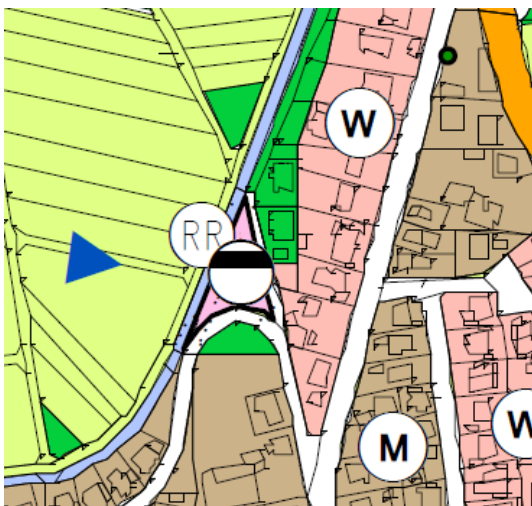
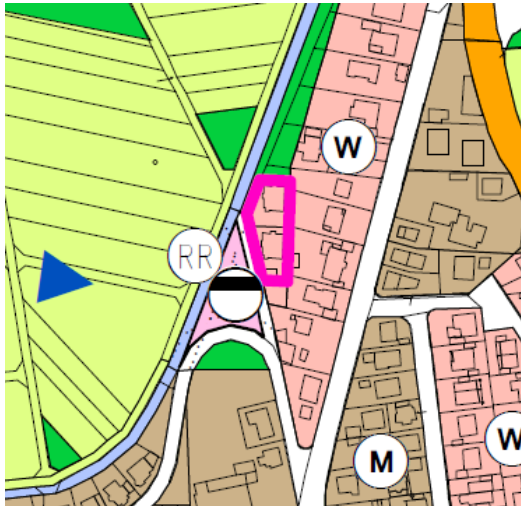
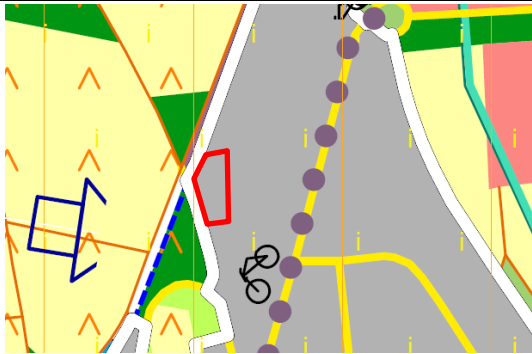
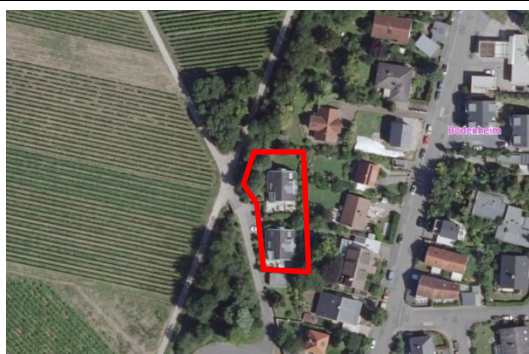
2.2.3. „Küchelberg, 7. Änderung und Erweiterung“

Änderungsbereich gesamt ca. 2.594 m²	
Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
FNP 2035	FNP 2035, 1. Änderung
	
▪ „Mischgebiet“	▪ „Allgemeines Wohngebiet“
Darstellung im Landschaftsplan (u.a. Entwicklungsziele, Maßnahmen)	Luftbild
Landschaftsplan VG Bodenheim (ISU 2014)	LANIS RLP (01/2025), Stand Luftbild 07/2024, eigene Darstellung BBP 01/2025
	
▪ Amiche-Radweg angrenzend ▪ Ortslage	
Zusammenfassende Bewertung	
Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Mischbaufläche sind durch die Umnutzung der Fläche als Wohnbaufläche <u>keine Beeinträchtigungen</u> auf den Naturhaushalt, dessen Schutzgüter oder das Landschaftsbild zu erwarten. Von einer erneuten Erfassung und Bewertung der Fläche, hinsichtlich des Naturhaushaltes, dessen Schutzgüter und des Landschaftsbildes, wird abgesehen.	

