



# Verbandsgemeinde Bodenheim

## Flächennutzungsplan 2035 mit integriertem Landschaftsplan

### Begründung

Genehmigungsfassung | 19.12.2023



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

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

## Inhalt

<b>A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>9</b>
<b>B. Das Plangebiet der Verbandsgemeinde Bodenheim.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Lage und Verkehr .....</b>	<b>10</b>
<b>2. Bevölkerungsentwicklung .....</b>	<b>13</b>
<b>3. Beschäftigung und Wirtschaft.....</b>	<b>14</b>
<b>4. Bestandssituation und Entwicklung im Bereich der Kindertagesstätten und Schulen.....</b>	<b>15</b>
<b>4.1 Bestandssituation Kindertagesstätten .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2 Bestandssituation Schulen .....</b>	<b>18</b>
<b>4.3 Bedarfsberechnung bei der Ausweisung von Neubaugebieten .....</b>	<b>19</b>
<b>C. Abstimmungen / Verfahren .....</b>	<b>20</b>
<b>1. Träger der Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>20</b>
<b>2. Integration Landschaftsplan.....</b>	<b>20</b>
<b>3. Beteiligung der Ortsgemeinden.....</b>	<b>20</b>
<b>3.1 Verfahrensschritt: Landesplanerische Stellungnahme .....</b>	<b>20</b>
<b>3.2 Verfahrensschritt: Vorentwurf.....</b>	<b>21</b>
<b>3.3 Verfahrensschritt: Entwurf .....</b>	<b>21</b>
<b>D. Rahmenbedingungen .....</b>	<b>22</b>
<b>1. Vorgaben der Landesplanung .....</b>	<b>22</b>
<b>2. Vorgaben der Regionalplanung.....</b>	<b>22</b>
<b>2.1 Siedlungsentwicklung .....</b>	<b>23</b>
<b>2.2 Gewerbeentwicklung .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3 Einzelhandelsentwicklung.....</b>	<b>25</b>
<b>3. Fachliche Planungen und Konzepte .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1 Gewerbeflächenkonzept Bodenheim .....</b>	<b>25</b>
3.1.1 Interkommunales Gewerbegebiet Bodenheim   Nackenheim.....	26
3.1.2 Gewerbliche Entwicklung Bodenheim.....	27
3.1.3 Gewerbliche Entwicklung Nackenheim .....	29

3.1.4	Interkommunales Gewerbegebiet Gau-Bischofsheim   Harxheim   Lörzweiler .....	30
<b>3.2</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>33</b>
3.2.1	Klimaschutzkonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim .....	33
3.2.2	Vorrangige Innenentwicklung.....	34
3.2.3	Hochwasserschutz und Starkregenmanagement.....	35
3.2.4	Beachtung und Freihaltung von Kaltluftbahnen.....	35
3.2.5	Photovoltaik.....	36
3.2.6	Studie zur Windenergie .....	37
<b>3.3</b>	<b>Integration von Inhalten des Landschaftsplans in den FNP</b> .....	<b>40</b>
<b>3.4</b>	<b>Erholung und Freizeit</b> .....	<b>42</b>
<b>3.5</b>	<b>Landwirtschaft</b> .....	<b>45</b>
3.5.1	Darstellung von Aussiedlerhöfen und Gutschänken.....	45
3.5.2	Außenbereich .....	46
3.5.3	Straußwirtschaften.....	47
3.5.4	Gutsausschank.....	47
<b>3.6</b>	<b>Mobilität</b> .....	<b>48</b>
3.6.1	Radwegekonzept.....	48
3.6.2	Fußgängerverbindungen .....	49
3.6.3	Korridore für Ortsumgehungen .....	49
<b>E.</b>	<b>Anpassung der Planzeichnung im Rahmen der Gesamtfortschreibung</b> .....	<b>54</b>
<b>1.</b>	<b>Übernahme rechtswirksamer Flächennutzungsplan Änderungen und von Bebauungsplänen gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 und § 13b BauGB</b> .....	<b>54</b>
<b>2.</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>54</b>
<b>3.</b>	<b>Flächendarstellungen</b> .....	<b>55</b>
<b>4.</b>	<b>Symbole</b> .....	<b>55</b>
<b>5.</b>	<b>Aussiedlerhöfe</b> .....	<b>55</b>
<b>6.</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz</b> .....	<b>56</b>
<b>F.</b>	<b>Beschreibung der Änderungsbereiche</b> .....	<b>57</b>
<b>1.</b>	<b>Bodenheim</b> .....	<b>57</b>
<b>2.</b>	<b>Gau-Bischofsheim</b> .....	<b>82</b>
<b>3.</b>	<b>Harxheim</b> .....	<b>96</b>
<b>4.</b>	<b>Lörzweiler</b> .....	<b>104</b>

<b>5. Nackenheim .....</b>	<b>109</b>
<b>6. Im Verfahren entfallene Flächen.....</b>	<b>122</b>
<b>6.1 Bodenheim .....</b>	<b>122</b>
<b>6.2 Gau-Bischofsheim.....</b>	<b>124</b>
<b>6.3 Harxheim.....</b>	<b>124</b>
<b>6.4 Lörzweiler .....</b>	<b>126</b>
<b>6.5 Nackenheim .....</b>	<b>129</b>
<b>G. Hinweise für nachgelagerte Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren .....</b>	<b>132</b>
<b>1. Hinweise zum Themenbereich Wasser .....</b>	<b>132</b>
<b>1.1 Überschwemmungsgefährdete Gebiete / festgesetzte     Überschwemmungsgebiete.....</b>	<b>132</b>
<b>1.2 Außengebietswasser .....</b>	<b>132</b>
<b>1.3 Anlagen in, über oder an oberirdischen Gewässern .....</b>	<b>133</b>
<b>1.4 Wassergefährdende Stoffe .....</b>	<b>133</b>
<b>1.5 Wasserversorgung.....</b>	<b>133</b>
<b>2. Hinweise zum Themenbereich Boden.....</b>	<b>134</b>
<b>2.1 Bergbau .....</b>	<b>134</b>
<b>2.2 Hangstabilität .....</b>	<b>135</b>
<b>2.3 Boden/Baugrund .....</b>	<b>135</b>
<b>2.4 Radon.....</b>	<b>135</b>
<b>2.5 Bodenschutz.....</b>	<b>136</b>
<b>3. Sonstige Hinweise.....</b>	<b>136</b>
<b>3.1 Deutsche Bahn AG.....</b>	<b>136</b>
<b>3.2 EWR Netz GmbH .....</b>	<b>139</b>
<b>3.3 Pledoc GmbH.....</b>	<b>140</b>
<b>3.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz .....</b>	<b>141</b>
<b>H. Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>142</b>
<b>I. Anhang: Konfliktanalyse Potenzialflächen Windenergie.....</b>	<b>143</b>

## **Anlagen**

- Gewerbeflächenkonzept Verbandsgemeinde Bodenheim, Dörhöfer & Partner, Stand 10/2019
- Studie zur Windenergie, isu Kaiserslautern, Stand 09/2020
- Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, Stand 10.2021



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

### **1. Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans**

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 sog. "Vorbereitenden Bauleitplans" ist es, gem. § 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes,
- die Belange von Kirche und Religion,
- die Belange der Landschaft und des Umweltschutzes,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange des Verkehrs,
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,
- die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- die Belange der Hochwasservorsorge,
- die Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und deren Unterbringung.

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 FNP 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. 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 (Plan 1/2),
- einem Plan zur Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan (Plan 2/2),
- der Begründung zum Flächennutzungsplan einschließlich Umweltbericht.

## 2. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003 hat seinen angestrebten Planungshorizont von ca. 15 Jahren erreicht. In den vergangenen Jahren haben sich zudem die aktuellen Planungsvorstellungen der Verbandsgemeinde sowie der Ortsgemeinden geändert, was eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht. Die Gemeinden haben in diesem Zusammenhang ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen eingebracht. Dies betrifft sowohl redaktionelle, als auch inhaltliche Änderungen.

In diesem Zusammenhang soll das Planwerk den tatsächlichen Entwicklungen angepasst und die neuen planerischen Zielvorstellungen übernommen werden. Beschlossene Planungen der verbindlichen Bauleitplanung sowie Ergebnisse aus Fachgutachten werden in die Fortschreibung eingearbeitet.

Entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben ist im Rahmen des Flächennutzungsplans insbesondere auch die Siedlungsflächenentwicklung zu betrachten. Die Regionalplanung ermittelt dafür einen verbandsgemeindeweiten Bedarf an Siedlungsfläche für den Zielhorizont des Flächennutzungsplans. Dieser Bedarfswert darf durch die Summe der bestehenden Potenzialflächen und der Neuausweisungen nicht überschritten werden. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist somit immer zu prüfen, ob der vorgegebene Bedarfswert eingehalten wird (siehe Kapitel D.2.1).

Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist ebenfalls von hoher Bedeutung für die Verbandsgemeinde und ist im Flächennutzungsplan entsprechend zu behandeln. Dazu wurde ein Gewerbeflächenkonzept in Auftrag gegeben, welches als Grundlage für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen in der Verbandsgemeinde herangezogen wird (siehe Kapitel D.3.1).

Da die Verbandsgemeinde stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit Vertretern der Landwirtschaft sowie der Landwirtschaftskammer. Dabei konnte insbesondere zur Darstellung von Suchräumen für potenzielle Ausgleichsmaßnahmen frühzeitig im Verfahren ein Konsens gefunden werden (siehe Kapitel D.3.3).

Der Verbandsgemeinderat hat am 12.05.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan 2035 mit integriertem Landschaftsplan als Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Planungshorizont für den Flächennutzungsplan beträgt 15 Jahre.

Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern beauftragt.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Landschaftsplans, der durch das Büro ISU, Kaiserslautern im Vorfeld zum Flächennutzungsplanung erstellt wurde. Die Inhalte, die in den Flächennutzungsplan integriert werden, sind insbesondere mit Vertretern der Landwirtschaft abgestimmt und es werden Such- und Entwicklungsbereiche für zukünftige Ausgleichsflächen entlang von Gewässern, auf landwirtschaftlichen Flächen sowie im Bereich des Lörzweiler Wäldchens dargestellt.

## **B. DAS PLANGEBIET DER VERBANDSGEMEINDE BODENHEIM**

### **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.

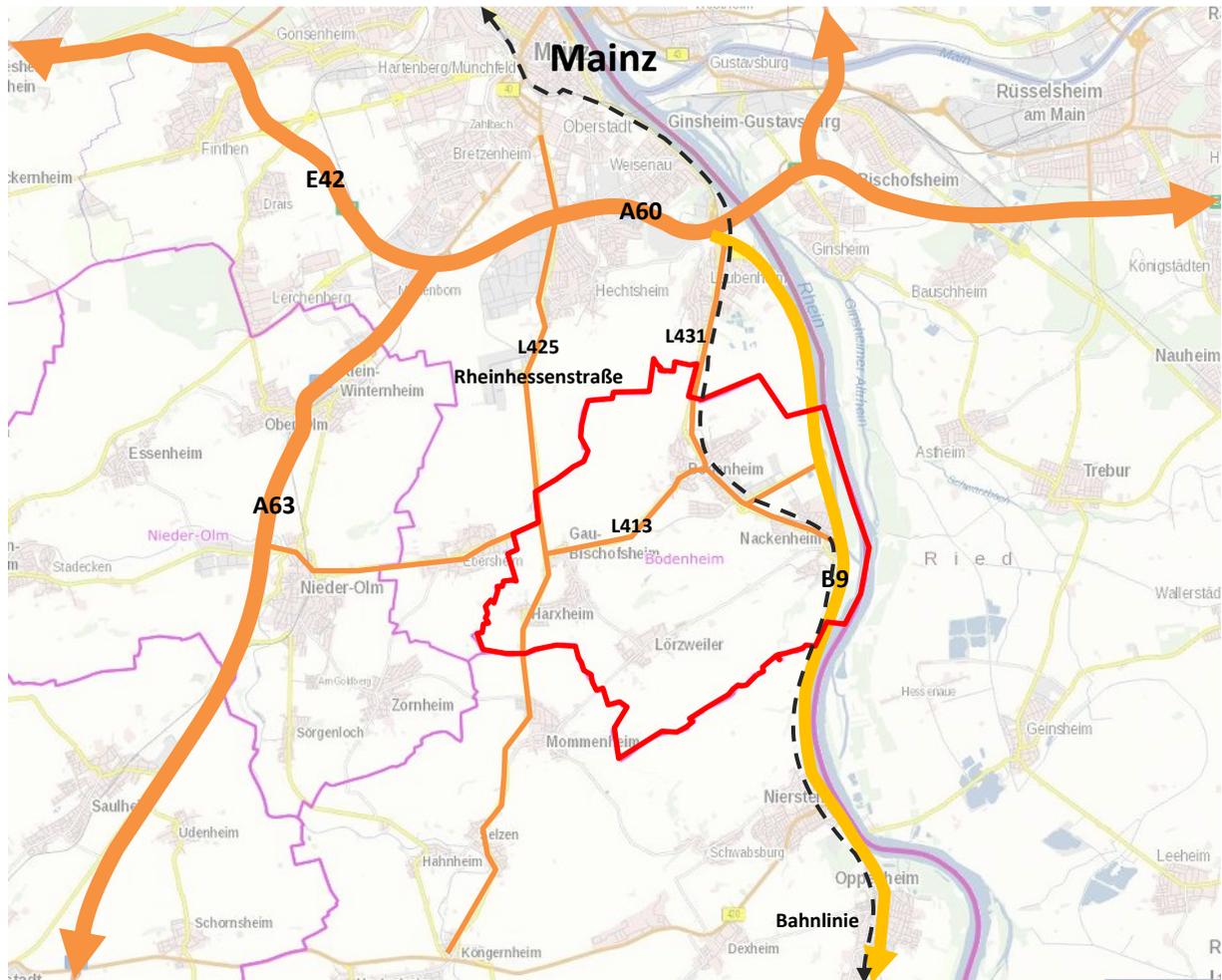
Die Verbandsgemeinde Bodenheim ist durch ihre räumliche Nähe zum Oberzentrum Mainz sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Osten der Verbandsgemeinde verläuft in Nord-Süd Richtung die Bundesstraße B9, wodurch die Ortsgemeinden in wenigen Fahrminuten an die Autobahn A60 im Norden angeschlossen 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.

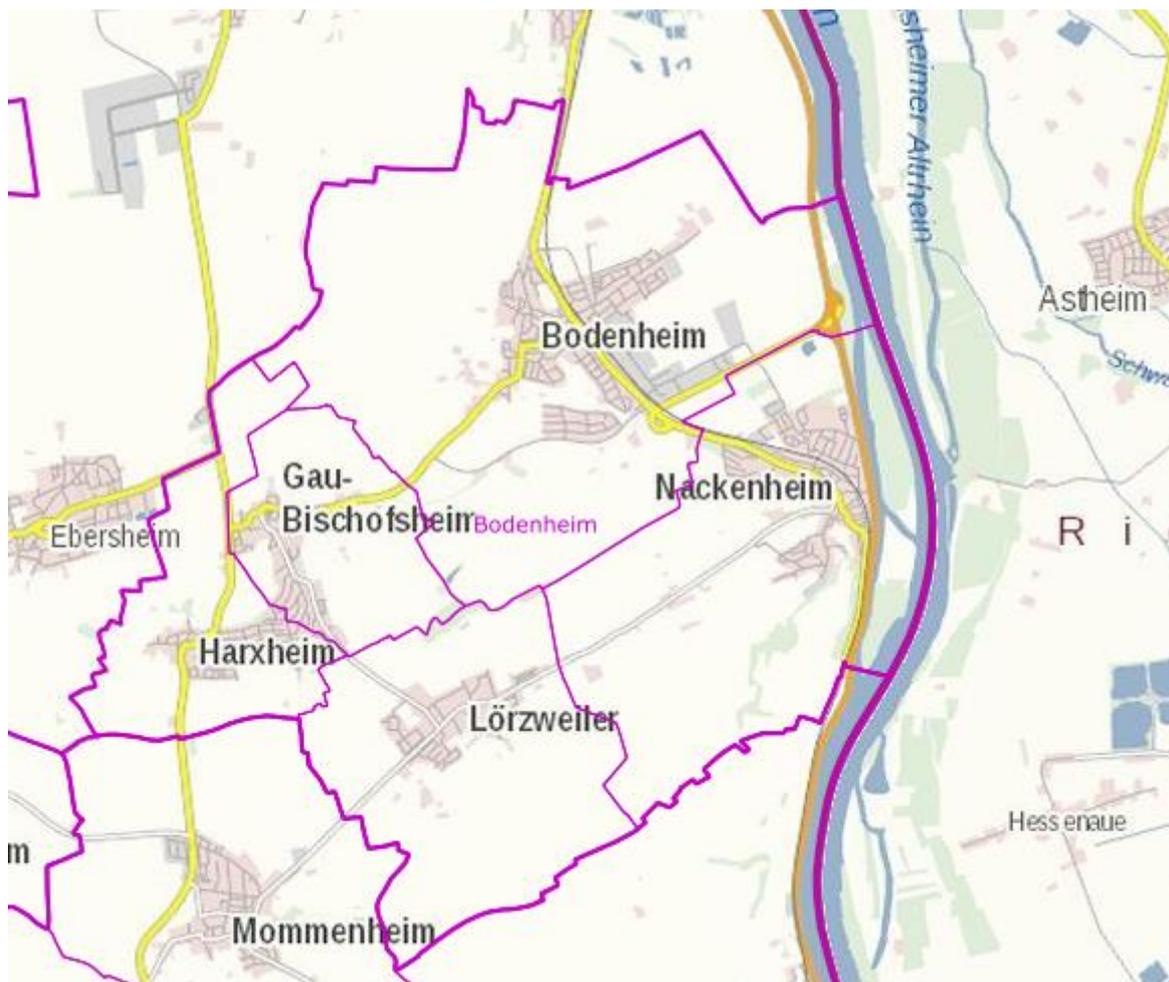
Die Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim grenzen direkt an den Rhein an, allerdings kommt diesem im Sinne der verkehrlichen Erschließung keine Bedeutung zu. Im Verbandsgemeindegebiet gibt es keinen Standort einer Autofähre und auch im Bereich der touristischen Bootsfahrt werden die Gemeinden nicht 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.



Darstellungen BBP, Karte: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung LANIS, Stand 08/2020

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



Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung LANIS, Webatlas, Stand 08/2020

Die Gesamtfläche der Verbandsgemeinde beträgt rund 34 km<sup>2</sup> und setzt sich wie folgt aus den Flächengrößen und -anteilen der Ortsgemeinden zusammen:

	Fläche [km <sup>2</sup> ]	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
<b>VG Bodenheim</b>	<b>34,16</b>	<b>100</b>

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

Betrachtet man die Nutzungsart der Bodenfläche in der Verbandsgemeinde wird deutlich, dass die Landwirtschaft in der Gemeinde einen hohen Stellenwert einnimmt. Ca. 14% der Bodenfläche wird als Siedlungsfläche genutzt und knapp 70% der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 08/2020

## 2. Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt umfasst die Verbandsgemeinde Bodenheim 20.370 Einwohner (Stand 31.12.2019) mit gemeldetem Hauptwohnsitz.<sup>2</sup>

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

	<b>Einwohnerzahl (Stand 31.12.2019)<sup>3</sup></b>	<b>Anteil an der VG-Gesamtbevölkerung [%]</b>
Bodenheim	7.730	37,9
Gau-Bischofsheim	2.202	10,8
Harxheim	2.387	11,7
Lörzweiler	2.348	11,5
Nackenheim	5.703	28,0
<b>VG Bodenheim</b>	<b>20.370</b>	<b>100</b>

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 06/2021

Auf Grund der räumlichen Nähe zu Mainz ist die Verbandsgemeinde ein attraktiver Wohnstandort im Umfeld der Landeshauptstadt, in der nicht genügend Wohnraum für die hohe Nachfrage vorhanden ist. Ein Vergleich der Bevölkerungsdichte mit Verbandsgemeinden gleicher Größe (Stand 31.12.2019) zeigt, dass die Verbandsgemeinde Bodenheim mit 596,3 Einwohnern/km<sup>2</sup> sehr dicht besiedelt ist. Vergleichbare Verbandsgemeinden sind durchschnittlich mit 143,5 Einwohnern/km<sup>2</sup> besiedelt.<sup>4</sup> Die Gemeinden sind daher einer sehr hohen Nachfrage ausgesetzt und müssen darauf achten, insbesondere Wohnbauflächen in einem für den Bestand und die Infrastruktur verträglichen Maß auszuweisen. Dies ist auch erklärtes Ziel der Verbandsgemeinde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.

Die Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2019 spiegelt die Lage im hoch verdichteten Raum wider. Die Bevölkerungszahl in der Verbandsgemeinde ist in diesem Zeitraum um ca. 9,1% gestiegen, dies entspricht 1.699 Einwohnern.<sup>5</sup>

In der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz für das Jahr 2040 wird ein Bevölkerungswachstum um 7,5% (auf 21.860 Einwohner) im Vergleich zum Basisjahr 2017 prognostiziert.

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 06/2021

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 06/2021

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 06/2021

<sup>5</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 06/2021

### 3. Beschäftigung und Wirtschaft

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Bodenheim sind mit Stand 16.06.2021 insgesamt 1.632 Betriebsstätten gemeldet, die sich entsprechend der beiden nachfolgenden Grafiken auf die einzelnen Ortsgemeinden bzw. auf die genannten Betriebsarten aufteilen.<sup>6</sup>



Anzahl der Betriebsstätten je Ortsgemeinde. Mainz und Nieder-Olm sind aufgeführt, weil die Betriebsstätte dort besteht, die Hauptniederlassung jedoch in der Verbandsgemeinde gemeldet ist.

Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, Fachbereich 3, Öffentliche Sicherheit und Ordnung



Auflistung der verschiedenen Betriebsarten der in der Verbandsgemeinde Bodenheim bestehenden Betriebsstätten, Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, Fachbereich 3, Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Eine Untersuchung zur Entwicklung der Gewerbestandorte in der Verbandsgemeinde ist Kapitel D.3.1 zu entnehmen.

<sup>6</sup> Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, Fachbereich 3, Öffentliche Sicherheit und Ordnung

## Beschäftigung

Von den im Verbandsgemeindegebiet sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind 3.562 Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet und 8.203 Personen am Wohnort (Stand 30.06.2020).<sup>7</sup>

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort <sup>8</sup>	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort
Bodenheim	2.484	3.072
Gau-Bischofsheim	194	785
Harxheim	216	904
Lörzweiler	150	995
Nackenheim	518	2.424

Sozialversicherungspflicht Beschäftigte in den Ortsgemeinden am 30.06.2020

Pendler sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsgemeinde sich von der Wohngemeinde unterscheidet.

Pendler werden nach Ein- und Auspendlern unterschieden:

- Einpendler sind Personen, die in ihrer Arbeitsgemeinde nicht wohnen,
- Auspendler sind Personen, die in ihrer Wohngemeinde nicht arbeiten.<sup>9</sup>

Alle Ortsgemeinden weisen einen negativen Pendlersaldo auf, dies bedeutet, dass die Anzahl der Auspendler die Zahl der Einpendler übersteigt.

	Einpendler <sup>10</sup>	Auspendler	Pendler-saldo
Bodenheim	2.040	2.630	-590
Gau-Bischofsheim	170	785	-615
Harxheim	177	865	-688
Lörzweiler	100	946	-846
Nackenheim	386	2.292	-1.906

Ein- und Auspendler in den Ortsgemeinden

## 4. Bestandssituation und Entwicklung im Bereich der Kindertagesstätten und Schulen

### 4.1 Bestandssituation Kindertagesstätten

Nach dem Kindertagesstättengesetz (KiTaG) Rheinland-Pfalz ist der Träger der Jugendhilfe verpflichtet zu gewährleisten, dass in seinem Bezirk die erforderlichen Kindertagesstätten zur Verfügung stehen. Im Kindertagesstätten Bedarfsplan werden hierzu die notwendigen Daten und Zahlen abgebildet. Damit soll sichergestellt werden, dass für jedes Kind zur Erfüllung des Rechtsanspruchs ein wohnungsnaher Platz im Kindergarten zur Verfügung steht.

Seit dem 01.08.2010 haben nach dem KiTaG Rheinland-Pfalz Kinder ab dem vollendeten zweiten Lebensjahr Anspruch auf Erziehung, Bildung und Betreuung in Kindertagesstätten.

<sup>7</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 06/2021

<sup>8</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 06/2021

<sup>9</sup> Bundesagentur für Arbeit: „Glossar der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA)“, S 47

<sup>10</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 06/2021

Der Rechtsanspruch ab dem Alter von einem Jahr auf Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege trat am 01.08.2013 in Kraft.

Nach dem bereits vom Jugendhilfeausschuss des Landkreises Mainz-Bingen verabschiedeten Entwurf des Kindertagesstätten Bedarfsplans 2023 werden zum Stichtag 01.03.2023 1156 und zum Stichtag 01.09.2023 1151 vorhandene Plätze für Kinder mit Rechtsanspruch (1 – 6jährige) ausgewiesen. Außerdem ist ein Angebot für 115 Schulkindplätze vorhanden. 50 Schulkindplätze bestehen zurzeit in der Kindertagesstätte Wühlmäuse in Bodenheim und 65 Schulkindplätze in der Kindertagesstätte Harxheim. Die Anzahl der Schulkindplätze wird sich mit Inbetriebnahme der Kita Leidhecke, frühestens im September 2023, um weitere 40 (2 Gruppen) erhöhen. Zudem entstehen in der geplanten KiTa zwei weitere Gruppen mit Kapazitäten von bis zu insgesamt 30 Plätzen für über zweijährige Kinder. Die bisherige KiTa am Standort Am Mühlbach 6, Bodenheim wird dann nicht mehr weitergeführt. Damit entfallen dann 25 Plätze für Kinder ab zwei Jahren. Der Anbau der KiTa Blumenwiese in Nackenheim mit 20 Plätzen, davon 10 Plätze für Kinder unter zwei Jahren und 10 Plätze für Kinder über zwei Jahren, soll in 2023 begonnen werden.

### Kindertagesstätten in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Bodenheim, Stand: Dez. 2022

#### Bodenheim

Kitas	Gesamtplätze	Anteil der Ganztagsplätze im Vergleich zu den Gesamtplätzen in % (ohne Hortplätze)
Schatzkiste	125	85,60
Spatzennest	105	61,90
Wühlmäuse (inkl. 50 Hortplätze)	90	50,00
Leidhecken Provisorium	25	100,00
Mühlbachstörche	82	100,00
Katholische Kita Bodenheim	75	60,00
<b>Summe Bodenheim</b>	<b>503</b>	<b>76,25</b>

#### Gau-Bischofsheim

Kitas	Gesamtplätze	Anteil der Ganztagsplätze im Vergleich zu den Gesamtplätzen in % (ohne Hortplätze)
Himmelweit	145	68,96

#### Harxheim

Kitas	Gesamtplätze	Anteil der Ganztagsplätze im Vergleich zu den Gesamtplätzen in % (ohne Hortplätze)
Harxheim	150	76,00
Harxheim Hort	65	0

### Lörzweiler

Kitas	Gesamtplätze	Anteil der Ganztagsplätze im Vergleich zu den Gesamtplätzen in % (ohne Hortplätze)
Lörzweiler	130	64,61

### Nackenheim

Kitas	Gesamtplätze	Anteil der Ganztagsplätze im Vergleich zu den Gesamtplätzen in % (ohne Hortplätze)
Blumenwiese	62	100,00
Maulwürfe	65	67,69
Pommardstraße	94	68,08
Katholische Kita Nackenheim	58	68,96
<b>Summe Nackenheim:</b>	<b>288</b>	<b>76,18</b>

In Bezug auf das KiTa-Jahr 2023 zeigt der aktuelle Entwurf des Kindertagesstätten- Bedarfsplans im Hinblick auf die Entwicklung in der Verbandsgemeinde Bodenheim, dass die vorhandenen Plätze zum Stichtag 01.09.2023 ausreichen, den ermittelten Bedarf zu decken. Soweit notwendig müssen im Einzelfall temporär Erhöhungen der Gesamtplatzzahl zur Abdeckung von Bedarfsspitzen umgesetzt werden.

Der nachfolgende Auszug des Statistischen Landesamtes für die Verbandsgemeinde Bodenheim zum 31.12.2021 zeigt, dass der Anteil der Kinder bis 15 Jahre über dem Anteil von Verbandsgemeinden gleicher Größenklasse liegt.

Altersgruppe	Verbandsgemeinde Bodenheim		Verbandsgemeinden gleicher Größenklasse
	Anzahl	Anteile in %	
unter 3 Jahre	663	3,2	2,8
3 bis 5 Jahre	703	3,4	2,9
6 bis 9 Jahre	893	4,4	3,7
10 bis 15 Jahre	1.187	5,8	5,4

Bevölkerungsstand am 31.12.2021 nach Altersgruppen, Statistisches Landesamt: Meine Heimat

## 4.2 Bestandssituation Schulen

Die Verbandsgemeinde Bodenheim ist Schulträger von vier Grundschulen.

Die Anzahl der Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2022/23 stellt sich zum Schuljahresbeginn 2022/23 wie folgt dar:<sup>11</sup>

Gemeinde	Anzahl Schüler*innen	Anmeldungen betreuende Grundschule
Bodenheim	357	151
Gau-Bischofsheim	232	66
Lörzweiler	127	46
Nackenheim	198	127

Mit Stand von Dezember 2022 ergibt sich folgende Entwicklung der Schülerzahlen bis 2027/28:

Prognose Schülerzahlen nach Meldezahlen (HW) (Stand: 23.12.2022)						
Schuljahr	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028
GS Bodenheim	357	391	370	377	375	344
GS Nackenheim	198	222	234	218	227	227
GS Gau-Bischofsheim	232	249	258	242	241	235
GS Lörzweiler	127	134	124	113	112	102
<b>Gesamt</b>	<b>914</b>	<b>996</b>	<b>986</b>	<b>950</b>	<b>955</b>	<b>908</b>

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass sich in allen Grundschulen eine Steigerung der Schülerzahlen ab dem Schuljahr 2023/24 ergibt. Auch unter Berücksichtigung der Baugebietsentwicklung ist mit einer relevanten Reduzierung der Schülerzahlen nicht zu rechnen. Vielmehr ist zu beleuchten, ob ggf. Baumaßnahmen notwendig werden. Um mehr Planungssicherheit zu bekommen hat die Verbandsgemeinde daher im Dezember 2021 die Erstellung eines Schulentwicklungsplanes nach den Vorgaben von § 91 Abs. 4 Schulgesetz und im Januar 2022 die Erstellung einer Kindertagesstättenbedarfsplanung beauftragt. Die Pläne sollen 2023 den zuständigen Gremien vorgelegt werden. Die Schlussfolgerungen aus den Plänen bleiben daher abzuwarten.

Hinsichtlich der Entwicklung der Grundschule Gau-Bischofsheim (bisher 2,5zünftig) konnte bereits – bestätigt durch die Schulbehörde der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion – belegt werden, dass ca. in den nächsten 10 Jahren von einer stabilen Dreizügigkeit ausgegangen werden kann. Daher wurden bereits Planungen in die Wege geleitet, das Schulgebäude zu erweitern. Außerdem wird derzeit hinsichtlich des Rechtsanspruchs auf eine ganztägige Förderung ab dem Schuljahr 2026/27 (stufenweise beginnend mit der Klassenstufe 1, an Werktagen im Umfang von 8 Stunden) mit den zuständigen Behörden geprüft, ob weitere Räumlichkeiten auf dem Gelände der GS Gau-Bischofsheim entstehen könnten.

<sup>11</sup> Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, Fachbereich 3

Die Erweiterung der Grundschule Lörzweiler als 1,5zügige Grundschule mit Reserven für die Aufnahme von bis zu 8 Klassen wurde 2021 fertig gestellt. Die Erweiterung steht seit dem Schuljahr 2021/22 für die Schulkinder zur Verfügung.

Die Grundschule Nackenheim wurde zum damaligen Zeitpunkt dreizügig gebaut und ist daher – auch für die folgenden Jahre - ausreichend dimensioniert.

Ob die Grundschule Bodenheim nach dem jetzigen Stand über genügend Raumreserven verfügt, dem Anstieg an Schülerinnen und Schülern – auch im Hinblick auf die jetzt geplanten Neubaugebiete – gerecht zu werden, wird von dem beauftragten Büro für Schulentwicklungsplanung geprüft.

### **4.3 Bedarfsberechnung bei der Ausweisung von Neubaugebieten**

Zu den infrastrukturellen Folgekosten bei der Entwicklung eines neuen Baugebietes für Wohnbebauung stellt sich auch die Frage, wie viele Kinder zusätzlich in der jeweiligen Ortsgemeinde einen Platz in einer Kindertagesstätte oder in einer der vier Grundschulen in der Verbandsgemeinde benötigen. Hierzu ist zunächst eine Flächenbilanz erforderlich, aus der hervorgeht, wieviel Wohnbaufläche im Bebauungsplan festgesetzt wird und wie viele Baugrundstücke daraus entstehen. In Verbindung mit der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen ist es möglich, die Anzahl der Wohneinheiten aus dem neuen Baugebiet zu schätzen.

Die Verbandsgemeinde Bodenheim berechnet zunächst eine pauschale Anzahl von 2,5 Personen je Wohneinheit. Bei 100 Wohneinheiten wird somit ein Bevölkerungswachstum von 250 Personen angenommen. Aus diesem Ergebnis der Prognose des Bevölkerungswachstums aufgrund des jeweiligen Neubaugebiets werden pauschal 5 % für die Anzahl der aus dem Neubaugebiet hervorgehenden Grundschüler errechnet. Bei 250 Personen im Neubaugebiet sind dies 12,5, aufgerundet somit 13 Kinder. Pro Klassenstufe sind dies im Beispiel durchschnittlich ca. 3 Kinder die zusätzlich in der Grundschule aufgenommen werden müssten.

In gleicher Weise wird auch die Prognose zur Anzahl der benötigten Plätze in den Kindertagesstätten vorgenommen. Die aus den 250 Personen angenommene Anzahl von 12,5 Kindern wird hier rechnerisch in vier Altersgruppen zu je 3,125 Kinder aufgeteilt. Bei angenommenen 4,5 Jahrgängen, die planerisch einen Platz in einer Kindertagesstätte benötigen, könnten sich somit ca.14 Kinder je 100 Wohneinheiten in einem Neubaugebiet ergeben.

Die Jahrgangszahl von 4,5 ergibt sich dabei aus dem gesetzlichen Anspruch der Kinder ab dem Alter von einem Jahr auf Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege. Die Altersgruppe der 1- bis 2-jährigen Kinder wird mit einem Anteil von 0,5 neben den weiteren Altersgruppen der 2- bis 6-jährigen Kinder mit einem Anteil von 4 berücksichtigt.

Insgesamt ergibt sich somit eine Prognose von ca. 27 Kindern je 100 Wohneinheiten, für die ein Platz in einer Kindertagesstätte oder in einer der Grundschulen erforderlich ist.

Sofern sich durch diese Berechnungsvorgabe in einer der Gemeinden bei der Entwicklung neuer Baugebiete ein Bedarf zur Erweiterung oder zu Ergänzungsstandorten für Schulen und Kindergärten ergibt, sind im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans die erforderlichen Flächen bereitzustellen. Die Flächenverfügbarkeit bzw. Umsetzbarkeit ist gegebenenfalls über städtebauliche Verträge sicherzustellen.

## C. ABSTIMMUNGEN / VERFAHREN

### 1. Träger der Landes- und Regionalplanung

Am 26.01.2018 wurde der abgestimmte Vorentwurf des Flächennutzungsplans sowie die Integration von Inhalten des Landschaftsplans Vertretern verschiedener Fachabteilungen der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vorgestellt.

Am 31.01.2018 fand ein Abstimmungstermin bei der SGD Süd mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe sowie der Kreisverwaltung statt.

Mit Schreiben vom 10.07.2018 wurde gem. § 20 Landesplanungsgesetz die Abgabe der Landesplanerische Stellungnahme bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen beantragt. Nach der Übermittlung zusätzlicher Informationen hat die Kreisverwaltung am 06.05.2020 die Landesplanerische Stellungnahme abgegeben.

### 2. Integration Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde im vorliegenden Fall idealerweise im Vorfeld der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes durch das Büro ISU Kaiserslautern erarbeitet und liegt mit Stand Februar 2015 vor. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden nun Inhalte des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan übernommen. Da außerhalb der Siedlungsflächen maßgeblich die Landwirte und Winzer mit ihren Nutzungen durch die Aussagen des Landschaftsplans betroffen sind, fand mit ihnen eine intensive Abstimmung über die aus dem Landschaftsplan zu integrierenden Inhalte statt. Neben Vertretern aus den örtlichen Bauern- und Winzerverbänden wurden auch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz sowie die Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz an diesem Prozess beteiligt. Nach intensiver Abstimmung konnte ein Ergebnis erreicht werden, das von allen beteiligten Parteien mitgetragen wird. Siehe dazu auch Kapitel D.3.3.

### 3. Beteiligung der Ortsgemeinden

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan wurde den fünf Ortsgemeinden die Möglichkeit gegeben, ihre gemeindlichen Vorstellungen zur Siedlungsentwicklung in die Planung einzubringen. In mehreren Schritten wurden die Vorstellungen der Ortsgemeinden erfasst und anschließend planerisch beurteilt und gemeinsam diskutiert. Folgende Schritte der Beteiligung wurden durchgeführt:

#### 3.1 Verfahrensschritt: Landesplanerische Stellungnahme

**Fragebogen:** Anfang des Jahres 2017 wurde den Ortsgemeinden ein Fragebogen zur Verfügung gestellt, in dem verschiedene Punkte zur gemeindlichen Siedlungsentwicklung abgefragt wurden.

**Abstimmungstermin:** Im Sommer 2017 wurde mit allen Ortsgemeinden ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Gemeinden geführt. Bei diesem Gespräch wurden die Ergebnisse der Fragebögen durch das Planungsbüro BBP beurteilt und gemeinsam diskutiert und bei Bedarf Änderungen vorgenommen.

**Arbeitssitzungen:** Der aus diesen Abstimmungen erarbeitete Vorentwurf des FNP sowie die aus dem Landschaftsplan zu integrierenden Inhalte wurden dann im Rahmen einer Arbeitssitzung in allen Ortsgemeinden vorgestellt. Bei den Arbeitssitzungen waren Vertreter der Bauern- und Winzerverbände, der Landwirtschaftskammer sowie die Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz eingeladen. Die Ortsgemeinden haben dem jeweiligen Entwurf als Grundlage für die Einholung der landesplanerischen Stellungnahme grundsätzlich zugestimmt. Abschließend wurde der Vorentwurf inklusive Integration des Landschaftsplans auch in einer Arbeitssitzung des Verbandsgemeinderates vorgestellt und am 22.02.2018 beschlossen.

### **3.2 Verfahrensschritt: Vorentwurf**

Nach Vorlage der Landesplanerischen Stellungnahme wurden die Ortsgemeinden über die vorgebrachten Hinweise und Bedenken informiert. Im Rahmen von Arbeitskreisen wurden in jeder Ortsgemeinde Anpassungen und Änderungen diskutiert und im Anschluss der Vorentwurf des Flächennutzungsplans erarbeitet. Der Vorentwurf wurde in allen fünf Ortsgemeinden durch die Bau- und Planungsausschüsse vorberaten und durch die Gemeinderäte beschlossen. Abschließend wurde der Vorentwurf ebenfalls durch den Bau- und Planungsausschuss der Verbandsgemeinde vorberaten und durch den Verbandsgemeinderat am 29.04.2021 beschlossen.

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum vom 12.07.2021 bis zum 31.08.2021 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 08.07.2021 insgesamt 52 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 5 benachbarte Gemeinden aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 10.09.2021 abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Verbandsgemeinderatssitzung am 05.05.2022 beraten.

### **3.3 Verfahrensschritt: Entwurf**

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 27.03.2023 bis zum 28.04.2023 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Parallel zur öffentlichen Auslegung der Planung erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 16.03.2023 insgesamt 68 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 12.05.2023 abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Verbandsgemeinderatssitzung am 19.06.2023 beraten.

## **D. RAHMENBEDINGUNGEN**

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

### **1. 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 Rheinhesse-Nahe Wohnbauflächenbedarfswerte unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und regionaler Ausgangsbedingungen als Ziel der Raumordnung fest.

Als Grundlage für ein Flächenmanagement steht den Gebietskörperschaften mit der Datenbank RAUM+Monitor ein eigenständig zu aktualisierendes Instrument zur Erhebung und Bewertung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale zur Verfügung.

### **2. 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 Rheinhesse-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),
- 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.

## 2.1 Siedlungsentwicklung

Mit der Vorgabe einer Berechnungsvorschrift für die Bedarfswerte zur weiteren Wohnbauflächenausweisung gibt der regionale Raumordnungsplan der Bauleitplanung einen quantitativen Rahmen für die Siedlungsentwicklung mit Zielcharakter vor, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und eine Siedlungsentwicklung mit einem ausreichenden Angebot an Bauland an regionalplanerisch sinnvollen Standorten zu fördern.

Die seitens der Regionalplanung ermittelten Wohnbauflächenbedarfswerte für die nächsten 15 Jahre (Stichtag ist der Tag der Rechtswirksamkeit der 2. Teilfortschreibung des Regionalplans Rheinhessen-Nahe) sind Ziel 20 des rechtskräftigen Regionalplans zu entnehmen.

Für die Verbandsgemeinde Bodenheim wird ein Wohnbauflächenbedarf von 45,5 ha für 15 Jahre berechnet. Dieser Wert ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Bedarfe der Ortsgemeinden.

Die Datenbank RAUM+Monitor wurde durch die Verbandsgemeindeverwaltung aktualisiert.

Gemäß Ziel 20 des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung sind auf den für das Gemeindegebiet festgelegten Wohnbauflächenbedarf die in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dargestellten Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete nach ihrer Größe anzurechnen. Die Verbandsgemeinde Bodenheim hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand: Januar 2023) keine solchen Außenreserven zur Verfügung.

Nicht blockierte Innenentwicklungspotenziale bestehen allein in der Gemeinde Bodenheim. Es handelt sich hierbei um 0,39 ha Wohnbaufläche im Bereich Flur 37 – Leidheckenweg. Darüber hinaus seien der Vollständigkeit halber die Baulücken in Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen erwähnt. In der Summe belaufen sich diese auf ca. 6,84 ha, wobei hiervon noch die blockierten Grundstücke abzuziehen wären.

Im Rahmen des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan waren ursprünglich insgesamt 34,92 ha Wohnbauflächen neu geplant. Diese Überlegungen wurden in der Entwurfsphase nun noch einmal deutlich reduziert bzw. haben sich erledigt, da beispielsweise die ursprünglich im FNP Entwurf enthaltene Fläche im Bereich des Bebauungsplans „Hinter der Lehnswende“, der im Verfahren nach § 13a BauGB mittlerweile abgeschlossen wurde, nunmehr entfallen konnte.

Die Summe der neu dargestellten Bauflächen liegt mit 27,87 ha (Wohnbauflächen) sowie 2,76 ha (Gemischte Bauflächen) nach wie vor unterhalb des im Regionalplan errechneten Bedarfswertes der 2. Teilfortschreibung von 45,5 ha.

Auf Grund der Änderungen im Rahmen der 2. Teilfortschreibung des Regionalplans werden neu ausgewiesene gemischte Bauflächen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht bei der Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe berücksichtigt. Sie sind ausschließlich zur Hälfte auf den Wohnbauflächenbedarfswert anzurechnen, wenn es sich im Rahmen eines Flächennutzungsplanverfahrens (Neuaufstellung, Änderung oder Gesamtfortschreibung) um bestehende und nicht blockierte Potenzialflächen handelt.

	Wohnbauflächen- bedarfswerte in Hektar für 15 Jahre	Wohnbauflächen- ausweisung Neuaufstellung FNP	Gemischte Bauflä- chenausweisung Neuaufstellung FNP
VG Bodenheim	<b>45,5 ha (gerundet)</b>	<b>27,87 ha</b>	<b>2,76 ha</b>
Bodenheim	17,83 ha	6,99 ha	1,75 ha
Gau-Bischofsheim	4,39 ha	3,70 ha	0,69 ha
Harxheim	5,08 ha	5,12 ha	0 ha
Lörzweiler	4,86 ha	2,67 ha	0,08 ha
Nackenheim	13,36 ha	11,50 ha	0,25 ha

Wohn- und Mischbauflächenbedarf in Hektar für 15 Jahre gem. Regionalplan Rheinhessen-Nahe (2. Teilfortschreibung) sowie geplante Neuausweisungen

## 2.2 Gewerbeentwicklung

Der regionale Raumordnungsplan weist regionalbedeutsame Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe aus. In der Verbandsgemeinde wird der Ortsgemeinde Bodenheim diese Funktion zugewiesen.

Darüber hinaus werden in Ziel 17 im regionalen Raumordnungsplan Wirtschaftsachsen definiert, die überregionale sowie regionale Bedeutung haben. Darunter fällt unter anderem auch der Bereich entlang der B 9 (zwischen Worms und Mainz). Die im Regionalplan genannten Autobahnen und Bundesstraßen weisen eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur auf und bieten optimale Bedingungen für Gewerbeansiedlungen.

Entlang dieser Wirtschaftsachsen können die Träger der Flächennutzungsplanung in Abstimmung mit der Regionalplanung und auf der Grundlage von Analysen und Prognosen zur Zukunft des Gewerbes in qualitativer und quantitativer Hinsicht, Gewerbeflächenkonzepte zur Festlegung von regionalbedeutsamen Standorten für Industrie- und Gewerbeansiedlungen vorzugsweise in kommunaler Kooperation entwickeln. Hierfür kommen beispielsweise interkommunale Vereinbarungen, wie städtebauliche Verträge oder Planungsverbände in Betracht. Auch in diesem Zusammenhang soll dem Aspekt der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Rahmen eines gewerblichen Flächenmanagements Rechnung getragen werden.

Die Nachfrage an Gewerbeflächen in der Region und insbesondere entlang der ausgewiesenen Wirtschaftsachsen bleibt anhaltend hoch. Gleichzeitig mangelt es in bestimmten Gemeinden an kurzfristig bebaubaren Gewerbeflächen. Neben den regionalbedeutsamen Standorten für Gewerbe und Industrie sollen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Gewerbeflächenkonzepte erstellt werden. Sie sollen neben der Sicherung, Erweiterung von bestehenden und der Neuausweisung von überörtlichen Gewerbeflächen auch die zukünftige Steuerung und Konzentration der Gewerbeflächen beinhalten.

Die Verbandsgemeinde Bodenheim hat ein Gewerbeflächenkonzept zur Überprüfung der Machbarkeit eines interkommunalen Gewerbegebiets zwischen den Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim in Auftrag gegeben. Das Gewerbekonzept kommt zu dem Ergebnis, dass ein interkommunales Gewerbegebiet auf Grund regionalplanerischer Ziele nicht möglich ist (vgl. dazu Kapitel D 3.1).

Ein weiterer Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet für die drei Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim und Lörzweiler sollte auf Vorschlag der oberen Landesplanungsbehörde an der Rheinhessenstraße untersucht werden. Das Gewerbekonzept sieht hier Möglichkeiten, für die allerdings weitere Untersuchungen stattfinden müssen (vgl. dazu Kapitel D.3.1).

## 2.3 Einzelhandelsentwicklung

Seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) bestehen strenge Vorgaben für die Verortung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere in großflächiger Ausprägung. Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist danach nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Diese städtebaulich integrierten Bereiche, die als zentrale Versorgungsbereiche bezeichnet werden, sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Liste der für den jeweiligen Ort spezifischen ortskernrelevanten und nicht-ortskernrelevanten Sortimente zu erstellen.

Um künftige Entscheidungen auf einer objektiven Grundlage treffen und die bisherigen Bemühungen zur Stärkung des Ortskerns und zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wirkungsvoll weiterführen zu können, hat die Verbandsgemeinde Bodenheim die *Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH* mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts beauftragt. Das Einzelhandelskonzept wurde generell fortgeschrieben und am 21.12.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist Sorge zu tragen, dass die entsprechenden Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten erfolgen.

