



# Verbandsgemeinde Bodenheim

## Flächennutzungsplan 2035 mit integriertem Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB



**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  
Web www.bbp-kl.de

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



### Auftraggeber

---



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

### Erstellt durch

---



## STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

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

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

Kaiserslautern, im Dezember 2023



## 1. Einführung

Der Verbandsgemeinderat von Bodenheim hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan als Gesamtfortschreibung des bisher gültigen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2003 gefasst. In der Sitzung vom ..... wurde der Feststellungsbeschluss gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit wie nachfolgend dargelegt gegliedert:

- Darlegung des Anlasses der Planaufstellung,
- Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren,
- zusammenfassende Darlegung der wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren und Wiedergabe der relevanten Ergebnisse aus der bauleitplanerischen Abwägung, welche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten,
- Erläuterung, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

## 2. Anlass der Planaufstellung

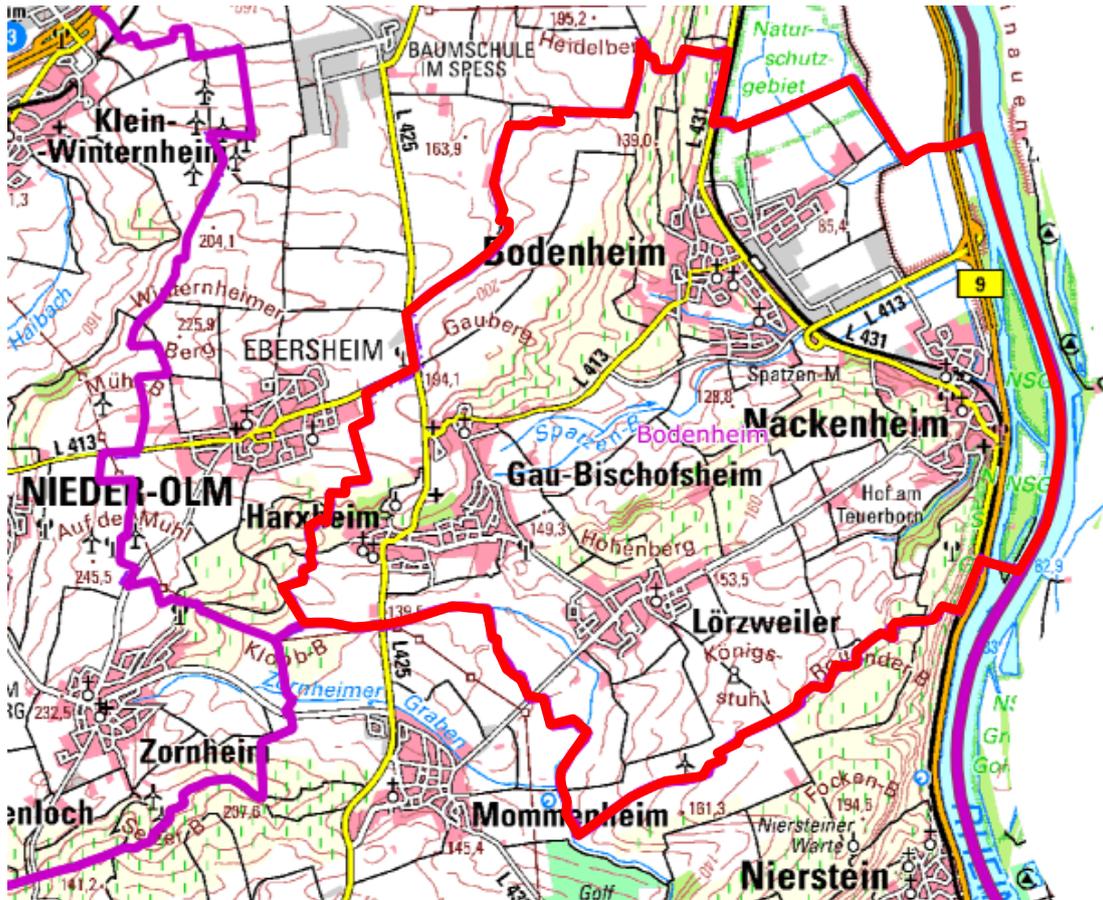
Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003 hat seinen angestrebten Planungshorizont von ca. 15 Jahren erreicht. In den vergangenen Jahren haben sich zudem die aktuellen Planungsvorstellungen der Verbandsgemeinde sowie die Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinden geändert, was eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich machte. Dementsprechend sollte das Planwerk den tatsächlichen Entwicklungen angepasst und die neuen planerischen Zielvorstellungen übernommen werden. Beschlossene Planungen der verbindlichen Bauleitplanung sowie Ergebnisse aus Fachgutachten wurden 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. Dieser Nachweis wurde im Rahmen der Neuaufstellung erbracht (siehe Begründung des Flächennutzungsplans 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 wurde (siehe Begründung des Flächennutzungsplans Kapitel D.3.1).

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 wurden Such- und Entwicklungsbereiche für zukünftige Ausgleichsflächen entlang von Gewässern, auf landwirtschaftlichen Flächen sowie im Bereich des Lörzweiler Wäldchens dargestellt.



Lage des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS 12/2023)

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Planbegründung dar und enthält Angaben zu den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild und Erholung, Arten und Biotope, Mensch, Kultur- und Sachgüter und weiteren umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes.

Zur Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren sind verschiedene Fachgesetze, Fachpläne, Verordnungen und Richtlinien zu berücksichtigen, die Ziele des Umweltschutzes definieren. Des Weiteren wurden die vorhandenen Schutzgebiete sowie schützenswerte Biotope im Verbandsgemeindegebiet ermittelt und im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die Bewertung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, wurde nach den einzelnen Ortsgemeinden gegliedert vorgenommen. Der derzeitige Umweltzustand und die Umweltmerkmale der Änderungsbereiche wurden dabei nach geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet. Weiterhin wurde aufgezeigt, inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Nicht bewertet wurden Flächen / Änderungen, die aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne, sonstiger Genehmigungen oder schon abgewogener Konzepte bereits anderweitig bewertet worden sind. Hierfür wurden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung aufgestellt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erarbeitet und tabellarisch dargestellt.

