

Verbandsgemeinde Rhein-Nahe Landkreis Mainz-Bingen

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Ortsgemeinde Weiler bei Bingen - Teilbereich „An der Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Stand: September 2026

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Rhein-

Stadt-Land-plus GmbH

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88**

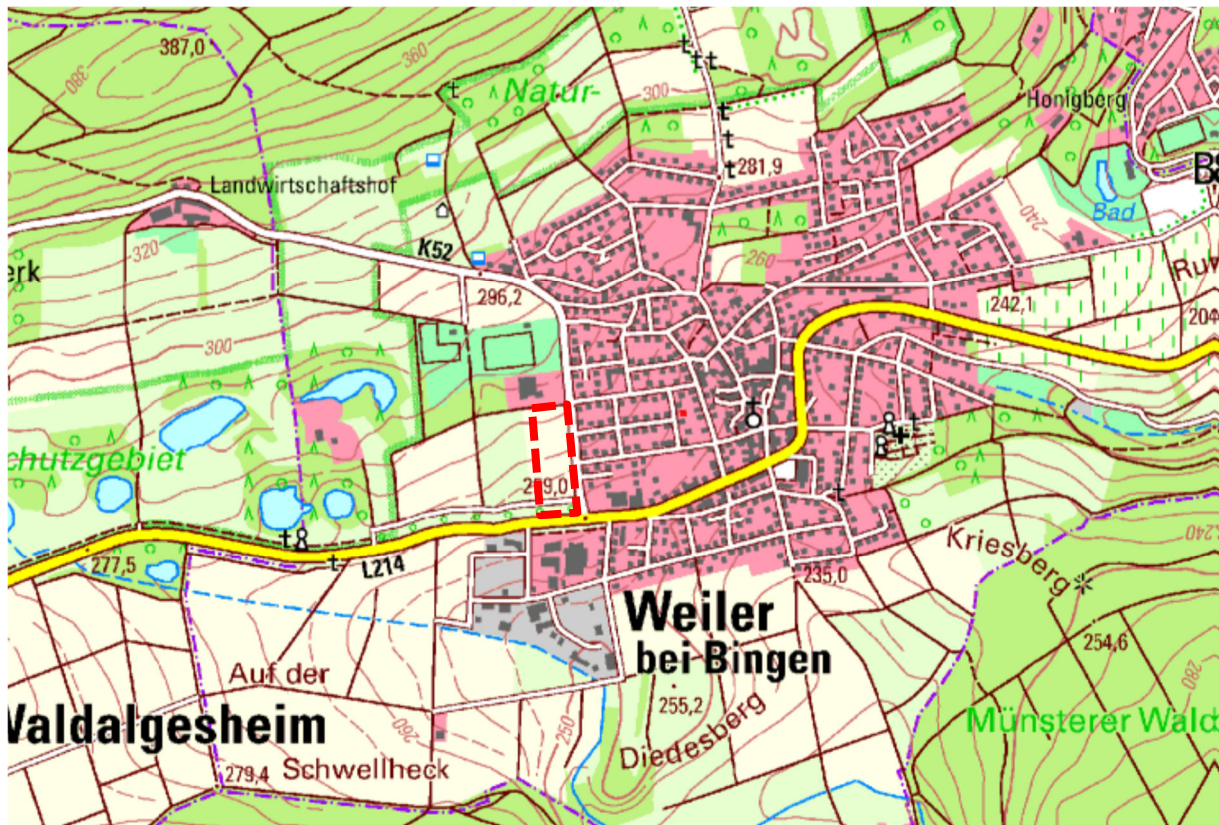


Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Weiler bei Bingen beabsichtigt die Entwicklung einer circa 2,1 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand in der Mannesmannstraße (s. nachfolgende Abbildung). Ziel ist die Schaffung von Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels und damit verbundenen Einrichtungen wie einem Café, einer Bäckerei und einer Apotheke. Ein attraktiver öffentlicher Freiraum soll als Funktionsergänzung des Bürgerhauses realisiert und als Marktplatz und zentraler Raum für Veranstaltungen gestaltet werden. Die bisherige Darstellung war ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“.