## 3. Fachliche Planungen und Konzepte

### 3.1 Gewerbeflächenkonzept Bodenheim

Im Rahmen der Einholung einer Landesplanerischen Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der Vorentwurf im Januar 2018 zuerst der Unteren Landesplanungs- und der Unteren Naturschutzbehörde vorgestellt und anschließend der Oberen Landesplanungsbehörde sowie der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde empfohlen:

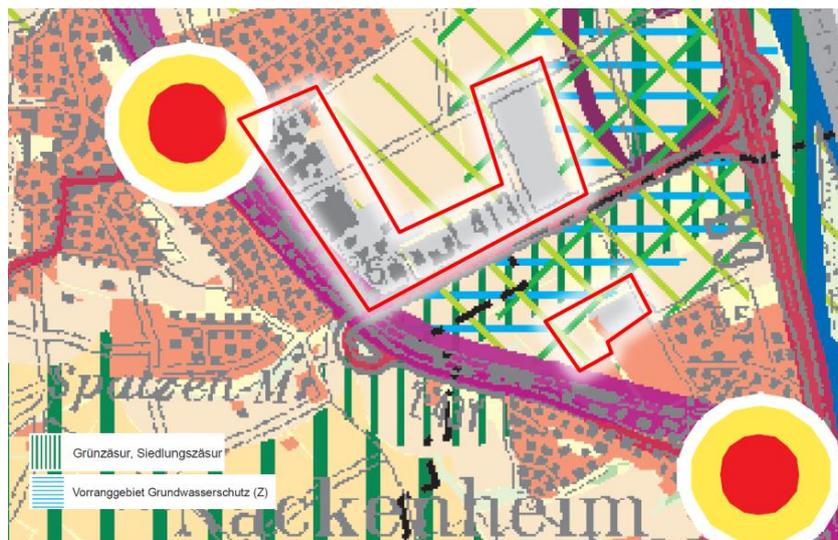
- der gewerblichen Entwicklung der beiden Gemeinden Bodenheim und Nackenheim an der Entwicklungsachse B 9 weiteren Raum zu verschaffen sowie
- im Rahmen eines interkommunalen Gewerbeflächenkonzeptes insbesondere auch die gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim entlang der L 425 zu untersuchen.

Dieser Empfehlung ist der Rat der Verbandsgemeinde durch einen Grundsatzbeschluss vom 22.02.2018 gefolgt. Zur Ermittlung der zu entwickelnden Gewerbeflächen-Darstellungen wurde ein Gewerbeflächenkonzept erstellt, in dem der zukünftige Flächenbedarf sowie mögliche Standorte ermittelt wurden. Mit der Bearbeitung des Gewerbeflächenkonzepts wurde das Büro Dörhöfer & Partner beauftragt, das Konzept liegt mit Stand Oktober 2019 zur Einarbeitung in den Flächennutzungsplan vor.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gewerbeflächenkonzepts zusammengefasst.<sup>12</sup>

### 3.1.1 Interkommunales Gewerbegebiet Bodenheim | Nackenheim

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts wurde die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets entlang der L413 als Zubringer zur B9 untersucht, wie seitens der Oberen Landesplanungsbehörde angeregt. Vor dem Hintergrund der Funktion als kooperierende Grundzentren wurde die örtliche Lage zwischen den beiden Ortsgemeinden für sinnvoll erachtet. Die gewerbliche Entwicklung der beiden Ortsgemeinden konzentriert sich schwerpunktmäßig nordöstlich bzw. nördlich der Bahnstrecke Mainz – Mannheim.



Zweite Teilfortschreibung des Regionalplans Rheinhessen-Nahe 2014

Das Gewerbeflächenkonzept kommt nach Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft sowie Vertretern der Wasserwirtschaft zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets an diesem Standort auf Grund der im Regionalplan dargestellten Grünzäsur/Siedlungszäsur als Ziel der Regionalplanung sowie dem Vorranggebiet Grundwasserschutz nicht möglich ist. Die Planungsgemeinschaft hatte im Januar 2018 in Aussicht gestellt, eben diese Grünzäsur im Regionalplan zurückzunehmen. Auf Grund der hohen Bedeutung der Fläche für den Grundwasserschutz nimmt die Planungsgemeinschaft von dieser Aussage Abstand.

Im Ergebnis stellt das Gewerbeflächenkonzept fest, dass die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets für die Gemeinden Bodenheim und Nackenheim auf Grund fehlender Standortalternativen nicht möglich ist. Das Gewerbeflächenkonzept konzentriert sich aus diesem Grund auf die Entwicklung der Ortsgemeinde Bodenheim, welcher im Regionalplan die Funktion als Gewerbebestandort zugewiesen wird.

<sup>12</sup> Gewerbeflächenkonzept Verbandsgemeinde Bodenheim, Erläuterungsbericht 07.10.2019, Dörhöfer und Partner

### 3.1.2 Gewerbliche Entwicklung Bodenheim

Aus regionalplanerischer Sicht wird eine Gewerbeentwicklung für Bodenheim nördlich des B9 Zubringers gesehen. Die Planungsgemeinschaft hat daher im Rahmen der zurzeit laufenden Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes die bisherige Darstellung der Vorrangzone Grundwasserschutz nördlich der L413 aufgehoben (siehe obige Darstellung).<sup>13</sup> Damit entfallen auch etwa einzuleitende Zielabweichungsverfahren für Vorhaben nordöstlich des ehemaligen Kuemmerling-Geländes.

Das Gewerbeflächenkonzept sieht für die Gemeinde Bodenheim eine kleinteilige Erweiterung des Gewerbebestandes östlich der Straße Am Kuemmerling vor, im rückwärtigen Bereich des bisherigen Kuemmerling Standortes.



Gewerbeflächenkonzept Bodenheim, Studie zur Flächenentwicklung (Ergebnis) Anlage 4; Stand 10/2019

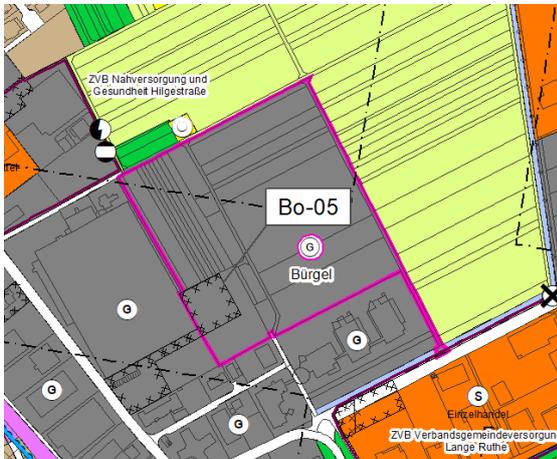
Abgeleitet aus dem Gewerbeflächenkonzept wird die Fläche Bo-05 in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Betreiber des IC-Hauses plant darüber hinaus eine Erweiterung seines Betriebsgeländes, welche durch den Bebauungsplan Bürgel 3, 2. Änderung derzeit umgesetzt wird. Die Erweiterungsfläche soll ergänzend über die Straße Lange Ruthe erschlossen werden. Um den Bedarf an Gewerbeflächen im Rahmen des Zielhorizonts des FNP (15 Jahre) zu sichern, wird daher

<sup>13</sup> Zweite Teilfortschreibung des Regionalplans Rheinhessen-Nahe 2014

die geplante Fläche Bo-05 als Erweiterung des Gewerbebestandorts ergänzt um den Bedarf des IC-Hauses.

Die übrigen Darstellungen von gewerblicher Baufläche bleiben von der Gesamtfortschreibung unberührt.



Die Nutzungsstruktur im bestehenden Gewerbegebiet ist sehr heterogen. Die Ortsgemeinde Bodenheim sieht sich darüber hinaus mit Investorenprojekten konfrontiert, welche auch eine wohnbauliche Nachnutzung von bisher gewerblich genutzter Fläche beinhalten. Aus diesem Grund hat sich die Ortsgemeinde intensiv mit der gewerblichen Entwicklung beschäftigt.

In den Terminen des Arbeitskreises zur städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde sowie in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschuss wurde die Verdrängung des Gewerbebestandes durch wohnbauliche Nutzungen kritisch diskutiert. Dabei wurden die positiven Aspekte der Schaffung von Wohnraum und sozialen Einrichtungen den Belastungen des Ortes durch Überforderungen hinsichtlich der sozialen Integration, der Einbindung in das Vereinsleben usw., aber vor allem hinsichtlich der Überlastung der kommunalen Infrastruktur gegenübergestellt. Die Ortsgemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass ein kurzfristig starker Einwohnerzuwachs bis zu 1.500 EW für die Ortsgemeinde weder wünschenswert noch sinnvoll ist. Im Zusammenhang mit den ohnehin zu erwartenden Zuwächsen an verschiedenen anderen Standorten in der Ortslage ist diese Größenordnung nicht mit den Zielsetzungen der Ortsgemeinde vereinbar.

Mit der Aufgabe der Kuemmerlinghalle und dem angekündigten Rückzug eines produzierenden Fachbetriebs scheint die Gemeinde Bodenheim die Ausrichtung als Standort mit produzierendem Gewerbe hin zu einem Technologie-Standort zu entwickeln. Die Ortsgemeinde ist im Gespräch zur Ansiedlung entsprechender Betriebe.

Im Flächennutzungsplan werden für die Gemeinde Bodenheim somit keine großflächigen Änderungen bei der Ausweisung von gewerblicher Baufläche vorgenommen. Es wird darüber hinausangestrebt die bestehenden Bebauungspläne für künftige Nutzungen anzupassen, entsprechende Beschlüsse hat die Ortsgemeinde in ihrer Sitzung am 08.12.2020 gefasst. Demnach wurden Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung der Bebauungspläne „Eichweg Nord“ und „Eichweg Süd“ gefasst. Im Bebauungsplan Eichweg Nord, erfolgt die Anpassung der zulässigen Nutzungen. Für den Bebauungsplan Eichweg Süd erfolgt vorerst die Abstufung von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet, für weitere Änderungen behält sich die Gemeinde weiteren Beratungsbedarf vor, da sehr unterschiedliche Ansiedlungswünsche im Raum stehen. Beiden Änderungsverfahren erfolgen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss der Verfahren zu berichtigen.

Bereits erwähnt wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Bürgel 3, 2. Änderung und Erweiterung“ auf der Fläche Bo-05 zur Erweiterung eines bestehenden Betriebs.

Weiterhin erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Eichweg Nord, Bereich Kuemmerlinghalle, 4. Änderung“, für den sich derzeit ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet. Es erfolgt hier eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Einklang mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in gemischte Baufläche.



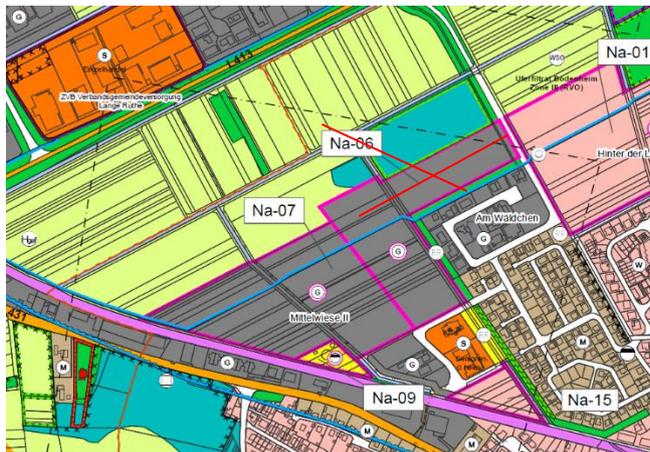
Bebauungsplan „Eichweg Nord, Bereich Kuemmerlinghalle, 4. Änderung“, isu Kaiserslautern, Stand 08/2022

### 3.1.3 Gewerbliche Entwicklung Nackenheim

Das Gewerbeflächenkonzept konzentriert sich auf die Entwicklung der Gemeinde Bodenheim. Auf Grund der Ausweisung als kooperierendes Grundzentrum sowie Ziel 17 des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe wird in der Gemeinde Nackenheim im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen vorgenommen. Die gewerbliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Nackenheim beschränkt sich auf den Bereich „Am Wäldchen“ an nördlichen Ortsrand mit sehr guter Anbindung an die B9.

Bei den für die Gemeinde Nackenheim dargestellten gewerblichen Bauflächen handelt es sich bei Na-07 um Erweiterungsflächen des Gewerbestandortes. An die Gemeinde wird derzeit eine Nachfrage von 8,8 ha nach gewerblicher Baufläche gestellt (Stand 01.06.2021), die künftige Gewerbeentwicklung soll sich auf die dargestellten Flächen Na-06 und Na-07 konzentrieren.

Die ursprünglich dargestellte Fläche Na-06 entfällt nunmehr. Die 24. Änderung des FNP wurde durch die Kreisverwaltung genehmigt. Der entsprechende Bebauungsplan „Am Wäldchen“ ist mittlerweile rechtskräftig. Aus diesen Gründen wird auf eine weitere Darstellung der Fläche verzichtet. Die Planzeichnung wird an die rechtswirksame 24. Änderung des FNP angepasst.



### 3.1.4 Interkommunales Gewerbegebiet Gau-Bischofsheim | Harxheim | Lörzweiler

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts wurden Standortalternativen für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets für die Gemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim und Lörzweiler geprüft.

„Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde sind mit Ausnahme von Einzelflächen in keiner der drei Ortsgemeinden gewerbliche Bauflächen größerer Ausdehnung dargestellt. Die gewerblichen Nutzungen vollziehen sich meist innerhalb der Ortslagen in den Misch- oder Dorfgebieten. Dies zieht die bekannten Nachteile nach sich, wie beispielsweise gewerblicher Ziel- und Quellverkehr durch die vergleichsweise engen Dorfkerne, nachbarrechtliche Spannungen, fehlende Expansionsmöglichkeiten, usw.“<sup>14</sup>

„Zur Bündelung der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die drei Ortsgemeinden bietet sich die gemeinsame Herstellung und Betrieb eines interkommunalen Gewerbegebietes an. Dabei können die Lagegunst und die verkehrsgünstige Lage eines ausgewählten Standortes für alle beteiligten Kommunen genutzt werden. Die erforderlichen Investitionen für Erschließung und Anbindung eines interkommunalen Gewerbebestandes führen außerdem zu geringeren Belastungen der jeweiligen Haushalte.“<sup>15</sup>

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzepts wurden ca. 120 Gewerbetreibende in den drei Ortsgemeinden angeschrieben, um deren Interesse sowie den potenziellen Flächenbedarf für ein interkommunales Gewerbegebiet abzufragen. Nach der Auswertung der Ergebnisse stellt sich ein Bedarf von 1,35 ha dar.<sup>16</sup>

Ortsgemeinde	Aussiedlungs- / Erweiterungsabsichten							
	ja	nein	im Ort	Bedarf m <sup>2</sup>	außer- halb	Bedarf m <sup>2</sup>	mit Whg.	ohne Whg.
Gau-Bischofsheim	6	1	1	1000	5	5000	3	2
Harxheim	9	4	1	0	8	7500	4	5
Lörzweiler	1	1	1	0	1	1000	0	1
gesamt	16	6	3	1000	14	13500	7	8

Gewerbeflächenkonzept Verbandsgemeinde Bodenheim: Entwicklungsbedarf neuer gewerblicher Bauflächen für die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim und Lörzweiler

Aufgrund weiterer Bedarfsanmeldungen bzw. Anfragen ergibt sich zum 01.06.2021 ein Bedarf von rund 1,65 ha. Im Rahmen der förmlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs ist vorgesehen, die Bedarfsabfrage zu evaluieren.

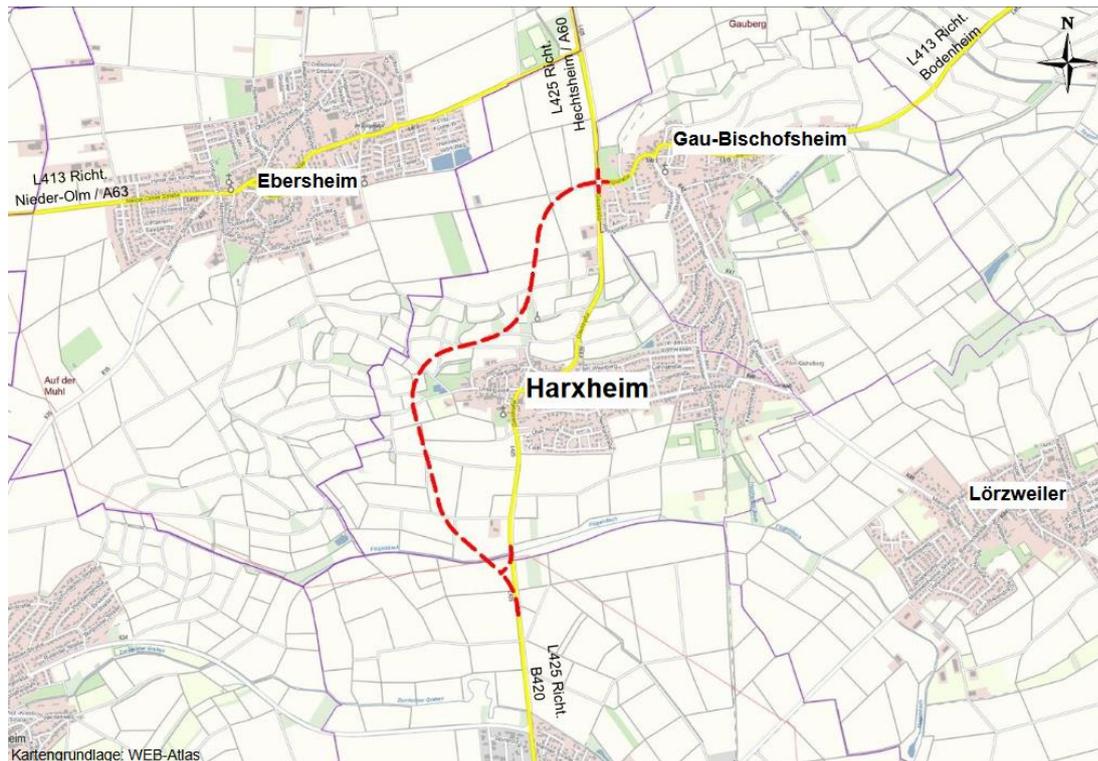
Bei der Auswahl der Alternativstandorte zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets wurde Wert daraufgelegt, die Ortskerne von gewerblichem Ziel- und Quellverkehr zu entlasten. Daher wurden in Abstimmung mit den Ortsgemeinden drei Alternativflächen entlang der L425 (Rhein Hessenstraße) untersucht, da diese Standorte als Gewerbebestände als besonders geeignet angesehen wurden.

Seitens des Verkehrsministeriums wurde eine Ortsumgehung um die Gemeinde Harxheim in eine Prioritätenliste für künftige Ausbaumaßnahmen für die Jahre 2022 bis 2025 aufgenommen. Diese potenzielle Ortsumgehung wurde bei der Standortwahl ebenfalls berücksichtigt.

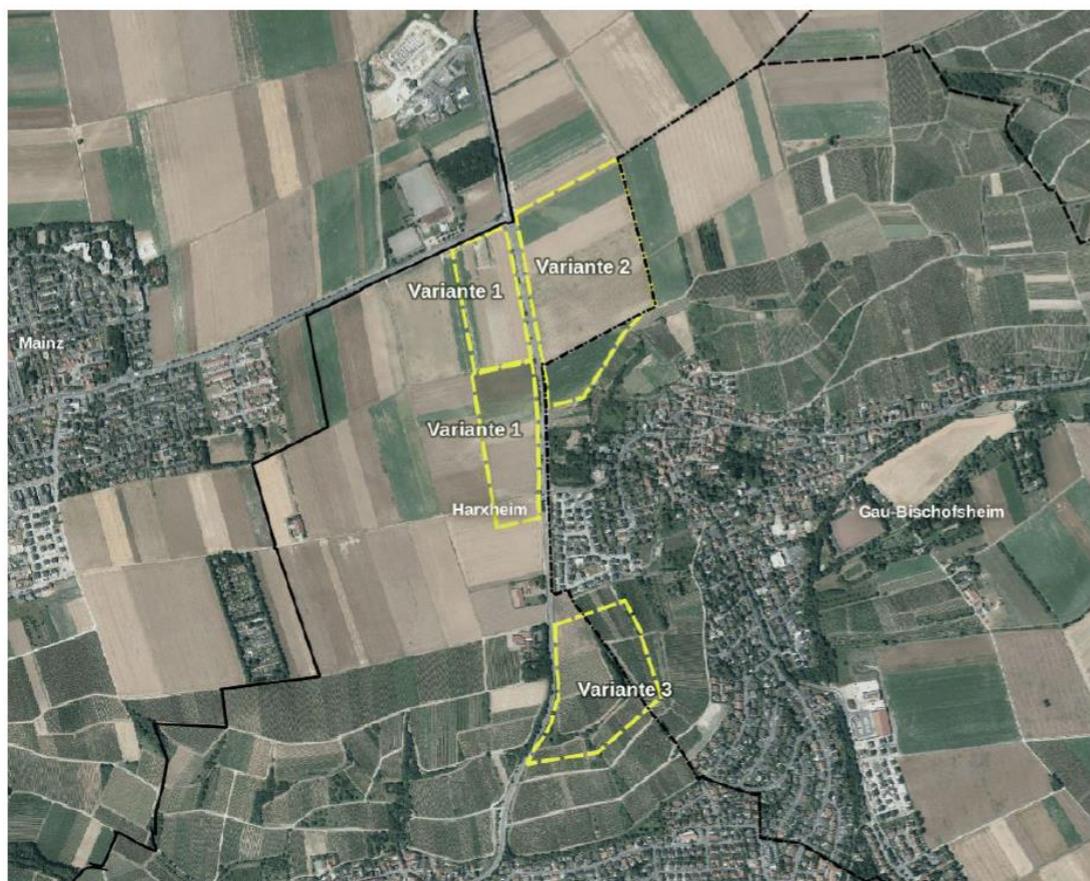
<sup>14</sup> Gewerbeflächenkonzept Verbandsgemeinde Bodenheim, Erläuterungsbericht 07.10.2019, Dörhöfer und Partner, Seite 10

<sup>15</sup> Gewerbeflächenkonzept Verbandsgemeinde Bodenheim, Erläuterungsbericht 07.10.2019, Dörhöfer und Partner, Seite 10

<sup>16</sup> Gewerbeflächenkonzept Verbandsgemeinde Bodenheim, Erläuterungsbericht 07.10.2019, Dörhöfer und Partner, Seite 10



Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau: Bewertung von Landstraßenneubauprojekten in Rheinland-Pfalz 2018, L425 OU Harxheim Datenblatt (<https://mwvlw.rlp.de/de/themen/verkehr/aktuelles/landesstrassenneubauprojekte/>), Stand 02/2021



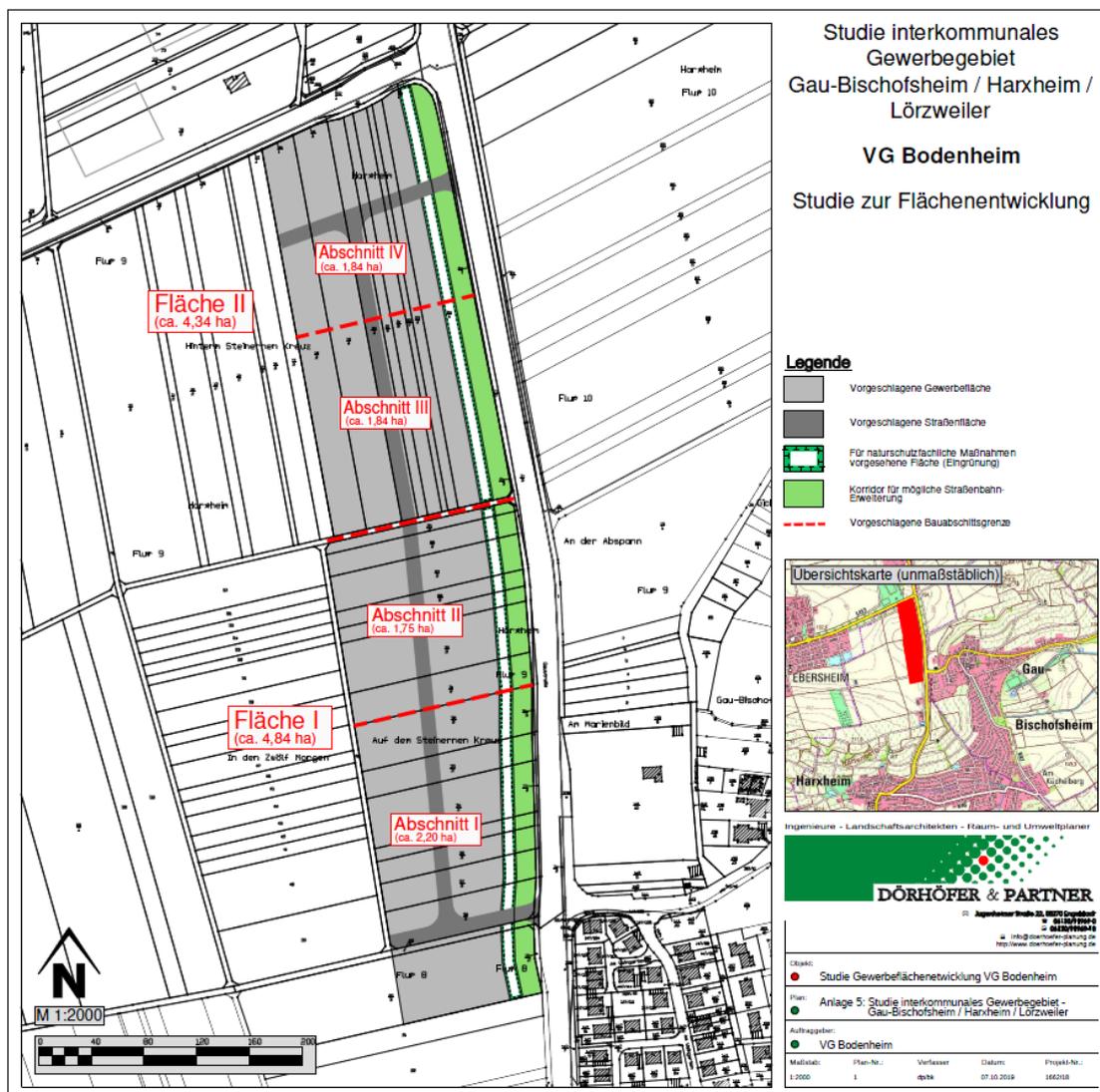
Gewerbeflächenkonzept Verbandsgemeinde Bodenheim: „Standortalternativen (Abbildung unmaßstäblich, Luftbild: ©GeoBasisDE/LVermGeoRP (2019))“

Die Bewertung der Standorte erfolgte anhand der Kriterien Flächengröße, Natur- und Gewässerschutz, Topografie und Erschließung. Das Gutachten, kommt zu dem Ergebnis, dass die Variante 1 die beste Eignung aufweist.

„Begründet ist dies insbesondere durch den direkten Anschluss an die L 425 (Rheinhessenstraße / Gaustraße) und damit verbunden eine Einsparung von Infrastrukturkosten, verkehrliche Entlastung der Ortskerne durch gewerblichen Ziel- und Quellverkehr, Möglichkeiten der abschnittswisen Entwicklung und den Anschluss an ein regionales Verkehrskonzept „Rheinhessenstraße“, das derzeit durch die Planungsgemeinschaft erarbeitet wird. Eine in diesem Verkehrskonzept diskutierte Freihaltetrasse für den schienengebundenen ÖPNV wurde in dem vorliegenden Konzept bereits berücksichtigt.

Aufgrund der benachbarten Landesstraße ist generell ein Abstand der meisten baulichen Anlagen zum Straßenrand von 20 m einzuhalten. In diesem Fall ist der Abstand noch zu erhöhen, da ein verbreiteter Ausbau der Rheinhessenstraße durchaus möglich ist.“<sup>17</sup>

Da die Variante 1 eine Größe von insgesamt 9,27 ha aufweist, wurde die Fläche bereits im Rahmen der Gewerbestudie in 4 Bauabschnitte unterteilt.



Gewerbeflächenkonzept Verbandsgemeinde Bodenheim, Stand 10/2019

<sup>17</sup> Gewerbeflächenkonzept Verbandsgemeinde Bodenheim, Erläuterungsbericht 07.10.2019, Dörhöfer und Partner, Seite 12

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurde der Ausweisung einer interkommunalen Gewerbefläche an der Rheinhessenstraße auf der Fläche der Variante 1 zugestimmt. Es erging jedoch der Hinweis, dass der Standort nicht als ideal angesehen wird, da der Standort durch die Überschreitung der Rheinhessenstraßen als nicht städtebaulich integriert angesehen wird.

Es ist zudem zu beachten, dass die Flächen der Variante 1 innerhalb einer im Regionalen Raumordnungsplan 2014 dargestellten Grünzäsur/Siedlungszäsur (Z) liegen. Eine Bebauung ist dort grundsätzlich nicht zulässig. Aufgrund der Betroffenheit eines Zieles des Regionalen Raumordnungsplanes 2014 (Grünzäsur) ist daher vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens ein Antrag auf Zielabweichung bei der Oberen Landesplanungsbehörde erforderlich.

Die Verbandsgemeinde Bodenheim hatte sich in Abstimmung mit den betroffenen Ortsgemeinden dazu entschieden eine 2,4 ha große Gewerbefläche auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Harxheim (Ha-05), in direkter räumlicher Nähe zur Ortslage der Gemeinde Gau-Bischofsheim in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Für die Umsetzung des Gebiets ist jedoch eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung erforderlich. Die in diesem Zusammenhang seitens der Unteren Landesplanungsbehörde geforderten Nachweise werden eine längere Zeit in Anspruch nehmen. Es wurde daher beschlossen, die Baufläche Ha-05 zunächst aus dem Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes herauszulösen, das Konzept zu erstellen und das darauffolgende Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

## **3.2 Klimaschutz**

Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels sowie die Notwendigkeit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind den Kommunen bekannt und auch im Baugesetzbuch an unterschiedlichen Stellen verankert. Im Rahmen der gemeindlichen Planung gibt es verschiedene Ansatzpunkte, wie Gemeinden zum Klimaschutz beitragen können und wie die Stadtentwicklung an die Folgen des Klimawandels angepasst werden kann.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden die folgenden Aspekte beachtet:

- Möglichst geringe Flächeninanspruchnahme / Vorrang der Innenentwicklung
- Hochwasserschutz und Starkregenmanagement
- Beachtung und Freihaltung von Kaltluftbahnen
- Flächenvorsorge für erneuerbare Energieanlagen, insbesondere zu Photovoltaik und Windenergie.

Bei neu auszuweisenden Baugebieten sollte darauf geachtet werden dass diese über eine Nahwärmeversorgung z.B. Kalte Nahwärme, Blockheizkraftwerke oder Biomasseanlagen erschlossen und versorgt werden.

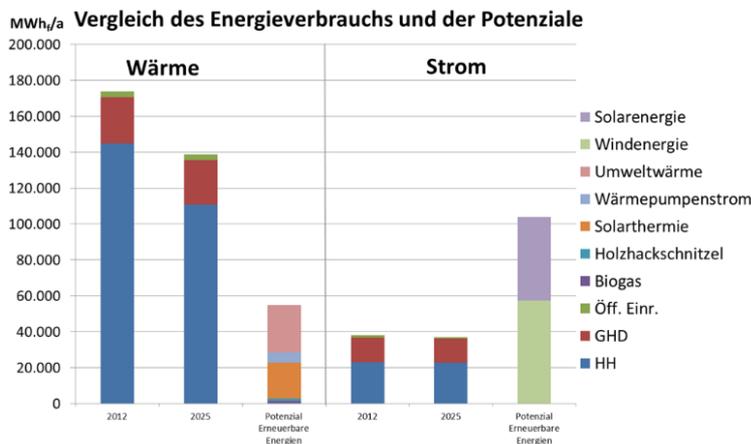
Im Folgenden werden die einzelnen Themenfelder genauer erläutert.

### **3.2.1 Klimaschutzkonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim**

Das Klimaschutzkonzept der VG setzt sich aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim, dem Klimaschutzteilkonzept „integrierte Wärmenutzung in der Verbandsgemeinde Bodenheim“ sowie dem Klimaschutzteilkonzept „Klimaschutz in den Liegenschaften zusammen“. Ziel ist es allen relevanten Akteuren eine fundierte Datengrundlage zu bieten die hilft zukünftige Entscheidungen und Projekte mit den Zielen des Klimaschutzes zu vereinbaren. Das Konzept beinhaltet folgende Themen:

- Identifikation von bisherigen Klimaschutzaktivitäten und relevanten Akteuren
- Erstellung einer Energie- und CO<sub>2</sub>e-Bilanz
- Ermittlung von Einsparpotenzialen und Potenzialen zur Effizienzsteigerung
- Identifikation von Potenzialen zum Ausbau der Erneuerbaren Energien sowie KW(K)K
- Akteursbeteiligung: Durchführung von Arbeitsgruppen und Workshops; partizipative Ideenfindung
- Entwicklung eines Maßnahmenkatalogs sowie einer Prioritätenliste
- Entwicklung eines Konzeptes für die Öffentlichkeitsarbeit
- Entwicklung eines Konzeptes für das Klimaschutz-Controlling<sup>18</sup>

Die ermittelten Daten und CO<sub>2</sub>e-Bilanzen wurden durch verschiedene Szenarien bewertet. Diese weisen der VG große Einsparungspotenziale im Bereich der Wärmeversorgung sowie im Bereich der Stromerzeugung durch Erneuerbare Energien aus. (Siehe nachfolgende Abbildung). Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes und der Energieeinsparungen sollten sich entsprechend auf diese Bereiche konzentrieren.



Gegenüberstellung Bilanz (Verbrauch 2012) mit Einsparpotenzialen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich Wärme- und Stromversorgung (Quelle: Klimaschutzkonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim: [https://www.vg-bodenheim.de/vg\\_bodenheim/Rathaus/Klimaschutzmanager/Kommunaler%20Klimaschutz/](https://www.vg-bodenheim.de/vg_bodenheim/Rathaus/Klimaschutzmanager/Kommunaler%20Klimaschutz/))

### 3.2.2 Vorrangige Innenentwicklung

Maßgebliches Ziel der Regierung ist die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. In den Regionalen Raumordnungsplänen wird anhand verschiedener Parameter der Wohnbauflächenbedarf für die Verbandsgemeinden mit einem bestimmten Zielhorizont vorgegeben. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird seitens der Planungsgemeinschaften sowie Seitens der Landesplanungsbehörden streng überwacht. In Kapitel D2.1 wird der Wohnbauflächenbedarf der Verbandsgemeinde ausführlich erläutert. Es bleibt festzuhalten, dass die Verbandsgemeinde Bodenheim im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ca. 17,63 ha Wohnbaufläche weniger ausweist, als es der Regionalplan zulassen würde. Diese möglichst geringe Flächeninanspruchnahme trägt wesentlich zum Klimaschutz bei und stärkt die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Vor der Neuausweisung von Bauflächen sind daher die bestehenden Potenzialflächen im Verbandsgemeindegebiet zu prüfen. In Rheinland-Pfalz steht den

<sup>18</sup> Klimaschutzkonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim: [https://www.vg-bodenheim.de/vg\\_bodenheim/Rathaus/Klimaschutzmanager/Kommunaler%20Klimaschutz/](https://www.vg-bodenheim.de/vg_bodenheim/Rathaus/Klimaschutzmanager/Kommunaler%20Klimaschutz/)

Verbandsgemeinden dazu das Flächenmonitoring durch das Programm Raum+ Monitor zur Verfügung. Raum+ Monitor wird von der Verbandsgemeindeverwaltung gepflegt, es werden Außenreserven, Innenpotenziale und Baulücken ( $\leq 0,2$  ha) erfasst. Flächen, die für eine Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung stehen, können seitens der Verwaltung als blockiert markiert werden. In der Verbandsgemeinde stehen mit Stand vom Januar 2023 folgende Potenzialflächen zur Verfügung:

Verbandsgemeinde Bodenheim	Summe	davon Einzelflächen $\geq 0,2$ ha	davon nicht blockiert
Wohnbaufläche	2,61 ha	2,45 ha	0,39 ha
Gemischte Baufläche	3,63 ha	4,07 ha	0,00 ha
Gewerbliche Baufläche	12,11 ha	7,50 ha	0,29 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	1,55 ha	1,80 ha	1,54 ha
Grün	0,46 ha	0,46 ha	0,00 ha
Landwirtschaft	0,41 ha	0,41 ha	0,00 ha
<b>Summe</b>	<b>20,76 ha</b>	<b>20,61 ha</b>	<b>7,82 ha</b>
<b>Potenzialwert Wohnen (100% W + 50% M)</b>			<b>0,39 ha</b>

Die Berechnung verdeutlicht, dass derzeit sehr wenig Wohn- und Mischbauflächenpotenziale im Bestand verfügbar sind. Bei einem Zielhorizont von 15 Jahren bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes kann der Bedarf an Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde im Umfeld von Mainz mit sehr hohem Siedlungsdruck nicht ohne weitere Flächenneuausweisungen gedeckt werden.

### 3.2.3 Hochwasserschutz und Starkregenmanagement

Die Verbandsgemeinde erstellt derzeit ein Hochwasser- und Starkregen Vorsorgekonzept (HSVK), welches auch ein Starkregen-Management beinhalten wird. Das Konzept liegt derzeit noch nicht abschließend vor. Nach Fertigstellung wird das Konzept auf die Homepage der Verbandsgemeinde gestellt.

### 3.2.4 Beachtung und Freihaltung von Kaltluftbahnen

Der Landschaftsplan stellt in der Karte zum Klimapotenzial den siedlungsnahen Kaltluftabfluss dar. Unter Kaltluftabfluss versteht man den nächtlichen Abfluss von örtlich gebildeter Kaltluft, dabei wird genügend Gefälle vorausgesetzt. Dies tritt insbesondere an unbewaldeten und un bebauten Hängen auf. In der Verbandsgemeinde gehen von den landwirtschaftlich genutzten höher liegenden Flächen Kaltluftströmungen aus.

Die Kaltluftbahnen wurden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen, da deren Freihaltung und Beachtung bei zukünftigen Planungen insbesondere unter dem Aspekt der Frischluftzufuhr und Lufthygiene als besonders wertvoll betrachtet wird.

### 3.2.5 Photovoltaik

Das Ziel der Verbandsgemeinde Bodenheim ist es, die CO<sub>2</sub>e-Gesamtemissionen im Verbandsgemeindegebiet zu senken. Damit einhergehend soll die Abhängigkeit von Energieimporten durch die Erschließung und Nutzung regionaler Ressourcen reduziert werden. Die Verbandsgemeinde möchte im Kreis Mainz-Bingen wesentlich zum Ziel der CO<sub>2</sub>e-Einsparung beitragen. Sie verfügt über ein Klimaschutzkonzept, welches auf der Homepage der Verbandsgemeinde eingesehen werden kann.<sup>19</sup> Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes wurden Ausbauszenarien für Photovoltaikanlagen für das Jahr 2020 ermittelt.

Freiflächenanlagen können eine sinnvolle Ergänzung zu Windenergieanlagen darstellen. Sie sind gewöhnlich leistungsstarke mittelgroße bis große Photovoltaikanlagen, die von gewerblichen Investoren betrieben werden. Eine Förderung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist nur möglich, wenn es sich Flächen nach §37 EEG handelt, dazu zählen beispielsweise Konversionsflächen, bereits versiegelte Fläche oder Flächen entlang von Schienenwegen oder Autobahnen.

Das Klimaschutzkonzept identifiziert eine nach EEG förderfähige Freifläche für Photovoltaik zwischen Bodenheim und Nackenheim entlang der Bahnlinie. Die Fläche liegt allerdings teilweise in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz des Regionalplans. Des Weiteren liegt die Fläche komplett in einem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild sowie in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund. Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan sieht im südlichen Bereich der Fläche eine gewerbliche Baufläche vor. Der nördliche Bereich der Fläche liegt in einem Wasserschutzgebiet. Es wird daher derzeit davon ausgegangen, dass die Fläche auf Grund der Zielkonflikte mit dem Regionalplan sowie der Bedeutung der betreffenden Fläche für die Grundwasserbildung nicht als Photovoltaikstandort in Frage kommt. Die Fläche wird aus diesem Grund zunächst nicht in den Flächennutzungsplan übernommen. Sofern Interesse für die Fläche seitens von Projektierern bestehen, besteht die Möglichkeit, sie in einer separaten Teilfortschreibung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.



Mögliche Photovoltaik-Freifläche entlang der Bahnstrecke gemäß Klimaschutzkonzept (Stand 2014)

<sup>19</sup> Klimaschutzkonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim: [https://www.vg-bodenheim.de/vg\\_bodenheim/Rat-haus/Klimaschutzmanager/Kommunaler%20Klimaschutz/](https://www.vg-bodenheim.de/vg_bodenheim/Rat-haus/Klimaschutzmanager/Kommunaler%20Klimaschutz/)

Die auf Grund der globalen Ereignisse und die in diesem Zusammenhang durch die Bundesregierung beschleunigte Energiewende sowie durch die Landesregierung geplante Fortschreibung des Kapitels Erneuerbare Energien des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) werden neue Potentialflächen und Suchräume für die Photovoltaik eröffnet. In diesem Zusammenhang wird auch der Raumordnungsplan anzupassen sein, der den Kommunen einen neuen Rahmen für die Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien geben wird. Dies wird die Verbandsgemeinde Bodenheim vor neue Herausforderungen stellen, jedoch auch die Möglichkeit bieten, die Energiewende mitzugestalten.

### 3.2.6 Studie zur Windenergie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bodenheim soll auch das Thema Windenergie berücksichtigt werden.

Bisher wird innerhalb der Verbandsgemeinde Bodenheim in der Gemarkung der Ortschaft Lörzweiler Windenergie zur Erzeugung von Strom genutzt. Hier sind drei WEA mit einer Leistung von je 800 kW<sub>el</sub> installiert, im Sinne des Klimaschutzes sollten diese Anlagen, soweit möglich, erhalten und repowert sowie durch neue Anlagen ergänzt werden, soweit geeignete Flächen hierfür ermittelt werden können und zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich möchte die Verbandsgemeinde die Ansiedlung von Windkraftanlagen innerhalb ihres Planungsraums steuern. Hierfür kommt typischerweise die Festlegung von entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan in Frage. Durch die Konzentration von Windenergieanlagen in dafür geeigneten Bereichen können Ansiedlungen planerisch gelenkt und somit negative Auswirkungen wie z.B. eine weitere Zersiedelung des Landschaftsraumes vermieden werden.

Grundlage hierfür ist zunächst eine Untersuchung, mit der festgestellt wird, ob und an welchen Stellen innerhalb des Verbandsgemeindegebietes die Errichtung von Windkraftanlagen möglich und sinnvoll ist.

In dieser „Studie zur Windenergie“<sup>20</sup> wurde, entsprechend den zum Zeitpunkt der Erstellung aktuellen rechtlichen Vorgaben, im Rahmen der Grundlagenermittlung 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. Hierbei wurde zwischen harten (Restriktionen) und weichen (Konflikten) Standortfaktoren unterschieden.

Bei den harten Standortfaktoren handelt es sich vorrangig um Vorgaben aus übergeordneten Planungsebenen und dem Rundschreiben Windenergie, die die Verbandsgemeinden verbindlich bei ihren Planungen zu berücksichtigen haben. Innerhalb dieser Flächen ist der Bau und Betrieb von Windenergieanlagen objektiv aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht zulässig. Diese Flächen sind für die Ansiedlung von Windenergieanlagen ausgeschlossen.

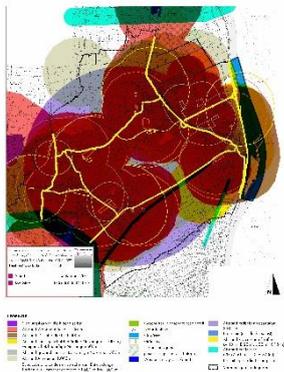
Die weichen Standortfaktoren hingegen ergeben sich aus den jeweiligen Gegebenheiten innerhalb einer Verbandsgemeinde. Diese Gebietskategorien stellen nicht unmittelbar aus sich heraus absolute Ausschlussgründe dar. Vielmehr werden hierbei die auf diesen Flächen konkurrierenden Nutzungen in Beziehung gesetzt. Es ist abzuwägen, ob diesen Nutzungen ein höheres oder geringeres Gewicht als der Windkraft beizumessen ist oder ob die Nutzungen ggf. parallel mit der Windkraft fortgeführt werden können. Grundsätzlich sind Windenergieanlagen hier zwar tatsächlich und rechtlich möglich, aufgrund städtebaulicher Vorstellungen, die die Verbandsgemeinde anhand eigener Kriterien entwickeln darf, kann man jedoch zu dem

---

<sup>20</sup> Isu Kaiserslautern: Studie zur Windenergie in der Verbandsgemeinde Bodenheim, Kaiserslautern, September 2020 (liegt vollständig im Anhang zu diesem Dokument vor)

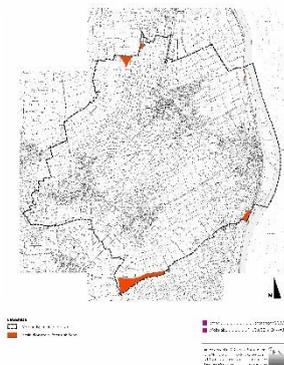
Ergebnis kommen, dass in diesen Bereichen keine Windenergieanlagen möglich sind. Dementsprechend können auch weiche Standortfaktoren zu einem Ausschluss einer Fläche für die Nutzung der Windenergie führen.

VERBANDSGEMEINDE BODENHEIM 'STUDIE ZUR WINDENERGIE'  
KARTE NR. 4 - RESTRIKTION GESAMT



Eine Übersicht der Restriktionsanalyse ist in der nebenstehenden Karte zu sehen. Die harten Kriterien aus den Bereichen ‚Siedlung‘, ‚Freiraum‘ und ‚Infrastruktur/sonstige Restriktionen‘ sind hier überlagert dargestellt. Die Studie kam in diesem Schritt zu dem Ergebnis, dass nach Anwendung der harten Standortkriterien in der Verbandsgemeinde Bodenheim zehn Potenzialflächen verbleiben, auf denen die Ansiedlung von Windkraftanlagen nicht ausgeschlossen ist. Es wird deutlich, dass große Teile der Verbandsgemeinde nicht für die Ansiedlung von Windenergieanlagen in Frage kommen.

VERBANDSGEMEINDE BODENHEIM 'STUDIE ZUR WINDENERGIE'  
KARTE NR. 5 - POTENZIALFLÄCHEN



Die zehn Potenzialflächen können ebenfalls aus der Kartendarstellung entnommen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass von den ermittelten Potenzialflächen neun deutlich kleiner sind, als die im Landesentwicklungsprogramm genannten Mindestgrößen für drei Anlagen im Verbund. Lediglich die im Süden des Verbandsgemeindegebietes liegende Fläche übersteigt mit ca. 25 ha die Mindestgröße von 20 ha.

Bei der nachgeordneten Konfliktanalyse (siehe Anhang: Konfliktanalyse Potenzialflächen Windenergie in Kapitel I.) wurde das Augenmerk speziell auf diese zehn Potenzialflächen gelegt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es auf den einzelnen Potenzialflächen zu Überlagerungen von weichen Standortkriterien kommt. Auf jeder der im vorherigen Schritt ermittelten Potenzialfläche liegen mindestens acht weiche Kriterien. In der Regel sind es acht bis neun, bzw. zweimal zehn, verschiedene Kriterien, die sich auf einer Potenzialfläche überlagern.

Die Übersicht befindet sich im Anhang I zu dieser Begründung.