Die durchgeführte Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass kein Umweltschutzgut derart beeinträchtigt wird, dass eine Überplanung als nicht realisierbar angesehen wird. Die wesentlichsten Eingriffe wurden in der Neuversiegelung größtenteils landwirtschaftlicher Flächen und demzufolge im Verlust von Versickerungs- und Retentionsflächen und der Erhöhung des Oberflächenabflusses gesehen. Des Weiteren gehen durch die Planung klimarelevante Offenlandflächen, Biotop- und Gehölzstrukturen verloren. In einzelnen Änderungsbereichen ist eine Zerschneidung des Landschaftsbildes, ein Verlust der Erholungsfunktion sowie eine Beeinträchtigung klimatisch bedeutsamer Flächen zu erwarten.

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Änderungsplanungen wurden Maßnahmen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Arten und Biotope, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter aufgestellt. Insbesondere handelt es sich hierbei um Maßnahmen wie die Durch- und Eingrünung des Plangebietes, der Vermeidung der Inanspruchnahme von landschaftsbildprägenden Gehölzbeständen, die Festlegung von ökologischen Entwicklungstreifen sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung der Plangebiete.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Der Landschaftsplan wurde hierfür im Februar 2015 im Vorfeld der

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet und in den Flächennutzungsplan integriert. Nach vorheriger intensiver Abstimmung mit den betroffenen Landwirten und Winzern fanden insbesondere Entwicklungsbereiche für Kompensationsmaßnahmen zur Extensivierung der Landwirtschaft, zu Gewässerentwicklungssachsen und zur Waldentwicklung Eingang in den Flächennutzungsplan. Demnach werden im Flächennutzungsplan Räume dargestellt, in denen vorrangig Maßnahmen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant und durchgeführt werden sollen.

Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass der für die abschließende Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendige Erhebungsumfang auf Flächennutzungsplanebene vor dem Hintergrund, dass noch keine genauen Eingriffsdaten vorliegen, nicht zielführend ist, da der Flächennutzungsplan die bauliche Entwicklung nur vorbereitet. Genauere Abgrenzungen, wie sie zur Realisierung von Planungen notwendig und für die Beurteilung des Eingriffs erforderlich sind, ergehen verbindlich erst auf Ebene der Bebauungspläne.

Spezielle Erfassungen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht durchgeführt. Darüber hinaus sind Artenschutzprüfungen mit vertiefenden Art-zu-Art-Betrachtungen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. den nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten. Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlassbar (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008, AZ.: 9A14.07).

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

#### **4. Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG**

Gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurde von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen als Untere Landesplanungsbehörde eine landesplanerische Stellungnahme eingeholt, um die Erfordernisse der Raumordnung im Vorfeld des nach dem BauGB durchzuführenden Aufstellungsverfahrens mitzuteilen. Die Stellungnahme vom 12.05.2020 enthält Maßgaben, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im weiteren Verfahren zu beachten sind sowie Empfehlungen und Anregungen, die den Handlungsspielraum für die Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung klären.

Gegenstand der Stellungnahme sind alle Änderungsbereiche in den Ortsgemeinden Bodenheim, Gau-Bischofsheim, Harxheim, Lörzweiler und Nackenheim sowie das interkommunale Gewerbegebiet Gau-Bischofsheim/Harxheim/Lörzweiler und die Studie zur Windenergie. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden jedoch einige Änderungsflächen aus dem Verfahren herausgenommen (siehe Begründung). Vor der Planung war ein Zielabweichungsverfahren sowie die hierfür noch erforderlichen Nachweise zum interkommunalen Gewerbegebiet durchzuführen, welches längere Zeit in Anspruch nahm. Aus diesem Grund wurde das interkommunale Gewerbegebiet (Änderungsbereich Ha-05) aus dem Verfahren herausgelöst und gesondert bearbeitet. Die vorgelegte Windstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine Vorrangflächen für Windenergie ergeben. Es bedarf hierzu einer Einzelfallentscheidung.

Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms IV sowie dessen Teilfortschreibungen, des Regionalen

Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (ROP RN) 2014, der 1. Teilfortschreibung sowie des Entwurfs zur 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe. Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 legt dabei für die Ortsgemeinde Bodenheim und Nackenheim die besondere Funktion Wohnen fest. Bodenheim besitzt zusätzlich die Gemeindefunktion Gewerbe. Den Ortsgemeinden Lörzweiler, Gau-Bischofsheim und Harxheim werden keine besonderen Funktionen zugewiesen. Daraus folgt, dass Wohnbauflächen- und Gewerbebebietsflächenausweisungen lediglich für den Eigenbedarf erfolgen dürfen. Der im Regionalplan festgelegte Wohnbauflächenbedarfswert beträgt für die Verbandsgemeinde insgesamt 45,5 ha. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans liegen alle Ortsgemeinden unterhalb des festgelegten Schwellenwertes. Grundsätzlich wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung daher den Wohnbauflächenausweisungen zugestimmt.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurde zudem eine Beteiligung der berührten Fachstellen durchgeführt. Folgende Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

## **1. Kreisverwaltung Mainz Bingen mit verschiedenen Sachgebieten**

### **1.1. Bauleitplanung**

Die Kreisverwaltung regt Bedenken bezüglich der Anrechnung von Innenpotenzialen, potenziellen Nutzungskonflikten bei der Realisierung des Gewerbeflächenkonzeptes Bodenheim/Nackenheim, des interkommunalen Gewerbegebietes, der Windenergiestudie, der geplanten Umgehungsstraßen, der neu ausgewiesenen gemischten Bauflächen, der unbestimmten Ausgleichsflächen, der Privilegierung von Gutsschänken im Außenbereich sowie redaktionelle Anpassungen im Flächennutzungsplan an.