Gebietsabgrenzungen

Die ca. 2,1 ha große Änderungsfläche befindet sich im Westen der Ortslage. Der Bereich wird aktuell von einer Ackerfläche eingenommen, nördlich wird er durch eine Böschungshecke und den daran anschließenden, geschotterten Vorplatz der Rhein-Nahe-Halle begrenzt. Im Süden verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße L 214 (Stromberger Straße), im Osten wird das Gebiet durch die Mannesmannstraße begrenzt. Westlich der Ackerfläche befindet sich eine als Weide und Wiese genutzte Grünlandfläche, welche durch einen schmalen Gehölzstreifen entlang eines Grabens von dem Acker getrennt wird.



Lage des Plangebietes (rot-gestrichelt) in Topografischer Karte, ohne Maßstab



Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss
Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Frühzeitige Beteiligung
<u>Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</u> Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.05.2023 im Amtsblatt der VG, Nr. 19/2023. <u>Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit</u> Die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.05.2023 im Amtsblatt Nr. 19 mit Auslegungsfrist vom 11.05.2023 bis einschließlich 01.06.2023. <u>Unterrichtung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</u> Die Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten am 03.05.2023 mit einer Äußerungsfrist bis 01.06.2023.
Beteiligung
<u>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes</u> Der Verbandsgemeinderat hat am 19.07.2023 nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst und die Annahme des Planentwurfs zur Öffentlichen Auslegung beschlossen. <u>Bekanntmachung der Auslegung</u> Ort und Dauer der Auslegung des Planentwurfs wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.07.2023 im Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.08.2023 – 04.09.2023. <u>Öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden</u> Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.07.2023 mit einer Äußerungsfrist bis 04.09.2023. <u>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</u> Der Verbandsgemeinderat hat am 10.09.2025 nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst.
Genehmigungsvorlage
<u>Zustimmung der Ortsgemeinden</u>



Die Zustimmung zum Flächennutzungsplan gem. § 67 Abs. 2 GemO i.V.m. § 202, S2 BauGB liegt vor. Die nach § 67 Abs. 2, S.3 GemO erforderliche Mehrheit wurde erreicht.

Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.09.2025 den endgültigen Beschluss über den Flächennutzungsplan gefasst.

Vorlage zur Genehmigung

Der Flächennutzungsplan wurde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit Schreiben vom 07.07.2026 zur Genehmigung vorgelegt.

Ausfertigung

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

Inkrafttreten

Bekanntmachung

Der Flächennutzungsplan ist am 14.10.2026 im Amtsblatt Nr. 42 der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan in Kraft getreten.

Beurteilung der Umweltbelange

Die sich durch die Darstellungsänderung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Exakte Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden innerhalb der weiteren Planungsschritte sowie der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Schutzgut	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit	positiv
Tiere	zu konkretisieren
Pflanzen/ Biotope	zu konkretisieren
Biologische Vielfalt	zu konkretisieren
Fläche, Boden	zu konkretisieren
Wasser	zu konkretisieren
Luft, Klima	zu konkretisieren
Landschaft	zu konkretisieren
Kultur-, Sachgüter	keine relevanten Wirkungen
Schutzgebiete/ Natura 2000	keine relevanten Wirkungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	zu konkretisieren



Alternativen

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt und soll durch die geplante Änderung eine Neudarstellung hin zu öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und einem Gewerbegebiet erhalten. Die Fläche ist damit bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für die Gemeinde vorgesehen.

Die Gemeinde hat durch vorsorgenden Grunderwerb bereits die Möglichkeit zur Entwicklung der Fläche geschaffen, durch die Ortsrandlage und gleichzeitig umgebende Siedlungsbereiche sind die Voraussetzungen zur Entwicklung der Flächen optimal. Das Areal erfüllt in idealer Weise die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung, der Niederschlagsentwässerung, der ökologischen Bedingungen und des Immissionsschutzes.

In den bisherigen Planungsschritten wurde die ursprünglich geplante Entwicklung einer insgesamt 4 ha großen Fläche für Lebensmitteleinzelhandel, öffentliche Grünflächen und Gewerbebetriebe mehrfach überarbeitet und angepasst und schließlich auf den östlichen Teilbereich der ursprünglichen Erweiterungsfläche eingeschränkt. Die Anpassungen orientieren sich damit an der Landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom Dezember 2019 und an einem zur vorliegenden Planung zustimmenden Schreiben der SGD Süd vom 29.05.2024.