Die Vielzahl der Überlagerungen führt dazu, dass bei allen Potenzialflächen den anderen Nutzungen in der Summe ein höheres Gewicht beizumessen ist als der Windenergie. Damit sind nach dem Schritt der Konfliktanalyse keine Flächen im Verbandsgemeindegebiet verblieben, die für eine Ansiedlung von Windenergieanlagen in Frage kämen.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen hat sich kein Standort als grundsätzlich geeignet erwiesen. Durch die harten Standortfaktoren scheiden bereits große Teile des Verbandsgemeindegebietes für die Nutzung von Windkraftanlagen aus. Im Bereich der verbleibenden Potenzialflächen sind weiche Standortfaktoren in solcher Dichte anzutreffen, die in ihrer Gesamtheit ebenfalls ausschließend wirken. Dieser Schritt der Untersuchung zeigt, dass innerhalb der Verbandsgemeinde keine für die Ansiedlung von Windkraftanlagen geeigneten Flächen zu ermitteln sind.

Die Verbandsgemeinde hat die vorliegende Untersuchung nach fachlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechungen durchgeführt. Auch vor dem Hintergrund der Zielstellung, dass der Windenergie substanziell Raum zu geben ist, kann eine fachliche Betrachtung zu dem Ergebnis führen, dass in einem bestimmten Planungsraum keine Fläche eine Eignung für die Windkraft aufweist.

In diesem Fall kann keine Steuerung der Ansiedlung von Windkraftanlagen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen, da eine Positivausweisung von entsprechenden Flächen nicht möglich ist. Hierbei ist dann zu beachten, dass damit der Planungsvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB nicht greift. Konkret heißt dies, dass ohne die Positivausweisung auch keine Ausschlusswirkung auf den verbleibenden Flächen im Verbandsgemeindegebiet entsteht.

Windkraftanlagen sind aber aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht unmittelbar im gesamten Verbandsgemeindegebiet unzulässig. Vielmehr gelten nun wieder § 35 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, die für jede Windkraftanlage eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorsehen. Parallel ist in jedem Fall das Ziel 163g der dritten Teilfortschreibung des LEP IV zu beachten. Einzelanlagen dürfen danach nur an solchen Standorten errichtet werden, an denen der Bau von mindestens drei Anlagen im räumlichen Verbund planungsrechtlich möglich ist. Neben einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren ist zur Prüfung der Raumverträglichkeit der Anlagen ein Raumordnungsverfahren notwendig.

Einzelheiten zu der beschriebenen Untersuchung können der Studie selbst entnommen werden.

### **Ausblick**

Der 1,5-Grad Klimaschutz-Pfad und die derzeitigen globalen Ereignisse verdeutlichen die Bedeutung einer von fossilen Energieressourcen unabhängigen Energieversorgung. Die Bestrebungen auf Bundes- und Landesebene zur Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien und insbesondere der Windenergienutzung stellen die Kommunen vor neue Herausforderungen und Chancen.

Das am 01.02.2023 in Kraft getretene Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) sieht verbindliche Flächenziele für die Länder vor. Zur Sicherstellung des Ausbauziels sollen Zwischenziele aufgestellt werden und die Planungsverfahren beschleunigt werden. Der Gesetzgeber sieht vor, dass eine planerische Steuerung durch die Ausweisung von Windenergiegebieten im Ergebnis nur noch dann Ausschlusswirkung zukommt, wenn die Flächenziele erreicht werden. Sobald das Erreichen eines einschlägigen Flächenziels gemäß § 5 Absatz 1 oder Absatz 2 WindBG festgestellt wird, entfällt kraft Gesetzes die Privilegierung außerhalb der ausgewiesenen Flächen. Andernfalls sollen Windenergieanlagen im gesamten Planungsraum privilegiert werden. Bauordnungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Abstandsvorgaben bleiben unberührt. Dies verdeutlicht jedoch die Bedeutung einer zielgerichteten Steuerung der Windenergienutzung zur Erhaltung kommunaler Planungsabsichten. Es sollen weiterhin landesrechtliche Mindestabstandsregelungen möglich sein, sie werden aber an die Erfüllung der Flächenziele gekoppelt. Jedoch sollen die Länder dazu verpflichtet werden zu regeln, dass die Mindestabstände nicht für Flächen gelten, die planerisch für Windenergieanlagen ausgewiesen sind. Demnach wären bei einer Steuerung der Windenergieflächen auch Mindestabstände unterhalb des von der Landesregierung Rheinland-Pfalz vorgesehenen Mindestabstand von 900 Meter möglich.

Das Gesetz verpflichtet die Bundesländer weiterhin, bestimmte Anteile der Landesfläche zeitlich gestaffelt für die Windenergie an Land auszuweisen (Flächenziele), und enthält nähere Bestimmungen zur Umsetzung durch die Bundesländer, die bis zum 31. Mai 2024 nachzuweisen ist. Rheinland-Pfalz ist nach WindBG verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2027 mindestens 1,4 Prozent der Landesfläche und bis zum 31. Dezember 2032 mindestens 2,2 Prozent der Landesfläche als Windenergiegebiete auszuweisen. Falls diese Flächenziele nicht erreicht werden, entfällt die Steuerungswirkung auf den Ebenen der Regionalplanung und der kommunalen Bauleitplanung.

Zur Erreichung der genannten Flächenziele hat das Land Rheinland-Pfalz im Sommer 2023 das Landeswindenergiegebietegesetz (LWindGG) auf den Weg gebracht. Darin werden die von Rheinland-Pfalz spätestens bis zum 31. Dezember 2027 und spätestens bis zum 31. Dezember

2030 - insoweit also zwei Jahre früher als vom WindBG vorgegeben - zu erreichenden Flächenziele festgeschrieben und in einem ersten Schritt für die vier rheinland-pfälzischen Planungsgemeinschaften und den Verband Region Rhein-Neckar (VRRN, in Bezug auf den rheinland-pfälzischen Teilraum) als Träger der Regionalplanung pauschal regionale Teilflächenziele in Höhe von mindestens 1,4 Prozent ihrer jeweiligen Regionsfläche festgelegt, die sie spätestens bis zum 31. Dezember 2026 durch die Ausweisung von Windenergiegebieten erreichen müssen.

Damit wird folglich mit Inkrafttreten des Gesetzes die Erreichung der Flächenbeitragswerte in Rheinland-Pfalz auf die Planungsgemeinschaften als Träger der Regionalplanung übertragen.

Ausdrücklich zu betonen ist, dass diese regionalen Teilflächenziele von mindestens 1,4 Prozent ausschließlich für die jeweilige Regionsfläche der Planungsgemeinschaften und des rheinland-pfälzischen Teils des Verbandes Region Rhein-Neckar gelten - sie gelten gerade nicht für die Gemarkungen der Kommunen als Träger der Bauleitplanung, diese sind nicht Adressat der Regelung. Die Träger der Regionalplanung sind berufen, die Windenergiegebiete in ihrer „Gesamregion“ sachgerecht unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren zu planen und abgewogen auszuweisen. Das kann dazu führen, dass auf besser geeigneten kommunalen Gemarkungen mehr Flächen für Windenergiegebiete liegen als auf weniger geeigneten Gemarkungen.

Davon unberührt können die Träger der Bauleitplanung weiterhin Sonderbauflächen in den Flächennutzungsplänen darstellen und gegebenenfalls Sondergebiete Windenergie in den Bebauungsplänen festsetzen. Diese können die regionalplanerischen Ausweisungen ergänzen bzw. für die künftigen regionalplanerischen Ausweisungen eine Grundlage sein. Zu einer umfassenden Beschleunigung der Energiewende sollen alle Planungsebenen mit möglichst umfangreichen Ausweisungen für die Windenergie beitragen.

### **3.3 Integration von Inhalten des Landschaftsplans in den FNP**

Um die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nicht zu überfrachten, besteht der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim aus 2 Teilplänen. Einen Plan mit den städtebaulichen Inhalten und einen Plan zur Integration von Inhalten aus dem Landschaftsplan. Es handelt sich um gleichwertige Pläne, beide Pläne sind auszufertigen.

Bei der Integration in den Flächennutzungsplan wird der Fokus auf die folgenden Entwicklungsbereiche gelegt:

- Extensivierung der Landwirtschaft,
- Gewässerentwicklungsachsen,
- Waldentwicklung.

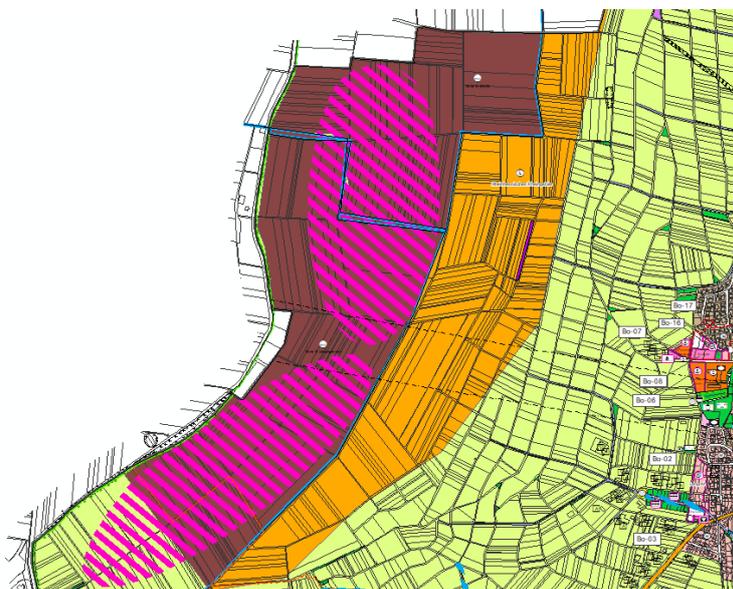
Die dargestellten Entwicklungsbereiche sind nicht parzellenscharf abgegrenzt. Sie stellen Räume dar, in denen vorrangig Maßnahmen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant und durchgeführt werden sollen. Eine ausführliche Beschreibung der Entwicklungsbereiche findet sich im Umweltbericht (Kapitel E 1.2). Insbesondere zu den Maßnahmen der Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Abstimmung mit der Landwirtschaft primär produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) umgesetzt werden sollen. Die Integration der wesentlichen Inhalte der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplanung erfolgte in einem Abstimmungsprozess, an dem auch Vertreter und Vertreterinnen der Bauern- und Winzervereine maßgeblich beteiligt waren. Im genannten Bereich geht es gerade aus Gründen des Bodenschutzes nicht um eine größtmögliche Potenzialausnutzung, sondern um eine Schonung der Ressource Boden und damit auch um eine schonende und langfristige Sicherung der Ertragsfähigkeit.

Außerhalb der bebauten Ortslagen wurden die Darstellungen von Landwirtschaftsflächen, Waldflächen und Grünflächen im Flächennutzungsplan entsprechend der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans aktualisiert.

#### Überlagerung mit Rohstoffsicherungsflächen aus dem Regionalplan

Die dargestellten Entwicklungsbereiche zur Extensivierung der Landwirtschaft westlich der Ortsgemeinde Bodenheim überlagern das Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung. Mit Schreiben vom 11.03.2021 teilt die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe in Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau, der Landwirtschaftskammer (Stiftung Kulturlandschaft) und der Unteren Naturschutzbehörde folgendes mit:

„Hiernach hat sich die Ersteinschätzung der Geschäftsstelle verfestigt, dass die beabsichtigten PIK-Maßnahmen weder raumbedeutsam noch dauerhaft ortsfest sind, sondern temporär und rotierend umgesetzt werden können. Auch sind Suchräume keine klar abgegrenzten Flächen, in den PIK-Maßnahmen flächendeckend durchgeführt werden. Ebenso stehen sie anders als Infrastrukturmaßnahmen und Siedlungsgebiete einem Rohstoffabbau nicht dauerhaft entgegen. Sie können bei Bedarf verlagert und somit an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Die PIK-Maßnahmen können daher nach Auffassung der Geschäftsstelle umgesetzt werden. Ungeachtet dessen bleibt der Belang der Rohstoffsicherung aufgrund der Standortgebundenheit des Rohstoffes vorrangig. Auch der Umstand, dass aktuell kein Abbauinteresse durch Heidelberger Zement dokumentiert ist, stellt keine Veranlassung für den Plangeber dar, die Rohstoffsicherungsinstrumente des Regionalplans an dieser Stelle zurückzunehmen. Die Gründe für die Rohstoffsicherung ergeben sich aus dem Rohstoffsicherungskonzept für die Region Rheinhessen-Nahe und dem Regionalplan.“



 Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherung  
(Von dauerhaft entgegenstehender Nutzung freizuhalten)

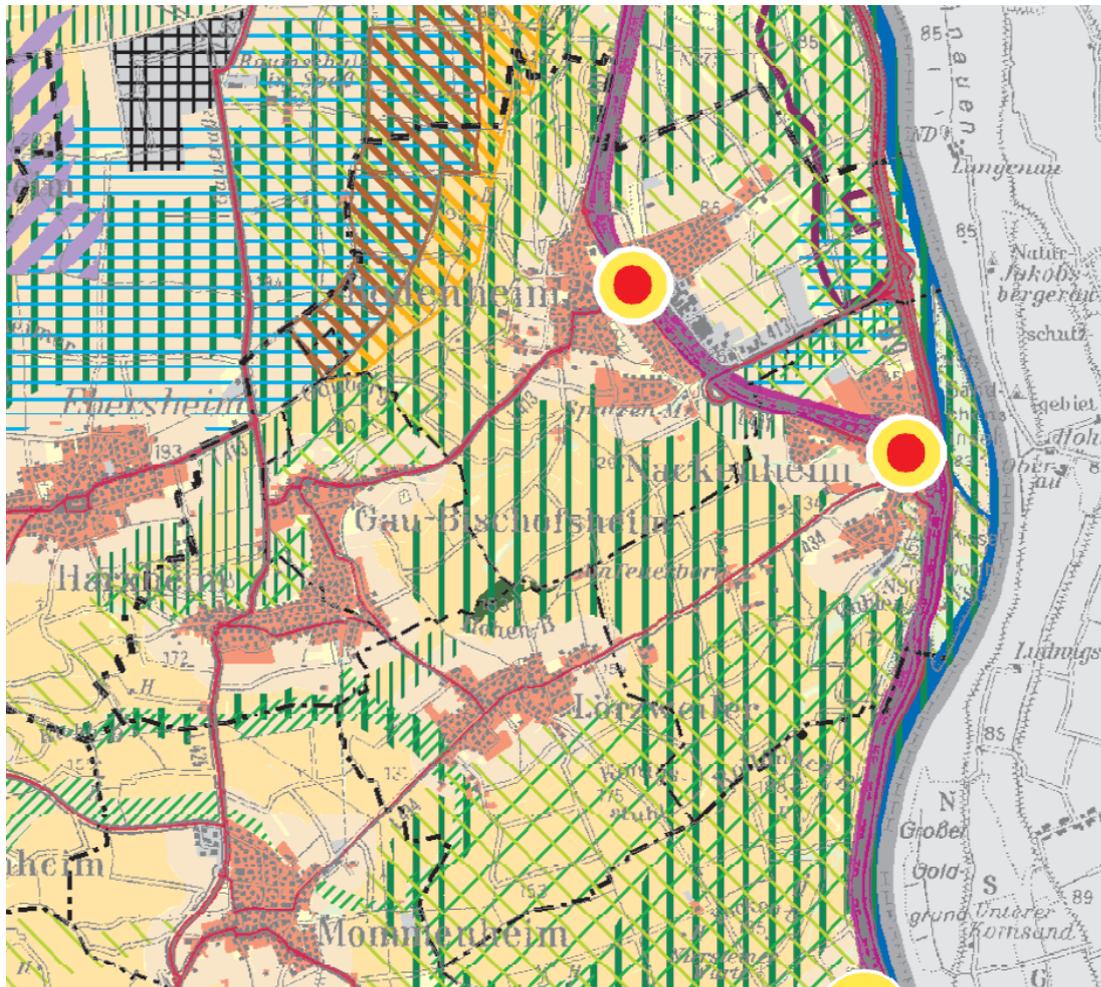
 Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffsicherung

Überlagerung Entwicklungsbereiche und Flächen für die Rohstoffsicherung aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen, Darstellung BBP, Stand 05/2021

Demnach widerspricht die Darstellung der Entwicklungsbereiche nicht den Zielen der Regionalplanung. Bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Vorrangfläche für die Rohstoffsicherung empfiehlt die Planungsgemeinschaft Rheinhessen eine Unterrichtung der Planungsgemeinschaft sowie des Landesamtes für Geologie und Bergbau.

### 3.4 Erholung und Freizeit

In der Verbandsgemeinde Bodenheim sind in Teilbereichen Vorbehaltsgebiete für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild als Grundsatz der Regionalplanung festgesetzt.



 Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)

Für die Verbandsgemeinde Bodenheim sind insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze des Regionalplans hervorzuheben:

G 100: Die vielfältigen regional differenzierten touristischen Begabungen der Region sind Grundlage für ein breites Angebot für unterschiedliche Zielgruppen. Sie sollen weiter zielgerichtet und zielgruppenorientiert für das touristische Marketing profiliert werden.

G 102: In den Weinbaugebieten soll die begonnene und erfolgreiche Initiative „Erlebnis Wein- kulturlandschaft“ weiter fortgeführt werden. Verknüpfungen zwischen landwirtschaftlicher, insbesondere weinbaulicher Produktion, Gastronomie und Fremdenverkehr sollen je nach den betrieblichen Verhältnissen weiter ausgebaut werden.

Z 103: Steillagen des Weinbaus an Rhein und Nahe sind zu erhalten.

G 105: Zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus weist der Regionalplan Vorbehaltsgebiete aus. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben.

G 108: Für Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung sollen häufig frequentierte und beliebte Ausflugsbereiche bzw. -ziele sowie überörtlich bedeutsame Wegeverbindungen in ihrer Funktion gesichert und entwickelt werden.

G 119 Das Rad- und Wanderwegenetz soll unter den Gesichtspunkten von Naherholung und Tourismus weiter ausgebaut und durch Einbindung kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsbestandteile und Denkmäler sowie durch landschaftsgestalterische Maßnahmen profiliert werden. Auf die Belange der Landwirtschaft soll insbesondere beim Ausbau des touristischen Radwegenetzes Rücksicht genommen werden.

Im Rahmen des Landschaftsplans der Verbandsgemeinde wurde das Thema Erholung- und Freizeitnutzung abgearbeitet. Der Landschaftsplan trifft zu diesem Thema die folgenden Aussagen: „In der Verbandsgemeinde Bodenheim überwiegen derzeit Formen der Freizeitnutzung, die keine besonderen Infrastruktureinrichtungen benötigen. Allerdings bedingen die Erholungsformen wie Spaziergehen, Joggen, Radfahren etc. ein hierfür geeignetes Wegenetz. Die erkennbare Ausrichtung der Gemeinden als Fremdenverkehrsorte mit weintouristischem Bezug führt zusammen mit der Ausweisung z.T. überregionaler Radwege (Amiche-Radweg, Rheinradweg) zu einer zusätzlichen Frequenz über den örtlichen Bedarf hinaus. Hier ist verstärkt darauf zu achten, dass touristische Freizeitaktivitäten nicht belastend auf die Naherholungsfunktionen für die Bevölkerung wirken. (...)"

Folgende Radwege finden sich in der Verbandsgemeinde:

- Amiche-Radweg,
- Rheinradweg (EuroVelo 15)
- Radweg zwischen Bodenheim und Gau-Bischofsheim (Förderung durch den Landkreis Mainz-Bingen)

Folgende Wanderwege finden sich in der Verbandsgemeinde

- Rheinterrassenweg,
- Rundwanderweg Harxheim
- Rundwanderweg Lörzweiler,
- Buttenmännje Wanderweg in Nackenheim
- Weinlehrpfad Bodenheim

In der Verbandsgemeinde gibt es neben der Freizeitnutzung in der Landschaft einen ausgeprägten Weintourismus, der durch die bestehenden Weingüter in den Ortsgemeinden getragen wird. Neben dem vielseitigen Angebot an Straußwirtschaften, Weingastronomie und Vinotheken hat sich das Deutsche Weininstitut in der Ortsgemeinde Bodenheim angesiedelt.

Einige der regelmäßig im Jahr stattfindenden Feste sind ebenfalls fest mit dem Thema Wein verbunden, beispielsweise das St. Albansfest in Bodenheim, das Weinhöfefest in Harxheim, das Weinfest am Königstuhl in Lörzweiler oder das Weinfest in Nackenheim.

Darüber hinaus finden in den fünf Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Bodenheim eine Vielzahl weiterer jährlich wiederkehrender Feste und Veranstaltungen statt, die auch Gäste aus der näheren und weiteren Umgebung sowie viele Touristen anlocken.

Das Institut für Sportstättenentwicklung (ISE) hat im Auftrag der Verbandsgemeinde Bodenheim einen Bericht über die Sportentwicklung erarbeitet. Dieser wurde 2016 fertig gestellt. Er enthält u. a. eine Sportanlagenerfassung, Auslastungsanalysen und einen Abschnitt über die

Sportvereine in der Verbandsgemeinde. In der „Willkommensbroschüre“ der Verbandsgemeinde Bodenheim sind die Vereine und die nachfolgenden Sportanlagen dargestellt:<sup>21</sup>

### Sporthallen

Orts-gemeinde	Straße	Maße	Eigentümer
Bodenheim	Guckenberg	27 x 45 m	Gemeinde Bodenheim
Bodenheim	Im Bürgel	53 x 42 m (hint. Teil) 52 x 27 m (vord. Teil)	Gemeinde Bodenheim
Gau-Bischofsheim	Gartenstraße	15 x 27 m	Gemeinde Gau-Bischofsheim
Harxheim	Am Weinberg	12 x 30 m	Gemeinde Harxheim
Lörzweiler	Raiffeisenstraße	12 x 36 m	Gemeinde Lörzweiler
Nackenheim	Pommardstraße (Schulen)	12 x 24 m 18 x 36 m	VG-Bodenheim Landkreis Mainz-Bingen
Nackenheim	An der Turnhalle	13 x 24 m	TuS Nackenheim
Nackenheim	Im Brühl	Kraftsporthalle	SV Alemannia

### Sportplätze

Orts-gemeinde	Straße	Art der Anlage	Eigentümer
Bodenheim	Guckenberg	Spielfeld mit Kleinspielfeld	Gemeinde Bodenheim
Gau-Bischofsheim	Brühlstraße	Spielfeld	Gemeinde Gau-Bischofsheim
Harxheim	westl. der Kläranlage	Spielfeld	Gemeinde Harxheim
Lörzweiler	Raiffeisenstraße	Spielfeld	Gemeinde Lörzweiler
Nackenheim	Pommardstraße	Spielfeld mit Kleinspielfeld	Landkreis Mainz-Bingen

### Tennisanlagen

Orts-gemeinde	Straße	Art der Anlage	Eigentümer
Bodenheim	Rheinallee	Tennishalle	Bodenheimer Tennis Centrum e.V
Bodenheim	Rheinallee	Tennisplätze	Bodenheimer Tennis Centrum e.V
Bodenheim	Mittelweg	Tennisplätze	Ländl. Reit- und Fahrverein
Harxheim	neben dem Sportplatz	Tennisplätze	Tennisclub Harxheim
Lörzweiler	Apfelgasse	Tennisplätze	Tennisclub Lörzweiler

### Reitanlage

Ortsgemeinde	Straße	Art der Anlage	Eigentümer
Bodenheim	Setzerweg	Reithalle	Ländl. Reit- und Fahrverein

### Angelteiche

Ortsgemeinde	Eigentümer
Bodenheim	Angelsportverein Bodenheim
Nackenheim	Angelsportverein Nackenheim

Quelle: <https://www.vg-bodenheim.de/wohnen-leben/infobroschuere-der-verbands-gemeinde-bodenheim/infobroschuere-stand-23.07.17.pdf?cid=i5d>, abgefragt Juli 2023

<sup>21</sup> Hinweis: Die Drei-Feld-Sporthalle des Gymnasiums in der Pommardstraße in der Ortsgemeinde Nackenheim fehlt in der vorstehenden Übersicht zu den Sporthallen der Verbandsgemeinde Bodenheim.

### 3.5 Landwirtschaft

Die Verbandsgemeinde Bodenheim liegt im Weinanbaugebiet Rheinhessen und damit im größten und einem der traditionsreichsten Weinbaugebiete Deutschlands. In allen Ortsgemeinden wird Weinbau betrieben, die landwirtschaftliche Nutzung der Gemeindeflächen stellt sich zum 31.12.2019 wie folgt dar.<sup>22</sup>

Ortsgemeinde	Fläche in km <sup>2</sup>	Anteil in %
Bodenheim	9,48	70,6%
Gau-Bischofsheim	1,95	68,5
Harxheim	2,52	71,8
Lörzweiler	4,67	80,9
Nackenheim	5,01	58,2

Der Anteil von landwirtschaftlichen Flächen liegt im Vergleich mit dem Landkreis Mainz-Bingen in allen Gemeinden - außer in Nackenheim - über dem Durchschnitt von 61,1%.<sup>23</sup>

Die Verbandsgemeinde ist sich der Bedeutung der Landwirtschaft und insbesondere des Weinbaus bewusst und möchte dies auch im Flächennutzungsplan zum Ausdruck bringen. Dazu ergreift die Verbandsgemeinde verschiedene Maßnahmen:

- Abstimmung der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen mit verschiedenen Vertretern der Landwirtschaft. Es sollen insbesondere Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) durchgeführt werden, wodurch keine größeren bzw. zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen sollen.
- Berücksichtigung von landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieben bei der Neuausweisung von Bauflächen auf erstmals in Anspruch genommenen Grundstücken im bisherigen Außenbereich, um die Konfliktpotenziale zwischen den Nutzungen möglichst gering zu halten.

#### 3.5.1 Darstellung von Aussiedlerhöfen und Gutschänken

Der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003 stellt in der Planzeichnung Aussiedlerhöfe mit der folgenden Signatur dar:



Standorthinweis für Aussiedlerhof mit Gutsausschank + Straußwirtschaft (Weinbau) mit Übernachtungsmöglichkeiten + Ferien auf dem Winzer-/ Bauernhof (auch für künftige, noch nicht erfasste Aussiedler)

Im Rahmen der Neuaufstellung wird diese Darstellung weiterhin beibehalten, da die Verbandsgemeinde den Weinbau als wirtschaftliches und touristisches Standbein im Gemeindegebiet ansieht und auch künftig die Entwicklung dieser Branche unterstützen möchte. Dazu wurde der aktuelle Bestand an Aussiedlerhöfen mit Stand vom Juli 2018 sowie deren Ausstattung mit

<sup>22</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 02/2021

<sup>23</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 02/2021

Gutsschänken erfasst. Bei der Darstellung von Aussiedlerhöfen mit oder ohne Gutsschänke kommen die folgenden beiden Symbole zum Einsatz:



Aussiedlerhof



Aussiedlerhof mit Gutsausschank

Gegenüber dem Stand des vorhergehenden Flächennutzungsplanes 2003 hat sich die Anzahl der Aussiedlerhöfe wie folgt geändert:

Ortsgemeinde	Anzahl 2003	Anzahl aktuell	davon A und GS
Bodenheim	16	19	17
Gau-Bischofsheim	1	1	1
Harxheim	4	5	1
Lörzweiler	7	9	2
Nackenheim	3	13	4

Entsprechend der unten aufgeführten Differenzierung zwischen Straußwirtschaften und Gutsschänken wird darauf hingewiesen, dass auf eine gesonderte Ausweisung von Aussiedlerhöfen mit Straußwirtschaft verzichtet wird, da davon ausgegangen wird, dass Straußwirtschaften als „mitgezogene“ Nutzung den Aussiedlerhöfen zuzuordnen sind.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Ausweisung als Aussiedlerhof oder Aussiedlerhof mit Gutsausschank eine Momentaufnahme darstellt und sich daraus kein Anspruch auf die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Gutsschänke ableiten lässt. Ziel der Darstellung ist die Kennzeichnung des Bestandes, eine Planungsabsicht der Verbandsgemeinde steht nicht dahinter. Aus diesem Grund werden die Planzeichen unter der Kategorie „Sonstige Planzeichen“ geführt.

Eine Steuerung der Zulässigkeit einer Nutzung als Gutsschänke kann nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen, sondern unterliegt den planungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Aus diesem Grund wird auf die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauliche Anlagen in Außenreich sowie für Straußwirtschaften und Gutsschänken hingewiesen.

### 3.5.2 Außenbereich

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Außenbereich richtet sich nach § 35 BauGB. Die in § 35 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben werden als privilegierte Vorhaben bezeichnet. Die Privilegierung ergibt sich daraus, dass sie vom Gesetzgeber grundsätzlich als außenbereichs-adäquat angesehen werden. Ein privilegiertes Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Gem. § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB sind unter den genannten Voraussetzungen Vorhaben zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Brügelmann: Kommentar zum Baugesetzbuch, Band 3, Stand Juli 2020

### 3.5.3 Straußwirtschaften

Gemäß § 10 der rheinland-pfälzischen Gaststättenverordnung (GastVO) bedarf der Ausschank von selbst erzeugtem Wein für die Dauer von vier zusammenhängenden Monaten oder zwei zusammenhängenden Zeitabschnitten von insgesamt vier Monaten im Jahr keiner Erlaubnis (Straußwirtschaft). Das Betreiben einer Straußwirtschaft ist aber dennoch anzeigepflichtig.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist am Beispiel von Straußwirtschaften ausschlaggebend, dass der Verkauf von selbst produzierten Gütern für sich gesehen als landwirtschaftsfremd und somit als gewerbliche Tätigkeit zu beurteilen ist. Durch die Zuordnung zum landwirtschaftlichen Betrieb kann die Nutzung unter bestimmten Voraussetzungen „mitgezogen“ werden und damit an der Privilegierung nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB teilhaben. Solche Nebennutzungen müssen äußerlich erkennbar dem landwirtschaftlichen Betrieb zu- und untergeordnet sein und diesem gegenüber eine bodenrechtliche Nebensache bleiben sowie in engem Zusammenhang zur Bodenertragsnutzung stehen.<sup>25</sup>

### 3.5.4 Gutsausschank

Bei Gutsausschänken handelt es sich in der Regel um eigenständige gastronomische Gewerbebetriebe, die nicht durch die „mitgezogene“ Privilegierung des § 35 Abs. 1 BauGB erfasst sind. Ein Gutsausschank kann das ganze Jahr durchgängig geöffnet bleiben und unterliegt bezüglich seiner Größe und Zuordnung zur Landwirtschaft nicht den strengen Vorgaben für „mitgezogene“ Nutzungen. Die Zulässigkeit richtet sich dann nach § 35 Abs. 2 oder 4 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Diese Vorhaben sind grundsätzlich unzulässig, sofern sie nicht ausnahmsweise im Einzelfall zugelassen werden können, weil keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.<sup>26</sup>

Gleichwohl soll die hohe Bedeutung des Weinanbaus in der Verbandsgemeinde durch die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Weinbaubetriebe erhalten und die Planungen der Winzer zur Erweiterung ihrer Betriebe mit Gutsausschänken, Vinotheken, Gästezimmern oder Ferienwohnungen maßvoll ermöglicht werden.

Schon im Flächennutzungsplan 2003 wurde das sonstige Planzeichen des Kelches als Synonym für den Bestand eines Gutsausschanks in die Planzeichnung eingetragen, wenn im Zuge der erforderlichen Baugenehmigungen folgende Rahmenbedingungen beachtet wurden:

- Anzahl der Plätze im angemessenen Verhältnis zur Größe der bewirtschafteten Weinbaufläche,
- Sortimentsbeschränkung auf im wesentlichen eigene Produkte,
- ausreichende Besucher-Stellplätze,
- gesicherte Erschließung,
- keine Verpachtung des Gaststättenbetriebes an Dritte außerhalb der Familie.

Diese Aufzählung lässt sich durch folgende weiteren Anforderungen ergänzen:

- Bindung an einen bestehenden Haupterwerbsbetrieb, räumlich-funktional und betriebswirtschaftlich,
- keine freistehenden Neubauten,
- Rückbauverpflichtung gemäß § 35 Abs. 5 BauGB nach dauerhafter Aufgabe.

<sup>25</sup> Brügelmann: Kommentar zum Baugesetzbuch, Band 3, Stand Juli 2020

<sup>26</sup> Brügelmann: Kommentar zum Baugesetzbuch, Band 3, Stand Juli 2020

Ein Vorhaben muss letztlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen und den ländlichen Raum stärken, weshalb auch der Charakter eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie das äußere Erscheinungsbild „Landwirtschaft“ bzw. „Weinbau“ gewahrt werden müssen.

Die planungsrechtliche Diskrepanz zwischen privilegierter Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nutzungen und der nicht mehr im Außenbereich zulässigen Gewerbeausübung wird mit diesen Rahmenbedingungen jedoch nicht aufgelöst. Das sonstige Planzeichen des Kelches kann eine Gutsschänke nicht als mitgezogene Nutzung begründen, weshalb es sich immer um eine Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall handeln wird. Diese hat zu prüfen, inwieweit ein Erweiterungsvorhaben noch im Verhältnis zum landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich zugelassen werden kann. Dennoch wirkt der im Flächennutzungsplan eingetragene Kelch als Signal dafür, dass die Verbandsgemeinde Bodenheim durch Weinbaugemeinden geprägt ist und der Erhalt bzw. die Erweiterung der weinbaulichen Prägung weiterhin Unterstützung findet. So sollen mit dieser Signatur alle Aussiedlungen und Gutsschänken versehen werden, die bereits bestehen bzw. betrieben werden oder beantragt sind sowie die Vorhaben, für die die Absicht bekannt gegeben worden ist, eine Aussiedlung oder Gutsschänke einzurichten (vgl. Beschluss des VG-Rates vom 21.06.2018).

### **3.6 Mobilität**

#### **3.6.1 Radwegekonzept**

Der Bedarf an Radverkehrsverbindungen nimmt nicht nur aufgrund des wachsenden Berufspendlerverkehrs stetig zu, weshalb die bestehenden Radwege auf ihre Funktionalität geprüft und im Bedarfsfall durch weitere Ausweisungen ergänzt werden sollen. Die Verbandsgemeinde Bodenheim hat ein Radwegekonzept in Auftrag gegeben, welches in erster Linie einer Überprüfung der vorhandenen Routen sowie der Optimierung des zurzeit 35,68 km umfassenden Radverkehrsnetzes dienen soll.

Hierbei können z.B. Verbesserungen erzielt werden durch

- Steigerung der Attraktivität bei bestehenden Routen,
- Reduzierung von Konfliktpotentialen mit weiteren Nutzergruppen,
- Sanierung bzw. Verbreiterung von Wegen bzw. Wegeabschnitten,
- Entmischung von Radverkehr und Kraftverkehr,
- Identifizierung neuer Routen für die Freizeit- und Alltagsnutzung,
- Berücksichtigung touristischer und kultureller Aspekte,
- Steigerung der Benutzerfreundlichkeit.

Nicht zuletzt durch die Corona bedingte „Entdeckung“ bzw. „Wiederentdeckung“ des Fahrrads als Fortbewegungsmittel und dessen nicht erst seither andauernde bzw. zunehmende Beliebtheit, nimmt der Drahtesel einen wachsenden Stellenwert im Verkehrsgeschehen ein. Unterstützt wird dieser Effekt durch das E-Bike, welches weitere Nutzergruppen anspricht.

Auch durch die Entwicklung des Fahrrads als kostengünstige Alternative zum Kraftverkehr im Alltagsgeschehen lohnt sich ein Blick auf die Radwegeinfrastruktur. Es ist festzustellen, dass sich das berufliche Pendeln per Rad zunehmend etabliert.

Letztlich nimmt auch der Velotourismus, von welchem auch unsere Region profitiert, kontinuierlich zu, wodurch der Radverkehr auch in dieser Hinsicht besonderer Berücksichtigung im Verkehrswesen bedarf.

Das Radwegekonzept wird im Laufe des Jahres 2023 erstellt.

### 3.6.2 Fußgängerverbindungen

Überführung der Kreisstraße K 34 zwischen dem Baugebiet Sprunk III und der Carl-Zuckmayer-Halle/Friedhof/Rudelheck in der Ortsgemeinde Nackenheim:

Die Ortsgemeinde Nackenheim beabsichtigt die Errichtung einer Fußgängerüberführung über die Kreisstraße K 34. Damit würde eine fußläufige Verbindung zwischen dem mit Na-02 bezeichneten Neubaugebiet „Sprunk III“ und der Carl-Zuckmayer-Halle, dem Friedhof und dem Bereich „Rudelheck“ geschaffen, was eine erhebliche Abkürzung zu den dort befindlichen Einkaufsmöglichkeiten bedeutet. Die Ortsgemeinde wird daher eine entsprechende Machbarkeitsstudie in 2023 beauftragen.

### 3.6.3 Korridore für Ortsumgehungen

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Korridore für Ortsumgehungen wurden durch die Ortsgemeinden weiter konkretisiert bzw. für die Gemeinde Harxheim erstmals dargestellt. Da es sich bei den Korridoren für die Ortsumgehungen nicht um konkrete Trassenvorschläge des Landesbetriebs Mobilität handelt, sondern um mögliche Korridore, die im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung in Zusammenarbeit mit den Ortsgemeinden entwickelt wurden und somit keine verbindliche Planung darstellen, wird entsprechend der Forderung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen in der landesplanerischen Entscheidung auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Ortsumgehung Harxheim verzichtet<sup>27</sup>.

Die Ortsgemeinde Harxheim hat sich dafür ausgesprochen, die Darstellung der Ortsumgehung in der Planzeichnung beizubehalten, da sie in der Prioritätsliste des Ministeriums für Wirtschaft Verkehr Landwirtschaft und Weinbau zum Ausbau von Ortsumgehungen enthalten ist (siehe nachfolgender Trassenvorschlag Ortsumgehung Harxheim) und somit einen anderen Charakter aufweist<sup>28</sup>. Es handelt sich bei dieser Umgehung nicht um eine bloße Willenserklärung der Ortsgemeinde, sondern die Umgehung ist bereits Gegenstand überregionaler Verkehrsplanungen der Obersten Landesbehörde. Es wird dabei nicht verkannt, dass hierfür bisher keine Planungsleistungen und auch keine konkrete Trassenfestlegung erfolgt sind und dass die örtlichen Landwirte noch nicht am Verfahren beteiligt wurden. Die Ortsumgehung Harxheim wird daher als „nachrichtliche Darstellung“ im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von vorbereitenden Planungen in der Planzeichnung belassen. Dies dient unter anderem auch als Grundlage für die Geltendmachung von besonderen Vorkaufsrechten, um die Realisierung im Trassenbereich zu ermöglichen.

Bei der im Folgenden aufgeführten Darstellung der Ortsumgehungen handelt es sich um Interessenbekundungen der Ortsgemeinden, vertreten durch die Verbandsgemeinde auf Ebene des Flächennutzungsplans. Es handelt sich explizit um Vorschläge für einen Korridor, in dem eine Ortsumgehung verlaufen könnte. Es wurden bisher keine konkreten verkehrsplanerischen Untersuchungen zu diesen Korridoren durchgeführt (mit Ausnahme Harxheim). Ziel der bildlichen Darstellung ist es, eine Anstoßwirkung gegenüber den zuständigen Behörden auszulösen und bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein Signal zur Freihaltung dieser Trassen im Rahmen der Umsetzung anderer Projekte im Außenbereich zu setzen. Im Rahmen eines Verkehrsentwicklungsplanes ist tiefergehend zu untersuchen, inwieweit die seitens der Ortsgemeinden vorgeschlagenen Ortsumgehungstrassen realisierbar sind. Hierzu wird die Verbandsgemeinde entsprechende Planungen in die Wege leiten, an denen auch die Öffentlichkeit zu beteiligen sein wird.

<sup>27</sup> Landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 06.05.2020

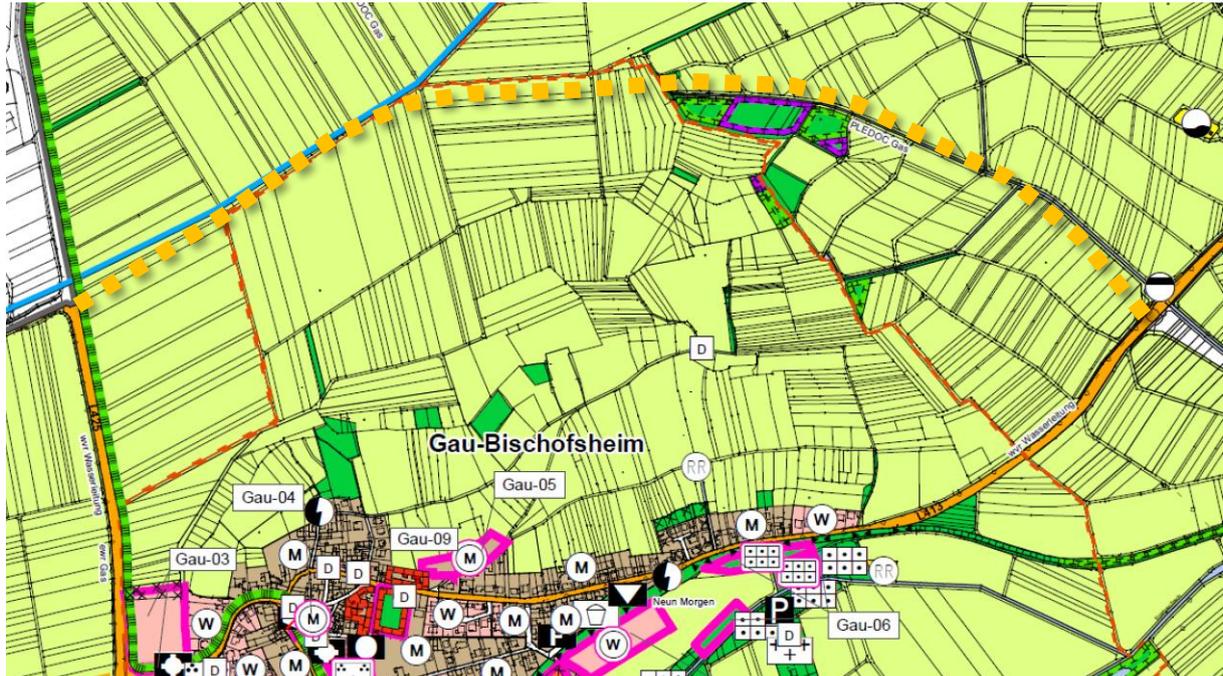
<sup>28</sup> Beschluss des Ortsgemeinderates Harxheim vom 28.04.2021

Die Ortsgemeinden haben jeweils ein großes Interesse an einer Ortsumgehung, da der fließende Verkehr derzeit zu starken Belastungen in den engen Ortsdurchfahrten führt.

Überlagerungen der Korridore mit Gewässern sind so zu verstehen, dass die tatsächlichen Trassen entlang der Gewässer verlaufen können und die notwendigen Abstände gewahrt werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen der konkreten Verkehrsplanung abzuarbeiten.

### Gau-Bischofsheim

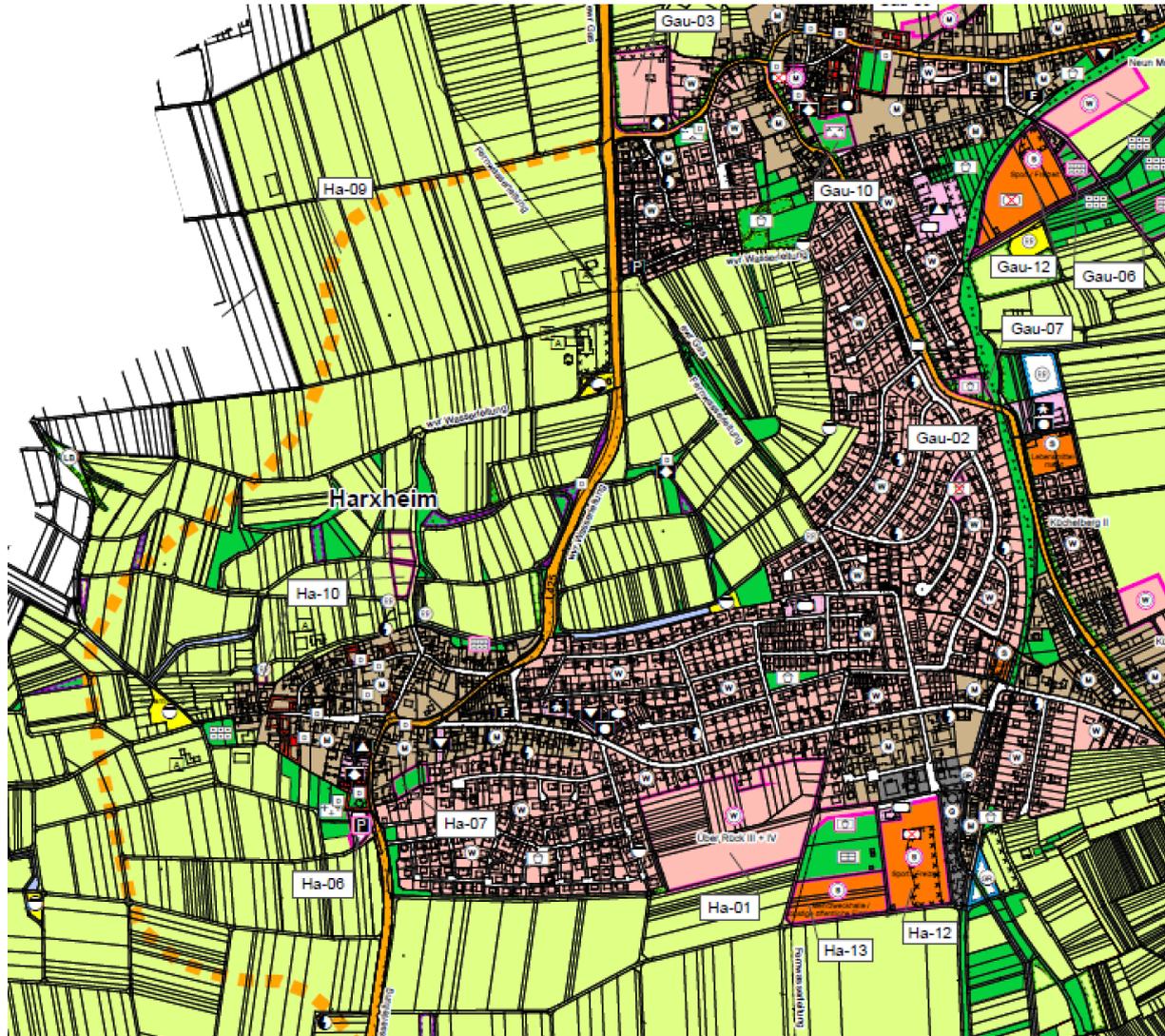
Für die Gemeinde Gau-Bischofsheim ist eine Verlängerung der von Ebersheim kommenden L413 am Knotenpunkt mit der Rheinhessenstraße vorgesehen. Die Trasse soll in der Gemarkung Bodenheim an den bestehenden Kreisverkehr anschließen.