### **1.2. Untere Wasserbehörde**

Die Untere Wasserbehörde teilt Hinweise zu ergänzenden Überschwemmungsgebieten, zur Bebauung in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer in Ha-03 und Gau-01, zur Überschneidung mit Ablagerungsflächen in Gau-07, zum wasserrechtlichen Ausgleich in Ha-04 sowie zu allgemeinen Hinweisen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten, zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Niederschlagswasserentsorgung, Anlagen an Gewässern, Anzeigepflicht zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

### **1.3. Untere Naturschutzbehörde**

Die Untere Naturschutzbehörde regt Bedenken bezüglich des Interkommunalen Gewerbegebietes und der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan an.

## **2. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe**

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe stimmt der Gewerbefläche Ha-05 nicht zu. Des Weiteren werden Anregungen und Bedenken zu den Korridoren für Ortsumgehungen, zur Festlegung der zentralen Versorgungsbereichen und zur Einbindung des Regionalpark in den Landschaftsplan geäußert.

### **3. Landesamt für Geologie und Bergbau**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt Hinweise zur Hangstabilität und vorhandenen Rutschgebieten, zur Darstellung von Ausgleichsflächen sowie zur Aufnahme der Empfehlung von bodenkundlich-hydrogeologischen Untersuchungen in die Begründung mit.

### **4. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Die SGD Süd, RegWAB teilt Anregungen und Hinweise zum Gewerbeflächenkonzept Bodenheim/Nackenheim, zum interkommunalen Gewerbegebiet, zu Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete, sowie zu sonstigen wasser- und bodenschutzrelevanten Aspekten mit.

### **5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

Die Landwirtschaftskammer gibt Anregungen und Bedenken hinsichtlich des Flächenverlustes durch die Ortsumgehungsstraßen, der Ausgleichsflächen zum Gewerbeflächenkonzept Bodenheim/Nackenheim, der Darstellungen der Gewässerrandstreifen und Extensivierungsmaßnahmen der Landwirtschaft, landwirtschaftlicher Anforderungen, Bauverzicht und Verlust landwirtschaftlicher Fläche in den Änderungsbereichen Bo-01, Bo.02, Bo-03, Bo-06, Gau-01, Ha-01, Ha-05, Ha-09, Lö-02, Lö-04, Na -01, Na-02, Na-07.

### **6. Wasserversorgung (wvr) Rheinhessen-Pfalz**

Die wvr Rheinhessen-Pfalz äußert Hinweise und Bedenken zum Gewerbeflächenkonzept Bodenheim/Nackenheim, zu möglichen Transportleitungen im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet und zu Belangen der öffentlichen Trinkwasserversorgung an.

### **7. Stadt Mainz**

Die Stadt Mainz teilt Anregungen zur Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen, Bedenken zum Gewerbeflächenkonzept, zu möglichen Trassenvarianten für die zukünftigen Ortsumgehungen und zur räumlichen Nähe der Ortsumgehung Harxheim zu einem sichergestellten Landschaftsschutzgebiet mit.

### **8. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz**

Die GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz regt Bedenken bezüglich archäologischer Fundstellen auf der interkommunalen Gewerbefläche sowie archäologische Verdachts- und Fundstellen auf den Änderungsflächen Bo-06, Bo-07, Bo-08, Gau-03, Ha-01, Ha-05, Ha-06, Ha-07, Lö-02, Lö-03, Lö-04, Lö-06, Lö-08, Na-06, Na-14 an.

### **9. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte**

Die GDKE, Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte weist lediglich auf bekannte Fundstellen und Fundschichten im Verbandsgemeindegebiet und deren weitere Beteiligung hin.

## **10. Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd**

Der Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd teilt den Hinweis mit, dass einzelne Änderungsflächen an wichtige Bahnstrecken grenzen.

## **11. Westnetz GmbH**

Die Westnetz GmbH weist auf Hochspannungsfreileitungen im Verbandsgemeindegebiet hin.

## **12. Deutsche Bahn AG**

Die Deutsche Bahn AG teilt Hinweise zu Gewässerentwicklungsachsen und zu trassenbezogenen Anforderungen in den Änderungsbereichen Bo-09, Bo-10, Na-07 und Na-09.

## **13. Landesbetrieb Mobilität (LBM) Worms**

Der Landesbetrieb Mobilität teilt mit, dass potenzielle Verkehrsachsen zu den geplanten Ortsumgehungen bekannt sind.

Die landesplanerische Stellungnahme sowie die darin vorgebrachten Stellungnahmen fanden im weiteren Verfahren des Flächennutzungsplans Berücksichtigung.

## **5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden.

### **5.1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**

#### **5.1.1. Öffentlichkeit**

Durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs 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. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 15 Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Verbandsgemeinderat zu beraten und entscheiden war. Nachfolgend „kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderates mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

▪ **Stellungnahme 1**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf Erhöhung der Rutschgefahr in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers als Folge zunehmender Versiegelung, Verlust von Kaltluftschneisen aufgrund zusätzlich bebauter Flächen (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)

▪ **Stellungnahme 2**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf mangelnde Hangstabilität in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregen, Verlust von Kaltluftschneisen im Bereich Gau-05 (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)

▪ **Stellungnahme 3**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf mangelnde Hangstabilität in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregen, Verlust von Kaltluftschneisen im Bereich Gau-05 und dementsprechender Verzicht auf die Ausweisung des Gebietes Gau-05 (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)

▪ **Stellungnahme 4**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf mangelnde Hangstabilität in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregen, Verlust von Kaltluftschneisen im Bereich Gau-05, vertragliche Regelung zur Nutzung des Wirtschaftsweges „Dorfwingert“ (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)

▪ **Stellungnahme 5**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu Vernässung, unsicheren Erschließung über den Schwarzfelder Weg, Verringerung der Wohnqualität durch Baulärm in Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)

▪ **Stellungnahme 6**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu Vernässung, unsicheren Erschließung über den Schwarzfelder Weg, Verringerung der Wohnqualität und Werteverlust durch zusätzliche Bebauung, Überfüllung der Kindergärten und Grundschulen in Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)