Die Ortsgemeinde soll gemäß Grundsatz G 13 des ROP die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen. Diesem Grundsatz wird mit der Schaffung von Flächen für den ortsansässigen Lebensmitteleinzelhandel sowie diesen funktional ergänzenden, weiteren kleineren Gewerbeflächen, entsprochen. Die Errichtung des Marktplatzes und der Parkanlage fügt sich weiterhin in das bisher auf der Fläche dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ein.

Abwägungsvorgang

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung**, welche vom 11.05.2023 bis 01.06.2023 stattfand, sind 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 1 Stellungnahme einer benachbarten Verbandsgemeinde sowie 0 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mainz-Bingen:

Hinweis

Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts ist abzustimmen.

Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Gewässerschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

An der Planung wird festgehalten.



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

Hinweis

Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Gewässerschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Bodenschutz.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Landesbetrieb Mobilität Worms:

Hinweis

Verweis auf Planungen entlang des Plangebiets, Baumerhalt und Entwässerungseinrichtungen.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz:

Hinweis

Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe:

Hinweis

Verweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Planzeichnung

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Begründung

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Umweltbericht

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Im Rahmen der **Offenlage**, welche vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 stattfand, sind 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 2 Stellungnahmen benachbarter Gemeinden sowie 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.



Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mainz-Bingen:

Hinweis

Verweis auf Stellungnahme zur verbindlichen Bauleitplanung und numerische Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde:

Hinweis

Auflagen zur Zustimmung in Form Fortschreibung Einzelhandelskonzept der VG Rhein-Nahe, Klärung des Umgangs mit bestehendem Einzelhändler.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe:

Hinweis

Verweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Niederschrift Person aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Hinweis

Zahlreiche Aussagen zur baulichen Ausführung, Klimaschutz, Immissionsschutz, Schutz des Landschaftsbilds, Lokalklima, Landesplanung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden nachrichtlich folgende Änderungen vorgenommen:

Begründung

- Ergänzung eines Schreibens der SGD Süd zur Zustimmung der Verträglichkeit eines kleinflächigen Einzelhandels im Plangebiet.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/st
B.eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, September 2026

Verbandsgemeinde Rhein-Nahe Landkreis Mainz-Bingen

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Ortsgemeinde Weiler bei Bingen - Teilbereich „An der Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Stand: September 2026