Trassenvorschlag Ortsumgehung Gau-Bischofsheim

## Harxheim

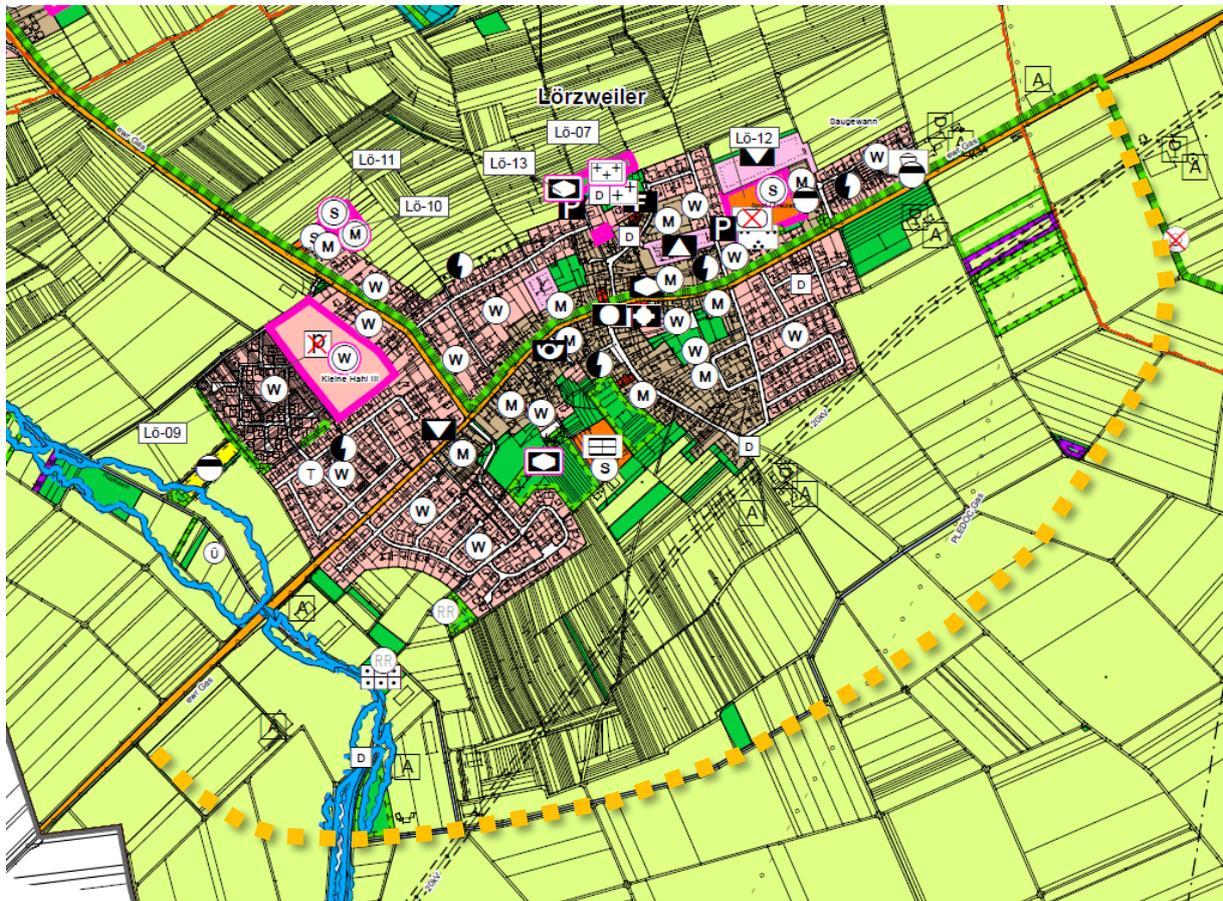
Seitens des Ministeriums für Wirtschaft Verkehr Landwirtschaft und Weinbau wurde eine Orts-umgebung um die Gemeinde Harxheim in eine Prioritätenliste für künftige Ausbaumaßnahmen für die Jahre 2022 bis 2025 aufgenommen. Aus diesem Grund wird für die Gemeinde Harxheim ein Korridor für eine Ortsumgebung dargestellt, welcher aus einer vorbereitenden Trassenuntersuchung aus dem Jahr 2004 übernommen wurde und eine vorläufig verkehrsplannerisch geprüfte Trassenvariante darstellt. Der Trassenverlauf soll im Norden auf der Höhe der Steigstraße in Gau-Bischofsheim bzw. auf Höhe des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets (Ha-05) wieder auf die Rheinhessenstraße treffen. Im Norden und Westen der Ortslage sind die bestehenden Biotopflächen im Rahmen der Trassenplanung zu beachten.



Trassenvorschlag Ortsumgebung Harxheim

## Lörzweiler

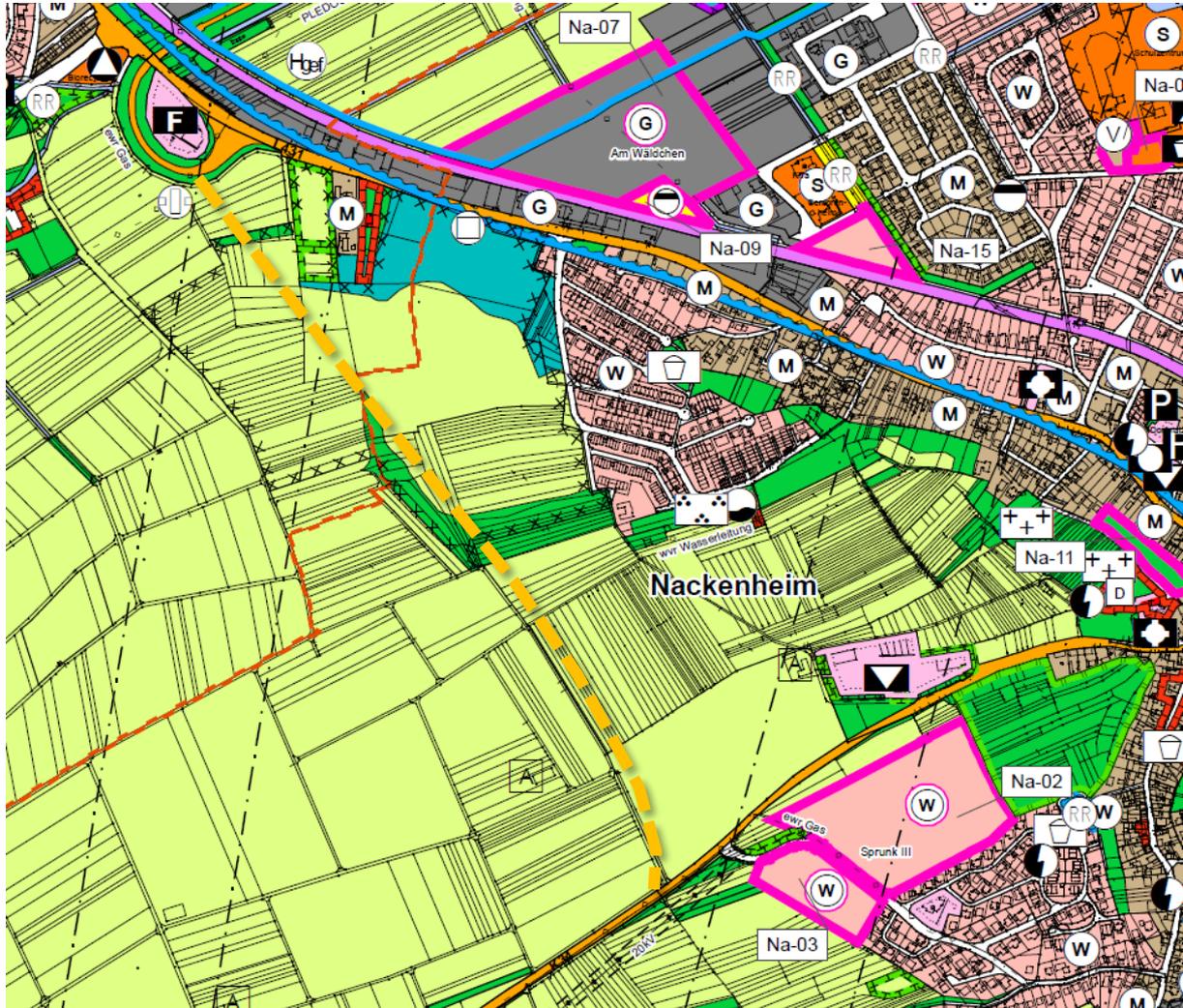
Der Trassenvorschlag für die Gemeinde Lörzweiler schafft südlich der Ortslage eine ergänzende Verbindung der K34.



Trassenvorschlag Ortsumgebung Lörzweiler

## Nackenheim

Für die Ortsumgehung in Nackenheim ist ein Anschluss an die L413 im Bereich der Feuerwehr in Bodenheim vorgesehen. Hier bedarf es einer detaillierten verkehrsplanerischen Überprüfung, wie der Anschluss erfolgen kann. Die vorgesehene Trasse verläuft westlich der Ortslage und schließt versetzt zur Einfahrt in das Wohngebiet „Sprunk“ an die K34 an.



Trassenvorschlag Ortsumgehung Nackenheim

## E. ANPASSUNG DER PLANZEICHNUNG IM RAHMEN DER GESAMTFORTSCHREIBUNG

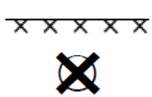
### 1. Übernahme rechtswirksamer Flächennutzungsplan Änderungen und von Bebauungsplänen gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 und § 13b BauGB

Vor der Ausweisung bzw. Rücknahme von Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan wurden die bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Änderungen, die die Verbandsgemeinde vor der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen hat, entsprechend in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Des Weiteren wurde die Planzeichnung des Flächennutzungsplans entsprechend den Vorgaben des §13a BauGB berichtigt.

Da diese Änderungen bereits vor der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 Rechtskraft erlangt haben, wird auf eine explizite Darstellung der geänderten Flächen in der Planzeichnung verzichtet. Die Planzeichnung wurde entsprechend redaktionell angepasst und als Grundlage für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet.

### 2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Folgende Inhalte werden gem. § 5 Abs. 3 Nr.3 BauGB im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:



Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind mit Stand vom Juni 2018. Folgende Flächen werden in die Kategorie dargestellt: Altablagerungen, Altlasten, Altstandorte. Der jeweilige Status der Flächen ist bei der SGD Süd, Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zu erfragen.

Folgende Darstellungen werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB und § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Naturschutzrecht:



-  Naturschutzgebiete,
-  Landschaftsschutzgebiete,
-  Naturdenkmäler
-  geschützte Landschaftsbestandteile.

Landesrecht



Denkmalzone,



Kulturdenkmäler,



Grabungsschutzgebiete.

## Wasserrecht

 durch Rechtsverordnung festgesetzte Wasserschutzgebiete, abgegrenzte Wasserschutzgebiete, die sich noch im Ausweisungsverfahren befinden mit textlicher Beschreibung,



durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete,



hochwassergefährdete Gebiete (HQ-Extrem),



Polder.

Planung gemäß der Prioritätenliste des Ministeriums für Wirtschaft Verkehr Landwirtschaft und Weinbau

  Korridor für künftige Ortsumgehung

### 3. Flächendarstellungen

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wird auf die bisher verwendete Darstellung von geplanten Bauflächen verzichtet. Durch das Flächenmonitoring RAUM+Monitor werden die bestehenden Potenzialflächen in der Verbandsgemeinde erfasst und ständig aktualisiert. Eine Darstellung von Potenzialflächen im FNP wird daher für nicht mehr erforderlich gehalten.

### 4. Symbole

Die Rücknahme sowie die Neudarstellung von Punktsymbolen wird zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Sofern es sich dabei nicht um die in Kapitel 0 aufgeführten Änderungsbereiche handelt, betrifft die Änderung von Planzeichen i.d.R. Bestandsanpassungen von kleinteiligen Nutzungen (z.B. Feuerwehrstandorte). Auf eine weitere Beschreibung der geänderten Punktsymbole im Rahmen der Begründung wird verzichtet.

### 5. Aussiedlerhöfe

Die Darstellung von Aussiedlerhöfen mit bzw. ohne Gutsausschank wurde durch die Verwaltung auf den aktuellen Stand gebracht und mit Vertretern der Landwirtschaft abgestimmt. Am 21.06.2018 hat der Verbandsgemeinderat diesem Stand zugestimmt und beschlossen die Darstellung entsprechend in den FNP zu übernehmen. Auf eine Kennzeichnung zu Änderungen gegenüber des rechtskräftigen FNP wurde an dieser Stelle verzichtet.

## 6. Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz

Im FNP wird an der bisherigen dreiteiligen Darstellung von Flächen für Naturschutzmaßnahmen festgehalten. Die dargestellten Inhalte wurden auf den aktuellen Stand gebracht (03/2018). Folgende Einteilung wird in der Planzeichnung vorgenommen:

-  **Maßnahmen zum Naturschutz:** Bei dieser Darstellung handelt es sich um Flächen, die bereits durch Bebauungsplanverfahren oder in sonstigen Verfahren einem Eingriff als Ausgleichsfläche zugeordnet wurden.
-  **Potenzielle Flächen für Naturschutzmaßnahmen:** Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nach Einschätzung der Verbandsgemeinde bei zukünftigen Eingriffen gut für notwendige Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind. Die Flächen sind bisher keinem Eingriff zugeordnet.
-  **Ökokontoflächen:** Diese Flächen kennzeichnen Flächen, die sich im Ökokonto der Verbandsgemeinde befinden.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan Such- und Entwicklungsräume für Kompensationsmaßnahmen dar. Bei der Integration in den Flächennutzungsplan wird der Fokus auf die folgenden Entwicklungsbereiche gelegt:

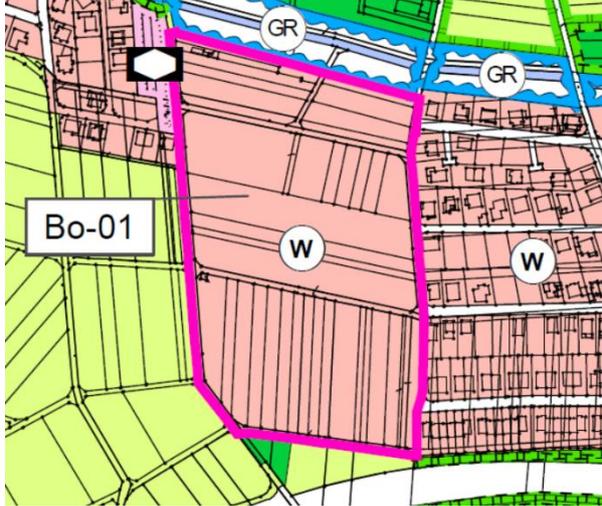
-  Maßnahmen zur Extensivierung der Landwirtschaft / Produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK)
-  Gewässerentwicklungachsen mit Pufferflächen zur Entwicklung gewässerbegleitender Vegetationsstrukturen
-  Flächen für die Waldentwicklung

## F. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Nachfolgend werden die einzelnen Flächenänderungen nach Ortsgemeinden aufgeschlüsselt beschrieben und bewertet.

Im Laufe des Verfahrens wurden verschiedene Änderungen aufgegeben. Eine neue Nummerierung erfolgt aus Gründen der späteren Nachvollziehbarkeit nicht. Die Flächen die im Verfahren nicht mehr weiter betrachtet wurden, werden im Kapitel 6 dieses Abschnitts (Im Verfahren entfallene Flächen) separat aufgeführt.

### 1. Bodenheim

Nr. Bo-01	Geplante Wohnbaufläche	Größe: 5,71 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
<p>Durch die Bebauung der Fläche wird die durch die Baugebiete Kapelle und Leidhecke begonnene Siedlungsentwicklung konsequent zwischen der bestehenden Ortslage und der Ortsrandstraße weitergeführt. Die bauliche Nutzung der Fläche führt somit auch zur Arrondierung der Ortslage zwischen den Baugebieten Leidhecke und Leidheckenweg.</p>		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsflächen, Kleingärtnerische Nutzung	
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaftsflächen, Wohnbebauung, Ortsrandstraße der Gemeinde, Kapellengraben	
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche mit der Kennzeichnung als dritter Entwicklungsabschnitt Ahlen	

## Planerische Vorgaben

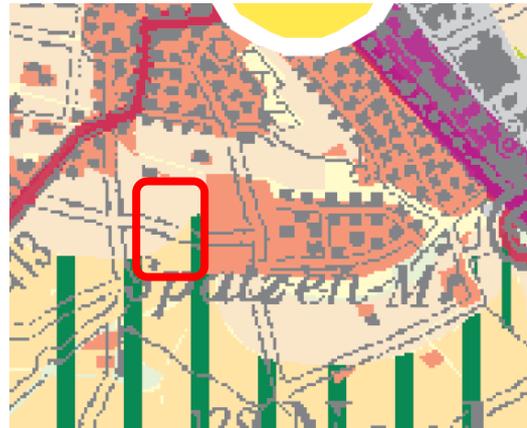
### Raumordnung

Die Fläche Bo-01 liegt in ihren Randbereichen in einem **Regionalen Grünzug (Z)** sowie in einer **Vorrangfläche für die Landwirtschaft**. Die Entwicklung der Fläche Bo-01 wurde bereits im rechtskräftigen FNP aus dem Jahr 2003 als Entwicklungsfläche dargestellt.

Die multifunktionalen Ziele der Darstellung als Regionaler Grünzug im Regionalplan werden durch die Planung nur in Teilen berührt. Die Fläche liegt nördlich der Ortsrandstraße der Gemeinde Bodenheim, durch welche die Landschaft bereits zerschnitten wird. Die Ortsrandstraße ist im Regionalplan bisher nicht dargestellt.

Des Weiteren wird die Fläche überwiegend weinbaulich genutzt, naturnahe Biotopstrukturen sind nicht bekannt.

Die im Rahmen der Neuaufstellung des FNP dargestellten Bauflächen sind den örtlichen Vertretern des Bauern- und Winzerverbandes sowie der Landwirtschaftskammer bekannt. Die Landwirtschaftskammer teilt mit, dass die geringfügige Lage im Vorranggebiet Landwirtschaft ihrerseits akzeptiert wird, im Bebauungsplan soll die Querungsmöglichkeit der Ortsrandstraße mit landwirtschaftlichen Maschinen beachtet werden.



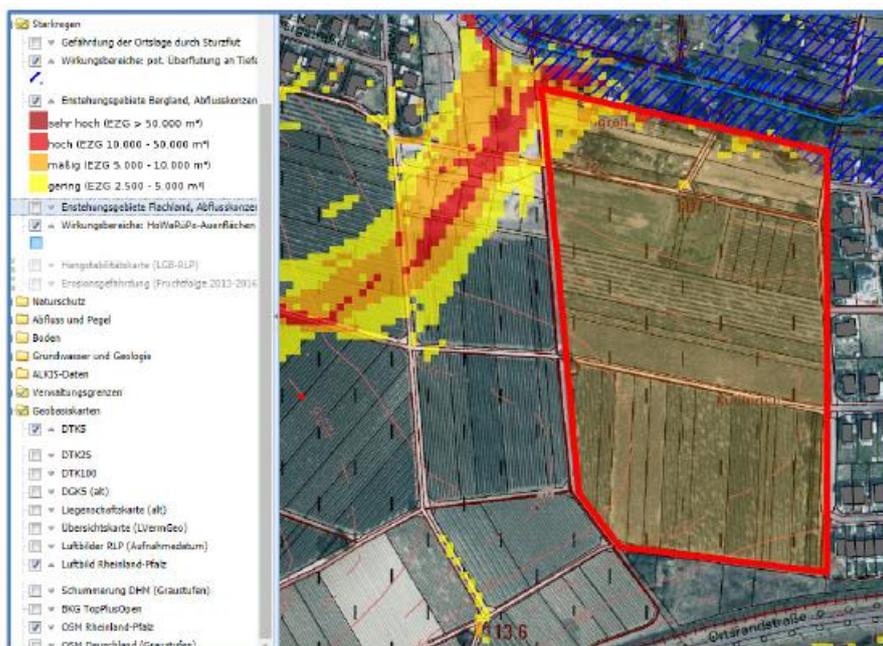
### Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet

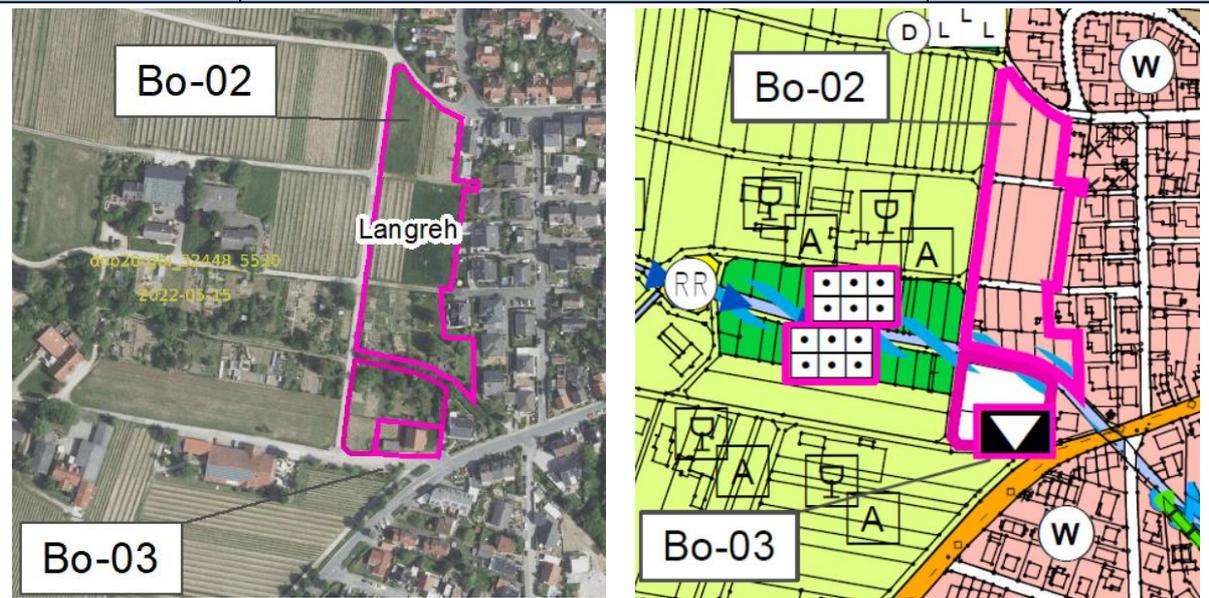
### Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:

- Erhalt der Querungsmöglichkeit der Ortsrandstraße mit landwirtschaftlichen Maschinen seitens der Landwirtschaftskammer gefordert
- Für den Gewässerausbau ist eine Plangenehmigung nach §68 Abs. 2 WHG einzuholen
- Bei der Erschließungsplanung für die ausgewiesene Wohnbaufläche Ahlen ist die schadhafte Ableitung des aus dem südwestlich/westlich angrenzenden Außengebiet anfallenden Niederschlagswassers auch bei seltenen Starkregenereignissen zu beachten und sicherzustellen
- Dem nachfolgenden Kartenausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte ist zu entnehmen, dass insbesondere die nordwestlichste Ecke des Baugebietes von mäßigen Abflusskonzentrationen bei seltenen Starkregenereignissen betroffen ist.

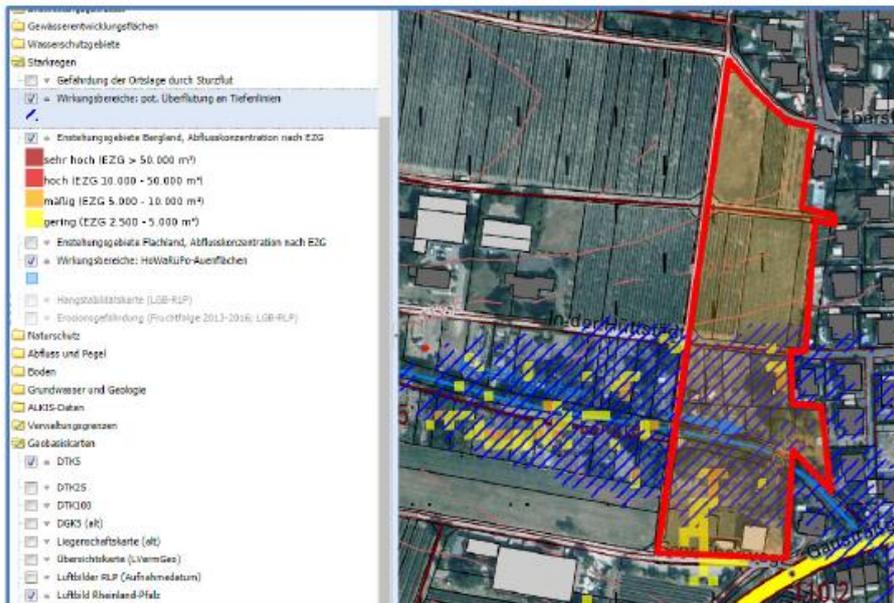


Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Stand 2021

Nr. Bo-02	Geplante Wohnbaufläche	Größe: 0,96 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
<p>Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche wird in Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Parkplatzfläche sowie der Fläche für Gemeinbedarf eine Abrundung der Ortslage erreicht. Die Wohnbaufläche ergänzt die bereits bestehende Wohnnutzung am Ortsrand. Der Abstand zwischen der Baufläche und dem bestehenden Aussiedlerbetrieb im Westen beträgt ca. 70 m. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob das Wohngebiet durch den Aussiedlerbetrieb durch beispielsweise Lärm- oder Geruchsmissionen beeinträchtigt wird. Sofern Beeinträchtigungen vorliegen, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, um die Wohnnutzung vor den bestehenden Emissionen zu schützen.</p>		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsfläche	
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaftsfläche, Aussiedler mit Gutsschänken, Kleingärten, Wohnbebauung, Kapellengraben	
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei der Erschließungsplanung für die ausgewiesene Wohnbaufläche Langreh ist die schadlose Ableitung des aus dem westlich angrenzenden Außengebiet anfallenden Niederschlagswassers auch bei seltenen Starkregenereignissen zu beachten und sicherzustellen.</li> <li>▪ Beachtung der Belange des Gewässerschutzes: Naturnahe Gestaltung und Entwicklung des Gewässers, Ausweisung von 10m Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan</li> <li>▪ Eine immissionstechnische Prüfung bezüglich der Abstände soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.</li> </ul>		

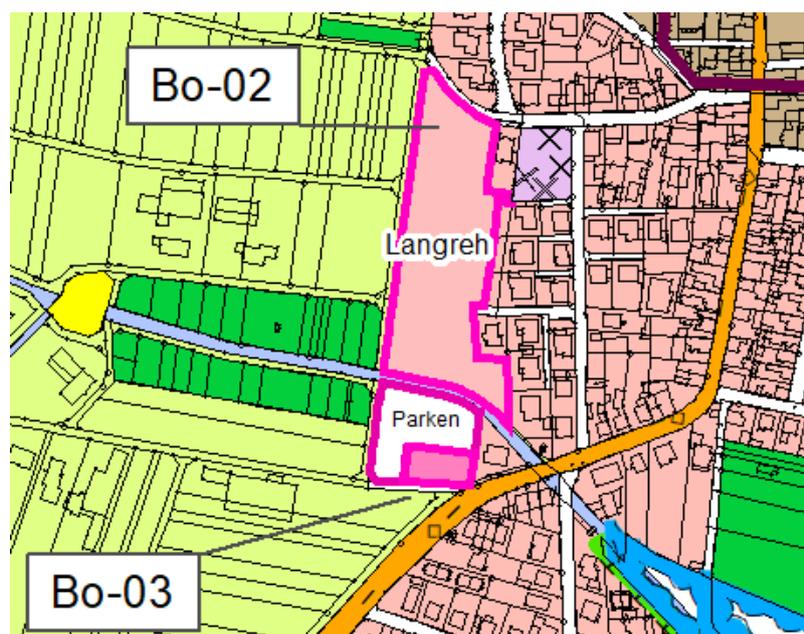
<b>Nr. Bo-02</b>	<b>Geplante Wohnbaufläche</b>	<b>Größe: 0,96 ha</b>
------------------	-------------------------------	-----------------------

- Dem nachfolgenden Kartenausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte ist zu entnehmen, dass sich insbesondere der südliche Teil des Baugebietes Bo-02 sowie der nördliche Teil des Baugebietes Bo-03 in einem Bereich potentieller Überflutung an Tiefenlinien befindet.

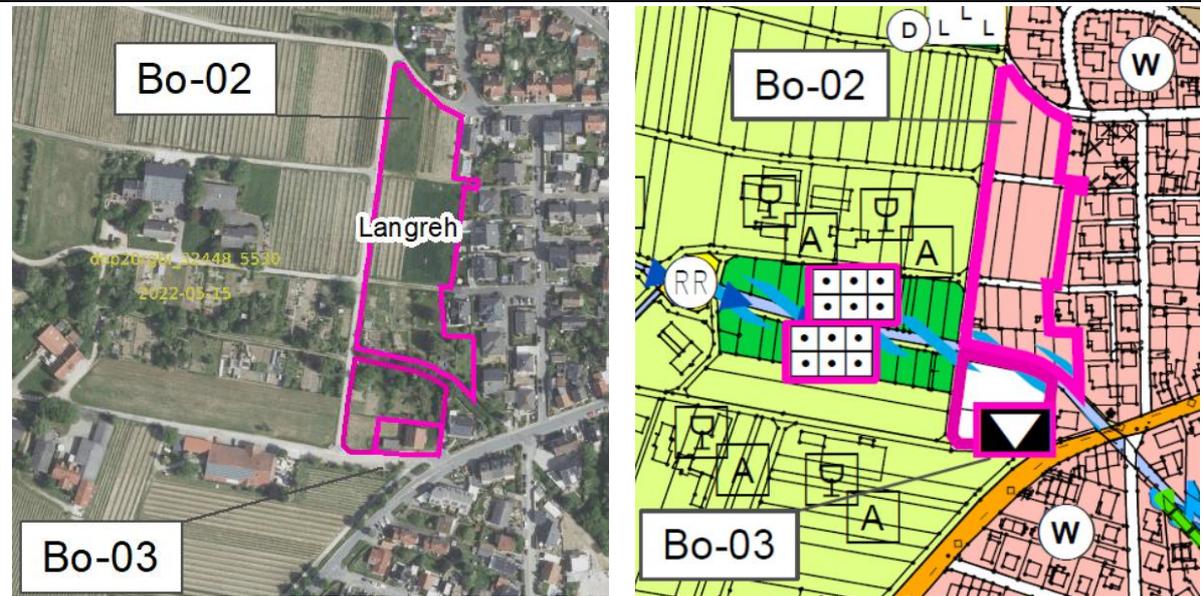


Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Stand 2021

- Die geplante Wohnbaufläche Bo-02 liegt teilweise innerhalb eines Hangrutschungsgebiets. Dies ist z.B. im Rahmen der Erstellung der Entwässerungskonzeption entsprechend zu berücksichtigen. Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Mulden-Rigolen etc.) wären dort nicht zulässig.
- Die Änderungsfläche ist in der direkten Umgebung des Jüdischen Friedhofs gelegen. Eine Beeinträchtigung ist laut GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, hier jedoch nicht zu erwarten. Bauliche Veränderungen bedürfen ggf. einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Der GDKE, Direktion Landesarchäologie, sind keine archäologischen Befunde bekannt, aber wegen einer Erwähnung in der älteren Literatur (1908) handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche: „In der Nähe des jüdischen Friedhofes“ sollen Skelette gefunden worden sein.
- Beachtung der östlich gelegenen Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Bodenheim, Im Langreh“ (REGNUM 339 02 006 – 0201 / 000 – 00



<b>Nr. Bo-03</b>	<b>Geplanter Parkplatz, geplante Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung kulturelle Nutzung</b>	<b>Größe: 0,25 ha Größe: 0,08 ha</b>
------------------	--	--



#### Städtebauliche Beschreibung

Der öffentliche Parkplatz dient u.a. zur Entlastung des Schreiberwegs bzw. der daran anliegenden Gutsschänken. In den Zeiten starker Nachfrage ist in diesem Bereich ein hoher Parkdruck zu verzeichnen. Somit kommt der Parkplatz auch den angrenzenden Winzerbetrieben zu Gute.

Daneben stellt er auch eine Entlastung für die bestehenden und geplanten Baugebiete bezüglich Besucherverkehr dar und ist in diesem Zusammenhang auch im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche Bo-02 zu sehen.

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle Nutzung dient der Entwicklung beispielsweise eines Museums.

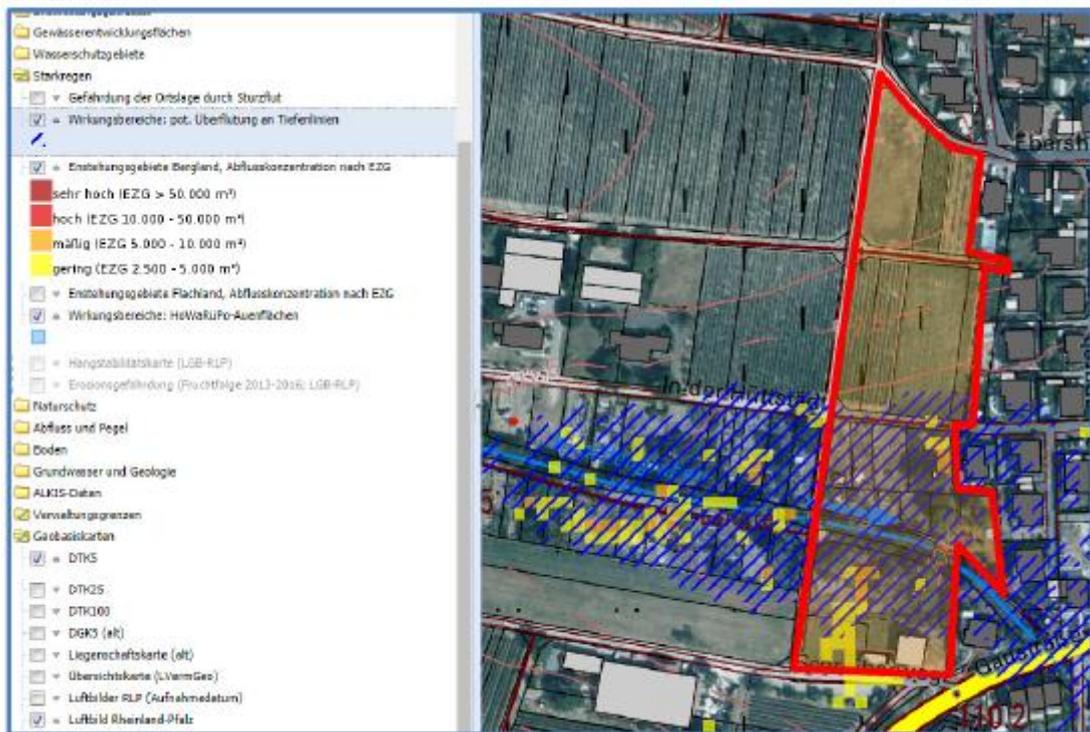
#### Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen

<b>Aktuelle Nutzung</b>	Kleingärten, Landwirtschaftsfläche, Gehölzstrukturen am Kapellengraben
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaftsfläche, Aussiedler mit Gutsschänken, Kleingärten, Wohnbebauung, Kapellengraben
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Planerische Vorgaben</b>	
<b>Raumordnung</b>	-
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhesisches Rheingebiet

### Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

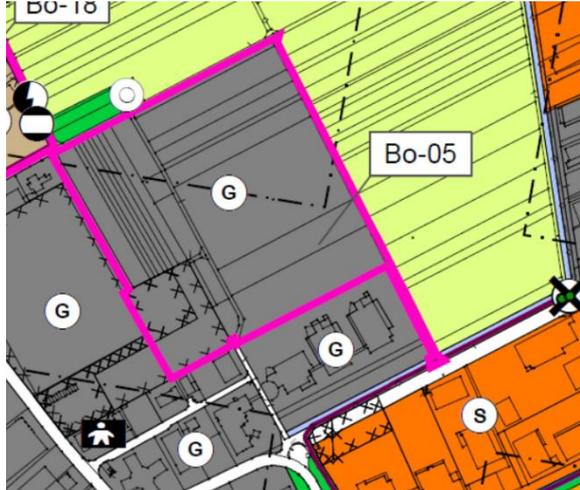
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:

- Bei der Erschließungsplanung für die ausgewiesene Wohnbaufläche Langreh ist die schadlose Ableitung des aus dem westlich angrenzenden Außengebiet anfallenden Niederschlagswassers auch bei seltenen Starkregenereignissen zu beachten und sicherzustellen.
- Dem nachfolgenden Kartenausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte ist zu entnehmen, dass sich insbesondere der südliche Teil des Baugebietes Bo-02 sowie der nördliche Teil des Baugebietes Bo-03 in einem Bereich potentieller Überflutung an Tiefenlinien befindet.

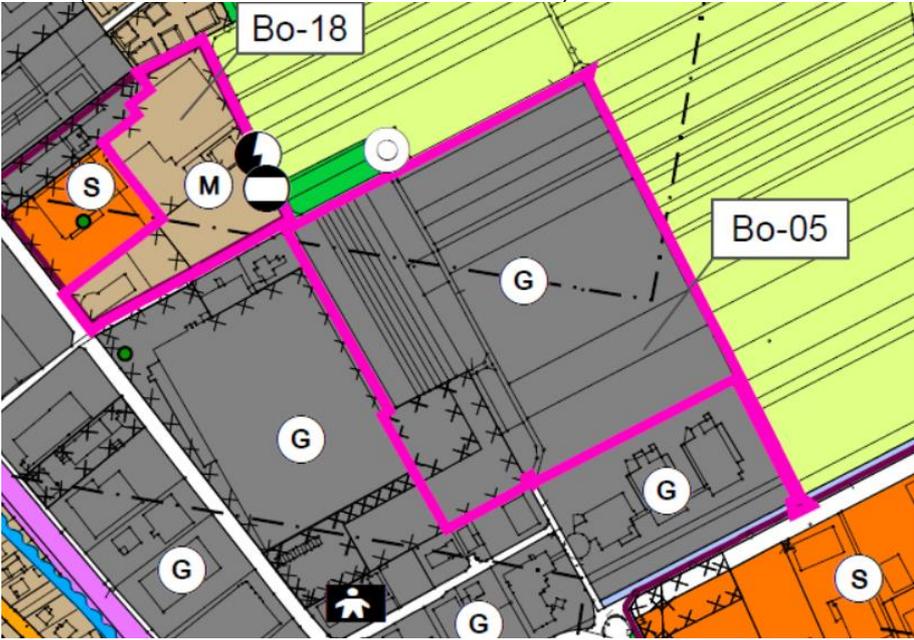


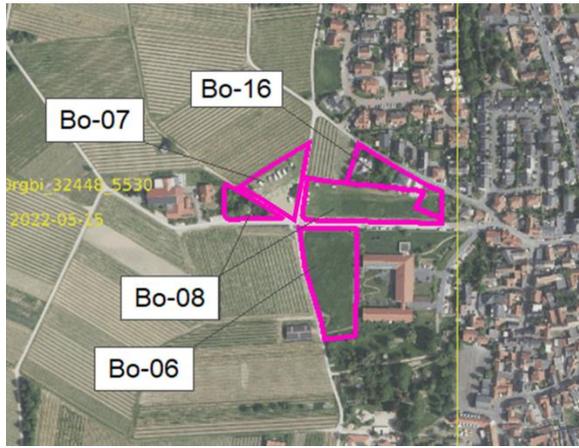
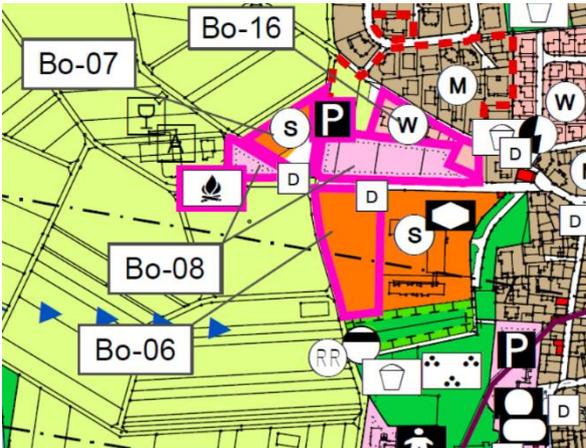
#### Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Stand 2021

- Bei der weiteren Überplanung der beiden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Hotel bzw. Parken (Bo-03) ist darauf zu achten, dass zwischen diesen beiden Sonderbauflächen der Kapellengraben verläuft (Gewässers III. Ordnung). Die gesetzliche Bestimmung des Wasser-gesetzes gibt mit dem Inhalt des § 6 WHG die Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer vor. Hierzu bedarf es, um eine strukturelle Aufwertung des Gewässers zu ermöglichen, bei der Bauleitplanung der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens, der von jeder Beeinträchtigung durch Bebauung frei zu halten ist.
- Beachtung der Belange des Gewässerschutzes: Naturnahe Gestaltung und Entwicklung des Gewässers, Ausweisung von 10m Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan.
- Der GDKE, Direktion Landesarchäologie, sind keine archäologischen Funde auf der Fläche bekannt.

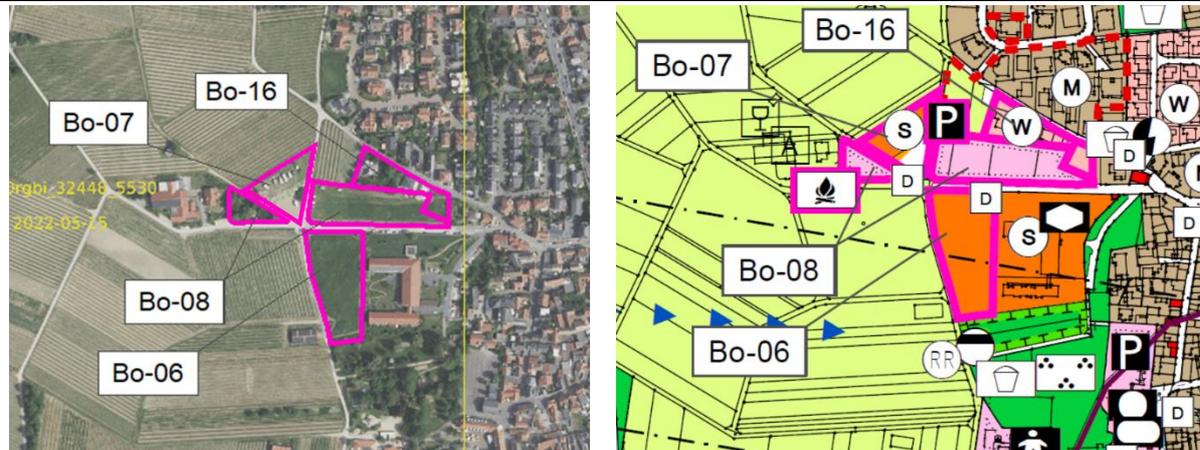
Nr. Bo-05		Gewerbliche Baufläche	Größe: 6,80 ha
			
Städtebauliche Beschreibung			
<p>Der Gemeinde Bodenheim wird im Regionalplan die Funktion als Gewerbeschwerpunkt zugewiesen. Gemäß RAUM+Monitor (Stand 02/2018) stehen der Gemeinde insgesamt 4,5 ha Gewerbeflächen in Form von Innenpotenzialen zur Verfügung, wovon allerdings 1,5 ha bereits sehr kleinteilig parzelliert sind. Des Weiteren stehen 0,3 ha in Form von Baulücken zur Verfügung.</p> <p>Die Firma Kuemmerling hat den bisherigen Standort in Bodenheim aufgegeben, wodurch kurzfristig eine ca. 4,00 ha große Gewerbefläche für neue Nutzungen zur Verfügung steht. Die Bestandshalle ist derzeit überwiegend eigengenutzt bzw. vermietet, teilweise steht sie leer. An die Gemeinde Bodenheim werden derzeit Anfragen nach gewerblicher Baufläche in Höhe von ca. 2,2 ha gestellt.</p> <p>Der Betreiber des IC-Hauses plant darüber hinaus eine Erweiterung seines Betriebsgeländes, welche durch den Bebauungsplan Bürgel 3, 2. Änderung und Erweiterung umgesetzt werden soll. Die Erweiterungsfläche soll über die Straße Lange Ruthe erschlossen werden.</p> <p>Um den Bedarf an Gewerbeflächen im Rahmen des Zielhorizonts des FNP (15 Jahre) zu sichern, wird die Fläche Bo-05 als Erweiterung des Gewerbestandorts in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus dem Gewerbeflächenkonzept (Stand: 10/2019), ergänzt um den Bedarf des IC-Hauses.</p> <p>Die Fläche Bo-05 schließt östlich an den bisherigen Standort der Firma Kuemmerling an.</p>			
Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker, Garten		
<b>Umgebung</b>	Gewerbliche Nutzung, Landwirtschaftsfläche		
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche, Grünfläche		
Planerische Vorgaben			
<b>Raumordnung</b>			
<p>Ein <b>Vorranggebiet Grundwasserschutz ist nicht mehr existent</b>, es wurde im Rahmen der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes herausgenommen.</p> <p>Die Planungsgemeinschaft teilt mit, dass durch die Reduzierung des Vorranggebietes kein Konflikt mit der Regionalplanung besteht.</p> <p>Die Fläche grenzt an ein <b>Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)</b> an. Auf Grund der gewerblichen Prägung des Umfeldes der Fläche Bo-05 wird keine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes erwartet.</p>			
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“		

Nr. Bo-05	Gewerbliche Baufläche	Größe: 6,80 ha
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abuarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet,</li> <li>▪ trotz der Lage hinter der Hochwasserschutzanlage und Schutz vor Überflutung durch diese ist kein absoluter Schutz möglich, daher hochwasserangepasste Bauweise erforderlich, es ist zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen,</li> <li>▪ es können noch Grundwassermessstellen vorhanden sein,</li> <li>▪ Für die Fläche sind im Digitalen Wasserbuch 2 gelöschte Wasserrechte eingetragen. Die Brunnenanlagen der öffentlichen Wasserversorgung sind noch im Gelände vorhanden und stellen für die WVR wichtige Anlagen im Zusammenhang mit der dringend zu verbessernden Grundwasserneubildung dar.</li> <li>▪ Seitens der WVR wird auf 2 Brunnen in diesem Bereich hingewiesen (Br. 17 und 18), welche verfüllt und mit einer 0,5 bis 1,0 m starken Tonschicht abgedichtet sind.</li> <li>▪ Die Fläche liegt zwar außerhalb des rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets UF Bodenheim, sie ist dennoch wichtig für die Grundwasserneubildung.</li> <li>▪ Mit der Flächenversiegelung geht in der Regel ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate einher, wenn anfallendes Niederschlagswasser nicht am Ort des Anfalls wieder mittels einer Versickerung dem Grundwasser zugeführt wird. Um einen Rückgang der Grundwasserneubildung in diesem Gebiet zu verhindern und vor dem Hintergrund, dass im hier vorliegenden Gebiet das Grundwasser hoch ansteht und damit eine Versickerung mittels unterirdischer Versickerungsanlage grundsätzlich nicht in Betracht kommt, wurde seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung die Grundflächenzahl (GRZ) auf höchstens 0,6 zu begrenzen, ohne eine weitere Überschreitung zuzulassen. Damit sei die breitflächige Versickerung auch in diesen Gewerbegebieten leistbar.</li> </ul> <p>Nach Einschätzung des Fachplaners sollte die GRZ mit 0,8 festgesetzt und Ausnahmen nach der BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ ermöglichen ausgeschlossen werden. Ergänzend ist festzusetzen, dass die Dachflächen zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen sind. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist vor diesem Hintergrund darauf zu achten, dass für die Dachbegrünung eine Grasmischung für schattige Bereiche gewählt wird und dann ausreichende Abstände zwischen den Panelreihen eingehalten werden. Hinsichtlich der Entwässerung sollten Mulden statt Rigolen hergestellt und das Regenwasser oberflächlich mit Hilfe kleiner Gräben zu den Mulden geführt werden. Hierdurch kann die Tiefenlage der Mulden reduziert und der benötigte Sickerraum erreicht werden. In den Bebauungsplanunterlagen sollte dementsprechend die GRZ von 0,8 festgesetzt und dahingehend ergänzt werden, dass Überschreitungen nicht zulässig sind. Ferner ist die Dachbegrünung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>		

Nr. Bo-05	Gewerbliche Baufläche	Größe: 6,80 ha
<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="217 259 1374 383">Der südliche Teilbereich der Fläche Bo-05 in Bodenheim befindet sich auf einem Teilbereich der „Ablagerungsstelle Bodenheim, Am Kümmerling“ (REGNUM 339 02 006 – 0206 / 000 – 00) sowie des Altstandorts „Südl. Teilfläche, Ehem. Betriebsgelände Fa. Kümmerling, Bodenheim“ (REGNUM 339 02 006 – 5004 / 000 – 00): </li><li data-bbox="217 1048 1374 1227">Nach Betriebsstilllegung der Fa. Kümmerling wurde die Fläche somit als der oben gen. Altstandort erfasst. Im Rahmen einer Historischen Untersuchung und eines Bodengutachtens sind Verdachtsflächen bestätigt. Die sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung der Ortsgemeinde Bodenheim zu treffen. Auswirkungen auf den von der Fläche Bo-05 betroffenen Teilbereich sind darin nicht untersucht und müssen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ermittelt werden.</li><li data-bbox="217 1234 1374 1350">Bei der Altablagerung handelt es sich dem Erhebungsbogen zufolge um eine Aufschüttung aus Bauschutt und Erdaushub (Zeitraum unbekannt, max. Mächtigkeit wird mit 1 m angegeben). Ergebnisse über örtliche Untersuchungen im Bereich der Altablagerung liegen der SGD nicht vor. Die Altablagerung ist in der Erfassungsbewertung als „altlastverdächtig“ eingestuft.</li></ul>		