▪ **Stellungnahme 7**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu Grundwasserproblemen, zunehmender Parkplatzmangel, Verringerung der Wohnqualität durch mehr Lärm und Ausblick, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Überfüllung der Kindergärten und Grundschulen, Durchlüftung des Gebietes Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)

▪ **Stellungnahme 8**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu Stauwasser und Oberflächenwasser, Wertverlust und Verlust des Wohnwertes, mangelnde Verkehrssicherheit auf Schwarzfelder Weg, fehlende Parkplätze (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)

▪ **Stellungnahme 9**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu mangelnder Versickerung des Oberflächenwassers und fehlende Parkplätze durch zusätzliche Bebauung des Gebietes Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)

- **Stellungnahme 10**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu mangelnder Versickerung des Oberflächenwassers, wegfallende Kaltluftschneisen, Wertminderung der angrenzenden Grundstücke und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch zusätzliche Bebauung des Gebietes Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)
- **Stellungnahme 11**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu mangelnder Versickerung des Oberflächenwassers und verkehrlichen Problemen durch zusätzliche Bebauung des Gebietes Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)
- **Stellungnahme 12**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu mangelnder Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Topographie des Gebietes Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)
- **Stellungnahme 13**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu mangelnder Versickerung des Oberflächenwassers, Beeinträchtigung bei der Herstellung von Oberbrennholz, Wertminderung der Grundstücke, Überlastung der Kindergärten und Grundschulen, Verlust von Lebensräumen durch zusätzliche Bebauung des Gebietes Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)
- **Stellungnahme 14**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu mangelnder Versickerung von Oberflächenwasser, mangelnde Verkehrssicherheit auf Schwarzfelder Weg und erhöhtes Verkehrs- und Parkplatzaufkommen, Wertminderung der Grundstücke durch zusätzliche Bebauung des Gebietes Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)
- **Stellungnahme 15**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Bebauung des Gebietes Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme, Prüfung von Alternativstandorten des Baugebietes Gau-11)

### 5.1.2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 08.07.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insgesamt 52 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie fünf Nachbargemeinden über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Fristsetzung zum 10.09.2021 aufgefordert.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderates mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- **Bauern- und Winzerverein Bodenheim**  
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu Ausweisung einer Sonderbaufläche im Bereich Bo-15 (Folge: Herausnahme von Bo-15 aus der Darstellung)  
Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden
  - Hinweis zur Extensivierung der Fläche Bodenheimer Berg, Umwidmung der Flächen Bo-02 und Bo-03, (Kommentierung: Festhalten an Planung, da landespflegerische Zielvorstellung des Landschaftsplans)

- **Bauern- und Winzerverein Gau-Bischofsheim**  
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu fehlerhaften Darstellungen der Flurstücke (Folge: redaktionelle Anpassung der Planunterlagen)
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege**  
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Aufnahme von Hinweisen zu Dokumentation von archäologischen Funden und VerdachtsflächenHinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweise zu Nicht-Bekanntsein archäologischer Funde und Verdachtsflächen (Kommentierung: Kenntnisnahme, sofern keine archäologischen Fundstellen bekannt sind)
  - Hinweis, auf Grabungsschutzgebiet im Bereich der Flächen Bo-08 und Bo-16 (Kommentierung: Kenntnisnahme und Aufnahme des Hinweises in Begründung des FNP; Festhaltung an Planung)
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz**  
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu Kennzeichnung der Fläche Bo-06 (Seniorenheim) und Gau-04 als Kulturdenkmal (Folge: Kenntnisnahme und Ergänzung der Planunterlagen)Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis auf denkmalgeschützten Bereich im Bereich der Flächen Bo-07 und Bo-08 (Kommentierung: Kenntnisnahme und Aufnahme des Hinweises in Begründung des FNP)
- **Kreisverwaltung Mainz-Bingen**  
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu Ausweisung der Sonderbaufläche im Bereich Bo-15 (Folge: Herausnahme von Bo-15 aus der Darstellung)
  - Hinweis zur Ausweisung der interkommunalen Gewerbefläche (Folge: Herausnahme von Ha-05 aus der Darstellung)
  - Hinweise zur Darstellung der Flächen im Bereich der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim (Folge: redaktionelle Anpassung der Planunterlagen)
  - Hinweise zum Gewerbeflächenkonzept, zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, zu Darstellungen der Biotopkartierung im Umweltbericht und zu den Flächen Bo-02, Bo-05, Bo-09, Bo-10, Bo-16, Bo-17, Gau-03, Lö-02, Na-06, Na-08, Na-13, Na-15 (Folge: Ergänzung der Hinweise in den Planunterlagen)
  - Hinweis zur Aufnahme des Planungshorizontes in die Bezeichnung des FNPs (Folge: Anpassung der Bezeichnung mit Planungshorizont 2035)
  - Hinweis zur Rücknahme der Wohnbaufläche Lö-02 (Folge: Herausnahme von Lö-02, bis Bedarf der Ortsgemeinde besteht)
  - Hinweis zu Ortsumgehungen und Erweiterung ÖPNV- Trassen (Folge: Kenntnisnahme und redaktionelle Anpassung der Planunterlagen)Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden
  - Hinweis zur Ausweisung der Sonderbaufläche Bo-07 an direkt angrenzende bestehende/geplante Bauflächen, zur Festsetzung gewerblicher Baufläche im Bereich Lö-11 sowie zur Festsetzung der gemischten Baufläche im Bereich Na-04 (Kommentierung: Festhalten an der Planung)
  - Hinweis zur Ausweisung von Ausgleichsflächen im FNP, zur Ausweisung eines Wohngebietes anstelle eines Mischgebietes im Bereich Gau-05, zur Darstellung von Gutsschänken, zur Ausweisung der gemischten Baufläche Na-04 (Kommentierung: Anregungen werden zurückgewiesen, Festhalten an der Planung)
- **Landesamt für Geologie und Bergbau**  
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zu Bergbau/Altbergbau, Allgemeine Geologie, Hangstabilität, allgemeine Hinweise Umsetzung der späteren verbindlichen Bauleitplanung, Friedhofserweiterung auf der Fläche Lö-07, Studie zur Windenergie, mineralische Stoffe (Folge: Kenntnisnahme und Ergänzung der Planunterlagen, darunter die Integration der Rohstoffsicherungsflächen in den Integrationsplan zum FNP)