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Rhein-

Stadt-Land-plus GmbH

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88**

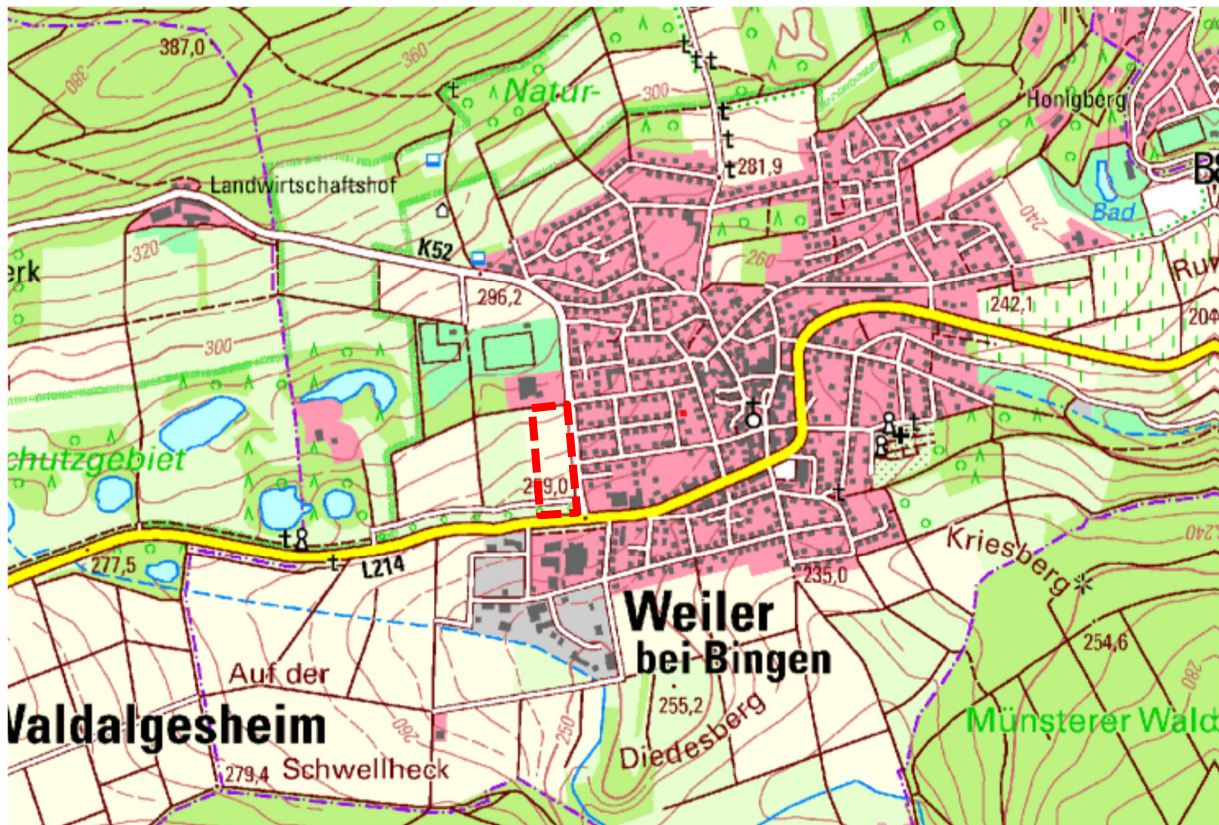


Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Weiler bei Bingen beabsichtigt die Entwicklung einer circa 2,1 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand in der Mannesmannstraße (s. nachfolgende Abbildung). Ziel ist die Schaffung von Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels und damit verbundenen Einrichtungen wie einem Café, einer Bäckerei und einer Apotheke. Ein attraktiver öffentlicher Freiraum soll als Funktionsergänzung des Bürgerhauses realisiert und als Marktplatz und zentraler Raum für Veranstaltungen gestaltet werden. Die bisherige Darstellung war ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“.

Gebietsabgrenzungen

Die ca. 2,1 ha große Änderungsfläche befindet sich im Westen der Ortslage. Der Bereich wird aktuell von einer Ackerfläche eingenommen, nördlich wird er durch eine Böschungshecke und den daran anschließenden, geschotterten Vorplatz der Rhein-Nahe-Halle begrenzt. Im Süden verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße L 214 (Stromberger Straße), im Osten wird das Gebiet durch die Mannesmannstraße begrenzt. Westlich der Ackerfläche befindet sich eine als Weide und Wiese genutzte Grünlandfläche, welche durch einen schmalen Gehölzstreifen entlang eines Grabens von dem Acker getrennt wird.



Lage des Plangebietes (rot-gestrichelt) in Topografischer Karte, ohne Maßstab



Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss
Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Frühzeitige Beteiligung
<u>Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</u> Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.05.2023 im Amtsblatt der VG, Nr. 19/2023. <u>Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit</u> Die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.05.2023 im Amtsblatt Nr. 19 mit Auslegungsfrist vom 11.05.2023 bis einschließlich 01.06.2023. <u>Unterrichtung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</u> Die Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten am 03.05.2023 mit einer Äußerungsfrist bis 01.06.2023.
Beteiligung
<u>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes</u> Der Verbandsgemeinderat hat am 19.07.2023 nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst und die Annahme des Planentwurfs zur Öffentlichen Auslegung beschlossen. <u>Bekanntmachung der Auslegung</u> Ort und Dauer der Auslegung des Planentwurfs wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.07.2023 im Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.08.2023 – 04.09.2023. <u>Öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden</u> Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.07.2023 mit einer Äußerungsfrist bis 04.09.2023. <u>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</u> Der Verbandsgemeinderat hat am 10.09.2025 nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst.
Genehmigungsvorlage
<u>Zustimmung der Ortsgemeinden</u>



Die Zustimmung zum Flächennutzungsplan gem. § 67 Abs. 2 GemO i.V.m. § 202, S2 BauGB liegt vor. Die nach § 67 Abs. 2, S.3 GemO erforderliche Mehrheit wurde erreicht.

Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.09.2025 den endgültigen Beschluss über den Flächennutzungsplan gefasst.

Vorlage zur Genehmigung

Der Flächennutzungsplan wurde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit Schreiben vom 07.07.2026 zur Genehmigung vorgelegt.

Ausfertigung

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

Inkrafttreten

Bekanntmachung

Der Flächennutzungsplan ist am 14.10.2026 im Amtsblatt Nr. 42 der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan in Kraft getreten.