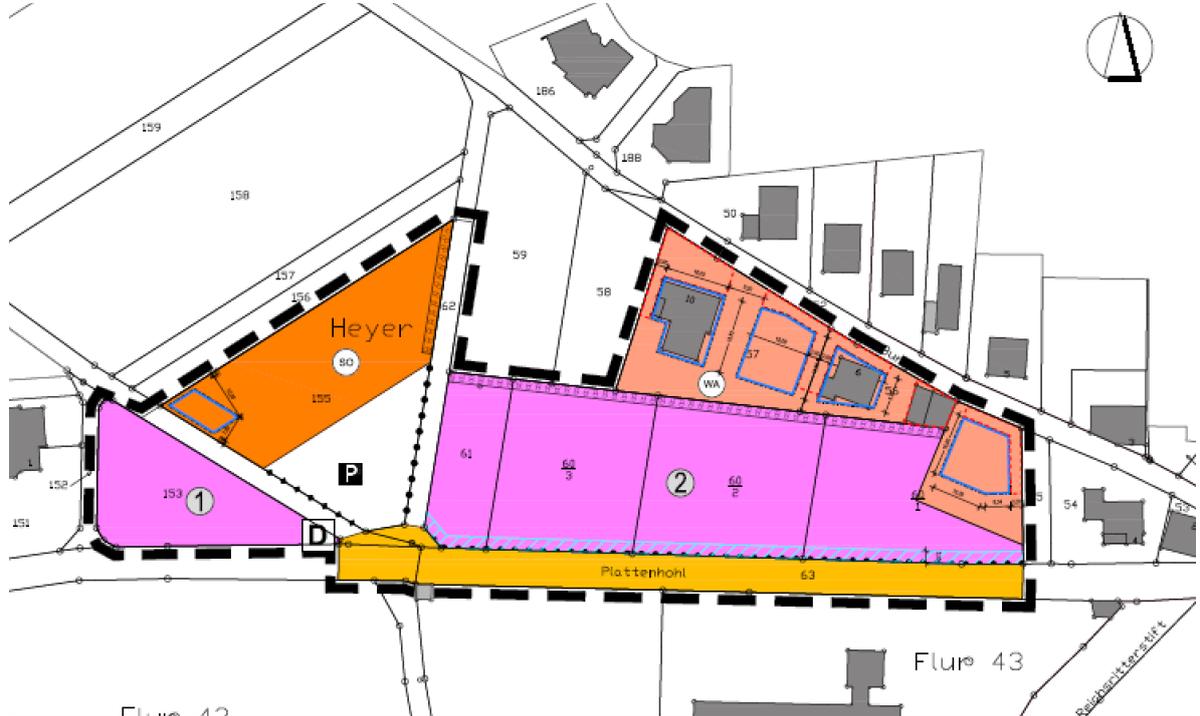
Nr. Bo-06		Sonderbaufläche Zweckbestimmung Seniorenheim	Größe: 0,57 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
<p>Die Caritas als Trägerin des bestehenden Seniorenheims am Reichsritterstift plant eine Erweiterung des Standortes. Aus diesem Grund wird die bisher dargestellte Sonderbaufläche Richtung Westen erweitert. Der im Westen der Ortsgemeinde klar definierte Ortsrand wird durch diese Baufläche nicht überschritten.</p> <p>Auf Grund der Nähe des westlich angrenzenden Aussiedlerbetriebs ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die geplante Nutzung durch den Aussiedlerbetrieb durch beispielsweise Lärm- oder Geruchsemissionen beeinträchtigt wird. Sofern Beeinträchtigungen vorliegen, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, um die Nutzung vor den bestehenden Emissionen zu schützen.</p>			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Fläche für die Landwirtschaft		
<b>Umgebung</b>	Seniorenheim, Dolles Park, Landwirtschaftsfläche, Aussiedler mit Gutsauschank		
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Grünfläche		
<b>Planerische Vorgaben</b>			
<b>Raumordnung</b>	-		
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abuarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege: Das Gelände wird von der Ummauerung des ehem. Weinberges in Form einer Mauer mit zinnenbekröntem Ecktürmchen eingefasst. Bei einer zukünftigen Bebauung des Areals ist ein ausreichender Abstand zur Mauer einzuhalten, damit die Neubebauung die Mauer nicht überragt oder anderweitig optisch beeinträchtigt.</li> <li>▪ die Landwirtschaftskammer fordert die Berücksichtigung und Erhaltung des Wirtschaftsweges,</li> <li>▪ Beachtung einer schadlosen Ableitung von Außengebietswasser auch bei Starkregen.</li> <li>▪ Laut GDKE, Direktion Landesarchäologie, sind aus dem Areal zwar bislang keine archäologischen Funde bekannt; durch die räumliche Nähe zur bekannten Fundstelle des nördlich gelegenen fränkischen Gräberfeldes (Grabungsschutzgebiet) handelt es sich aber um eine archäologische Verdachtsfläche.</li> </ul>			

<b>Nr. Bo-07</b>	<b>Sonderbaufläche Zweckbestimmung Reisemobilstellplatz sowie Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz</b>	<b>Größe: 0,27 ha</b>
------------------	--	-----------------------



**Städtebauliche Beschreibung**

Die Fläche ist seitens der Gemeinde bereits als Wohnmobilstellplatz ohne weitere Ausstattung ausgewiesen und wird als solcher genutzt. Bei der Darstellung im FNP handelt es sich somit um eine Bestandsanpassung. Darüber hinaus plant die Gemeinde die Installation einer Ver- und Entsorgungssäule. Die Zulässigkeit dieser Säule soll im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Burgweg“ festgesetzt werden. Der vordere Bereich wird als Parkplatz dargestellt. Die Anpassung erfolgt nun auf Grundlage des derzeitigen Entwurfsstandes des Bebauungsplans „Burgweg“ vom Juli 2022, der nachstehend abgebildet ist:



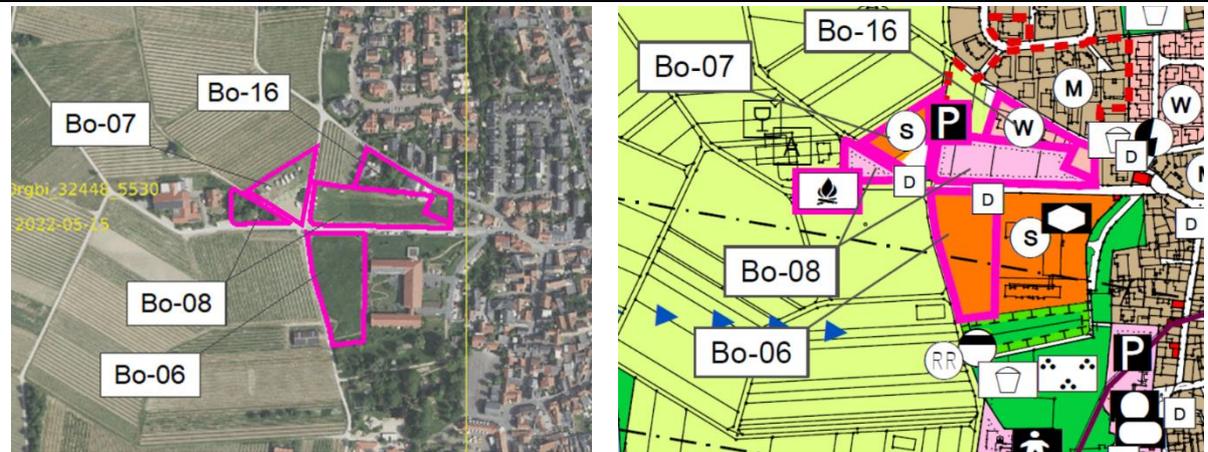
Eine Überschreitung des klar definierten Ortsrandes im Westen der Gemeinde wird auf Grund des Reisemobilstellplatzes nicht gesehen, da abgesehen von der Ver- und Entsorgungssäule keine baulichen Anlagen vorgesehen sind. Eine Versiegelung der Fläche ist ebenfalls nicht geplant.

**Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen**

<b>Aktuelle Nutzung</b>	Stellplatz für Reisemobile
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaftsfläche, Aussiedler mit Gutsausschank

<b>Nr. Bo-07</b>	<b>Sonderbaufläche Zweckbestimmung Reisemobilstellplatz sowie Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz</b>	<b>Größe: 0,27 ha</b>
<b>Darst. rechts- wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinheinisches Rheingebiet	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege: Das St. Albanusdenkmal stellt in Verbindung mit der ehem. Weinbergsummauerung auf der gegenüberliegenden Seite einen wichtigen denkmalgeschützten Bereich am Ortsausgang Richtung Weinberge dar. Im Sinne des Umgebungsschutzes muss die zukünftige Gestaltung dies in ausreichendem Maße berücksichtigen. Hier ist der o.g. Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz zu beachten. Bauliche Veränderungen bedürfen ggf. einer denkmalrechtlichen Genehmigung.</li> <li>▪ Beachtung einer schadlosen Ableitung von Außengebietswasser auch bei Starkregen.</li> <li>▪ Laut GDKE, Direktion Landesarchäologie, sind aus dem Areal zwar bislang keine archäologischen Funde bekannt; durch die räumliche Nähe zur bekannten Fundstelle des nördlich gelegenen fränkischen Gräberfeldes (Grabungsschutzgebiet) handelt es sich aber um eine archäologische Verdachtsfläche.</li> </ul>		

<b>Nr. Bo-08</b>	<b>Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Touristik</b>	<b>Größe: 0,50 ha</b>
	<b>Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Grillplatz</b>	<b>0,12 ha</b>

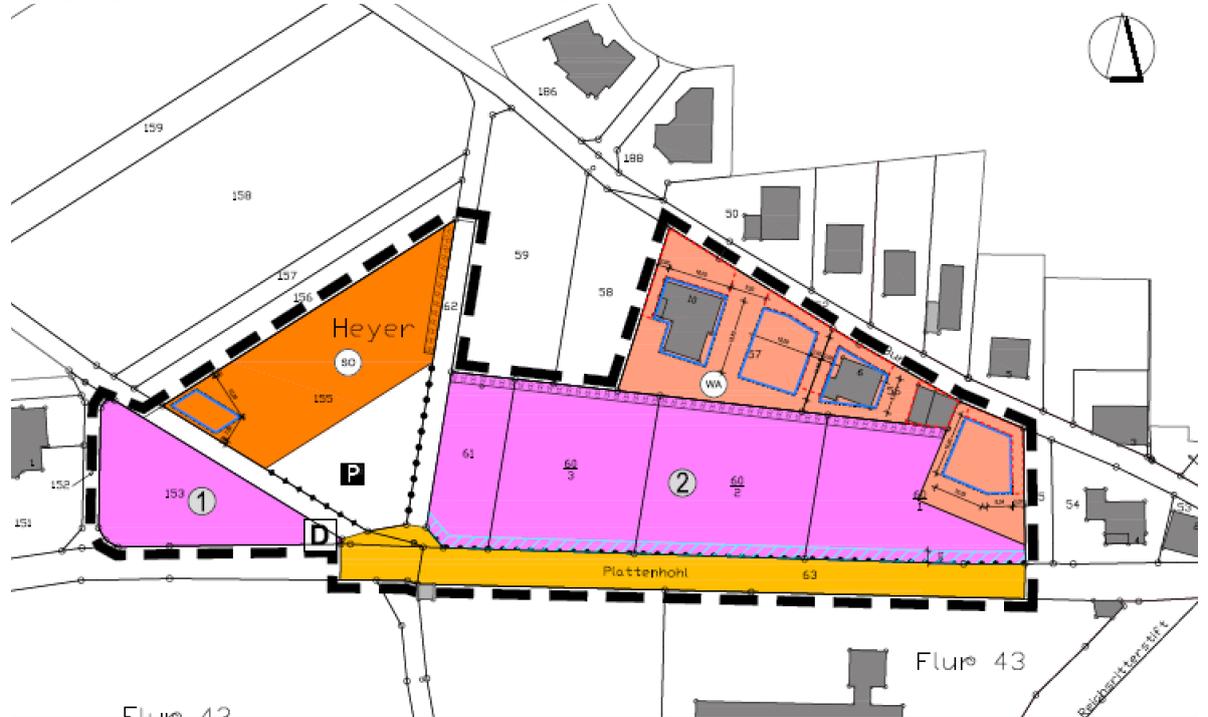


**Städtebauliche Beschreibung**

Die Fläche am Reichsritterstift bietet ein Entwicklungspotenzial für eine touristische Nutzung seitens der Gemeinde und wird bereits für das jährlich stattfindende Albansfest genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt die Fläche langfristig einer touristischen Nutzung zuzuführen, bisher ist allerdings nicht abschließend geklärt, welche Nutzung dort angesiedelt werden soll. Aus diesem Grund wurde die Zweckbestimmung Tourismus gewählt, um sich nicht bereits auf FNP-Ebene an eine tatsächliche Nutzung zu binden.

Die Nutzung der Fläche wird im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Burgweg genauer definiert.

Die Anpassung erfolgt nun auf Grundlage des derzeitigen Entwurfsstandes des Bebauungsplans „Burgweg“ vom Juli 2022, der nachstehend abgebildet ist:

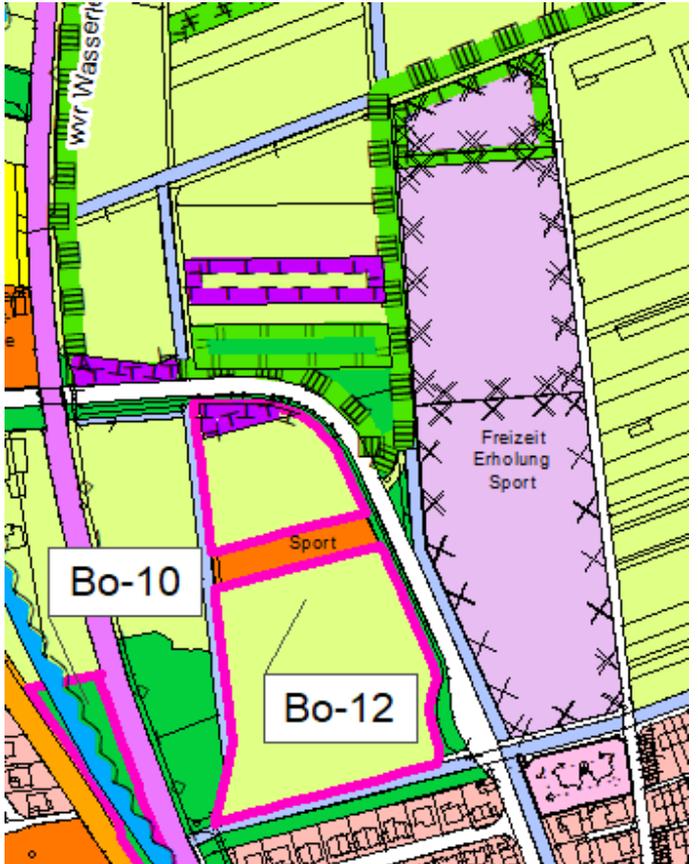


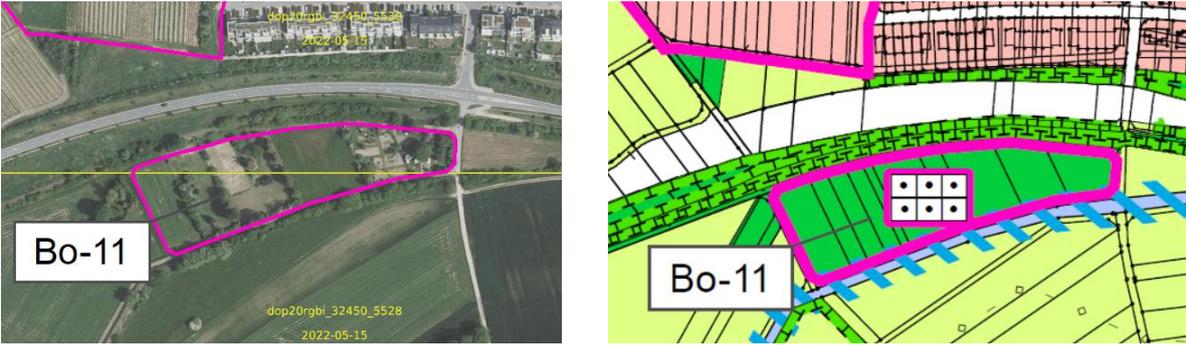
Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche Grillplatz wird aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans Burgweg übernommen. Auf der Fläche soll ein Grillplatz mit der notwendigen Infrastruktur zugelassen werden. Eine Überschreitung des bestehenden Ortsrandes wird durch die Darstellung nicht gesehen, da die geplante Nutzung neben der Grillstelle und einem Unterstand keine wesentliche Versiegelung mit sich bringen soll.

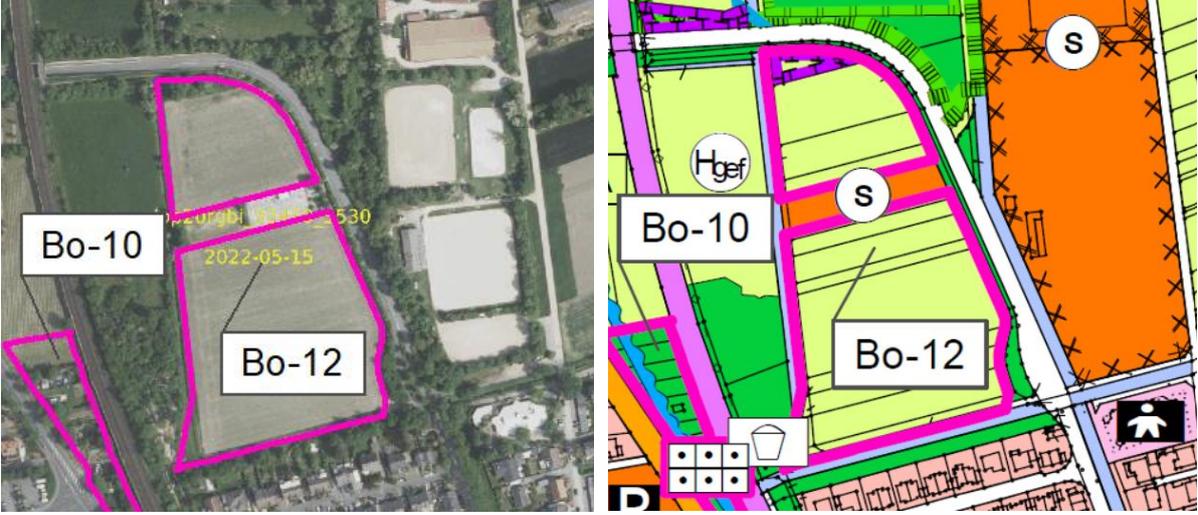
<b>Nr. Bo-08</b>	<b>Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Touristik</b> <b>Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Grillplatz</b>	<b>Größe: 0,50 ha</b>  <b>0,12 ha</b>
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Fläche für die Landwirtschaft, Grillplatz	
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaftsfläche, Aussiedler mit Gutsausschank, Wohnnutzung, Seniorenheim, Reisemobilstellplatz	
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz: Das Areal ist Teil des rechtsgültigen Grabungsschutzgebietes „Burgweg“. Seit den Baumaßnahmen der 1950er Jahre wurden immer wieder Gräber eines ausgedehnten fränkischen Reihengräberfriedhofes erfasst. Zudem fanden sich eisenzeitliche Siedlungsgruben. Im aktuellen google-Luftbild sind zudem in diesem Areal überaus zahlreiche Bodeneingriffe durch positive Bewuchsmerkmale auszumachen. Hier ist also mit einer extrem hohen Dichte an archäologisch relevanten Bodenbefunden zu rechnen. Aus archäologischer Sicht ist daher stark abzuraten, dieses Areal zu bebauen. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns als Fachbehörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gem. § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Dies würde eine zeitlich und finanziell sehr aufwändige Ausgrabung nötig machen. Hier wäre eine geomagnetische Voruntersuchung des Geländes unerlässlich, wie auch sämtliche Bodeneingriffe/Sondagen nur mit unserem Einverständnis erfolgen dürfen. Bei einer Nutzung als „Grillplatz“ wäre der Dokumentationsaufwand wesentlich geringer.</li> <li>▪ Beachtung einer schadlosen Ableitung von Außengebietswasser auch bei Starkregen.</li> </ul>		

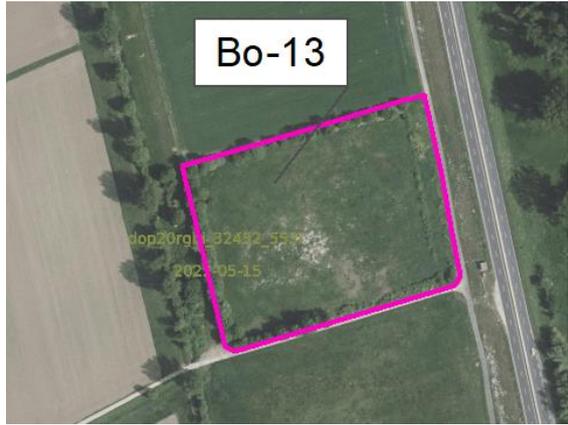
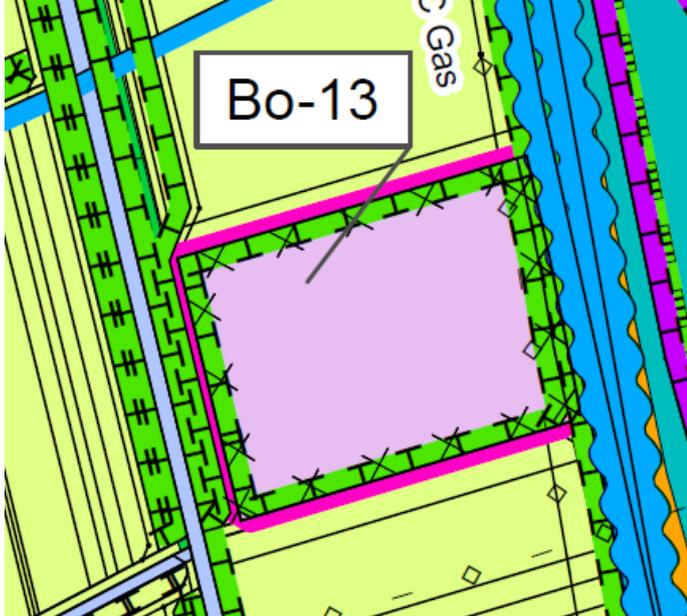
Nr. Bo-09	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Parkplatz	Größe: 0,18 ha
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze in der Ortsmitte der Gemeinde wird die bisher geplante Nutzung der Fläche Bo-09 von Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz geändert. Die Fläche liegt zwischen der Bahnlinie und der L431 und ist aus städtebaulicher Sicht auf Grund der bestehenden Immissionen nicht für eine wohnbauliche Nutzung geeignet.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Kleingärten</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Wohn- und Mischnutzung, Sporthalle, Bahnlinie, innerörtliche Landesstraße</p>	
<p><b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b></p>	<p>Geplante Wohnbaufläche</p>	
<p><b>Planerische Vorgaben</b></p>		
<p><b>Raumordnung</b></p>	<p>-</p>	
<p><b>Schutzgebiete</b></p>	<p>Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet</p>	
<p><b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b></p>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet</li> <li>▪ Gemäß Liegenschaftskataster verläuft im Plangebiet ein Graben (Gewässer III. Ordnung) in der Parzelle Gemarkung Bodenheim, Flur 6, Flst. 209/1, der im weiteren Verlauf die Bahnlinie quert und in das Grabensystem der Bodenheimer Aue mündet. Sofern eine Beseitigung des Grabens vorgesehen ist z.B. im Zuge der Parkplatzherstellung, wäre hierfür eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 68 WHG einzuholen und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Sofern eine partielle Überbauung des Grabens erfolgen sollte, wäre eine Genehmigung nach § 31 LWG einzuholen. Es wird empfohlen, Baumaßnahmen im Bereich des Grabens frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</li> </ul>		

Nr. Bo-10	Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten	Größe: 0,58 ha
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
<p>Die Fläche liegt zwischen der Bahnlinie und der L431 und ist aus städtebaulicher Sicht auf Grund der bestehenden Immissionen nicht für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Entsprechend der bestehenden Nutzung wird die Darstellung von geplanter Wohnbau- bzw. gemischte Baufläche zu Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten geändert.</p>		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Kleingärten	
<b>Umgebung</b>	Wohnnutzung, Sporthalle, Bahnlinie, Landesstraße, Landwirtschaftsfläche, Aussiedler mit Gutsausschank	
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet	

Nr. Bo-10	Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten	Größe: 0,58 ha
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abuarbeiten und zu bewältigen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet</li> <li>▪ Gemäß Liegenschaftskataster verläuft im Plangebiet ein Graben (Gewässer III. Ordnung) in der Parzelle Gemarkung Bodenheim, Flur 6, Flst. 209/1, der im weiteren Verlauf die Bahnlinie quert und in das Grabensystem der Bodenheimer Aue mündet. Sofern eine Beseitigung des Grabens vorgesehen ist z.B. im Zuge der Parkplatzherstellung, wäre hierfür eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 68 WHG einzuholen und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Sofern eine partielle Überbauung des Grabens erfolgen sollte, wäre eine Genehmigung nach § 31 LWG einzuholen. Es wird empfohlen, Baumaßnahmen im Bereich des Grabens frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</li> <li>▪ Beachtung der östlich gelegenen Bodenschutzflächen „Ablagerungsstelle Bodenheim, Setzerwiese, nördlicher Teil“ (REGNUM 339 02 006 – 0205 / 000 02), „Ablagerungsstelle Bodenheim, Setzerwiese, BVH Reithallen I und II“ (REGNUM 339 02 006 – 0205 / 000 – 01) sowie „Ablagerungsstelle Bodenheim, Setzerwiese, Restfläche“ (REGNUM 339 02 006 – 205 / 000 - 00)</li> </ul>	 <p>The map shows a site plan with several key features:         <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bo-10</b>: A green space area outlined in pink, located in the lower-left quadrant.</li> <li><b>Bo-12</b>: A larger green space area outlined in pink, located in the lower-right quadrant.</li> <li><b>Watercourse</b>: A blue line labeled 'Wasser' runs vertically through the left side of the map.</li> <li><b>Recreational Area</b>: A purple area labeled 'Freizeit Erholung Sport' is located on the right side.</li> <li><b>Other Features</b>: A road runs horizontally across the middle, and various other green and brown areas are shown.</li> </ul> </p>	

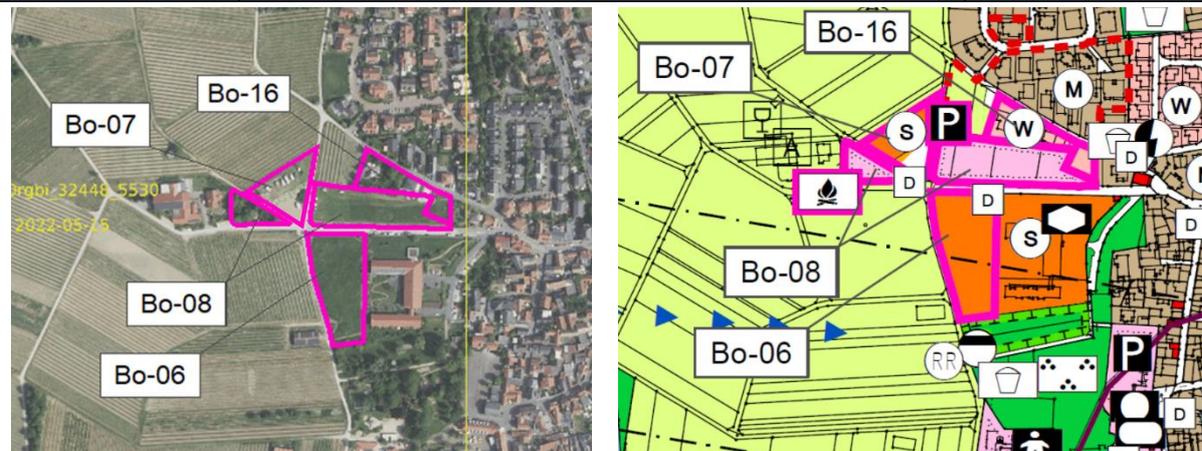
Nr. Bo-11	Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten	Größe: 1,32 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
Die bestehenden Kleingärten südlich der Ortsrandstraße werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten in den FNP aufgenommen.		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Kleingärten	
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaftsfläche, Heckenstrukturen auf ehem. Bahntrasse, Verkehrsfläche	
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entlang der südlichen Planungsgrenze der ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten verläuft der Spatenbach (Gewässers III. Ordnung). Auch bei einer solchen Nutzung ist die gesetzliche Verpflichtung gemäß § 6 WHG zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung eines Gewässers zu beachten und anzustreben.</li> <li>▪ Intensive Kleingartennutzung ist so weit wie möglich vom Gewässer abzurücken</li> </ul>		

Nr. Bo-12	Landwirtschaftsfläche (Rücknahme Sonderbaufläche)	Größe: 2,91 ha
		
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Die bisher dargestellten Sonderbauflächen nördlich und südliches des Skateparks werden zurückgenommen und entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine bauliche Nutzung des Bereichs ist derzeit seitens der Gemeinde nicht vorgesehen.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche, Skate-Park, Verkehrsfläche, Bahnlinie</p>	
<p><b>Darst. rechtswirksamer FNP</b></p>	<p>Sonderbaufläche Sport</p>	
<p><b>Planerische Vorgaben</b></p>		
<p><b>Raumordnung</b></p>	<p>-</p>	
<p><b>Schutzgebiete</b></p>	<p>Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet</p>	
<p><b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b></p>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beachtung der östlich gelegenen Bodenschutzflächen „Ablagerungsstelle Bodenheim, Setzerwiese, nördlicher Teil“ (REGNUM 339 02 006 – 0205 / 000 02), „Ablagerungsstelle Bodenheim, Setzerwiese, BVH Reithallen I und II“ (REGNUM 339 02 006 – 0205 / 000 – 01) sowie „Ablagerungsstelle Bodenheim, Setzerwiese, Restfläche“ (REGNUM 339 02 006 – 205 / 000 - 00) (vgl. Ausführungen unter Bo-10)</li> </ul>		

Nr. Bo-13	Grünfläche (Rücknahme Versorgungsfläche)	Größe: 2,22 ha
 		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
Anpassung an die Bestandssituation. Die Nutzung als Kläranlage wurde aufgegeben. Die Fläche ist in Besitz der Stadt Mainz und ist bereits als Ausgleichsfläche festgesetzt.		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Grünfläche, Ausgleichsfläche	
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaftsfläche, Stromtalwiesen	
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Versorgungsfläche für Abwasserbeseitigung	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage in Zone III des Wasserschutzgebietes Uferfiltrat Bodenheim zugunsten der WVR. Die Anforderungen aus der Rechtsverordnung sind entsprechend zu beachten.</li> <li>▪ Bei Bo-13 in Bodenheim handelt es sich um den Altstandort „ehem. Kläranlage, Bodenheim“, REGNUM 339 02 006 – 5002 / 000 – 00 (vgl. nebenstehende Abbildung).</li> </ul>		
		

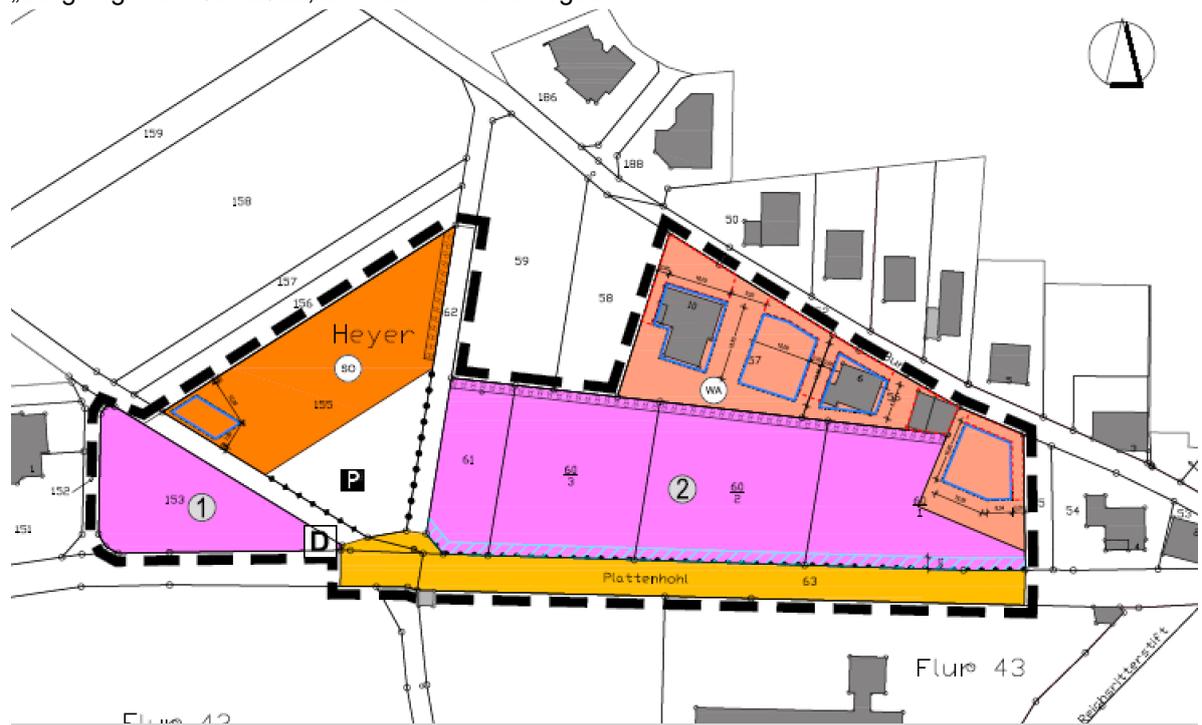
Nr. Bo-14	Fläche für die Abfallentsorgung Grünschnittsammelstelle	Größe: 0,32 ha
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Die Gemeinde Bodenheim nutzt die Fläche als Grünschnittsammelstelle. Die Fläche dient der Umlagerung von anfallendem Grünschnitt innerhalb der Gemeinde und ist nicht öffentlich zugänglich. Entsprechend der Rückmeldung der Kreisverwaltung ist eine Darstellung im FNP notwendig, aus diesem Grund wird die Fläche für die Abfallentsorgung in den FNP aufgenommen.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Grünschnittsammelstelle</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche, Umgehungsstraße</p>	
<p><b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche</p>	
<p><b>Planerische Vorgaben</b></p>		
<p><b>Raumordnung</b> Die Fläche Bo-14 liegt in einem <b>Regionalen Grünzug (Z)</b> sowie in einer <b>Vorrangfläche für die Landwirtschaft</b>. Die multifunktionalen Ziele der Darstellung als Regionaler Grünzug im Regionalplan werden auf Grund der geringen Größe der Fläche sowie der geplanten Nutzung mit sehr geringem Versiegelungsgrad voraussichtlich nicht wesentlich berührt. Die Fläche liegt südlich angrenzend an die Ortsrandstraße der Gemeinde Bodenheim, durch welche die Landschaft bereits zerschnitten wird. Die Ortsrandstraße ist im Regionalplan bisher nicht dargestellt. Des Weiteren wurde die Fläche bereits als Lagerfläche während des Ausbaus der Ortsrandstraße genutzt, naturnahe Biotopstrukturen sind nicht bekannt. Die Zufahrt erfolgt über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg.</p>		
<p><b>Schutzgebiete</b></p>	<p>Landschaftsschutzgebiet Rheinhesisches Rheingebiet</p>	
<p><b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b></p>		
<p>-</p>		

<b>Nr. Bo-16</b>	<b>Wohnbaufläche Bestand Wohnbaufläche Neuausweisung</b>	<b>Größe: 0,22 ha 0,05 ha</b>
------------------	--	-----------------------------------



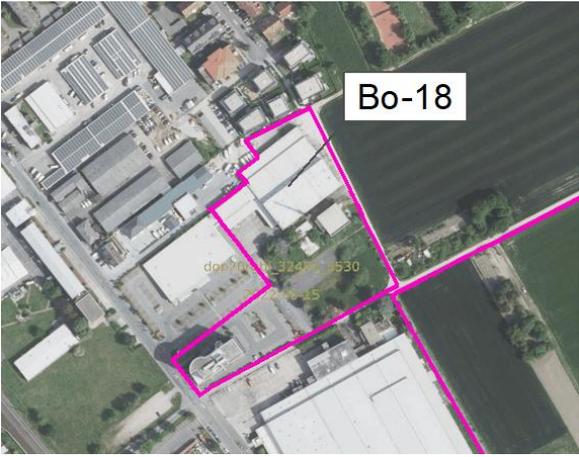
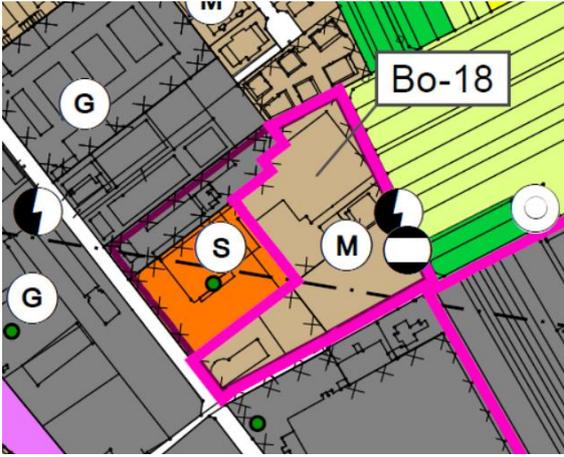
### Städtebauliche Beschreibung

Die Darstellung der Wohnbaufläche als Bestand und Neuausweisung wird aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans Burgweg übernommen. Die Gemeinde beabsichtigt die bestehende Bebauung entsprechend der aktuellen Nutzung als Wohnbaufläche festzusetzen. Ergänzend wird auf der südlich angrenzenden Fläche eine zusätzliche Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,05 ha festgesetzt. Die Anpassung erfolgt nun auf Grundlage des derzeitigen Entwurfsstandes des Bebauungsplans „Burgweg“ vom Juli 2022, der nachstehend abgebildet ist:



Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen	
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaftsfläche, Wohnnutzung, Mischnutzung, Seniorenheim,
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Bereich der Bestandsnutzung: Gemischte Baufläche Bereich der Neuausweisung: Landwirtschaftsfläche
Planerische Vorgaben	
<b>Raumordnung</b>	-
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet

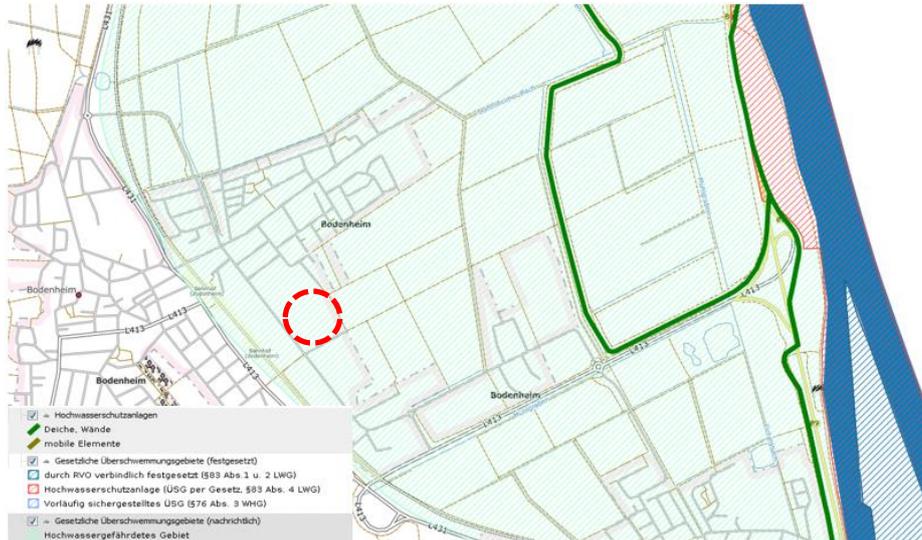
<b>Nr. Bo-16</b>	<b>Wohnbaufläche Bestand Wohnbaufläche Neuausweisung</b>	<b>Größe: 0,22 ha 0,05 ha</b>
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz: Das Areal ist Teil des rechtsgültigen Grabungsschutzgebietes „Burgweg“. Seit den Baumaßnahmen der 1950er Jahre wurden immer wieder Gräber eines ausgedehnten fränkischen Reihengräberfriedhofes erfasst. Zudem fanden sich eisenzeitliche Siedlungsgruben. Im aktuellen google-Luftbild sind zudem in diesem Areal überaus zahlreiche Bodeneingriffe durch positive Bewuchsmerkmale auszumachen. Hier ist also mit einer extrem hohen Dichte an archäologisch relevanten Bodenbefunden zu rechnen. Aus archäologischer Sicht ist daher stark abzuraten, dieses Areal zu bebauen. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns als Fachbehörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gem. § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Dies würde eine zeitlich und finanziell sehr aufwändige Ausgrabung nötig machen. Hier wäre eine geomagnetische Voruntersuchung des Geländes unerlässlich, wie auch sämtliche Bodeneingriffe/Sondagen nur mit unserem Einverständnis erfolgen dürfen.</li></ul>		

Nr. Bo-18		Gemischte Baufläche	Größe: 1,75 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
<p>Der Gemeinde Bodenheim stellt derzeit den Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich „Eichweg Nord, Bereich Kuemmerlinghalle, 4. Änderung“ einschließlich „Eichweg Süd“, 9. Änderung“ auf. Das Plangebiet liegt fast vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Eichweg Nord, Bereich Kuemmerlinghalle – 2. Änderung‘ und ist als Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet ‚Lebensmittelmarkt‘ ausgewiesen.</p> <p>Eine Projektentwicklungsgesellschaft möchte den Bereich nördlich des Eichweges mit unterschiedlichen Nutzungen entwickeln. Vorgesehen ist Wohnungsbau mit Eigentums- und Mietwohnungen einschließlich Tiefgaragen sowie ein Getränkemarkt. Ein geplanter Erweiterungsbau ‚Cube‘ des VITANUM-Gesundheitszentrums soll parallel ermöglicht werden. Der vorhandene REWE-Markt soll mit einbezogen werden.</p> <p>Voraussetzung der geplanten Gebietsentwicklung ist die Änderung des Bebauungsplans. Im Süden des Plangebietes werden kleine Teile des Bebauungsplanes ‚Eichweg Süd‘ überplant. Hierbei handelt es sich um Flächen südlich des Eichweges, die für den Ausbau des Eichweges benötigt werden. Betroffen sind schmale Streifen der Parzellen 155/1 und 153/1. Dies ist Gegenstand der 9. Änderung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche ‚Lebensmittelmarkt‘ dargestellt.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt im überwiegenden Teil des Plangebietes ein Urbanes Gebiet (MU) fest, während für den REWE-Markt mit den zugehörigen Parkplätzen die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet beibehalten wird. Der Flächennutzungsplan stellt im Einklang mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans den Bereich als gemischte Baufläche dar.</p>			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gewerbegebiet mit Nutzung VITANUM und Brachflächen in rückwärtigen Bereich		
<b>Umgebung</b>	Gewerbliche Nutzung, Landwirtschaftsfläche		
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Gewerbliche Baufläche		
<b>Planerische Vorgaben</b>			
<b>Raumordnung</b>			
-			
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			

<b>Nr. Bo-18</b>	<b>Gemischte Baufläche</b>	<b>Größe: 1,75 ha</b>
------------------	----------------------------	-----------------------

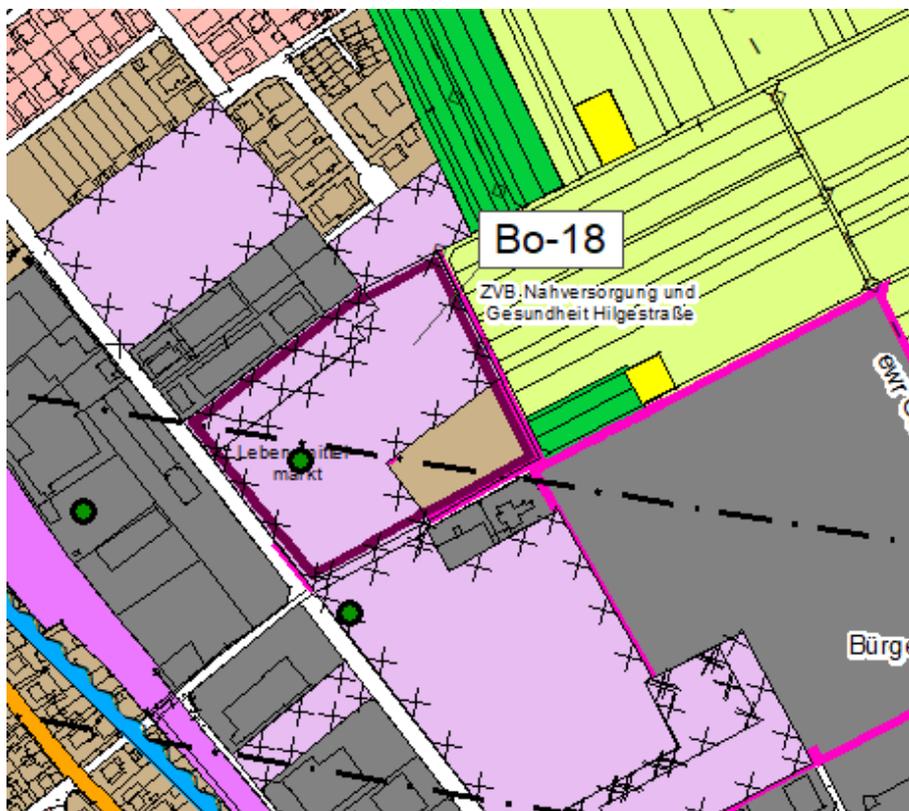
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:

- Die Fläche befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Entsprechend sollten etwaige Bauvorhaben in hochwasserangepasster Bauweise erfolgen.