▪ **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zur Ausweisung der Sonderbaufläche im Bereich Bo-15 (Folge: Herausnahme von Bo-15 aus der Darstellung)
- Hinweis zur Ausweisung der interkommunalen Gewerbefläche (Folge: Herausnahme von Ha-05 aus der Darstellung)
- Hinweis zur Rücknahme der Wohnbaufläche Lö-02 (Folge: Herausnahme von Lö-02, bis Bedarf der Ortsgemeinde besteht)

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise zu Festsetzungen von Baugebieten und deren Erschließung in den Änderungsbereichen Bo-2, Bo-03, Bo-07, Gau-01, Gau-06, Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Hinweis auf Verzicht der Darstellung von Umgehungsstraßen (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung aufgrund Priorisierung des Verkehrsministeriums)
- Hinweis zu Verzicht auf Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen auf landwirtschaftlichen Flächen (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ **Ortsgemeinde Nackenheim**

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu redaktionellen Änderungen in den Bereichen Na-05, Na-08, Na-12 sowie zu Fußwegeverbindungen und dem Bebauungsplanvorhaben Kapselabrik (Folge: Kenntnisnahme und Anpassung der Planunterlagen)

▪ **Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe**

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu Verzicht auf Ausweisung der Sonderbaufläche im Bereich Bo-15 (Folge: Herausnahme von Bo-15 aus der Darstellung)
- Hinweis auf Aufnahme der zentralen Versorgungsbereichen in den Flächennutzungsplan (Folge: Ergänzung der Planunterlagen)

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf Vorranggebiet Grundwasserschutz auf der Fläche Bo-05 und Bo-07 (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Ausweisung der Bauflächen Bo-05 und Bo-07)
- Hinweis auf Zustimmung der geplanten Änderungsflächen, Windenergie (Kommentierung: Kenntnisnahme)

▪ **Pledoc GmbH**

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf betroffene Leitungen und Aufnahme dieser in den Flächennutzungsplan (Folge: Kenntnisnahme und Ergänzung der Planunterlagen, soweit noch nicht enthalten)
- Aufnahme von Hinweisen zu den Merkblättern und Kabelschutzanweisungen

▪ **Stadtverwaltung Mainz, Amt für Stadtforschung und nachhaltige Entwicklung**

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zur Ausweisung der interkommunalen Gewerbefläche (Folge: Herausnahme von Ha-05 aus der Darstellung)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Hinweis zu Ausweisung von Gewerbeflächen und des interkommunalen Gewerbegebietes, Verkehr und Infrastruktur, Umweltbelange (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu schalltechnischen Konfliktsituationen aus Sicht des Immissionsschutzes (Kommentierung: Kenntnisnahme)

▪ **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise auf Ableitung von Außengebietswasser, Lage im Überschwemmungsgebiet und möglicher Überschwemmungsgefahr, Vorgaben des WHG, Schutz von Gewässern, Grundwasserschutz und Trinkwasserversorgung, Photovoltaik (Folge: Kenntnisnahme und Ergänzung der Planunterlagen)
- Aufnahme von Hinweisen zu ...

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis Altlastenstandorten, Altablagerungen und landwirtschaftlicher Vornutzung (Kommentierung: Kenntnisnahme und Ergänzung der Planunterlagen)

▪ Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zur Ausweisung der interkommunalen Gewerbefläche (Folge: Herausnahme von Ha-05 aus der Darstellung)
- Hinweis zur Ausweisung der Sonderbaufläche im Bereich Bo-15 (Folge: Herausnahme von Bo-15 aus der Darstellung)

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf Überschneidung der Ortsumgehungen mit Trinkwasserschutzgebiet, Verzicht auf Ausweisung von Wohnbaufläche in Na-01, wasserwirtschaftliche Verfahren und Anpassungsmaßnahmen der wvr in Bodenheim (Kommentierung: redaktionelle Anpassung und Ergänzung von Hinweisen in den Planunterlagen)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Hinweis zum Verzicht auf Ausweisung und Entwicklung der gewerblichen Baufläche Bo-05 (Kommentierung: Festhalten an der Planung und Erweiterung der Fläche Bo-05)

## 5.2. Förmliches Verfahren

### 5.2.1. Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum vom 27.03.2023 bis zum 28.04.2023 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 16 Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Verbandsgemeinderat zu beraten und entscheiden war. Nachfolgend „kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderates mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

▪ Stellungnahme 1

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise zu fehlender Priorisierung des Radverkehrs im Radwegekonzept, zu einem geforderten integrierten Mobilitätskonzeptes anstelle der geplanten Ortsumgehungen, zum Gewerbeflächenkonzept, zur fehlenden Berücksichtigung von Windenergie und Photovoltaik, Beachtung der Artenvielfalt und Biodiversität, Hotel (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ Stellungnahme 2

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise zu fehlender Priorisierung umweltfreundlicher Verkehrsmittel im Radwegekonzept, Beachtung der Artenvielfalt und Biodiversität, Umweltbericht, Gewerbeflächenkonzept, Windenergie, Einzelhandelskonzept (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ Stellungnahme 3