2.2.4.Redaktionelle Ergänzung Signatur „Aussiedlerhof mit Gutsausschank“

Änderungsbereich	
Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
FNP 2035	FNP 2035, 1. Änderung
	
„Aussiedlerhof“	Ergänzung der Signatur „Aussiedlerhof mit Gutsausschank“
Darstellung im Landschaftsplan (u.a. Entwicklungsziele, Maßnahmen)	Luftbild
Landschaftsplan VG Bodenheim (ISU 2014)	LANIS RLP (01/2025), Stand Luftbild 07/2024, eigene Darstellung BBP 01/2025
	
- Weinbau - Landwirtschaftlicher Betriebsstandort 1km-Siedlungsumfeld ortsnahmer Erholungsraum	
Zusammenfassende Bewertung	
Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Aussiedlerhof und der hier ausschließlich redaktionellen Änderung zu einem „Aussiedlerhof mit Gutsausschank“ sind <u>keine Beeinträchtigungen</u> auf den Naturhaushalt, dessen Schutzgüter oder das Landschaftsbild zu erwarten. Von einer erneuten Erfassung und Bewertung der Fläche, hinsichtlich des Naturhaushaltes, dessen Schutzgüter und des Landschaftsbildes, wird abgesehen.	

2.2.5.Redaktionelle Änderung „Bestandsanpassung Wohnbaufläche Bodenheim“

Änderungsbereich gesamt ca. 1.059 m ²	
Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
FNP 2035	FNP 2035, 1. Änderung
	
▪ „Grünfläche“	▪ Bestandsanpassung „Wohnbaufläche“
Darstellung im Landschaftsplan (u.a. Entwicklungsziele, Maßnahmen)	Luftbild
Landschaftsplan VG Bodenheim (ISU 2014)	LANIS RLP (01/2025), Stand Luftbild 07/2024, eigene Darstellung BBP 01/2025
	
▪ Ortslage ▪ 1km-Siedlungsumfang ortsnaher Erholungsraum ▪ thermisch belastete Bereiche	
Zusammenfassende Bewertung	
Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung sind durch die Bestandsanpassung der Fläche von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche <u>keine Beeinträchtigungen</u> auf den Naturhaushalt, dessen Schutzgüter oder das Landschaftsbild zu erwarten. Von einer erneuten Erfassung und Bewertung der Fläche, hinsichtlich des Naturhaushaltes, dessen Schutzgüter und des Landschaftsbildes, wird abgesehen.	

H. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende allgemeine Datengrundlagen verwendet:

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

- Regionaler Raumordnungsplan der Region Rheinhessen-Nahe (2022)

Verbandsgemeinde Bodenheim

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim (2023)
- Landschaftsplan (2014)

Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS)

- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Schutzgebietskartierung
- Luftbilder, Topografische Karten, Liegenschaftskataster

Spezielle Erfassungen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht durchgeführt. Insbesondere eine Artenschutzprüfung mit vertiefenden Art-zu-Art-Betrachtungen bleibt der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. den nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten.

Der für die abschließende Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendige Erhebungsumfang ist auf FNP-Ebene nicht sinnvoll und erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Darüber hinaus traten bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben keine Probleme auf.

2. Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aussagen zum Monitoring sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nur eingeschränkt möglich. Bezüglich dieses Punktes sowie auch zur Prüfung der über den Detaillierungsgrad eines Flächennutzungsplans hinausgehenden planerischen Aussagen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich negativer Auswirkungen wird auf die im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne bzw. die im Rahmen der in der Regel erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung durchzuführende/n Umweltprüfung bzw. den diesbezüglichen naturschutzfachlichen Beitrag verwiesen.

Es sollten jedoch ggf. im weiteren Verfahren Hinweise und Informationen von Fachbehörden als Empfehlungen für die Baugenehmigungsbehörde ergänzend formuliert werden.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Im Rahmen der ersten Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bodenheim wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Zuge dieser Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Umweltprüfung beschränkt sich im Sinne der baurechtlich beabsichtigten Abschichtung auf den Aufgabenbereich der vorbereitenden Bauleitplanung, der maßgeblich in der Prüfung alternativer Flächen für eine zukünftige Bebauung sowie sonstige Nutzungen liegt. Eine weitreichendere Prüfung würde in die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingreifen und ist somit Aufgabe der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne.

I. ANHÄNGE

- 1. Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim, Stand: 14.12.2023**
- 2. Studie zur Windenergie – Fortschreibung 2025, Stand: 05/2025**
- 3. Standortalternativenprüfung „Feuerwehr Dreiländereck“; Stand: 09/2025**