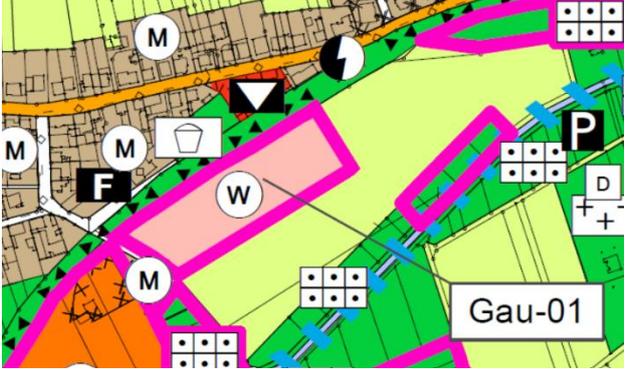


Ungefähre Lage der Fläche Bo-18 (rot gekennzeichnet) in der Gewässerkarte RLP (Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 06/2023)

- Beachtung der Bodenschutzflächen „Ehem. Dachdeckerbetriebe, ehem. Speditionsbetrieb, ehem. Kfz-Reinigung, Bodenheim, Hilgestr. 20“ (REGNUM 339 02 006 – 5003 / 000 – 00) und „Nördl. Teilfläche, Ehem. Betriebsgelände Fa. Kümmerling, Bodenheim, Am Kümmerling“ (REGNUM 339 02 006 – 5004 / 000 – 00)



## 2. Gau-Bischofsheim

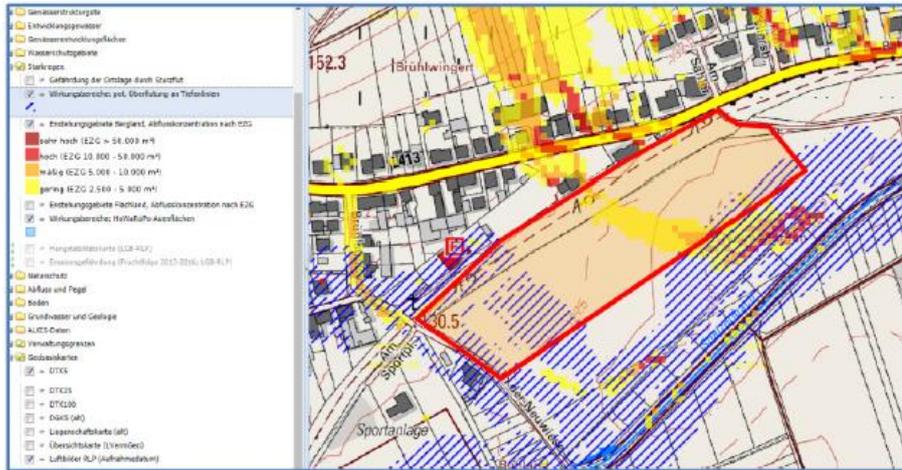
Nr. Gau-01	Wohnbaufläche	Größe: 1,00 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
<p>Die vorgesehene Wohnbaufläche befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde und schließt südlich an den bestehenden Radweg an. Auf Grund der topografischen Gegebenheiten bieten der nördliche und westliche Ortsrand nur eingeschränkt Möglichkeiten zur weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinde. Des Weiteren verläuft entlang der L425 im Westen der Ortsgemeinde auch die Gemarkungsgrenze, daher ist auch keine wohnbauliche Nutzung westlich der Landesstraße vorgesehen.</p> <p>Auf Grund der Nähe des westlich angrenzenden Sportplatzes ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die geplante Wohnbaunutzung gegen Lärmemissionen zu schützen ist. Im Laufe des Verfahrens wurde die Fläche auf 1,00 ha verkleinert.</p>		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsfläche	
<b>Umgebung</b>	Mischnutzung, Landwirtschaftsflächen, Kleingärten, Sportplatz, Radweg	
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche (16. Änderung des FNP)	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet	

<b>Nr. Gau-01</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>Größe: 1,00 ha</b>
-------------------	----------------------	-----------------------

**Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

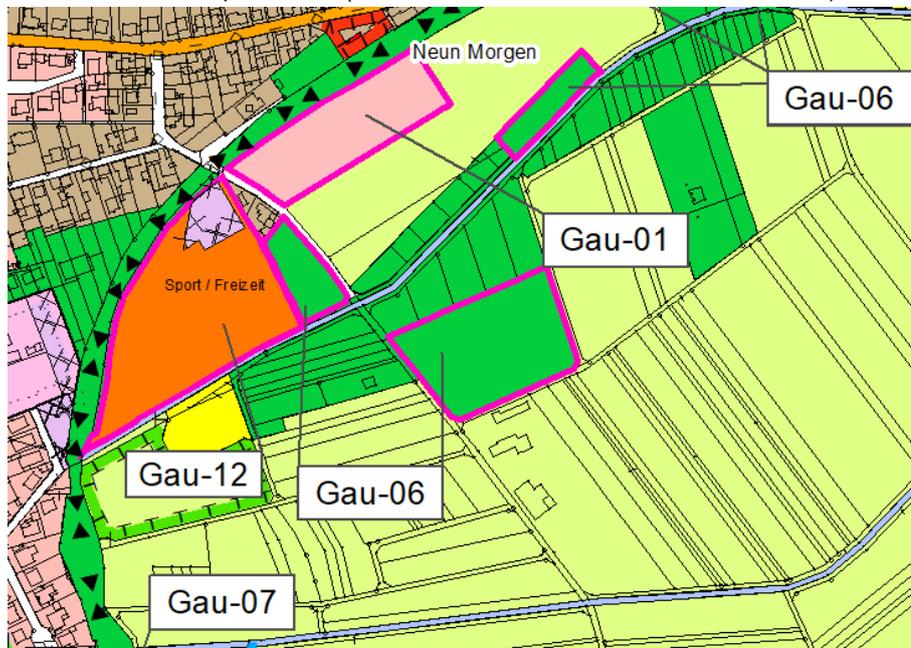
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:

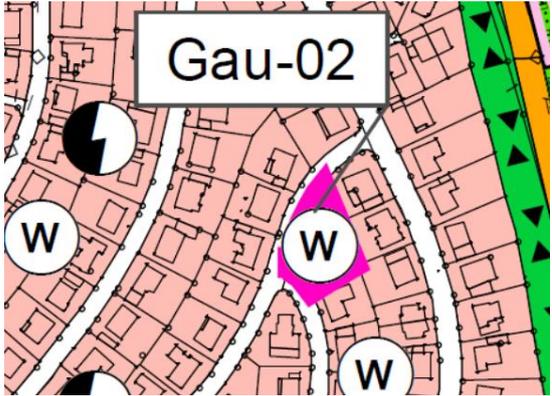
- Zwischenzeitlich wurde die Starkregengefahrenkarte für die Verbandsgemeinde Bodenheim erstellt. Wie dem nachfolgenden Ausschnitt aus dieser Karte zu entnehmen ist, befindet sich der westliche Teil in einem Wirkungsbereich potentieller Überflutungen an Tiefenlinien und im mittleren Teil ist bei einem Starkregenereignis mit geringen Abflusskonzentrationen zu rechnen. Diese Informationen sollten in die Erschließungsplanung mit einfließen, um die Bebauung soweit als möglich vor Überflutungen bei Starkregenereignissen zu schützen.

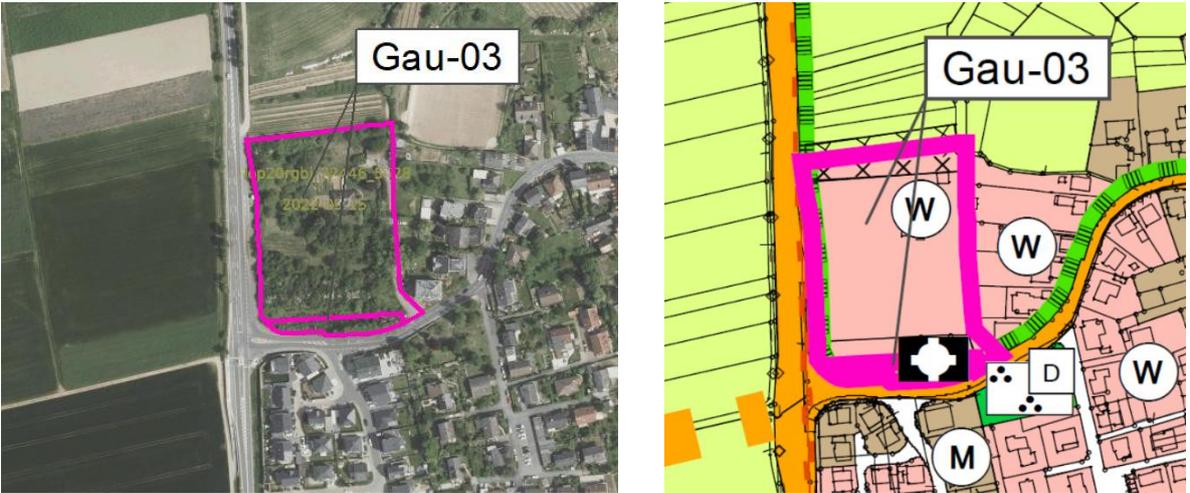


Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Stand 2021

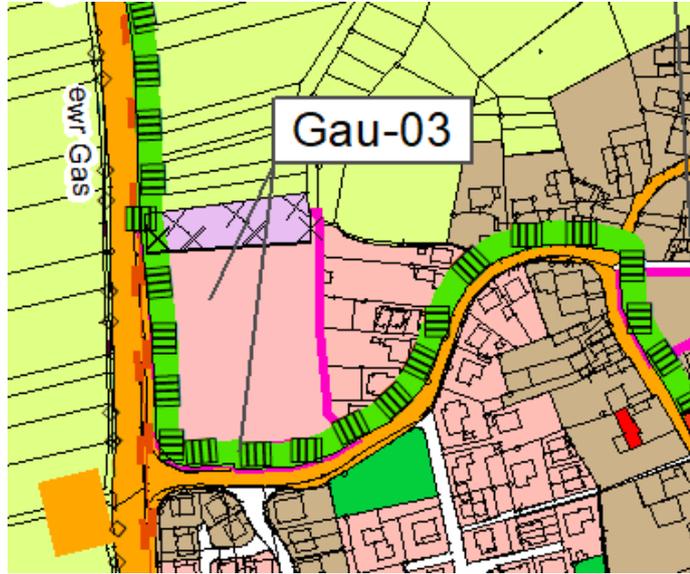
- Das Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 45“ ist in der direkten Umgebung des Änderungsbereiches. Auch hier gelten der Umgebungsschutz und der genannte Genehmigungsvorbehalt.
- u.U. Beachtung der südwestlich gelegenen Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Gau-Bischofsheim, Am Sportheim“ (REGNUM 339 02 020 – 0204 / 000 – 00)

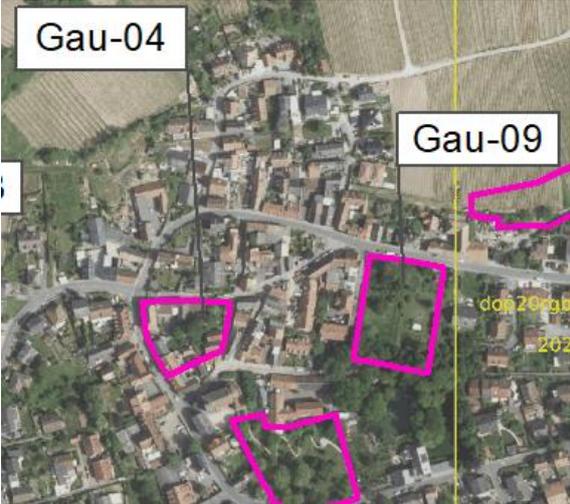
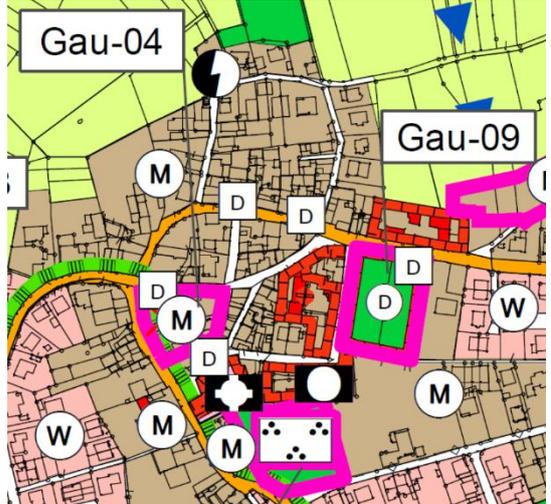


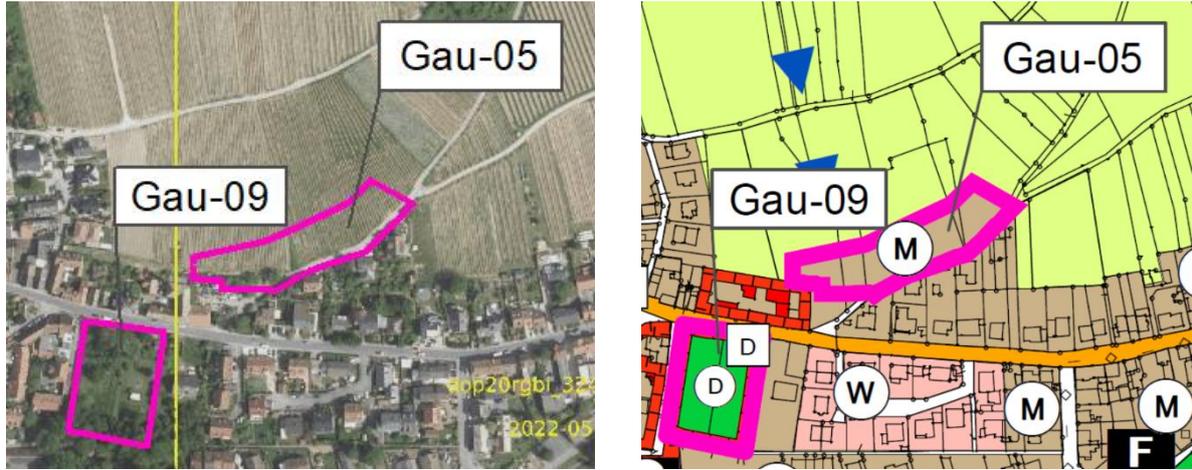
Nr. Gau-02		Wohnbaufläche	Größe: 0,10 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
Die bisher dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird zu Gunsten der Darstellung von Wohnbaufläche aufgegeben. Zur Kompensation des Spielplatzes wird die Fläche Gau-07 als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz aufgenommen.			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Unbebauter Innenbereich, Grünfläche, Spielplatz		
<b>Umgebung</b>	Wohnnutzung		
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz		
<b>Planerische Vorgaben</b>			
<b>Raumordnung</b>	-		
<b>Schutzgebiete</b>	-		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
-			

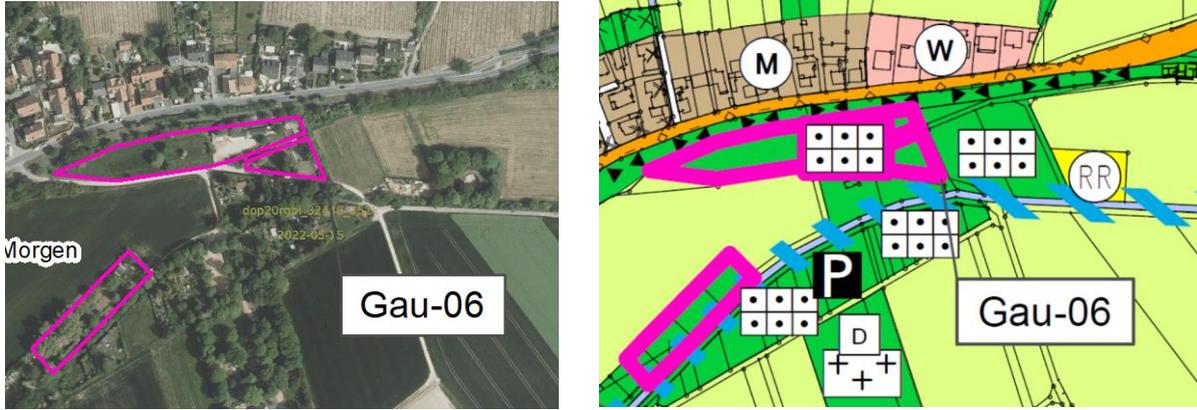
Nr. Gau-03	Wohnbaufläche Grünfläche	Größe: 1,32 ha 0,10 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
<p>Zur Abrundung der Ortslage Richtung Westen wird die Darstellung einer Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen. Die Gemeinde beabsichtigt den überwiegenden Bereich als Wohnstandort zu entwickeln. An der südlichen Grenze der Fläche wird in der räumlichen Umgebung der Kapelle sowie angrenzend an die Steigstraße eine ergänzende Grünfläche dargestellt.</p> <p>Auf Grund der räumlichen Nähe zur L 425 sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wohngebiets vor Verkehrslärm festzusetzen.</p> <p>Die Kapelle sowie das an die Straße angrenzende Flurstück werden im Rahmen der Änderung Gau-12 als Grünfläche festgesetzt.</p>		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Parkähnliches Gartengrundstück mit dichtem Gehölzbestand, Wohnnutzung	
<b>Umgebung</b>	Wohnnutzung, Mischnutzung, Landwirtschaftsfläche, L425	
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche, Gemischte Baufläche	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhesisches Rheingebiet	

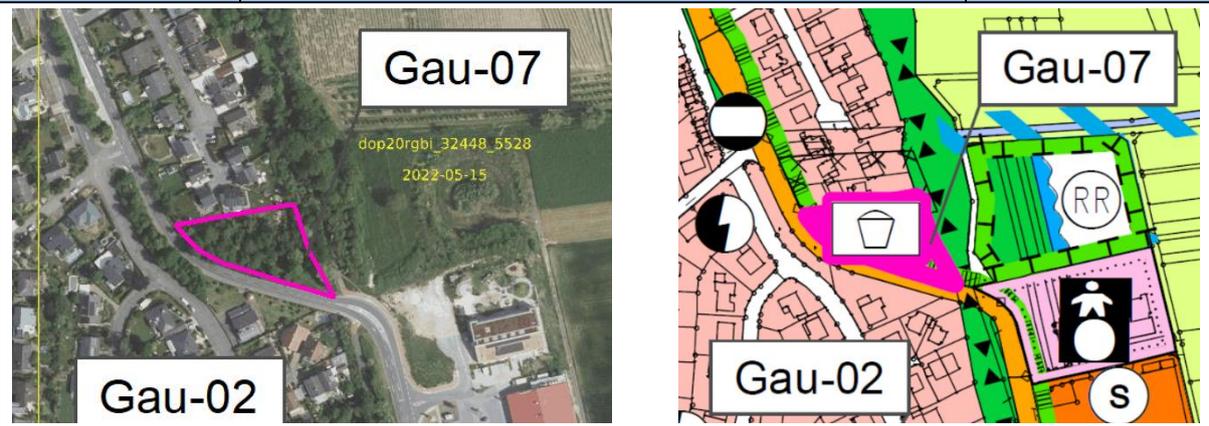
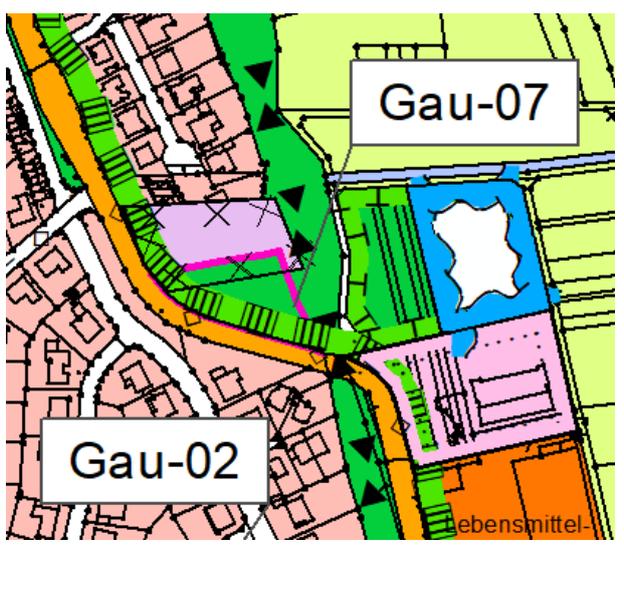
Nr. Gau-03	Wohnbaufläche Grünfläche	Größe: 1,32 ha 0,10 ha
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Untere Wasserbehörde: es ist zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen</li><li>▪ GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz: archäologische Verdachtsfläche</li><li>▪ Das Plangebiet befindet sich nördlich teilweise innerhalb der Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Gau-Bischofsheim, L 425“ mit der REGNUM 339 02 020 - 0201 / 000 - 00. Eingriffe in den Untergrund sind mit der Oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei der Altablagerung handelt es sich dem Erhebungsbogen zufolge um eine ehem. Grube, die zw. 1900 und 1967 mit Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfällen verfüllt wurde. Die durchschnittliche Mächtigkeit der Ablagerung soll 4 m betragen. Ergebnisse über örtliche Untersuchungen im Bereich der Altablagerung liegen mir nicht vor. Die Altablagerung ist in der Erfassungsbewertung als „altlastverdächtig“ eingestuft.</li></ul>		



Nr. Gau-04		Gemischte Baufläche	Größe: 0,24 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
Die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gebäude sozialer Zwecke wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung in gemischte Baufläche geändert.			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Mischnutzung		
<b>Umgebung</b>	Mischnutzung		
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Gemeinbedarfsfläche, Gebäude sozialer Zwecke		
<b>Planerische Vorgaben</b>			
<b>Raumordnung</b>	-		
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abuarbeiten und zu bewältigen:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landesamt für Geologie und Bergbau: Lage in einem vermuteten Rutschgebiet</li> </ul>			

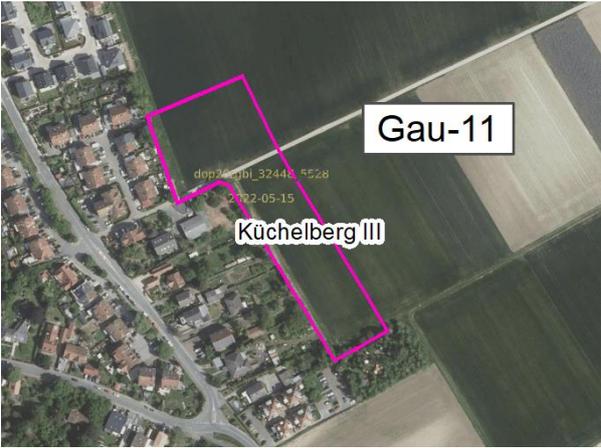
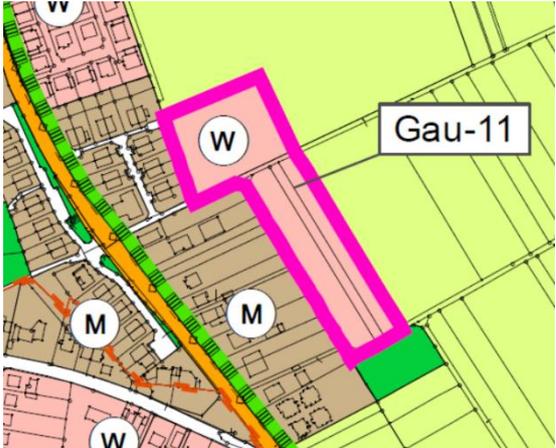
Nr. Gau-05	Gemischte Baufläche	Größe: 0,44 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
<p>Auf Grund eines konkreten Vorhabens wird die bestehende gemischte Baufläche Richtung Norden erweitert, um die baurechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.</p>		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsfläche, Gehölze	
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaftsfläche, Mischnutzung, Denkmalensemble	
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landesamt für Geologie und Bergbau: Lage in einem nachgewiesenen Rutschgebiet: Bei Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Thema Hangstabilität abschließend, ggf. durch entsprechende Gutachten, abzarbeiten</li> <li>▪ Laut der „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamtes für Umwelt liegt die Fläche Gau-05 nicht in einem Sturzflutentstehungsgebiet nach Starkregen. Für die Fläche wird daher kein erhöhtes Risiko für wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen gesehen. Jedoch sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Aufnahmefähigkeit der Kanalisation und der entsprechend profilierten Oberfläche des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges bis hin zum Einlaufbauwerk sowie die mögliche weitere Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf Grund der tatsächlichen Versiegelung vorzunehmen,</li> <li>▪ Ergänzend ist auch die Sicherstellung des Abflusses von Kaltluft im Rahmen eines Bebauungsplans abzarbeiten.</li> <li>▪ GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege: Das Gebäude Pfarrstraße 2 in Gau-Bischofsheim ist ein Kulturdenkmal</li> <li>▪ Das Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 10“, genauer: die Bauliche Gesamtanlage „Weingut Oberst Schultz-Werner“ ist in der direkten Umgebung des Änderungsbereiches. Hier gelten der Umgebungsschutz und der genannte Genehmigungsvorbehalt. Prinzipielle Bedenken bestehen seitens der GDKE; Direktion Landesdenkmalpflege, nicht. In der Umsetzung müssen jedoch Beeinträchtigungen für das Kulturdenkmal ausgeschlossen werden. Hier ist ein besonderes Augenmerk auf die Topographie zu legen: Sind Neubauten in diesem Bereich höher gelegen, als das Kulturdenkmal, so sind die absoluten Höhen miteinander zu vergleichen.</li> </ul>		

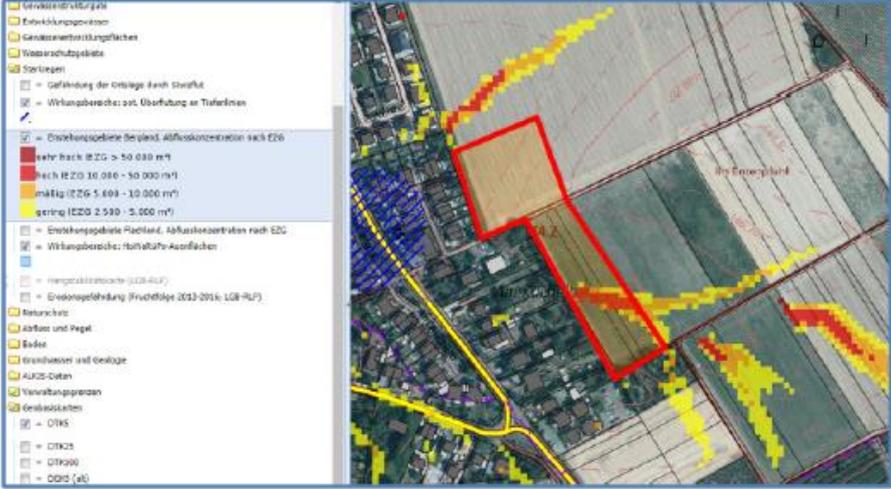
Nr. Gau-06	Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten	Größe: 2,49 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
<p>Es erfolgt eine Anpassung der Darstellung von Kleingärten am östlichen Ortsrand der Gemeinde, bereits als Kleingärten genutzten Flächen werden als Bestand dargestellt. Des Weiteren werden Flächen, die künftig für die Nutzung als Kleingärten zur Verfügung stehen sollen als solche in die Darstellung des FNP aufgenommen.</p>		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Überwiegend kleingärtnerische Nutzungen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität, hoher Anteil an Gehölzstrukturen, teilweise landwirtschaftliche Nutzung	
<b>Umgebung</b>	Ackerbau, Kleingärten	
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche, Grünfläche ohne Zweckbestimmung	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutzwürdiges Biotop „Obstwiese am Ortsrand von Gau-Bischofsheim“, BK-6015-0583-2006, Schutzziel: Erhaltung der Hecken als Landschaftselement und Brutplatz verschiedener Vogelarten</li> <li>▪ Landschaftsschutzgebiet Rheinhesisches Rheingebiet</li> </ul>	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung:</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ u.U. Beachtung der nordwestlich gelegenen Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Gau-Bischofsheim, Nähe Schule“ (REGNUM 339 02 020 – 0202 / 000 – 00 (vgl. Ausführungen unter Gau-12)</li> </ul>		

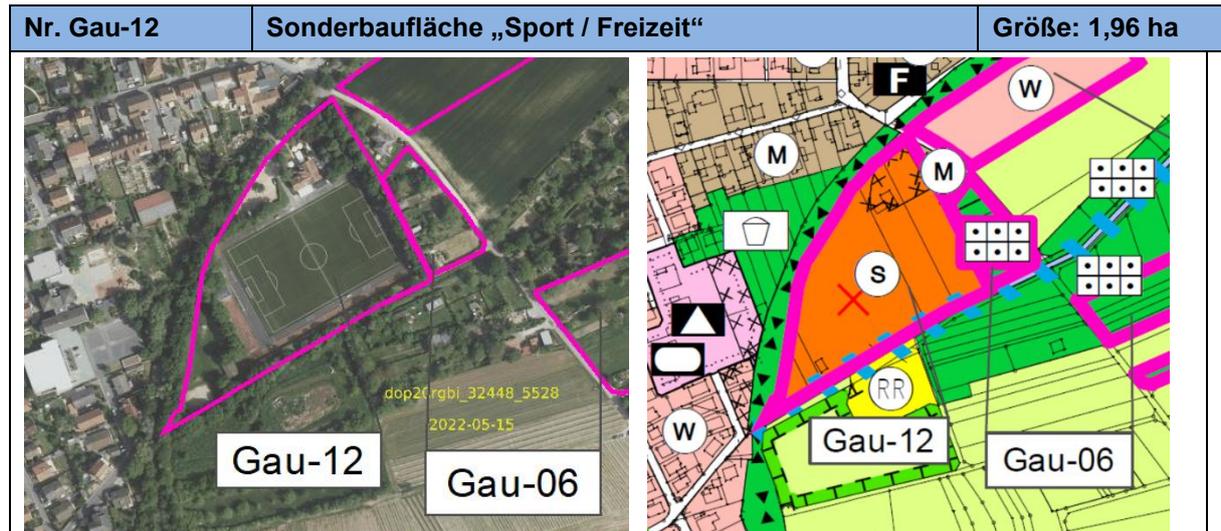
Nr. Gau-07	Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	Größe: 0,25 ha
		
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Die Fläche Gau-07 ist bisher im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung erfolgt eine Anpassung der Darstellung zu Grünfläche. Die Zweckbestimmung Spielplatz ergibt sich aus der Aufgabe des Spielplatzes auf der Fläche Gau-02. Es ist vorgesehen, die Fläche zu einem Spielplatz zu entwickeln. Ggfs. notwendige Maßnahmen auf Grund der teilweisen Lage in einer Altablagerungsfläche sind im Rahmen der Realisierung zu prüfen.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Gehölzstrukturen, teilweise Altablagerung</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Wohnnutzung, Radweg, Landwirtschaft, Kreisstraße K 46</p>	
<p><b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche, teilweise Lage in einer Altablagerungsfläche</p>	
<p><b>Planerische Vorgaben</b></p>		
<p><b>Raumordnung</b></p>	<p>-</p>	
<p><b>Schutzgebiete</b></p>	<p>Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet</p>	
<p><b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b></p>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise Lage in der Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Gau-Bischofsheim, Lörzweiler Straße“ (REGNUM 339 02 020 – 0203 / 000 – 00) (ehemalige Erdaushub- und Bauschuttdeponie). Die SGD geht davon aus, dass bereits im Jahr 1998 im Rahmen der Bebauung auf einem Teil der Altablagerung eine Untersuchung durchgeführt wurde, die Ergebnisse liegen bei der SGD allerdings nicht vor. Die Untersuchungen wurden wahrscheinlich privat beauftragt. Die Altablagerung ist derzeit zwar als nicht altlastverdächtig eingestuft, jedoch im Hinblick auf die damalige Nutzung als Ödland. Ändert sich die Nutzung, ist eine Neubewertung im Hinblick auf diese neue Nutzung erforderlich.</li> </ul>		

Nr. Gau-09	Grünfläche	Größe: 0,42 ha
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Darstellung der innerörtlichen Grünfläche. Bei der Fläche handelt es um ein historische Park- und Gartenanlage welche also solche unter Denkmalschutz steht (Gärten und Parks). Das Symbol „Denkmalzone“ wird entsprechend ergänzt. Die Fläche soll entsprechend ihres Schutzzieles als Grünfläche erhalten bleiben.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Gehölzstrukturen, Grünfläche, Denkmal: historische Park- und Gartenanlage</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Mischnutzung, Landesstraße L413, denkmalgeschützte Gebäudestrukturen</p>	
<p><b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b></p>	<p>Gemischte Baufläche, Grünfläche, geplantes Naturdenkmal</p>	
<p><b>Planerische Vorgaben</b></p>		
<p><b>Raumordnung</b></p>	<p>-</p>	
<p><b>Schutzgebiete</b></p>	<p>Landschaftsschutzgebiet Rheinhesisches Rheingebiet</p>	
<p><b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b></p>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hier ist die Bauliche Gesamtanlage „Weingut Oberst Schultz-Werner“ direkt betroffen; die Festlegungen für diesen Bereich entsprechen jedoch dem denkmalpflegerischen Schutzzweck, Bedenken bestehen von Seiten der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, an dieser Stelle nicht.</li> </ul>		

Nr. Gau-10	Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage	Größe: 0,42 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
Darstellung der innerörtlichen Grünfläche als Parkanlage. Die Fläche gehört der Kirchengemeinde und soll auch zukünftig als innerörtliche Grünfläche erhalten bleiben.		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gehölzstrukturen, Grünfläche	
<b>Umgebung</b>	Gemischte Baufläche, Grünfläche, Kirche, Rathaus, Kreisstraße K46	
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Gemischte Baufläche	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhesisches Rheingebiet	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
-		

Nr. Gau-11		Wohnbaufläche	Größe: 1,27 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
<p>Auf Grund der topografischen Gegebenheiten bieten der nördliche und westliche Ortsrand nur begrenzte Möglichkeiten zur weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinde. Des Weiteren verläuft entlang der L425 im West der Ortsgemeinde auch die Gemarkungsgrenze, daher ist keine wohnbauliche Nutzung westlich der Landesstraße vorgesehen.</p> <p>Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen die Fläche Gau-11 am südlichen Orts- eingang auszuweisen. Die Fläche schließt an die bestehende gemischte Baufläche an und kann über diese auch erschlossen werden.</p>			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsfläche		
<b>Umgebung</b>	Gemischte Baufläche, Landwirtschaftsfläche, Gehölzfläche		
<b>Darst. rechts- wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche		
<b>Planerische Vorgaben</b>			
<b>Raumordnung</b>	-		
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet		

Nr. Gau-11	Wohnbaufläche	Größe: 1,27 ha
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oberflächenwasser / Stauwasser / Topografie: Thematik abschließend, ggf. durch entsprechende Gutachten durch ein Fachbüro, abzuarbeiten. Im Rahmen eines solchen Gutachtens ist zu ermitteln, ob und wie die Fläche bebaubar ist und welche Maßnahmen zum Schutz der Anlieger erforderlich werden.</li> <li>▪ Bei der Erschließungsplanung für die ausgewiesene Wohnbaufläche ist die schadlose Ableitung des aus dem östlich angrenzenden Außengebiet anfallenden Niederschlagswassers auch bei seltenen Starkregenereignissen zu beachten und sicherzustellen. Dem nachfolgenden Kartenausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte ist zu entnehmen, dass insbesondere der mittlere Bereich des Baugebietes von hohen Abflusskonzentrationen bei seltenen Starkregenereignissen betroffen ist.</li> </ul>		
		
<p>Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Stand 2021</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschließung / Parken / Verkehrsbelastung: Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Küchelberg“ wird der Investor der Ortsgemeinde eine 3 m breite Grundstücksfläche übereignen, mit der es möglich ist, die geplante Wohnbaufläche über die Straße „Am Schwarzfelder Weg“ in zweispuriger Breite zu erschließen.</li> <li>▪ Durchlüftung / Kaltluft: die Berücksichtigung klimatischer Belange sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.</li> </ul>		



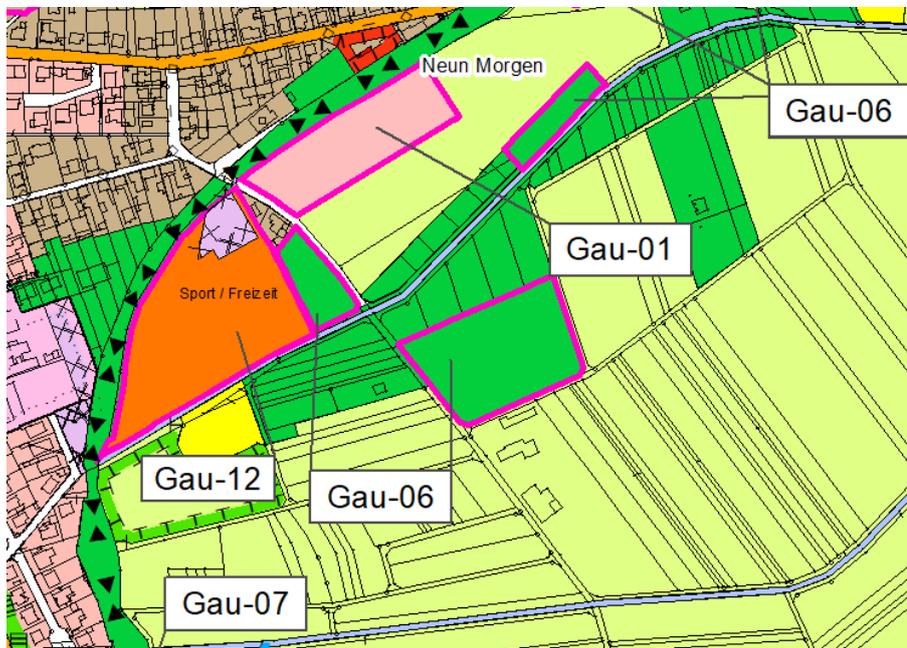
**Erläuterung**

Zwecks Vereinheitlichung der Darstellungen in der Verbandsgemeinde werden alle bislang als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport / Freizeit“ dargestellten Bereich nunmehr als Sonderbauflächen „Sport / Freizeit“ dargestellt. Inhaltlich ergeben sich hierdurch keine Änderungen.

**Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung:**

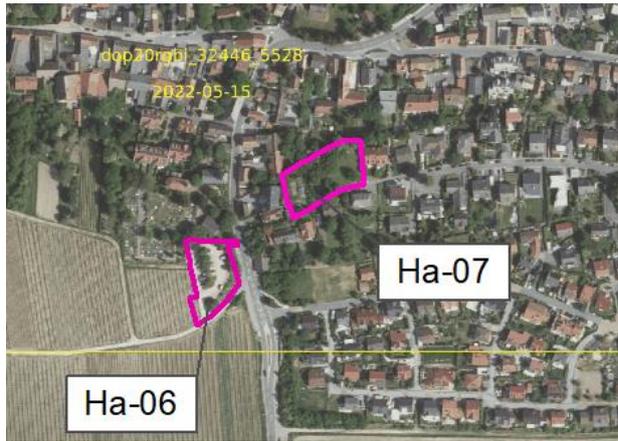
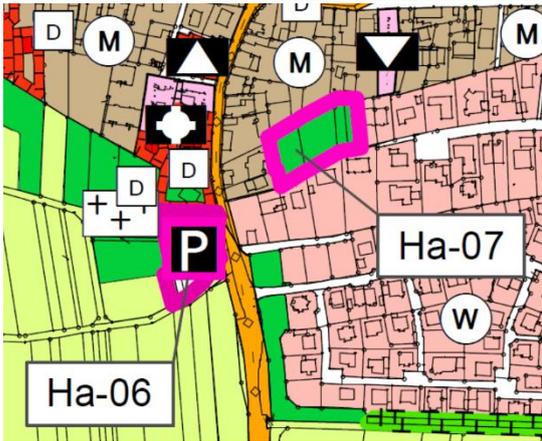
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:

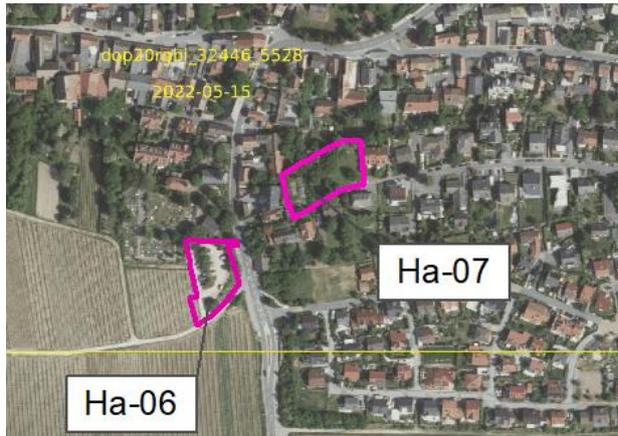
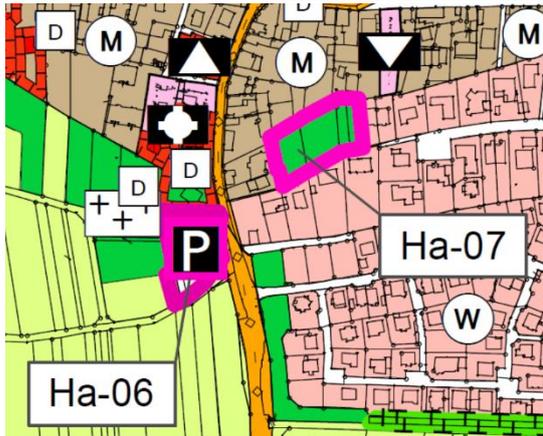
- Beachtung der Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Gau-Bischofsheim, Nähe Schule“ (REGNUM 339 02 020 – 0202 / 000 – 00)
- u.U. Beachtung der westlich gelegenen Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Gau-Bischofsheim, Gartenstraße“ (REGNUM 339 02 020 – 0205 / 000 – 00)



### 3. Harxheim

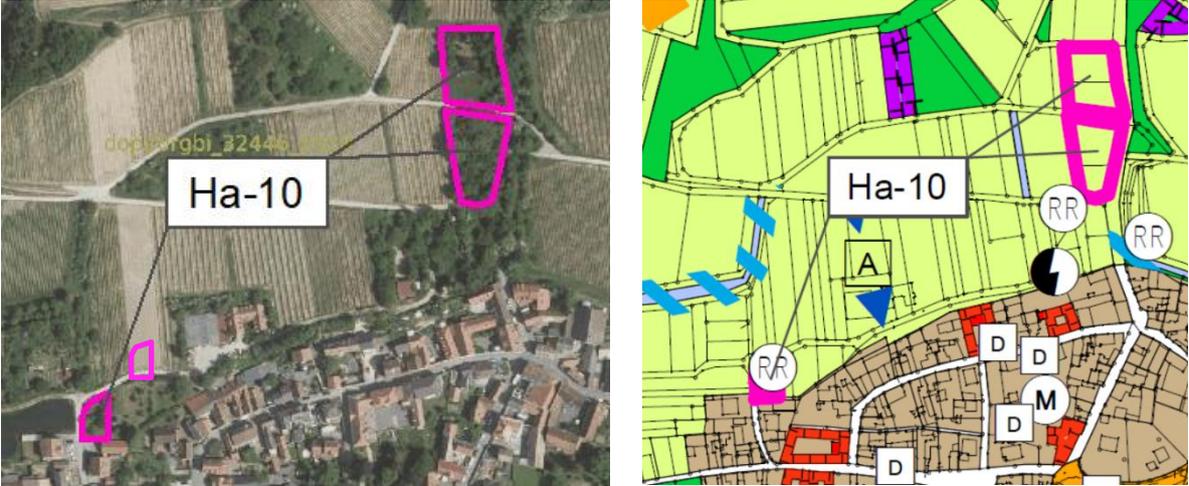
Nr. Ha-01	Wohnbaufläche (Entwicklung in Bauabschnitten)	Größe: 5,12 ha
		
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Die vorgesehene Wohnbaufläche befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde. Auf Grund der topografischen Gegebenheiten bieten der nördliche und westliche Ortsrand keine Möglichkeiten zur weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinde. Durch die Ausweisung der Fläche Ha-01 erfolgt eine Abrundung der Ortslage nach Süden.</p> <p>Auf Grund der Nähe der östlich angrenzenden Sportanlagen ist im nachgelagerten Bebauungsverfahren zu prüfen, ob die geplante Wohnbaunutzung durch Lärmemissionen beeinträchtigt wird. Die Fläche soll in Bauabschnitten entwickelt werden.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche, Gartennutzung</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Wohnnutzung, Landwirtschaft, Freizeitnutzungen, Spielplatz</p>	
<p><b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche</p>	
<p><b>Planerische Vorgaben</b></p>		
<p><b>Raumordnung</b></p>	<p>-</p>	
<p><b>Schutzgebiete</b></p>	<p>-</p>	
<p><b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b></p>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GDKE, Direktion Landschaftsarchäologie Mainz: archäologische Verdachtsfläche</li> </ul>		

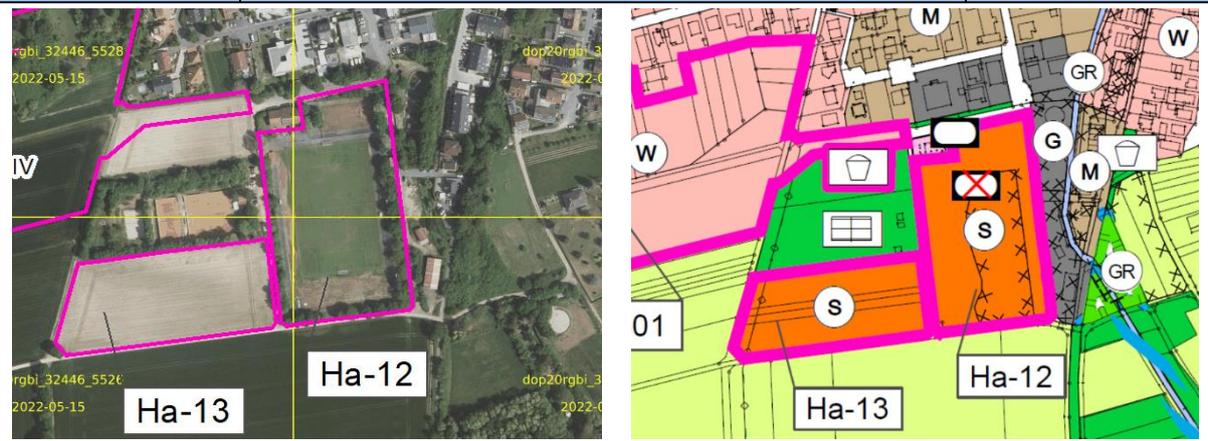
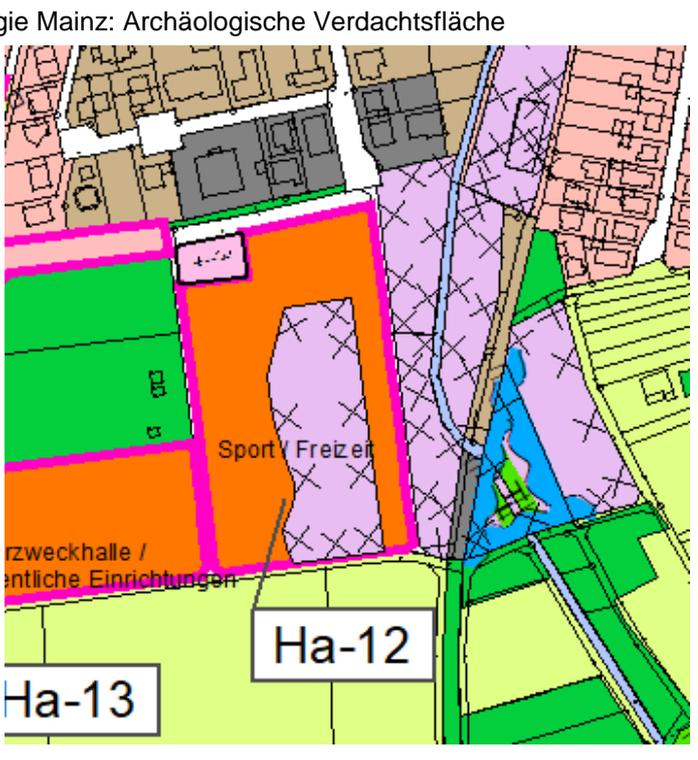
Nr. Ha-06		Parkplatz	Größe: 0,20 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
Darstellung des bestehenden Parkplatzes am Friedhof.			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Friedhofsparkplatz		
<b>Umgebung</b>	Friedhof, Landwirtschaftsfläche		
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz: Archäologische Verdachtsfläche</li> </ul>			

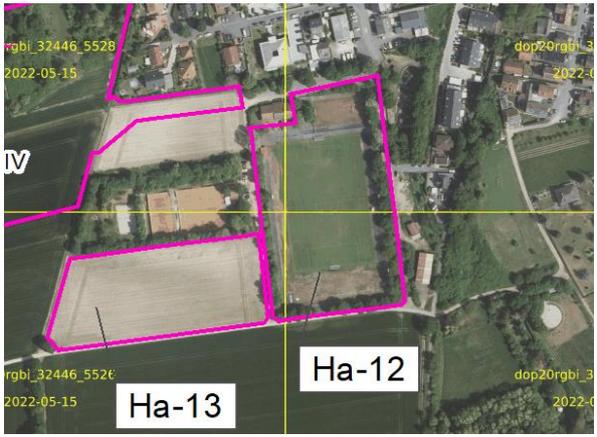
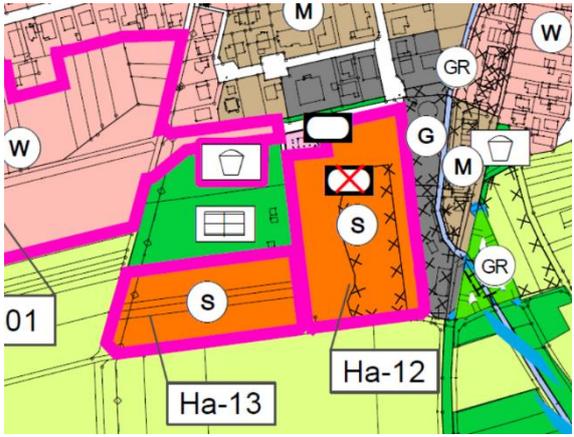
Nr. Ha-07		Grünfläche	Größe: 0,24 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
Die bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellte Fläche wird als Grünfläche dargestellt, da die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Innenbereich aufgegeben wurde.			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Unbebauter Innenbereich, Kleingärten		
<b>Umgebung</b>	Wohnnutzung, Mischnutzung		
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz: Archäologische Verdachtsfläche</li> </ul>			

Nr. Ha-09	Korridor für Ortsumgehung	Größe: -- ha
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Seitens des Verkehrsministeriums wurde eine Ortsumgehung um die Gemeinde Harxheim in eine Prioritätenliste für künftige Ausbaumaßnahmen für die Jahre 2022 bis 2025 aufgenommen. Aus diesem Grund wurde für die Gemeinde Harxheim ein Korridor für eine Ortsumgehung aufgenommen, der Vorschlag wurde aus einer vorbereitenden Trassenuntersuchung aus dem Jahr 2004 übernommen und stellt eine vorläufig verkehrsplanerisch geprüfte Trassenvariante dar. Es handelt es sich nicht um eine eigenständige Planung der Verbandsgemeinde oder der Ortsgemeinde. (siehe auch Kapitel D.3.6)</p> <p>Ziel der bildlichen Darstellung ist es, eine Anstoßwirkung gegenüber den zuständigen Behörden auszulösen und bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein Signal zur Freihaltung dieser Trassen im Rahmen der Umsetzung anderer Projekte im Außenbereich zu setzen.</p> <p>Der Trassenverlauf soll im Norden auf der Höhe der Steigstraße in Gau-Bischofsheim wieder auf die Rheinhessenstraße treffen. Im Norden und Westen der Ortslage sind die bestehenden Biotopflächen im Rahmen der Trassenplanung seitens des LBM zu beachten.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Landwirtschaftliche Nutzung</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Landwirtschaftliche Nutzung, Biotopflächen</p>	
<p><b>Darst. rechtswirksamer FNP</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche</p>	
<p><b>Planerische Vorgaben</b></p>		

<b>Nr. Ha-09</b>	<b>Korridor für Ortsumgebung</b>	<b>Größe: -- ha</b>
<b>Raumordnung</b>	Regionaler Grünzug (Z), Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G), Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)	
<b>Schutzgebiete</b>	Der Korridor für die Ortsumgebung liegt nach Auskunft der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH ggf. im Bereich des neu abzugrenzenden Trinkwasserschutzgebietes Mainz-Ebersheim/Hechtsheim (Nr. 402020443, Status: im Verfahren).	