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu fehlender Priorisierung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und Beteiligung im Mobilitätskonzept, fehlender Biotopvernetzung, Umweltbericht, Gewerbeflächenkonzept, fehlende Transparenz und Beteiligung bei der Erstellung der Windstudie, Einzelhandelskonzept (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ **Stellungnahme 4**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu fehlender Priorisierung umweltfreundlicher Verkehrsmittel im Radwegekonzept und Forderung eines integrierten Mobilitätskonzeptes, Ortsumgehungen, fehlende Beachtung der Wasserwirtschaft bei der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes, fehlende Darstellung von Flächen für Photovoltaik und Windenergieanlagen, Beachtung von Artenvielfalt und Biodiversität, Lage des Hotels (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ **Stellungnahme 5**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf die zunehmende Versiegelung durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, Lichtverschmutzung, Forderung eines integrierten Mobilitätskonzeptes anstelle der Ortsumgehungen, allgemeine Festlegungen für Wohnungs-Neubauten (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ **Stellungnahme 6**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf die zunehmende Versiegelung durch die Ausweisung neuer Gewerbe- und Wohnbauflächen, Forderung eines integrierten Mobilitätskonzeptes anstelle der Ortsumgehungen, mangelnder Hochwasserschutz, längere Auslegefristen während des FNP-Verfahrens (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ **Stellungnahme 7**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf das Fehlen eines Radwegekonzeptes und einer integrierten Verkehrskonzeption, Zerschneidung der Landschaft durch die Ortsumgehungen, Belastung des Bodenheimer Ortskerns durch das hohe Verkehrsaufkommen, zunehmende Versiegelung durch die Ausweisung neuer Bauflächen, Energie und Klimaschutz, Redaktionelle Anpassungen, längere Auslegefristen während des FNP-Verfahrens (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ **Stellungnahme 8**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu den nachteiligen Folgen der Ortsumgehungen, Lage des Reisemobilstellplatzes und des Grillplatzes, Überschwemmung und Grundwasserneubildung aufgrund zunehmender Versiegelung, mangelnder Beachtung von Windenergie und Photovoltaik, verstärkter Abwägung mit Themen Artenvielfalt und Biodiversität, unsichere Erschließung für den Bebauungsplan „Eichweg-Nord“, fehlender integrierter Mobilitätsstrategie, Sonderbauflächen, Festsetzung des Altenwohnheims am Reichritterstift, verstärkter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs im FNP (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ **Stellungnahme 9**

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Aufnahme von Hinweisen zum Vorkommen besonderer Tierarten in Bo-02 und Bo-03 und Änderung der Zweckbestimmung Hotel in Bo-03 in der Begründung

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise zu Erschließung und Wasserschutzrechtliche Maßnahmen in B0-03 und Bo-02 (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ **Stellungnahme 10**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf mangelnde Handstabilität in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers als Folge zunehmender Versiegelung (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)

▪ **Stellungnahme 11**

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf mangelnde Handstabilität in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers als Folge zunehmender Versiegelung (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)

- **Stellungnahme 12**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zur mangelnden Hangstabilität (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)
- **Stellungnahme 13**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis auf mangelnde Handstabilität in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers als Folge zunehmender Versiegelung, Verlust von Kaltluftschneisen aufgrund zusätzlich bebauter Flächen (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)
- **Stellungnahme 14**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis auf mangelnde Handstabilität in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers als Folge zunehmender Versiegelung und Starkregen (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)
- **Stellungnahme 15**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis auf mangelnde Handstabilität in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers als Folge zunehmender Versiegelung, Verlust von Kaltluftschneisen aufgrund zusätzlich bebauter Flächen (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)
- **Stellungnahme 16**  
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis auf mangelnde Handstabilität in Gau-05, mangelnde Ableitung des Oberflächenwassers als Folge zunehmender Versiegelung und Starkregen (Kommentierung: Kenntnisnahme und Verweis auf nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung)

## 5.2.2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde auch die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. 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.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderates mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- **Bauamt – Verbandsgemeinde Bodenheim**  
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweis zur falschen Darstellung des Neubaugebietes Na-02 (Folge: redaktionelle Anpassung der Planunterlagen)
- **Bauern- und Winzerverein Gau-Bischofsheim**  
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - Hinweise zu falsch bezeichneten Flurstücken, v.a. in der Gemarkung Gau-Bischofsheim (Folge: redaktionelle Anpassung der Planunterlagen)  
Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden
  - Hinweis auf Inanspruchnahme fruchtbarer Böden in Bereichen der Extensivierung der Landwirtschaft (Kommentierung: Festhalten an Planung, entspricht landespflegerische Zielvorstellung des Landschaftsplans)

- *Hinweis auf Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Ausweitung des Lörzweiler Wäldchens (Kommentierung: Festhalten an Planung, da landespflegerische Zielvorstellung des Landschaftsplans)*
- **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien**
  - Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - *Hinweise zu: Abstimmung von Baumaßnahmen, Standsicherheit, Gefährdung des Eisenbahnbetriebes, vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen, Einfriedungen, Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite, Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen, Zuwegung zu den Bahnanlagen, Betreten von Bahngelände, Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer, Vorflutverhältnisse, Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen, Immissionen, Beschädigungen und Verunreinigungen der Bahnanlagen, Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn (Kommentierung: Kenntnisnahme und Beachtung in Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren)*
- **EWR Netz GmbH**
  - Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - *Hinweis zu: Leitungsschutzanweisung, Bestandsleitungen, Erdarbeiten und Abstimmung (Kommentierung: Kenntnisnahme und Beachtung in Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren)*
- **Forstamt Rheinhessen**
  - Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - *Hinweise zu falsch dargestellten Flächen in den Gemarkungen Bodenheim und Lörzweiler (Folge: redaktionelle Anpassung der Planunterlagen)*
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege**
  - Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - *Hinweise auf denkmalrechtliche Belange in einzelnen Änderungsbereichen in den Gemarkungen Bodenheim und Gau-Bischofsheim (Folge: Ergänzung in Planunterlagen, soweit noch nicht enthalten)*
  - Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - *Hinweis auf Erhaltungs- und Umgebungsschutz für Kulturdenkmäler (Kommentierung: Kenntnisnahme)*
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie**
  - Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - *Aufnahme von Hinweisen zu archäologischen Funden und Verdachtsflächen in Bereichen der Flächen Bo-02, Bo-06, Bo-07, Gau-03, Gau-09, Ha-01, Ha-06, Ha-07, Ha-12, Ha-13, Lö-09, sofern nicht bereits erfolgt*
  - Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - *Hinweise zu Nicht-Bekanntsein archäologischer Funde in Bereichen der Flächen Bo-01, Bo-03, Bo-05, Bo-09, Bo-10, Bo-11, Bo-12, Bo-13, Bo-14, Bo-18, Gau-01, Gau-02, Gau-04, Gau-05, Gau-06, Gau-07, Gau-10, Gau-11, Ha-09, Ha-10, Lö-07, Lö-10, Lö-11, Lö-12, Lö-13, Na-01, Na-02, Na-03, Na-05, Na-07, Na-09, Na-10, Na-11, Na-13, Na-15 (Kommentierung: Kenntnisnahme, sofern keine archäologischen Fundstellen bekannt sind)*
  - Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden
  - *Hinweis, auf Grabungsschutzgebiet im Bereich der Flächen Bo-08 und Bo-16 (Kommentierung: Kenntnisnahme und Aufnahme des Hinweises in Begründung des FNP; Festhaltung an Planung)*
- **Kreisverwaltung Mainz-Bingen**
  - Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden
  - *Hinweis auf Anschluss der Fläche Bo-07 an bestehende / geplante Bauflächen (Kommentierung: Bestandsanpassung)*
- **Landesbetrieb Mobilität Worms**
  - Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
  - *Hinweis auf Aufnahme des Radverkehrskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept (Folge: Ergänzung der Planbegründung um Hinweis und Verfahrensstand des Radverkehrskonzepts)*