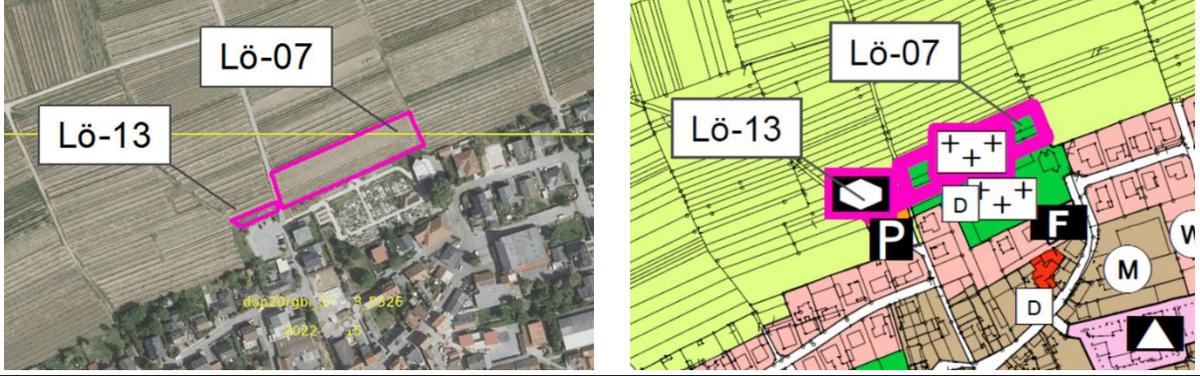
<b>Nr. Ha-10</b>	<b>Landwirtschaftsfläche</b>	<b>Größe: 0,42 ha</b>
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
Die Darstellung wird von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten zu Landwirtschaftsfläche geändert.		

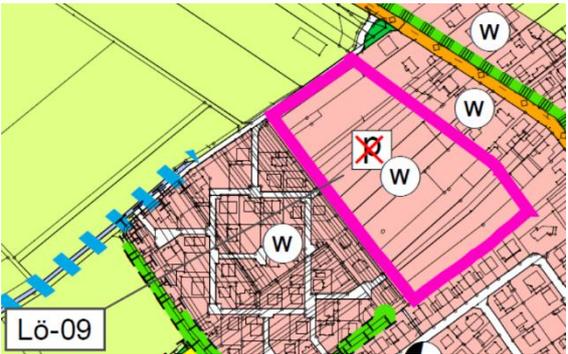
Nr. Ha-12	Sonderbaufläche „Sport / Freizeit“	Größe: 1,91 ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Zwecks Vereinheitlichung der Darstellungen in der Verbandsgemeinde werden alle bislang als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport / Freizeit“ dargestellten Bereich nunmehr als Sonderbauflächen „Sport / Freizeit“ dargestellt. Inhaltlich ergeben sich hierdurch keine Änderungen.</p>		
<p><b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b></p>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz: Archäologische Verdachtsfläche</li> <li>▪ Beachtung der Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Harxheim, Am Sportplatz“ (REGNUM 339 02 026 – 0207 / 000 – 00)</li> <li>▪ Beachtung der östlich angrenzenden Bodenschutzflächen „Ehem. Kläranlage Harxheim“ (REGNUM 339 02 026 – 5001 / 000 – 00), „Ablagerungsstelle Harxheim, An der Kläranlage“ (REGNUM 339 02 026 – 0206 / 000 – 00) sowie „Ablagerungsstelle Harxheim, Küchelberg“ (REGNUM 339 02 026 – 0202 / 000 – 00)</li> </ul>		

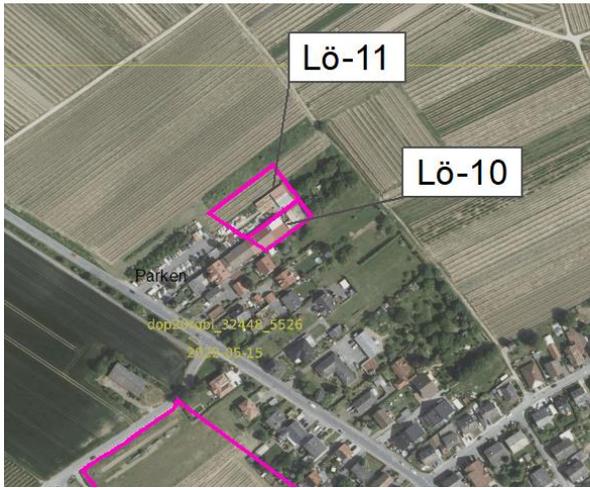
Nr. Ha-13	Sonderbaufläche „Mehrzweckhalle / sonstige öffentliche Einrichtung“	Größe: 1,23 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
<p>Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung und Erweiterung der bestehenden Sporthalle in der Ortsmitte gegenüber einem Hallenneubau an anderer Stelle untersucht. Der im bestehenden Bebauungsplan „Im Spielberg (Sportanlage 2. Teil)“ mit einem von einer Anpflanzungsfläche umgebenen Allwetterplatz festgesetzte, aber noch nicht realisierte Bereich soll zu einer Sonderbaufläche umgewidmet werden, auf der in den nächsten 3 bis 5 Jahren ein Hallenneubau für eine Sport- und Kulturhalle beabsichtigt ist.</p> <p>Die vorgesehene Sonderbaufläche befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Sportanlagen.</p>		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsfläche	
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaft, Freizeitnutzungen, geplante Wohnnutzung, Spielplatz	
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Öffentliche Grünfläche	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	-	

Nr. Ha-13	Sonderbaufläche „Mehrzweckhalle / sonstige öffentliche Einrichtung“	Größe: 1,23 ha
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzuarbeiten und zu bewältigen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laut GDKE, Direktion Landesarchäologie; sind aus dem Areal archäologische Befunde bekannt; ein weiteres Vorhandensein ist anzunehmen. 1980 zeigten sich hier im Profil des Fernleitungsgrabens zwei vorgeschichtliche Kegelstumpfgruben. Daher ist hier mit vermutlich zahlreichen vorgeschichtlichen Siedlungsbefunden zu rechnen.</li> <li>▪ Bei der Erschließungsplanung für die ausgewiesene Sonderbaufläche „Mehrzweckhalle“ ist die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers auch bei seltenen Starkregeneignissen zu beachten und sicherzustellen. Dem nachfolgenden Kartenausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte ist zu entnehmen, dass vom Nordwesten herkommend ein Teilbereich des Planungsgebietes von geringen bis hohen Abflusskonzentrationen bei Starkregeneignissen betroffen ist.</li> </ul>		
		
<p>Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Stand 2021</p>		

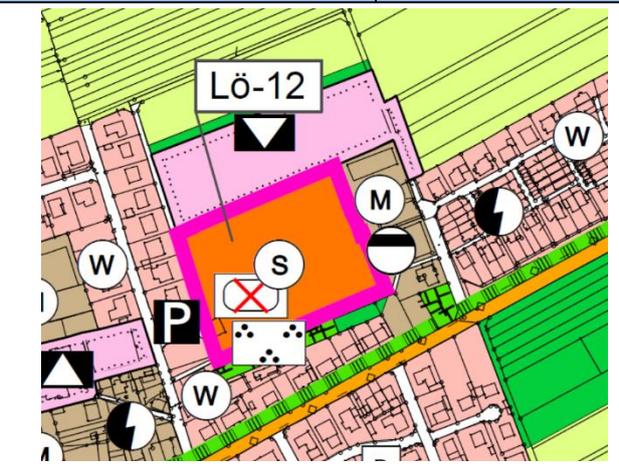
#### 4. Lörzweiler

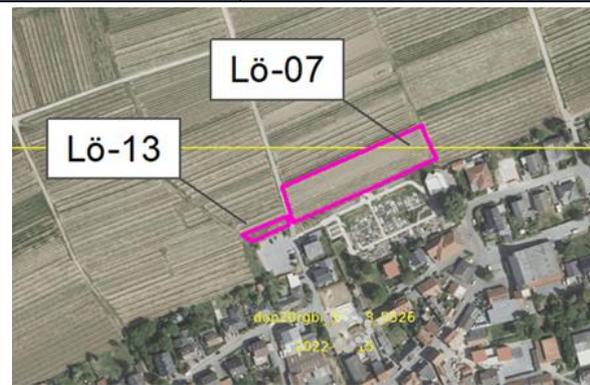
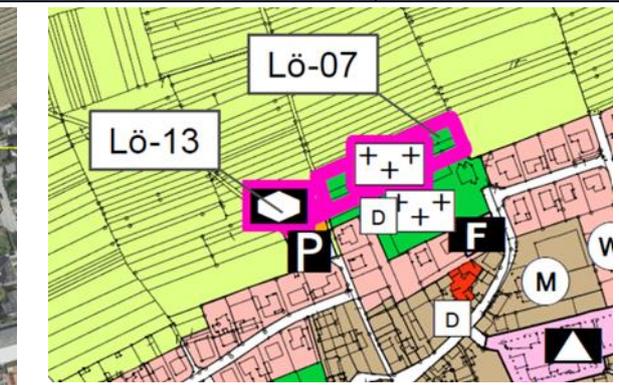
Nr. Lö-07	Grünfläche „Friedhof“	Größe: 0,33 ha
		
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
Sicherung einer Erweiterungsfläche für den Friedhof.		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsfläche	
<b>Umgebung</b>	Friedhof, Landwirtschaft	
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet	
<b>Geologie / Geotechnik</b>	<p>Vor der Neuanlage oder Erweiterung eines Friedhofs ist der Boden auf seine Eignung für Erdbestattungszwecke zu beurteilen. Wir empfehlen bodenkundlich-hydrogeologische Untersuchungen durch ein sachverständiges Ingenieurbüro. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau abzustimmen. Das Merkblatt "Bodenkundliche Anforderungen an Neuanlagen oder Erweiterungen von Friedhöfen" des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz konkretisiert die Untersuchungsziele. Es steht unter der Internetadresse: <a href="https://www.lgb-rlp.de/service/lgb-downloads/boden.html">https://www.lgb-rlp.de/service/lgb-downloads/boden.html</a> zum Download bereit.</p> <p>Bei der Nr. Lö 07 handelt es sich um eine Erweiterungsfläche für den Friedhof. Bereits im Jahr 2017 wurde das geotechnische Gutachten incl. der Bewertung des LGB vorgelegt, was den Schluss zuließ, dass grundsätzlich die Fläche für Bestattungen geeignet ist.</p>	

Nr. LÖ-09		Wohnbaufläche	Größe: 2,67 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
<p>Darstellung einer Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsausgang als Ergänzung zum Baugebiet Kleine Hahl. Durch die Entwicklung der Wohnbaufläche wird die bestehende Erschließungsinfrastruktur beidseitig ausgenutzt.</p> <p>In Verbindung mit der Wohnbaufläche LÖ-02 konzentriert sich die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Lörzweiler auf den nordwestlichen Ortsrand.</p>			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Private Grünfläche Nutzung Bauergärten und Weinanbau, kleinflächig Gehölzstrukturen		
<b>Umgebung</b>	Wohnnutzung, Landwirtschaftsfläche, K46, Sonderbaufläche Parken, Mischnutzung		
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Private Grünfläche		
<b>Planerische Vorgaben</b>			
<b>Raumordnung</b>	-		
<b>Schutzgebiete</b>	-		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Laut GDKE, Direktion Landesarchäologie, handelt es sich wegen der Nähe zu bekannten Fundstellen um eine archäologische Verdachtsfläche. Knapp 100 m nordöstlich wurde mehrfach eine Siedlung der Kupfer- und Bronzezeit angeschnitten. Im südlichen Bereich ist mit der Fortsetzung des Lörzweiler fränkischen Gräberfeldes zu rechnen, welches im 19. Jahrhundert und 1965 mehrfach angetroffen wurde.</li> </ul>			

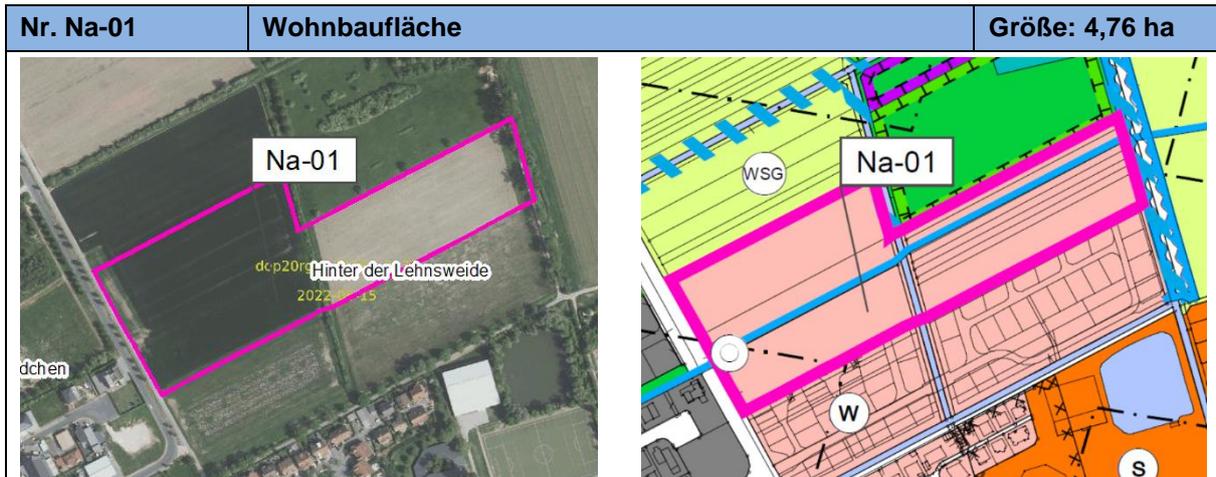
Nr. Lö-10		Gemischte Baufläche	Größe: 0,08 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
Ergänzung der bestehenden gemischten Baufläche entsprechend des Bestandes.			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Mischnutzung		
<b>Umgebung</b>	Gewerbliche Nutzung (Autohaus), Sonderbaufläche Parken, Wohnnutzung, Landwirtschaftsfläche,		
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche		
<b>Planerische Vorgaben</b>			
<b>Raumordnung</b>	-		
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
-			

Nr. Lö-11	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Parken	Größe: 0,19 ha
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>		
Anpassung der bestehenden Sonderbaufläche an den Bestand und Ergänzung von Erweiterungsflächen für das bestehende Autohaus Richtung Nord-Westen.		
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gewerbliche Nutzung Autohaus, Landwirtschaftsfläche	
<b>Umgebung</b>	Mischnutzung, Sonderbaufläche Parken, Wohnnutzung, Landwirtschaftsfläche,	
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	-	
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinheissisches Rheingebiet	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
-		

Nr. Lö-12	Sonderbaufläche „Sport / Freizeit“	Größe: 1,29 ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Zwecks Vereinheitlichung der Darstellungen in der Verbandsgemeinde werden alle bislang als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport / Freizeit“ dargestellten Bereich nunmehr als Sonderbauflächen „Sport / Freizeit“ dargestellt. Inhaltlich ergeben sich hierdurch keine Änderungen.</p>		

Nr. Lö-13	Gemeinbedarfsfläche „Natur-Kita“	Größe: 0,02 ha
		
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Sicherung einer Erweiterungsfläche für die Einrichtung einer Natur-Kita auf dem Grundstück Flur 2 Nr. 298/5 der Gemarkung Lörzweiler.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Friedhof, Landwirtschaft, Wohngebiet</p>	
<p><b>Darst. rechtswirksamer FNP</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche</p>	
<p><b>Planerische Vorgaben</b></p>		
<p><b>Raumordnung</b></p>	<p>-</p>	
<p><b>Schutzgebiete</b></p>	<p>Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet</p>	

## 5. Nackenheim



### Städtebauliche Beschreibung

Neudarstellung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsausgang. Bei der Fläche handelt es sich um den geplanten 2. Bauabschnitt zum Wohngebiet „Hinter der Lehnswiede“.

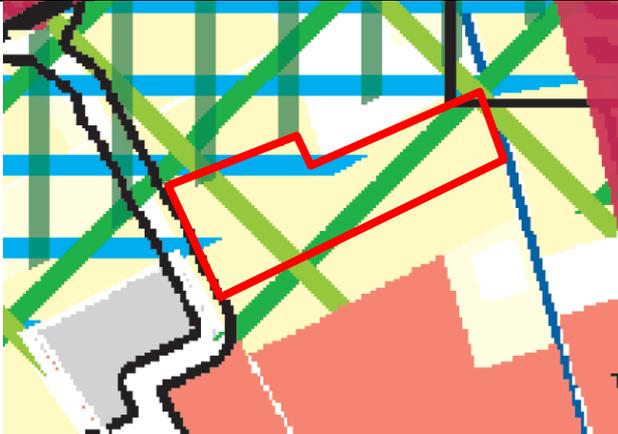
Auf Grund der Nähe des westlich angrenzenden Gewerbegebiets ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die geplante Wohnbaunutzung durch Lärmemissionen beeinträchtigt wird, ggfs. sind geeignete Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

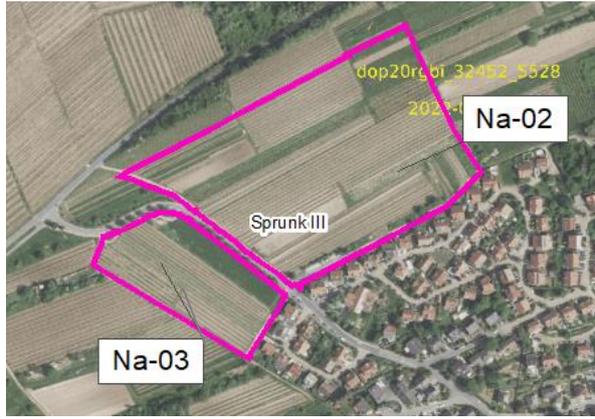
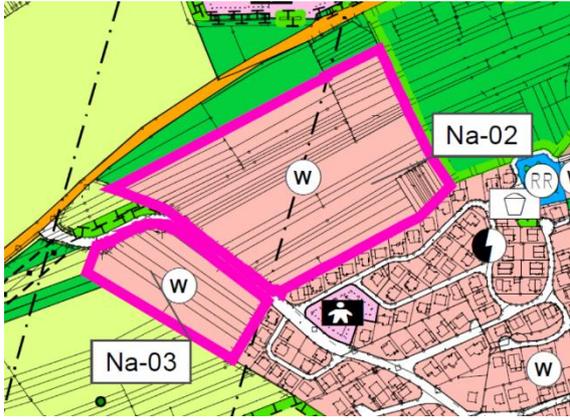
Der nördliche Randbereich der Wohnbaufläche liegt in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III, eine Bebauung ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen des Bebauungsplans sind die Beschränkungen und Hinweise seitens der Wasserbehörden bzw. der Rechtsverordnung des Schutzgebiets zu beachten.

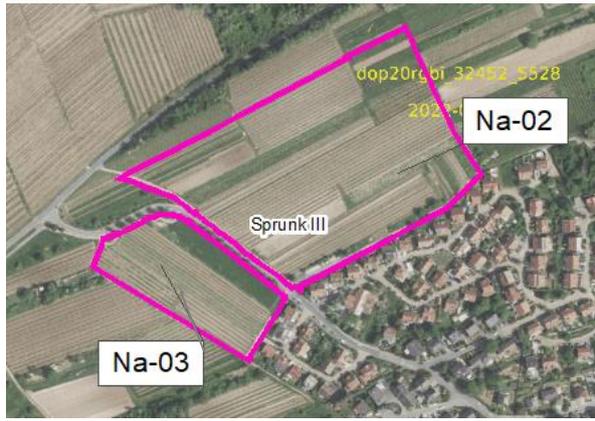
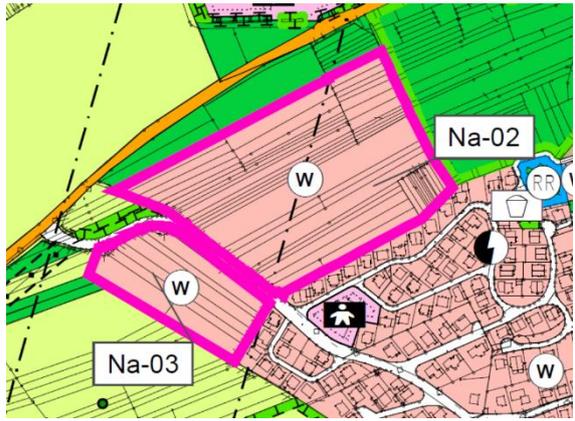
Das Plangebiet grenzt im Osten an den Eichelsbach an, des Weiteren quer ein Gewässer III Ordnung das Plangebiet von Norden nach Süden. Die Belange des Gewässerschutzes (insb. Abstände zum Gewässer) sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich aus dem Strukturkonzept „Hinter der Lehnswiede“, welches im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans erarbeitet wurde. Das Strukturkonzept sieht die Entwicklung der Fläche in zwei Bauabschnitten vor. Der erste Bauabschnitt wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter der Lehnswiede“ i.V.m. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wiesendeich“ und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wiesendeichweg“ festgelegt.

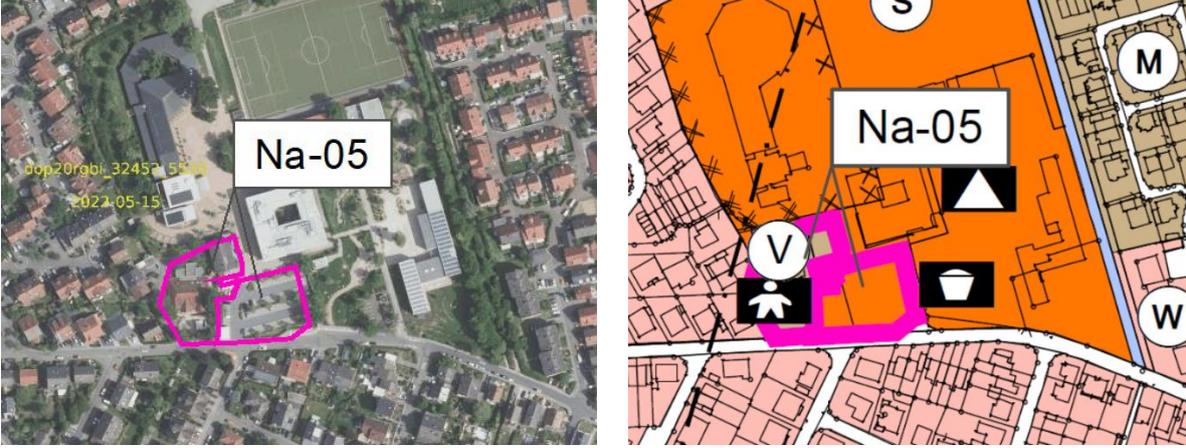
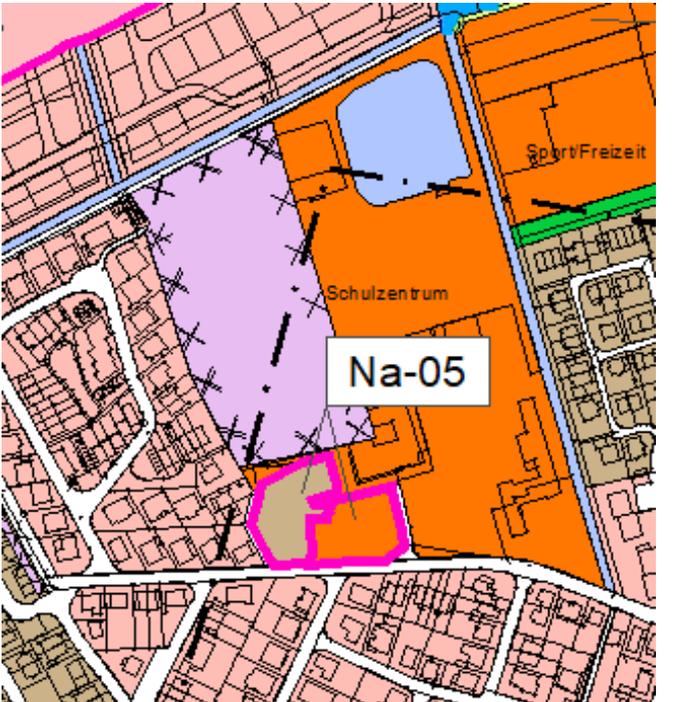


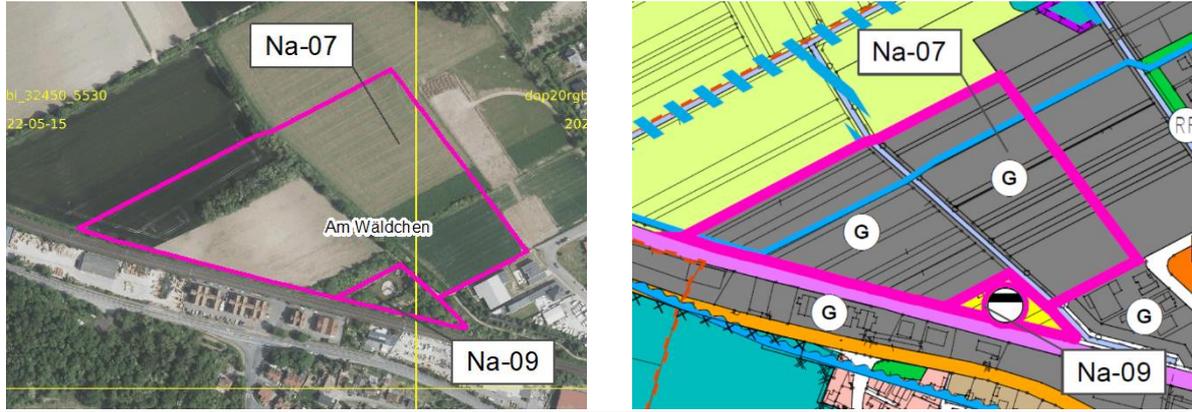
<b>Nr. Na-01</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>Größe: 4,76 ha</b>
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsfläche, Gewässer III Ordnung	
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaft, Wohnnutzung, Gewerbe, Eichelsbach	
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche, Graben	
<b>Planerische Vorgaben</b>		
<b>Raumordnung</b>	<p>Die Fläche liegt in einem <b><u>Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G)</u></b>. In diesem Bereich sind den Belangen des Arten- und Biotopschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Auf Grund der durchweg landwirtschaftlichen Nutzung sowie keiner Darstellung im Rahmen der Integration des Landschaftsplans in den FNP wird davon ausgegangen, dass keine besonderen Belange betroffen sind. Die Belange des im Osten angrenzenden Eichelsbachs sind zu beachten.</p> <p>Durch die Lage der Wohnbaufläche im <b><u>Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)</u></b> erscheint die Zielsetzung dieser Vorrangausweisung nicht direkt betroffen, da dieser Bereich durch seine Lage zwischen Karl-Arand-Straße, B9 und L413 nicht als gut geeignetes Gebiet für die Langzeiterholung eingeschätzt wird. Die südlich von Nackenheim gelegenen Vorrangflächen scheinen für diesen Zweck auf Grund der bestehenden Großräumigkeit besser geeignet.</p> <p>Ein <b><u>Vorranggebiet Grundwasserschutz ist nicht mehr existent</u></b>, es wurde im Rahmen der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes herausgenommen</p>	
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet</li> <li>▪ Wasserschutzgebiet Zone III: Die Fläche liegt zum Teil im festgesetzten Wasserschutzgebiet Bodenheim. Die Restriktionen der Rechtsverordnung sind entsprechend zu beachten. Insbesondere verweise ich an dieser Stelle darauf hin, dass nur eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zulässig ist. Auf die dort vorherrschenden hohen Grundwasserstände wird hingewiesen</li> </ul>	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet,</li> <li>▪ trotz der Lage hinter der Hochwasserschutzanlage und Schutz vor Überflutung durch diese ist kein absoluter Schutz möglich, daher hochwasserangepasste Bauweise erforderlich,</li> <li>▪ Lage im Wasserschutzgebiet Uferfiltrat Bodenheim,</li> <li>▪ Eichelsbach sowie ein Gewässer III Ordnung liegen im Plangebiet, daher Beachtung der Belange des Gewässerschutzes: Naturnahe Gestaltung und Entwicklung des Gewässers, Ausweisung von 10m Gewässerrandstreifen in Bebauungsplan</li> <li>▪ es ist zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.</li> <li>▪ GDKE: Bei Sondagen im Rahmen von geomagnetischen Voruntersuchungen haben sich keinerlei archäologisch relevanten Befunde ergeben. Dennoch besteht für unerwartete archäologische Befunde weiterhin Meldepflicht.</li> </ul>		

Nr. Na-02		Wohnbaufläche	Größe: 4,63 ha
			
Städtebauliche Beschreibung			
<p>Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung nördlich des Baugebiets Sprunk. Durch die Ausweitung der Fläche wird eine Arrondierung der Ortslage erreicht und eine verbesserte Ausnutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur gewährleistet.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, welche konkreten Maßnahmen zum Schutz der Nutzung vor Schallemissionen erforderlich sind.</p> <p>Einbezogen wird nunmehr die ehemals unmittelbar angrenzende Fläche Na-04, die ursprünglich als Gemischte Baufläche vorgesehen war, nun aber doch als Wohnbaufläche dargestellt wird. Da sie damit die gleiche Nutzung wie die hier vorliegende Fläche Na-02, erfolgt eine Zusammenführung der beiden Flächen unter dem Namen Na-02.</p> <p><b>Überführung der Kreisstraße K 34 zwischen dem Baugebiet Sprunk III und der Carl-Zuckmayer-Halle/Friedhof/Rudelheck in der Ortsgemeinde Nackenheim:</b></p> <p>Die Ortsgemeinde Nackenheim beabsichtigt die Errichtung einer Fußgängerüberführung über die Kreisstraße K 34. Damit würde eine fußläufige Verbindung zwischen dem mit Na-02 u bezeichneten Neubaugebiet „Sprunk III“ und der Carl-Zuckmayer-Halle, dem Friedhof und dem Bereich „Rudelheck“ geschaffen, was eine erhebliche Abkürzung zu den dort befindlichen Einkaufsmöglichkeiten bedeutet. Die Ortsgemeinde wird daher eine entsprechende Machbarkeitsstudie in 2023 beauftragen.</p>			
Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Weinbau		
<b>Umgebung</b>	Weinbau, Wohnnutzung, verbrachte Weinbauflächen, Gehölzstrukturen, Landwirtschaft, K34		
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche		
Planerische Vorgaben			
<b>Raumordnung</b>	-		
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet		
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung			
-			

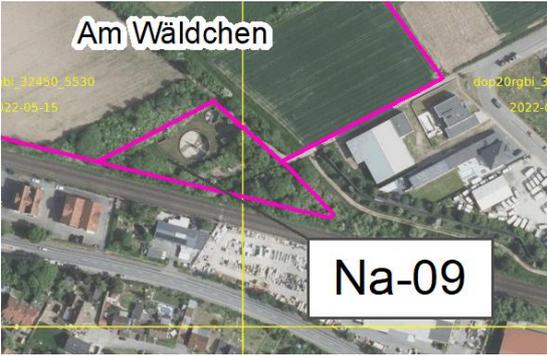
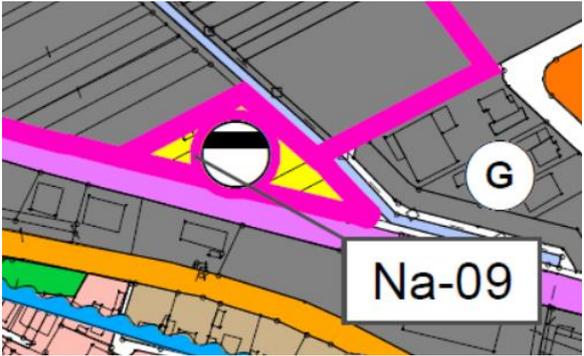
Nr. Na-03		Wohnbaufläche	Größe: 1,41 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
<p>Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung nördlich des Baugebiets Sprunk. Durch die Ausweitung der Fläche wird eine Arrondierung der Ortslage erreicht und eine verbesserte Ausnutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur gewährleistet.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, welche konkreten Maßnahmen zum Schutz der Nutzung vor Schallemissionen erforderlich sind.</p>			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsfläche		
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaft, Wohnnutzung		
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche		
<b>Planerische Vorgaben</b>			
<b>Raumordnung</b>	-		
<b>Schutzgebiete</b>	Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			



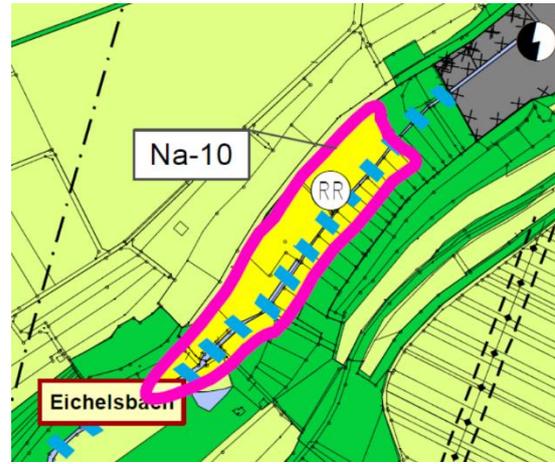
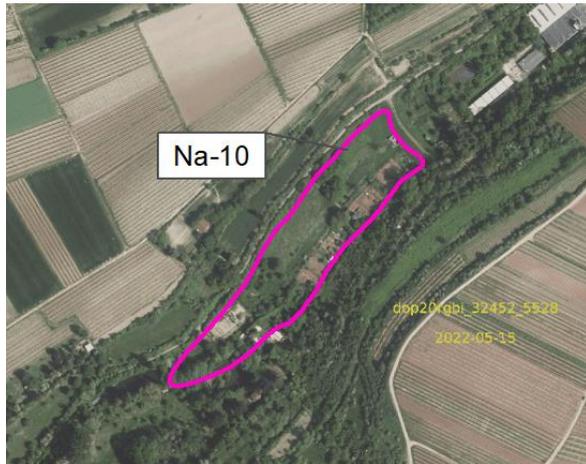
Nr. Na-05	Gemischte Baufläche (Bestandsanpassung) Sonderbaufläche (Bestandsanpassung)	Größe: 0,25 ha 0,23 ha
		
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Anpassung der Planzeichnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich Pommardstraße“ 7. Änderung.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Bebauter Innenbereich</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Wohnnutzung, Schulzentrum</p>	
<p><b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b></p>	<p>Gemeinbedarfsfläche, Gebäude sozialer Zwecke, Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz</p>	
<p><b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b></p>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beachtung der nördlich gelegenen Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Nackenheim, Am Sportplatz“ (REGNUM 339 02 039 – 0206 / 000 – 00)</li> </ul>		

Nr. Na-07	Gewerbliche Baufläche	Größe: 5,72 ha
		
<p><b>Städtebauliche Beschreibung</b></p>		
<p>Die Fläche Na-07 ist als Erweiterungsstandort für das Gewerbegebiet „Am Wäldchen“ vorgesehen. Der Bebauungsplan „Am Wäldchen“ sieht dazu bereits eine Erschließungsmöglichkeit für das Gebiet vor.</p> <p>Der Gemeinde wird im Regionalplan die Funktion als kooperierendes Grundzentrum sowie der Schwerpunkt Wohnen zugewiesen. Auf Grund ihrer Funktion als kooperierendes Zentrum möchte die Gemeinde ihr Gewerbeflächenangebot am nördlichen Ortsrand konzentrieren und ausweiten.</p>		
<p><b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b></p>		
<p><b>Aktuelle Nutzung</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche, Graben</p>	
<p><b>Umgebung</b></p>	<p>Gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung, Landwirtschaftsfläche</p>	
<p><b>Darst. rechtswirksamer FNP</b></p>	<p>Landwirtschaftsfläche</p>	
<p><b>Planerische Vorgaben</b></p>		
<p><b>Raumordnung</b></p>	<p>Die Fläche liegt in einem <b>Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G)</b>. In diesem Bereich sind den Belangen des Arten- und Biotopschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Auf Grund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung sowie keiner Darstellung im Rahmen der Integration des Landschaftsplans in den FNP wird davon ausgegangen, dass keine besonderen Belange betroffen sind.</p> <p><b>Im Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z)</b> sind nur Maßnahmen zulässig, die auf Dauer mit der vorrangigen Funktion vereinbar sind. Die geplante Baufläche überlagert die Vorrangfläche im Randbereich. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Beschränkungen und Hinweise seitens der Wasserbehörden sowie der Umgang mit dem bestehenden Graben zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Vorranggebiets wird daher nicht gesehen.</p> <p>Nach Aussage der Kreisverwaltung Mainz-Bingen ist die partielle Überlagerung mit einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz aus regionalplanerischer Sicht vertretbar und steht den Grundzügen des Regionalplans nicht entgegen.</p> <p>Durch die Darstellung der Baufläche im <b>Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)</b> erscheint die Zielsetzung dieser Vorrangaussweisung nicht direkt betroffen, da dieser Bereich durch seine Lage zwischen L413 sowie der Bahntrasse bzw. Mainzer Straße nicht als gut geeignetes Gebiet für die Langzeiterholung eingeschätzt wird. Die südlich von Nackenheim gelegenen Vorrangflächen scheinen für diesen Zweck auf Grund der bestehenden Großräumigkeit besser geeignet.</p> 	

<b>Nr. Na-07</b>	<b>Gewerbliche Baufläche</b>	<b>Größe: 5,72 ha</b>
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsschutzgebiet,</li> <li>▪ teilweise Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III</li> </ul>	
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet,</li> <li>▪ trotz der Lage hinter der Hochwasserschutzanlage und Schutz vor Überflutung durch diese ist kein absoluter Schutz möglich, daher hochwasserangepasste Bauweise erforderlich,</li> <li>▪ Lage im Wasserschutzgebiet Uferfiltrat Bodenheim Zone III: Die Gewerbefläche Na 07 liegt zum Teil in der Zone III des WSG UF Bodenheim liegt. Entsprechend der Rechtsverordnung gilt hier, dass das Ansiedeln und Erweitern von Gewerbebetrieben in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Lagern, Sammeln, Abfüllen, Herstellen, Verwenden und Transportieren) nicht zulässig ist. Dies ist im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne entsprechend zu beachten und als Auflage zu berücksichtigen.</li> <li>▪ Auf die weiteren zu beachtenden Verbote der Rechtsverordnung wird hingewiesen, insbesondere ist zu beachten, dass nur eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zulässig ist. Zu beachten in den Planungen ist außerdem, dass in diesen Bereichen, das Grundwasser hoch ansteht.</li> <li>▪ Gewässer III Ordnung betroffen, daher Beachtung der Belange des Gewässerschutzes: Naturnahe Gestaltung und Entwicklung des Gewässers, Ausweisung von 10m Gewässerrandstreifen in Bebauungsplan,</li> <li>▪ es ist zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen,</li> <li>▪ GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz: archäologische Fundstelle</li> </ul>		

Nr. Na-09		Versorgungsfläche „Abwasser“ (Bestandsanpassung)	Größe: 0,36 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
Anpassung der Darstellung an die bestehende Nutzung.			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Kläranlage		
<b>Umgebung</b>	Gewerbenutzung, Landwirtschaft		
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
--			

<b>Nr. Na-10</b>	<b>Versorgungsfläche „Hochwasserrückhaltebecken“ (Bestandsanpassung an Planfeststellung)</b>	<b>Größe: 1,86 ha</b>
------------------	--	-----------------------



**Städtebauliche Beschreibung**

Anpassung der Darstellung an die bestehende Planfeststellung. Für die Abgrenzung wurde der Staubereich des 5000-jährlichen Ereignisses herangezogen.