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise Abstimmungsbedarf bei Herstellung / Änderung von Anschlüssen an klassifiziertes Straßennetz und Zuständigkeit des LBM für Ausbau der Ortsdurchfahrt in der OG Bodenheim (Kommentierung: Kenntnisnahme)

▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf Störung der landwirtschaftlichen Infrastruktur und Kompensationsmaßnahmen (Kommentierung: Kenntnisnahme)
- Hinweis zu Zerschneidung und Wegfall eines wichtigen Wirtschaftsweges auf der Fläche Gau-11 (Kommentierung: Kenntnisnahme)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Hinweise zu Festsetzungen in den Änderungsbereichen Bo-02, Bo-03, Bo-05, Bo-06, Bo-07, Bo-08, Bo-14, Bo-16, Bo-18, Gau-01, Gau-05, Gau-06, Gau-11, Ha-09, Lö-13, und Na-02 (Kommentierung: Festhalten an der Planung)

▪ Ortsgemeinde Nackenheim

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zu fehlerhaften Darstellungen in der Planzeichnung und notwendigen Berichtigungen der Planunterlagen bezüglich des Gewerbeflächenkonzeptes (Folge: Erneute Prüfung und redaktionelle Anpassung der Planunterlagen)

▪ Pledoc GmbH

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf betroffene Leitungen und Aufnahme dieser in den Flächennutzungsplan (Folge: Kenntnisnahme und Ergänzung der Planunterlagen, soweit noch nicht enthalten)
- Aufnahme von Hinweisen zu den Merkblättern und Kabelschutzanweisungen

▪ Stadtverwaltung Mainz

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zur Beachtung des „Verkehrskonzeptes Rheinhessen“, Umweltbelange, Windenergie (Kommentierung: Kenntnisnahme)
- Hinweise auf ein Ungleichgewicht bei der Ausweisung der Wohnbauflächen zwischen den Ortsgemeinden, Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes (Kommentierung: Kenntnisnahme und Festhalten an der Planung)

▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf Notwendigkeit gesonderter verwaltungsrechtlicher Zulassungsverfahren für Windenergieanlagen (Kommentierung: Kenntnisnahme)

▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise zu Gewässer/Hochwasserschutz, Grundwasser und Trinkwasserversorgung, Anzeigepflicht bei Bewässerung von Gartenanlagen in Gau-Bischofsheim, Beachtung wasserschutzrechtlicher Anforderungen bei der Ortsumgehung Harxheim, Erweiterungsfläche Friedhof in Lörzweiler, Gewerbeflächenkonzept, Photovoltaik, Windenergie, Abwasserbeseitigung, Bodenschutz (Folge: Kenntnisnahme und Ergänzung der Planunterlagen)

▪ Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise auf das Landeswasser- sowie das Wasserhaushaltsgesetz sowie notwendige Überprüfung der gültigen Wasserrechte vor der Ausführung von Neubaugebieten (Kommentierung: Kenntnisnahme)

▪ Zweckverband Öffentlicher Personennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise auf Nähe einiger Änderungsbereiche in den Gemeinden Bodenheim und Nackenheim zur großräumigen Schienenverbindung sowie zur Nicht-Beeinträchtigung dieser durch Maßnahmen in diesen Bereichen (Kommentierung: Kenntnisnahme)

## 6. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim die Aufgabe, die Grundzüge der städtebaulichen Planung für die Verbandsgemeinde darzustellen. Im Zuge der Abschichtung und vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung ist er damit die strategische Planungsebene der Verbandsgemeinde, welche die Steuerung der nachfolgenden Planungen übernimmt. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für Bebauungspläne und dient damit als 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.

Die im Flächennutzungsplan im bisherigen Freiraum neu dargestellten Nutzungen sind Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen sowie Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf. Gemäß der Bestimmungen des Baugesetzbuchs ist der Innenentwicklung grundsätzlich vor einer Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen Vorrang einzuräumen.

Aus diesem Grund wurden in den einzelnen Ortsgemeinden die Möglichkeiten zur weiteren Innenentwicklung weiter ausgelotet und vorangetrieben. In diesem Zusammenhang wurden auch die bestehenden Innenpotenziale berücksichtigt und Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Reaktivierung bestehender Flächen ausgelotet. Leider liegen in Teilbereichen Flächen brach, da den Gemeinden entsprechende rechtliche Mittel nicht ausreichend zur Verfügung stehen, diese zu aktivieren. Baulandmodelle sind daher zukünftig anzustreben, um die Flächen vor Entwicklung ins kommunale Eigentum zu überführen.

Daher kann der Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere vor dem Hintergrund des im Umfeld von Mainz sehr hohen Siedlungsdrucks nicht ohne weitere Flächenneuausweisungen gedeckt werden. Im Rahmen der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung hat die Verbandsgemeinde Bodenheim bzw. haben ihre Ortsgemeinden jedoch auch raumordnerische Aufträge in Form der Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und ergänzende Nutzungen zu erfüllen.