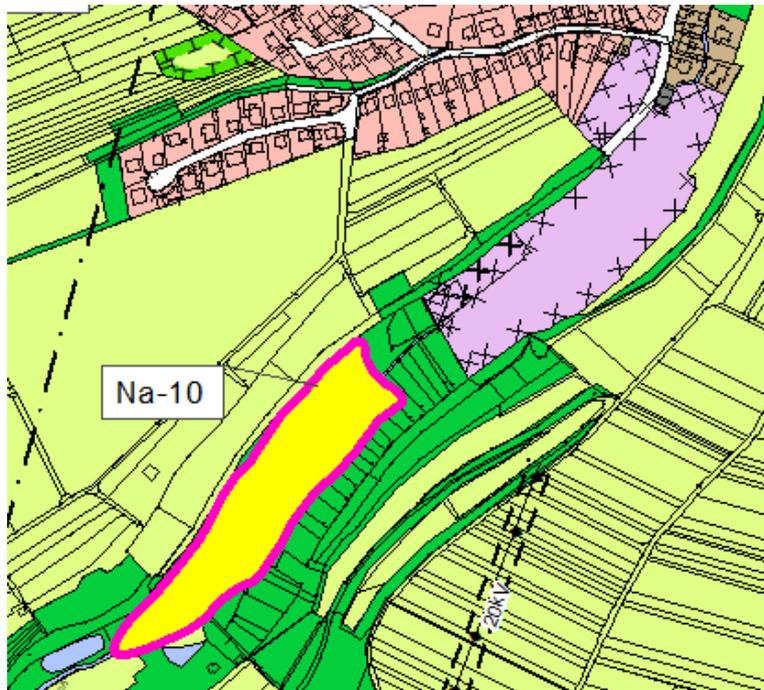
**Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen**

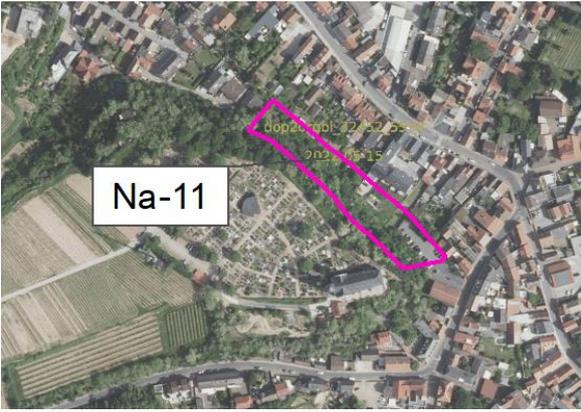
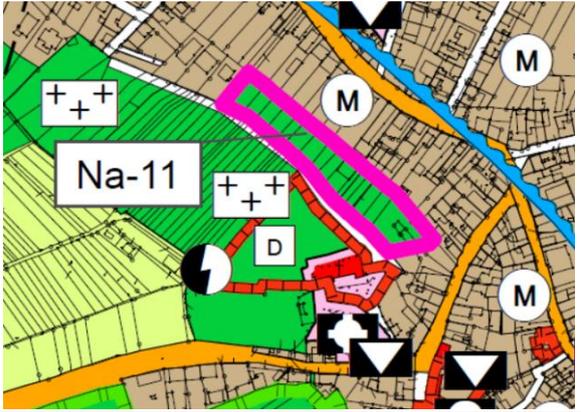
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Kleingärten, Grünland
<b>Umgebung</b>	Landwirtschaft, Gehölzstrukturen
<b>Darst. rechts-wirksamer FNP</b>	Grünfläche

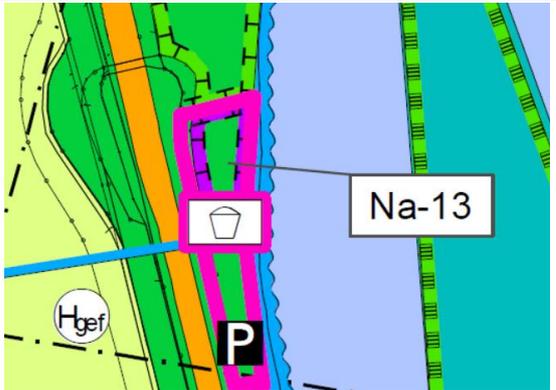
**Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

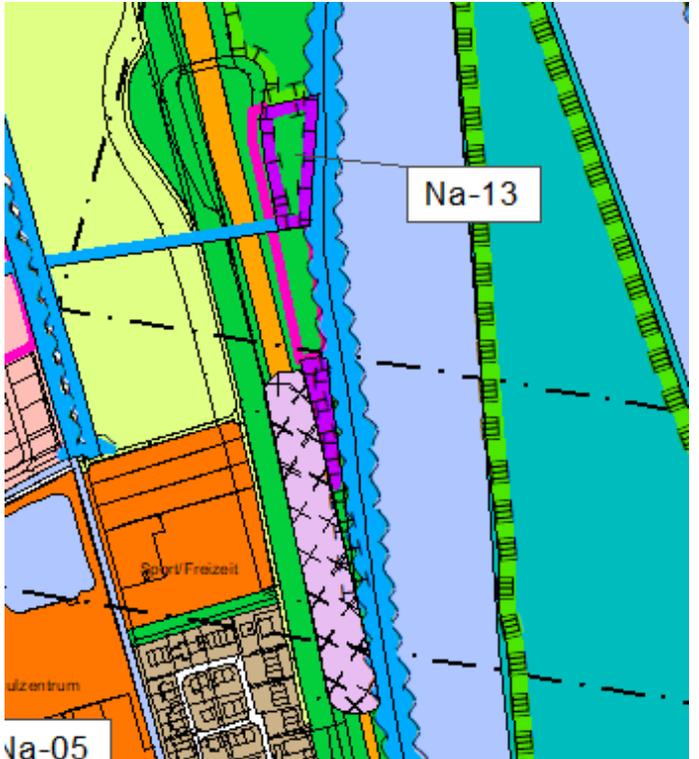
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:

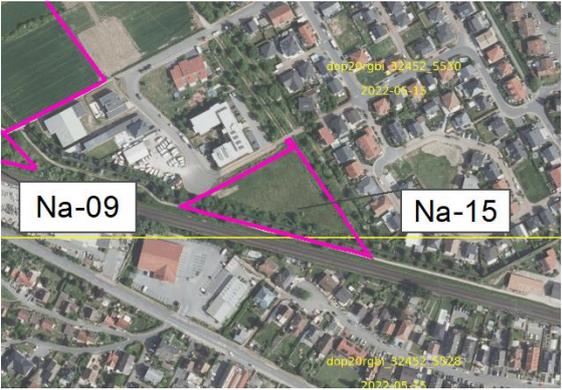
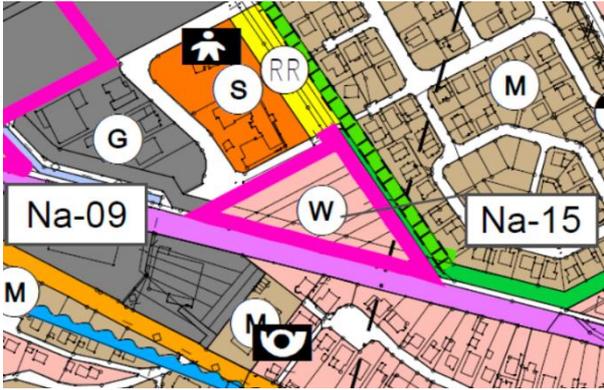
- u.U. Beachtung der nordöstlich gelegenen Bodenschutzfläche „Ehem. Kapsel-fabrik Nackenheim“ (REG-NUM 339 02 039 – 5002 / 000 – 00)



Nr. Na-11		Grünfläche	Größe: 0,48 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
Die dargestellte Fläche soll künftig nicht baulich genutzt werden, aus diesem Grund wird die gemischte Baufläche durch die Darstellung von Grünfläche ersetzt.			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gehölzbestand		
<b>Umgebung</b>	Mischnutzung, Friedhof		
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Gemischte Baufläche		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
-			

Nr. Na-13		Grünfläche „Spielplatz“	Größe: 0,73 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
Anpassung der Darstellung an die bestehende Nutzung.			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gehölzbestand, Spielplatz, Grillplatz		
<b>Umgebung</b>	Rhein, Landwirtschaft, Grünfläche		
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Landwirtschaftsfläche		

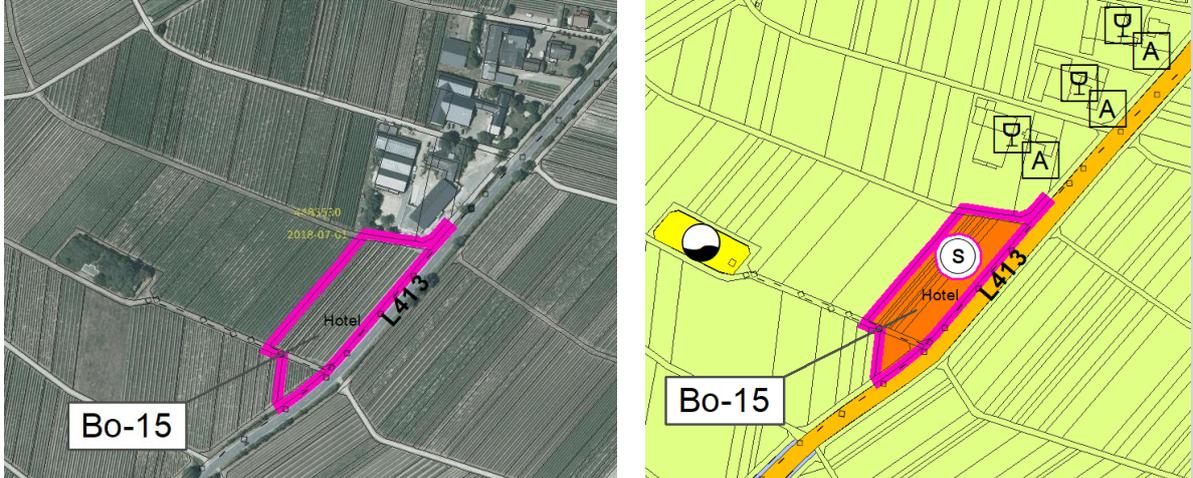
Nr. Na-13	Grünfläche „Spielplatz“	Größe: 0,73 ha
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>		
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:		
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Spielplatz liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „UF Bodenheim“.</li><li>▪ Beachtung der südwestlich gelegenen Bodenschutzfläche „Ablagerungsstelle Nackenheim, Viehweide/B 9“ (REG-NUM 339 02 039 – 0205 / 000 – 00)</li></ul>		

Nr. Na-15		Wohnbaufläche	Größe: 0,70 ha
			
<b>Städtebauliche Beschreibung</b>			
<p>Neudarstellung einer Wohnbaufläche in der Ortslage der Gemeinde, südlich angrenzend an das bestehende Seniorenheim. Die Gemeinde beabsichtigt die Realisierung von Wohnraum in Form von barrierefreiem und seniorenrechtlichem Wohnen oder die Entwicklung eines Mehrgenerationenhauses mit Begegnungs- und Aufenthaltsflächen.</p> <p>Auf Grund der Nähe des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets sowie der räumlichen Nähe zur Bahnlinie ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die geplante Wohnbaunutzung durch Lärmemissionen beeinträchtigt wird. Entlang der Bahnlinie besteht bereits eine Lärmschutzwand.</p> <p>Im Plangebiet wird laut Wasserportal des Landes Rheinland-Pfalz kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.</p> <p>Östlich angrenzend an die Fläche Na-15 verläuft ein Graben, der im weiteren Verfahren zu beachten ist.</p>			
<b>Situation, vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>			
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftsfläche, Gehölze im südwestlichen Randbereich		
<b>Umgebung</b>	Wohnnutzung (Seniorenheim), Mischnutzung, gewerbliche Nutzung, Bahnlinie, Graben		
<b>Darst. rechtswirksamer FNP</b>	Grünfläche		
<b>Planerische Vorgaben</b>			
<b>Raumordnung</b>	-		
<b>Schutzgebiete</b>	-		
<b>Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</b>			
<p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind folgende Belange planerisch abzarbeiten und zu bewältigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet,</li> <li>▪ trotz der Lage hinter der Hochwasserschutzeinrichtung und Schutz vor Überflutung durch diese ist kein absoluter Schutz möglich, daher hochwasserangepasste Bauweise erforderlich,</li> <li>▪ Beachtung der Schallimmissionen,</li> <li>▪ Beachtung des bestehenden Grabens.</li> </ul>			

## 6. Im Verfahren entfallene Flächen

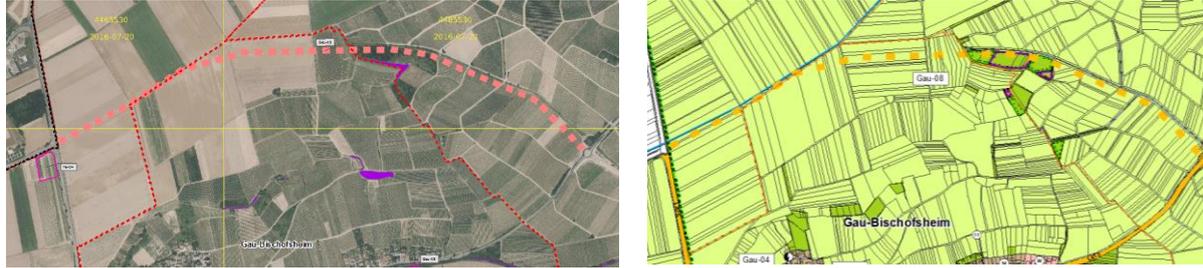
### 6.1 Bodenheim

Nr. Bo-04	Gewerbliche Baufläche	Größe: 3,34 ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Die Änderung wurde in einem eigenständigen Änderungsverfahren behandelt. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist rechtswirksam, daher wird die Fläche im Rahmen der Neuaufstellung nicht mehr betrachtet. Die rechtswirksame Plandarstellung wird entsprechend übernommen.</p>		

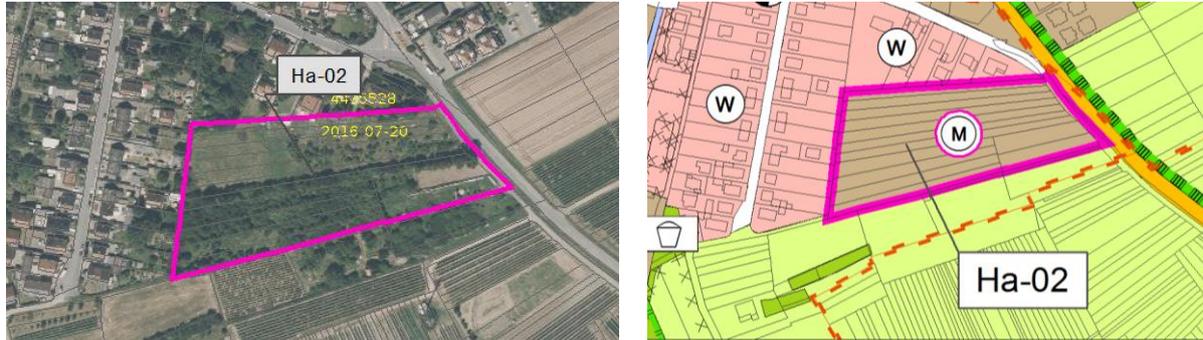
Nr. Bo-15	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Hotel	Größe: 0,75 ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Fläche entfällt nach Beschluss vom 05.05.2022 und wird im Rahmen der 26. Änderung des noch geltenden FNP 2003 zu Ende geführt.</p>		



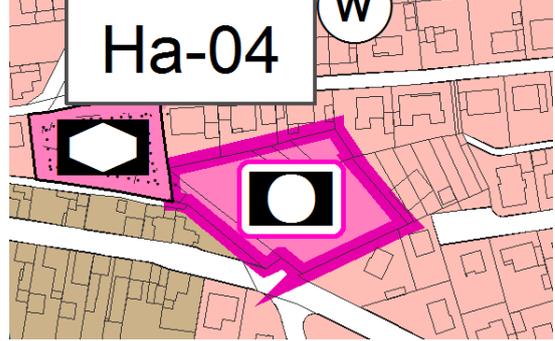
## 6.2 Gau-Bischofsheim

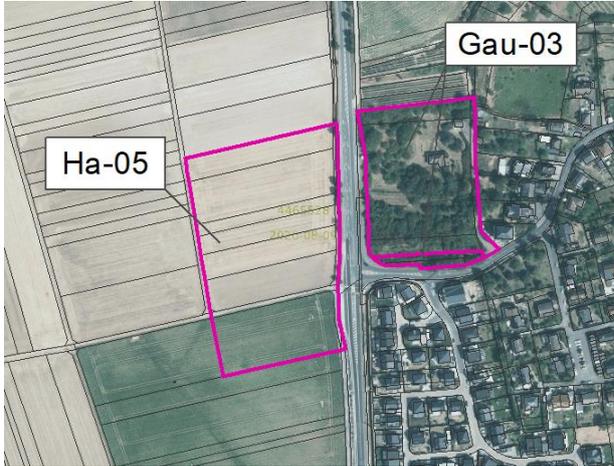
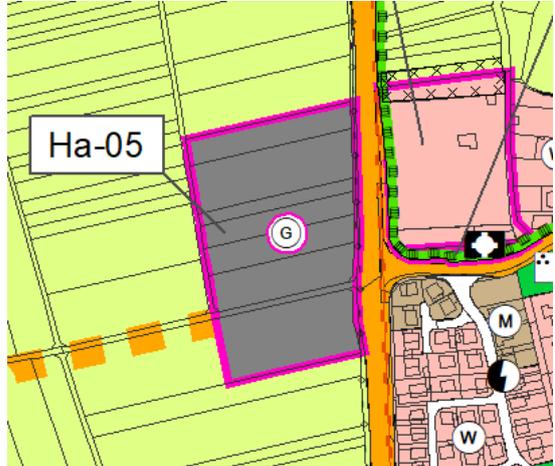
Nr. Gau-08	Korridor für Ortsumgehung	Größe: -- ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Auf die Darstellung von Ortsumgehungen in der Planzeichnung wird verzichtet. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel D.3.6.3.</p>		

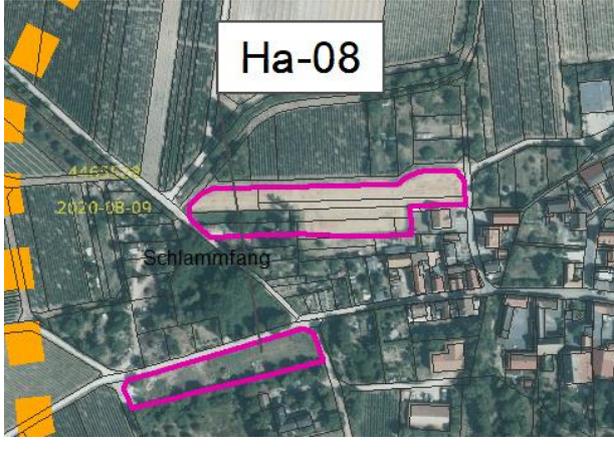
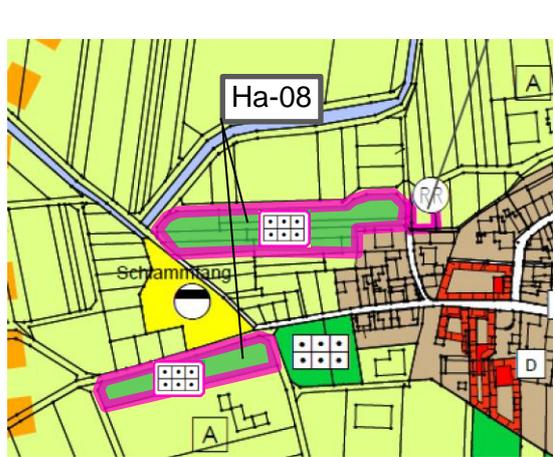
## 6.3 Harxheim

Nr. Ha-02	Gemischte Baufläche	Größe: 1,6 ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Auf die bisher vorgesehene gemischte Baufläche zur Deckung des Eigenbedarfs für die Entwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe wird zu Gunsten der Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebiets (Ha-05) an der L 425 verzichtet.</p> <p>Sollte es zukünftig nicht zu einer Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebiets kommen, besteht die Möglichkeit, die Fläche Ha-02 als gemischte Baufläche in der Gemeinde Harxheim in einer späteren Planänderung aufzunehmen.</p>		

Nr. Ha-03	Gemischte Baufläche	Größe: 0,2 ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Berichtigung des FNP gemäß §13a zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern Harxheim, Westlicher Teil“, 1. Änderung und Ergänzung</p>		

Nr. Ha-04	Gemeinbedarfsfläche; öffentliche Verwaltung	Größe: 0,4 ha
		
<b>Erläuterung</b>		
Berichtigung des FNP gemäß §13a zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Multifunktionsgebäude“		

Nr. Ha-05	Gewerbliche Baufläche	Größe: 2,40 ha
		
<b>Erläuterung</b>		
Fläche entfällt nach Beschluss vom 05.05.2022		

Nr. Ha-08	Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten	Größe: 0,74 ha
		
<b>Erläuterung</b>		
Die ursprünglich angestrebte Darstellung der Flächen Ha-08 wird nach Rücksprache mit der Ortsgemeinde zurückgenommen.		

Nr. Ha-11	Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten	Größe: 1,41 ha
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Flächen entfallen, da Kleingartennutzung seitens der Gemeinde nicht mehr angestrebt wird.</p>		

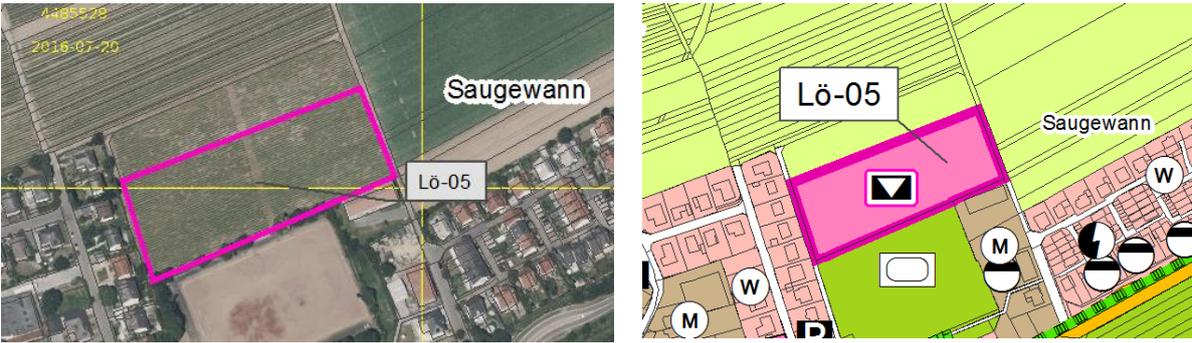
#### 6.4 Lörzweiler

Nr. Lö-01	Wohnbaufläche	Größe: 0,9 ha
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Die Fläche wird im weiteren Verfahren nicht mehr verfolgt.</p>		

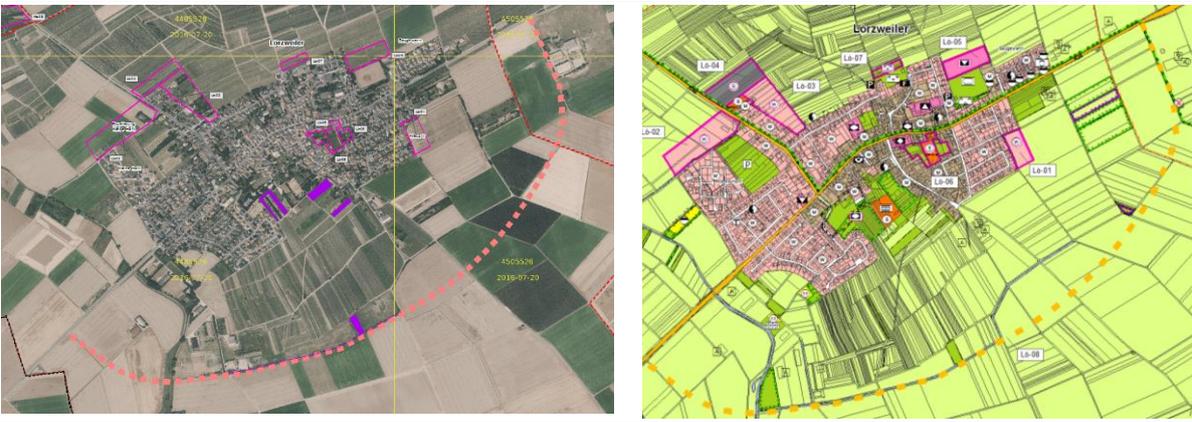
Nr. Lö-02	Wohnbaufläche	Größe: 2,61 ha
<b>Erläuterung</b>		
Fläche entfällt nach Beschluss vom 05.05.2022		

Nr. Lö-03	Wohnbaufläche	Größe: 2,0 ha
<b>Erläuterung</b>		
Die Fläche wird im weiteren Verfahren nicht mehr verfolgt.		

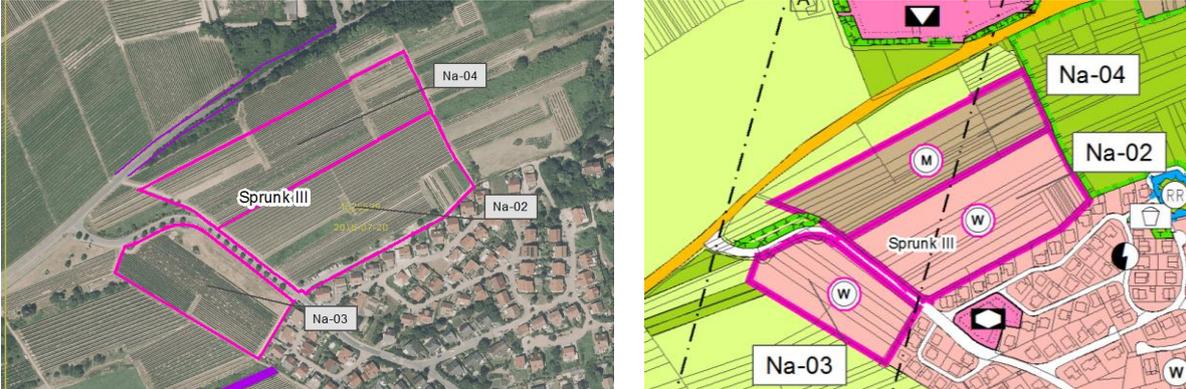
Nr. Lö-04	Gewerbliche Baufläche	Größe: 1,9 ha
<b>Erläuterung</b>		
Die Fläche wird im weiteren Verfahren nicht mehr verfolgt.		

Nr. Lö-05	Gemeinbedarfsfläche, Gebäude kultureller Zwecke	Größe: 1,1 ha
		
<b>Erläuterung</b>		
<p>Die Änderung wurde in einem eigenständigen Änderungsverfahren behandelt. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans ist rechtswirksam, daher wird die Flächen im Rahmen der Neuaufstellung nicht mehr betrachtet.</p>		

Nr. Lö-06	Sonderbaufläche „Senioren“ und Grünfläche	S: 0,5 ha, Grünfl.: 0,7 ha
<b>Erläuterung</b>		
<p>Die Änderung wird im weiteren Verfahren nicht mehr verfolgt, da der Investor das Projekt aufgegeben hat. Der FNP wird entsprechend des zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplanes „Beckerfeld/Röst“ (13a BauGB) berichtigt.</p>		

Nr. Lö-08	Korridor für Ortsumgehung	Größe: -- ha
		
<b>Erläuterung</b>		
<p>Auf die Darstellung von Ortsumgehungen in der Planzeichnung wird verzichtet. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel D.3.6.3.</p>		

## 6.5 Nackenheim

Nr. Na-04	Gemischte Baufläche	Größe: 2,11 ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p> <p>Die Darstellung als Mischgebiet entfällt aufgrund der Tatsache, dass die betreffende Fläche, die ursprünglich als Gemischte Baufläche vorgesehen war, nun doch als Wohnbaufläche dargestellt wird. Da sie damit die gleiche Nutzung wie an die unmittelbar angrenzende Fläche Na-02 hat, wird sie in diese einbezogen (siehe auch Erläuterungen unter Na-02).</p>		

Nr. Na-06	Gewerbliche Baufläche	Größe: 4,59 ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p> <p>Die 24. Änderung des FNP wurde durch die Kreisverwaltung genehmigt. Der entsprechende Bebauungsplan „Am Wäldchen“ ist mittlerweile rechtskräftig. Aus diesen Gründen wird auf eine weitere Darstellung der Fläche verzichtet. Die Planzeichnung wird an die rechtswirksame 24. Änderung des FNP angepasst.</p>		

Nr. Na-08	Gemeinbedarfsfläche „Dorfplatz“ (Bestandsanpassung)	Größe: 0,42 ha

**Erläuterung**

Der FNP wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Die Haferwiesen“ 9. Änderung (13a BauGB) berichtigt (vgl. nachstehende Abbildung). Die Änderung entfällt hier dem entsprechend.

Der Dorfplatz liegt innerhalb der Ablagerungsstelle Nackenheim, Festplatz. Eingriffe in den Untergrund sind mit der Oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen.



Nr. Na-12	Grünfläche	Größe: 0,7 ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>An der im rechtswirksamen FNP dargestellten Sonderbaufläche für Sport und Freizeit wird weiter festgehalten. Es sollen ein Bike Park und weitere Freizeittflächen entstehen. Eine Anpassung der Darstellung ist nicht erforderlich.</p>		

Nr. Na-14	Korridor für Ortsumgehung	Größe: -- ha
		
<p><b>Erläuterung</b></p>		
<p>Auf die Darstellung von Ortsumgehungen in der Planzeichnung wird verzichtet.</p>		

## **G. HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

### **1. Hinweise zum Themenbereich Wasser**

#### **1.1 Überschwemmungsgefährdete Gebiete / festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Einige Flächen zur Neubebauung befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins oder Flügelbaches. Das heißt, dass die Flächen bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überschwemmt werden können.

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

- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: MUFV, Mainz 2008)
- Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMUB, 7. Auflage, Berlin, August 2016)

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

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

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei der Zustimmung zu den geplanten Bauflächen kein Schadensersatzanspruch oder Anspruch auf Errichtung von Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Wohnbauflächen in den Niederungen des Rheins befinden sich in der durch Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Mauern, Schöpfwerke u.a.) gegen Hochwasser geschützten Ebene. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können versagen oder bei sehr außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Zudem ist insbesondere bei länger anhaltenden Hochwasserständen mit hoch anstehendem Grundwasser bzw. Druckwasser zu rechnen.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) im Risikogebiet gern. § 78c (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten ist, es sei denn, es stehen keine weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung oder die HVA kann hochwassersicher errichtet werden. Auf die Anzeigepflicht bei der zuständigen Wasserbehörde wird hingewiesen.

#### **1.2 Außengebietswasser**

Es sollte sichergestellt werden, dass das von Außengebieten abfließende Niederschlagswasser auch bei seltenen Starkregenereignissen bei der Erschließungsplanung für ausgewiesene Neubauf Flächen berücksichtigt wird.

### 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 entfernt sind. Es wird auf die Anzeigepflicht der Lagerung wassergefährdender Stoffe verwiesen, was insbesondere die Gewerbegebiete und Mischgebiete betrifft.

Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts sollten grundsätzlich in die Planungen miteinbezogen werden. §§ 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 sollte als Bestandteil des Naturhaushalts so in die Planung eingebunden werden, dass ein Mindestmaß an Entwicklungspotential gesichert und gewährleistet ist. § 27 WHG Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer ist 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 Wassergefährdende Stoffe

Sofern insbesondere in Gewerbegebieten eine Lagerung bzw. Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, z.B. Schmier- und Kraftstoffe, Kühlanlagen etc. sind hierbei die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Die Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Wasserbehörde ist zu beachten.

### 1.5 Wasserversorgung

Das Plangebiet umfasst vollständig die Einrichtungen der "Gewinnung Wasserwerk Bodenheim" mit dem Werksgelände Wasserwerk Bodenheim, den aktiven Grundwasserbrunnen der ehemaligen Wasserfassung im Umfeld des Werksgeländes sowie die aktiven Brunnen 1 bis 10 der Uferfiltratgewinnungsanlage. Das Gebiet umfasst auch den für die Gewinnung relevanten Bereich des Grundwasserkörpers Rhein, RLP, 8; DERP20 sowie das Trinkwasserschutzgebiet UF-Bodenheim (Nr. 402021020, Status: festgesetzt).

Der westliche Raum des Plangebietes umfasst den östlichen Bereich der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Mainz-Ebersheim/Hechtsheim (Nr. 402020443, Status: im Verfahren).

Seitens der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH wird auf mögliche Auswirkungen nahender wasserwirtschaftlicher Verfahren sowie auf mögliche, raumwirksame Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel im Plangebiet des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Derzeit befindet sich die Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes Mainz-Ebersheim/Hechtsheim im Verfahren. Eine weitergehende Ausdehnung des Schutzgebietes in östliche Richtung, d. h. in den westlichen Raum des dargestellten Flächennutzungsplanes ist anzunehmen.

So wird auch das Trinkwasserschutzgebiet Bodenheim mittelfristig neu auszuweisen sein, um die Versorgungssicherheit auch bei steigendem Bedarf gewährleisten zu können. Als Folge des Klimawandels ist mit einer abnehmenden Grundwasserneubildungsrate von -30% zu rechnen. Dies würde, bei gleichbleibendem Nutzungsgrad und unter Voraussetzung der aktuellen technischen Konfiguration der Gewinnungsanlagen Bodenheim, zukünftig einen deutlich größeren Flächenanspruch für die Schutzzonen des Wasserschutzgebietes um rechnerisch +43% bedeuten. Bedingt durch die hydraulisch abschirmende Wirkung des Polders Bodenheim, ist mit der Ausdehnung der Schutzzonen in südliche bis westliche Richtung zu rechnen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass aufgrund der klimatischen Rahmenbedingungen und erforderlicher wasserwirtschaftlicher Gegenmaßnahmen mit einer deutlichen Zunahme der Grundwasserschwankungsbreiten zu rechnen ist. Konkret bedeutet dies, dass auch außerhalb des derzeitigen Wasserschutzgebietes von verstärkten Grundwasserabsenkungen und -aufspiegelungen, mit entsprechenden Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Bemessungswasserstände, auszugehen ist.

Wie in der landesplanerischen Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bodenheim vom 01.04.2020 (Az.: 21-2/79-10 68 01/20) angeführt, bestehen zwingend und dringlich notwendige Bestrebungen der wvr, die Trinkwassergewinnung in Bodenheim zu sichern und weiter zu ertüchtigen, um damit die weiteren, notwendigen Anpassungen an die schon wirkenden sowie die zukünftig zu erwartenden Folgen des Klimawandels realisieren zu können.

Hierzu wurde der Bauleitplanung eine erste „Projektskizze Entwicklung wasserwirtschaftliche Infrastruktur“ vorgelegt, die nach aktuellem Kenntnisstand um den südlichen Teil des Polders Bodenheim als möglichen Alternativraum zu ergänzen wäre.

Wir bitten diese Entwicklungen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen und erforderliche Räume für zwingend und dringlich umzusetzende Maßnahmen der Wasserwirtschaft zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu integrieren und auszuweisen.

## **2. Hinweise zum Themenbereich Boden**

### **2.1 Bergbau**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) teilt mit, dass die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bodenheim ergab, dass die ausgewiesenen Bereiche in den Gemarkungen Harxheim und Gau-Bischofsheim von zwei bereits erloschenen Bergwerksfeldern überdeckt werden.

Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Das LGB bittet zu beachten, dass die Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfiehlt das LGB spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

## **2.2 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.

Die Hangstabilität ist unter folgendem Link online recherchierbar: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)

So liegen beispielsweise die Planungsflächen in Gau-Bischofsheim teilweise in nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebieten, ebenso westlich von Harxheim die geplante Ortsumgebung. Generell weist das LGB auf den online abrufbaren Flyer „Sicher Bauen in Rheinhessen“, online abrufbar unter: <https://www.lgb-rlp.de/service/lgb-downloads/ingenieurgeologie.html> hin.

## **2.3 Boden/Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

## **2.4 Radon**

In der Verbandsgemeinde Bodenheim sind laut Radonpotenzialkarte verschiedene Radonpotenzialklassen ausgewiesen. Das LGB verweist demzufolge auf den Kartenviewer des LGBs unter [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=5](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5).

## **2.5 Bodenschutz**

Seitens der SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wird auf folgendes hingewiesen:

Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) wurden für diesen Bereich noch nicht erhoben.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Laut aktuellen Luftbildern werden einige der Planungsbereiche zurzeit landwirtschaftlich genutzt, einige auch weinbaulich.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung Belastungen im Untergrund vorhanden sein könnten.

Insbesondere in Weinbergen, in denen Kupfer als Pflanzenschutzmittel ausgebracht wurde, muss grundsätzlich mit hohen Bodengehalten an Kupfer gerechnet werden. Bei der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung (insbes. bei sensiblen Nutzungen wie Wohnen oder Kinderspielflächen) kann hinsichtlich evtl. erhöhter Kupfer-Gehalte durch die weinbauliche Vornutzung Handlungsbedarf bestehen. Sollte Kupfer als Pflanzenschutzmittel ausgebracht worden sein und im Bereich der weinbaulichen Nutzung Kinderspielflächen und/oder Wohn-/Nutzgärten angelegt und/oder Nutzpflanzen angepflanzt werden, so wird in vorheriger Abstimmung mit der SGD eine Untersuchung der oberen 60 cm auf den Gesamtgehalt an Kupfer empfohlen.

## **3. Sonstige Hinweise**

### **3.1 Deutsche Bahn AG**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

#### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

#### Bauarbeiten

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

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

### Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der OB überschwenkt, so ist mit der OB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der OB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

### Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer

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

### Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (OB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

### Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

### Immissionen

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

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

### Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

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

### Vorhandene Kabel und Leitungen

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

### Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

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

### Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

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

### Betreten von Bahnanlagen

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

### Haftung

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr.

Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Wir weisen darauf hin, dass für die Errichtung baulicher Anlagen in der Nähe von Bahnanlagen die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen ist. Hierzu sind aussagekräftige Planunterlagen vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

### 3.2 EWR Netz GmbH

Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

<u>Beigefügte Pläne</u>	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen bei- derseits Leitungs- mitte</u>
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

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

### 3.3 Pledoc GmbH

Die Pledoc GmbH ist von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Sie vertritt im Auftrag der OGE insoweit auch die Interessen für das Netz Nord der terranets bw GmbH (ehemals Netz der Gas-Union Transport GmbH).

Im Bereich der Verbandsgemeinde Bodenheim befinden sich die folgenden AAnlagen der genannten Unternehmen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Terranets bw GmbH	Ferngasleitung + Begleitkabel	in Betrieb	041000000	500	68-2 - 79-2	6	Holger Unfried 06257/507-023 Gemsheim
2		Ferngasleitung + Begleitkabel	in Betrieb	041009000	150	1	6	
3		Ferngasleitung + Begleitkabel	in Betrieb	041011000	150	1	6	
4		Ferngasleitung	in Betrieb	041017000	150	1	8	
5	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	041020000		1 – 10 Pläne nur gültig für die KSR Anlage der GasLINE	siehe Bestandsplan	Technischer Verwalter GasLINE GmbH & Co. KG 0201/3642-17866 mmc@gasline.de

Ferner weist die Pledoc GmbH auf folgendes hin:

Die Darstellung der Trassenführungen ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch in der Bestandsdokumentation (Bestandsplan / Katasterplan) nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Von den in der Studie zur Windenergie verbliebenden Potenzialflächen berühren nur die nord-östliche Fläche 5 sowie die südöstliche Fläche 10 die Ferngasleitung Nr. 41 der terranets bw GmbH. Zur besseren Orientierung haben wir in die Karte Nr. 5 Potenzialflächen die Trassenführungen der Versorgungsanlagen ebenfalls eingetragen.

Bei der Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windenergie sind hierzu nachfolgende Punkte zu beachten:

1. Die Standorte einzelner Windkraftanlagen sind aus technischer Sicht so zu wählen, dass zwischen der Mastachse der Windkraftanlage und der nächstgelegenen Versorgungsanlage ein Abstand von mindestens 35 m eingehalten wird.
2. Im Bereich von Anlagen wie Schieber, Ausblaseleitungen und Stationen an den Versorgungsanlagen ist in Abhängigkeit des Aufbaus, der Funktion und der Wirkungsweise dieser Einrichtungen eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Es können größere Abstände zwischen der Windkraftanlage und diesen Anlagen notwendig werden.

3. Bei der Ausweisung von Windparks, maximal 3 Windkraftanlagen parallel auf einem Kilometer geradlinige Länge der Versorgungsanlage, können sich in Abhängigkeit von Nabenhöhe, Nennleistung, Rotordurchmesser, Blattgewicht, Nennweiten der Versorgungsanlagen (DN) und Nenndruck (PN) unter Umständen weitaus größere Abstände als bei einzelnen Windkraftanlagen ergeben. Auch hier ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.
4. Zur Vermeidung von Anpassungsmaßnahmen an den Versorgungsanlagen ist zu beachten, dass bei den nachgelagerten Planverfahren (Bauleitplanung/Fachplanung) zur Aufstellung von Windenergieanlagen alle Details, die Einfluss auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben, mit uns abzustimmen sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Festlegung von Standorten für Umspannstationen.
5. Sollte bei der Errichtung von Windkraftanlagen die Versorgungsanlagen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen durch Baustraßen / Transportwege gekreuzt werden, ist eine Detailabstimmung mit uns durchzuführen.

Zu den Punkten 2. und 3. benötigt die terranets bw GmbH frühzeitig die genauen technischen Daten der Windkraftanlagen, die innerhalb der Konzentrationszonen errichtet werden sollen. Erst nach Vorlage der technischen Daten der Windkraftanlagen können die erforderlichen Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen bestimmt werden.

Bei Ihren weiteren Planungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplans beachten Sie bitte das beiliegende, für alle betriebenen und betreuten Versorgungsleitungen, geltende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH sowie dem beiliegenden Merkblatt für die Kabelschutzrohranlage der GasLINE GmbH & Co. KG „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen / Kabelschutzrohranlagen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz der in Betrieb befindlichen Leitungen und Anlagen gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Festsetzungen und Ausweisungen des Flächennutzungsplans sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich Produktenleitungen / Kabelschutzrohranlagen verlaufen, die von den nachfolgenden Gesellschaften beauskunftet werden:

Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG – Kraftwerkallee 1 in 55120 Mainz sowie der

Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH - Godorfer Hauptstraße 186 in 50997 Köln

### **3.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz**

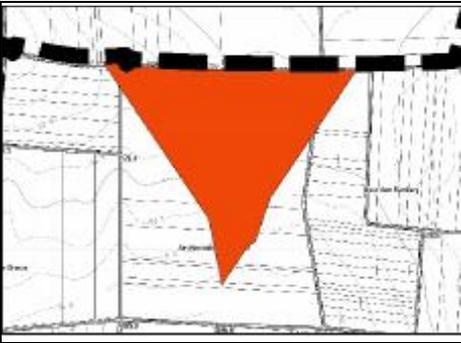
Bei den Arealen, in denen keine archäologischen Befunde bekannt sind, kann ein Vorhandensein deswegen nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor ihrer Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Bei größeren Bauprojekten und insbesondere bei archäologischen Verdachtsflächen empfehlen wir daher eine geomagnetische Voruntersuchung.

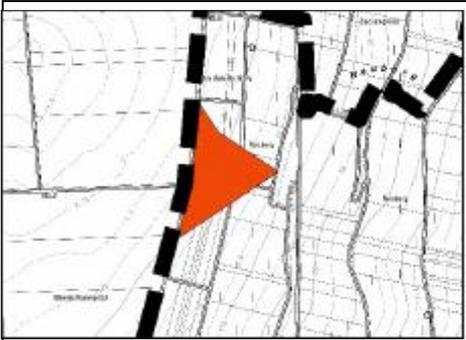
## **H. AUFSTELLUNGSVERMERK**

Aufgestellt im Auftrag der Verbandsgemeinde Bodenheim  
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Kaiserslautern, im Dezember 2023

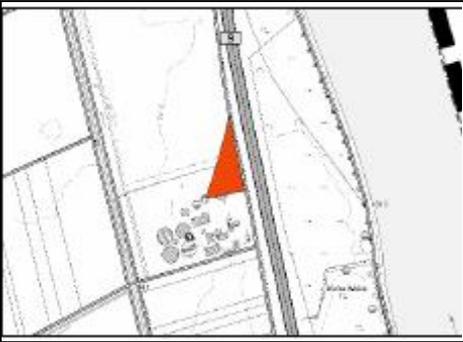
## I. ANHANG: KONFLIKTANALYSE POTENZIALFLÄCHEN WINDENERGIE

Konflikte	Nördliche Potenzialfläche 1
<p>Es sind alle Konflikte aufgeführt. Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG</p>	
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	
Vorranggebiet Grundwasserschutz	✓
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung	✓
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund	
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild	
Natura 2000	
Landschaftsschutzgebiet	✓
Regionaler Grünzug	✓
Unzerschnittene Räume	✓
Erholungs- und Erlebnisräume	
Überschwemmungsgebiet	
Vogelzuggebiet	
Kulturlandschaft Stufe 3	
Drehfunkfeuer	✓
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)	✓
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)	
Abstand Schienenwege (400 m)	
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)	
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)	✓
Steinkauz	
<b>Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche</b>	<b>8</b>

Konflikte	Nördliche Potenzialfläche 2
<p>Es sind alle Konflikte aufgeführt. Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG</p>	
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	✓
Vorranggebiet Grundwasserschutz	
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund	
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild	✓
Natura 2000	
Landschaftsschutzgebiet	✓
Regionaler Grünzug	✓
Unzerschnittene Räume	✓
Erholungs- und Erlebnisräume	
Überschwemmungsgebiet	
Vogelzuggebiet	
Kulturlandschaft Stufe 3	
Drehfunkfeuer	✓
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)	✓
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)	
Abstand Schienenwege (400 m)	
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)	
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)	✓
Steinkauz	
<b>Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche</b>	<b>8</b>

Konflikte	Nordöstliche Potenzialfläche 3
<p>Es sind alle Konflikte aufgeführt. Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG</p>	
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	
Vorranggebiet Grundwasserschutz	
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund	
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild	✓
Natura 2000	
Landschaftsschutzgebiet	✓
Regionaler Grünzug	✓
Unzerschnittene Räume	
Erholungs- und Erlebnisräume	✓
Überschwemmungsgebiet	✓
Vogelzuggebiet	
Kulturlandschaft Stufe 3	✓
Drehfunkfeuer	✓
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)	✓
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)	
Abstand Schienenwege (400 m)	
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)	✓
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)	
Steinkauz	
<b>Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche</b>	<b>9</b>

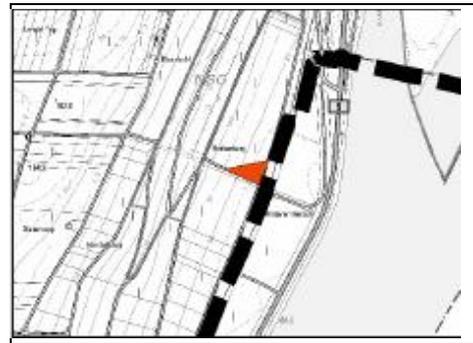
Konflikte	Nordöstliche Potenzialfläche 4
<p>Es sind alle Konflikte aufgeführt. Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG</p>	
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	
Vorranggebiet Grundwasserschutz	
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund	
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild	✓
Natura 2000	
Landschaftsschutzgebiet	✓
Regionaler Grünzug	✓
Unzerschnittene Räume	
Erholungs- und Erlebnisräume	✓
Überschwemmungsgebiet	✓
Vogelzuggebiet	
Kulturlandschaft Stufe 3	✓
Drehfunkfeuer	✓
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)	✓
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)	
Abstand Schienenwege (400 m)	
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)	✓
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)	
Steinkauz	
<b>Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche</b>	<b>9</b>

Konflikte	Nordöstliche Potenzialfläche 5
<p>Es sind alle Konflikte aufgeführt. Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG</p>	
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	✓
Vorranggebiet Grundwasserschutz	✓
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund	
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild Natura 2000	✓
Landschaftsschutzgebiet	✓
Regionaler Grünzug	✓
Unzerschnittene Räume	
Erholungs- und Erlebnisräume	✓
Überschwemmungsgebiet	
Vogelzuggebiet	
Kulturlandschaft Stufe 3	✓
Drehfunkfeuer	✓
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)	✓
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)	
Abstand Schienenwege (400 m)	
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)	✓
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)	
Steinkauz	
<b>Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche</b>	<b>10</b>

**Konflikte**

**Südöstliche Potenzialfläche 6**

Es sind alle Konflikte aufgeführt.  
Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG



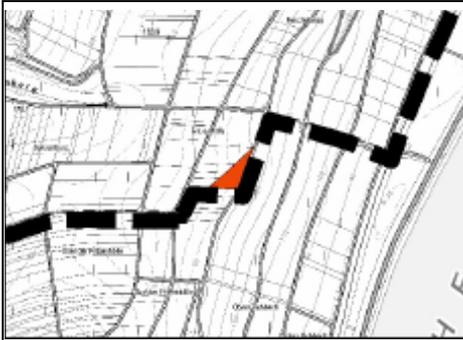
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund
Vorranggebiet Grundwasserschutz
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild
Natura 2000
Landschaftsschutzgebiet
Regionaler Grünzug
Unzerschnittene Räume
Erholungs- und Erlebnisräume
Überschwemmungsgebiet
Vogelzuggebiet
Kulturlandschaft Stufe 3
Drehfunkfeuer
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)
Abstand Schienenwege (400 m)
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)
Steinkauz

✓
✓
✓
✓
✓
✓
✓
✓
✓

**Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche**

**9**

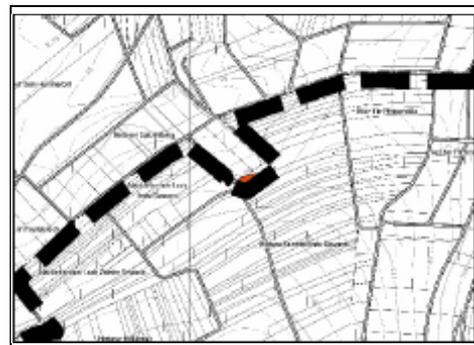
Konflikte	Südöstliche Potenzialfläche 7
<p>Es sind alle Konflikte aufgeführt. Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG</p>	
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	
Vorranggebiet Grundwasserschutz	
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund	
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild	✓
Natura 2000	
Landschaftsschutzgebiet	✓
Regionaler Grünzug	✓
Unzerschnittene Räume	
Erholungs- und Erlebnisräume	✓
Überschwemmungsgebiet	
Vogelzuggebiet	✓
Kulturlandschaft Stufe 3	✓
Drehfunkfeuer	✓
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)	✓
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)	
Abstand Schienenwege (400 m)	✓
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)	✓
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)	
Steinkauz	
<b>Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche</b>	<b>10</b>

Konflikte	Südöstliche Potenzialfläche 8
<p>Es sind alle Konflikte aufgeführt. Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG</p>	
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	
Vorranggebiet Grundwasserschutz	
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund	
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild	✓
Natura 2000	
Landschaftsschutzgebiet	✓
Regionaler Grünzug	✓
Unzerschnittene Räume	
Erholungs- und Erlebnisräume	✓
Überschwemmungsgebiet	
Vogelzuggebiet	✓
Kulturlandschaft Stufe 3	✓
Drehfunkfeuer	✓
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)	✓
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)	
Abstand Schienenwege (400 m)	✓
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)	
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)	
Steinkauz	
<b>Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche</b>	<b>9</b>

**Konflikte**

**Südöstliche Potenzialfläche 9**

Es sind alle Konflikte aufgeführt.  
Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG

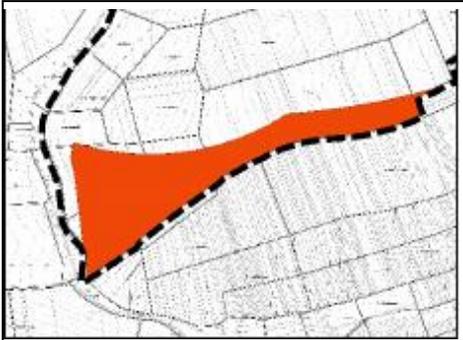


Vorranggebiet regionaler Biotopverbund
Vorranggebiet Grundwasserschutz
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild
Natura 2000
Landschaftsschutzgebiet
Regionaler Grünzug
Unzerschnittene Räume
Erholungs- und Erlebnisräume
Überschwemmungsgebiet
Vogelzuggebiet
Kulturlandschaft Stufe 3
Drehfunkfeuer
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)
Abstand Schienenwege (400 m)
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)
Steinkauz

✓
✓
✓
✓
✓
✓
✓
✓
✓

**Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche**

**8**

Konflikte	Südliche Potenzialfläche 10
<p>Es sind alle Konflikte aufgeführt. Konflikte, für die kein Häkchen gesetzt ist, liegen nicht auf den Potenzialflächen, aber im sonstigen Bereich der VG</p>	
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	
Vorranggebiet Grundwasserschutz	
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund	
Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild	✓
Natura 2000	
Landschaftsschutzgebiet	
Regionaler Grünzug	✓
Unzerschnittene Räume	✓
Erholungs- und Erlebnisräume	✓
Überschwemmungsgebiet	
Vogelzuggebiet	✓
Kulturlandschaft Stufe 3	
Drehfunkfeuer	✓
Abstand Erdbebenmessstation (5.000 m)	✓
Abstand Gewässer 1. / 2. Ordnung (40 m / 10 m)	
Abstand Schienenwege (400 m)	
Abstand klassifizierte Straßen (200 m)	
Abstand Vorranggebiete Windenergienutzung (4.000 m)	
Steinkauz	✓
<b>Anzahl der Konfliktflächen auf der Potenzialfläche</b>	<b>8</b>