Bezüglich der Wohnentwicklung werden weiterhin durch den Raumordnungsplan bzw. das Flächenverwaltungsinstrument Raum+ Monitor Flächenkontingente zugeschrieben, die die Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben ausschöpfen dürfen. In diesem Zusammenhang hat die Verbandsgemeinde Bodenheim bei weitem nicht die ihr zustehenden Flächenkontingente ausgeschöpft. Insbesondere die Gemeinde Bodenheim hat sich nach intensiver Auseinandersetzung dafür ausgesprochen, umfangreiche Wohnbauflächen zukünftig nicht mehr zu entwickeln

Bei der Identifizierung neuer Bauflächen wurden jeweils die bestehenden siedlungsstrukturellen und naturschutzfachlichen Restriktionen geprüft und beachtet. Nach Möglichkeit wurden ortskernahe Flächen für eine Neuentwicklung ausgewählt, um im Sinne einer nachhaltigen Mobilität fußläufig erreichbare Gebiete zu entwickeln. Aufgrund der Größe insbesondere der Gemeinden Bodenheim und Nackenheim war dies jedoch nur in einigen wenigen Fällen möglich, so dass sich die Erreichbarkeit zum jeweiligen Ortszentrum fußläufig - und topografisch bedingt teilweise auch per Rad – teilweise schwierig darstellt. Gewiss ist dieser Aspekt vor dem Hintergrund der in der Planung zu beachtenden Belange wie etwa die Priorisierung des Umweltverbundes / Verkehrs-

sicherheit / Berücksichtigung von Menschen mit eingeschränkter Mobilität eine Herausforderung, jedoch sind unter den gegebenen Rahmenbedingungen Alternativen nicht erkennbar.

Weiterhin wurden die Aussagen des Landschaftsplans in das Planwerk integriert, sowie auch weitere Fachplanungen bzw. fachliche Belange (insbesondere wasserrechtlichen Rahmenbedingungen) in die planerischen Überlegungen einbezogen. Aus diesem Grund wurden im Laufe des Verfahrens etliche ursprünglich seitens der Ortsgemeinden anvisierte Neubauflächen wieder herausgenommen (vgl. eigenes Kapitel in der Planbegründung).

Um die Entwicklung des gewerblichen Bedarfs in geordnete Bahnen zu lenken, hat die Verbandsgemeinde Bodenheim ein Gewerbeflächenkonzept in Auftrag gegeben. Dies hatte den Auftrag, auszuloten, wie und wo eine gemeinsame interkommunale Entwicklung von Flächen gelingen kann. Die interkommunale Betrachtung ergibt sich aus dem Ziel, durch gemeinsame Flächen Einzelentwicklungen von Gemeinden zu vermeiden und steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Aufgrund der naturschutz- und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen kann jedoch eine solche interkommunale Entwicklung nicht stattfinden. 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.

Aufgrund dessen haben sich die Gemeinden Bodenheim und Nackenheim auf jeweils eigene Überlegungen konzentriert. Hierbei wurde zunächst die Verfügbarkeit von Bestandsflächen geprüft. In Bodenheim ist hier insbesondere das Kuemmerling-Gelände zu nennen. Mit der Aufgabe der Kuemmerlinghalle und dem angekündigten Rückzug eines produzierenden Fachbetriebs entwickelt die Gemeinde Bodenheim die Ausrichtung als Standort mit produzierendem Gewerbe hin zu einem Technologie-Standort. Die Ortsgemeinde ist im Gespräch zur Ansiedlung entsprechender Betriebe. Weitere nennenswerte Flächen, die nachgenutzt werden können, stehen in Bodenheim und Nackenheim derzeit nicht zur Verfügung.

Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in Bodenheim findet im Bereich „Bürgel“ statt. Hier soll insbesondere aufgrund der erforderlichen Erweiterung eines hier ansässigen Betriebes die Gewerbefläche erweitert werden. Es liegt auf der Hand, dass eine solche betriebliche Erweiterung sich im unmittelbaren Umfeld des Betriebs abspielen muss. Die vorliegende Bebauungsplanung dient darüber hinaus aber auch der Schaffung von Entwicklungsflächen für weitere Gewerbebetriebe, denn im gewerblichen Bereich besteht in der Gemeinde ein deutlicher Entwicklungsdruck. Insbesondere Betrieben aus dem Ortskern stehen kaum Entwicklungsmöglichkeiten offen. Durch die kompakte Struktur des geplanten Gewerbegebietes soll beiden Belangen Rechnung getragen werden: möglichst geringe Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bei bestmöglichem Flächengewinn für Gewerbebetriebe.

Die Gemeinde Nackenheim betreibt das Aufstellungsverfahren für die Erweiterung des Bebauungsplans „Am Wäldchen“. Innerhalb dieses Verfahrens wurden die in Rede stehenden Themen wie Grundwasserschutz und Hochwasserschutz abgearbeitet und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abgestimmt.

Die Entwicklung von Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen ergibt sich in der Regel aus der Lage in Bezug auf vorhandene Flächen und Anlagen. Größtenteils handelt es sich bei den Sonderbauflächen um Sportanlagen, die als Erweiterung und Fortentwicklung bestehender Sportanlagen erfolgen und daher nicht an anderen Standorten in Frage kommen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden weiterhin verschiedene Themen angestoßen, für deren Realisierung noch umfangreiche Klärungen herbeigeführt werden müssen. Um des Gesamtfortgang des Flächennutzungsplans nicht weiter zu behindern, hat sich der Rat der Verbandsgemeinde Bodenheim entschieden, diese Projekte – sofern sie weiter betrieben werden - in separate Verfahren auszulagern.

Verbandsgemeinde Bodenheim  
Am Dollesplatz 1  
55294 Bodenheim

Bodenheim, den .....

Dr. Robert Scheurer (Verbandsbürgermeister)