Beurteilung der Umweltbelange

Die sich durch die Darstellungsänderung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Exakte Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden innerhalb der weiteren Planungsschritte sowie der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Schutzgut	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit	positiv
Tiere	zu konkretisieren
Pflanzen/ Biotope	zu konkretisieren
Biologische Vielfalt	zu konkretisieren
Fläche, Boden	zu konkretisieren
Wasser	zu konkretisieren
Luft, Klima	zu konkretisieren
Landschaft	zu konkretisieren
Kultur-, Sachgüter	keine relevanten Wirkungen
Schutzgebiete/ Natura 2000	keine relevanten Wirkungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	zu konkretisieren



Alternativen

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt und soll durch die geplante Änderung eine Neudarstellung hin zu öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und einem Gewerbegebiet erhalten. Die Fläche ist damit bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für die Gemeinde vorgesehen.

Die Gemeinde hat durch vorsorgenden Grunderwerb bereits die Möglichkeit zur Entwicklung der Fläche geschaffen, durch die Ortsrandlage und gleichzeitig umgebende Siedlungsbereiche sind die Voraussetzungen zur Entwicklung der Flächen optimal. Das Areal erfüllt in idealer Weise die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung, der Niederschlagsentwässerung, der ökologischen Bedingungen und des Immissionsschutzes.

In den bisherigen Planungsschritten wurde die ursprünglich geplante Entwicklung einer insgesamt 4 ha großen Fläche für Lebensmitteleinzelhandel, öffentliche Grünflächen und Gewerbebetriebe mehrfach überarbeitet und angepasst und schließlich auf den östlichen Teilbereich der ursprünglichen Erweiterungsfläche eingeschränkt. Die Anpassungen orientieren sich damit an der Landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom Dezember 2019 und an einem zur vorliegenden Planung zustimmenden Schreiben der SGD Süd vom 29.05.2024.

Die Ortsgemeinde soll gemäß Grundsatz G 13 des ROP die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen. Diesem Grundsatz wird mit der Schaffung von Flächen für den ortsansässigen Lebensmitteleinzelhandel sowie diesen funktional ergänzenden, weiteren kleineren Gewerbeflächen, entsprochen. Die Errichtung des Marktplatzes und der Parkanlage fügt sich weiterhin in das bisher auf der Fläche dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ein.

Abwägungsvorgang

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung**, welche vom 11.05.2023 bis 01.06.2023 stattfand, sind 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 1 Stellungnahme einer benachbarten Verbandsgemeinde sowie 0 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mainz-Bingen:

Hinweis

Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts ist abzustimmen.

Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Gewässerschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

An der Planung wird festgehalten.



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

Hinweis

Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Gewässerschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Bodenschutz.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Landesbetrieb Mobilität Worms:

Hinweis

Verweis auf Planungen entlang des Plangebiets, Baumerhalt und Entwässerungseinrichtungen.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz:

Hinweis

Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe:

Hinweis

Verweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Planzeichnung

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Begründung

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Umweltbericht

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Im Rahmen der **Offenlage**, welche vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 stattfand, sind 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 2 Stellungnahmen benachbarter Gemeinden sowie 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.



Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mainz-Bingen:

Hinweis

Verweis auf Stellungnahme zur verbindlichen Bauleitplanung und numerische Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde:

Hinweis

Auflagen zur Zustimmung in Form Fortschreibung Einzelhandelskonzept der VG Rhein-Nahe, Klärung des Umgangs mit bestehendem Einzelhändler.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe:

Hinweis

Verweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Niederschrift Person aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Hinweis

Zahlreiche Aussagen zur baulichen Ausführung, Klimaschutz, Immissionsschutz, Schutz des Landschaftsbilds, Lokalklima, Landesplanung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden nachrichtlich folgende Änderungen vorgenommen:

Begründung

- Ergänzung eines Schreibens der SGD Süd zur Zustimmung der Verträglichkeit eines kleinflächigen Einzelhandels im Plangebiet.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/st
B.eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, September 2026

Verbandsgemeinde Rhein-Nahe Landkreis Mainz-Bingen

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Ortsgemeinde Weiler bei Bingen - Teilbereich „An der Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Stand: September 2026

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Rhein-

Stadt-Land-plus GmbH

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88**

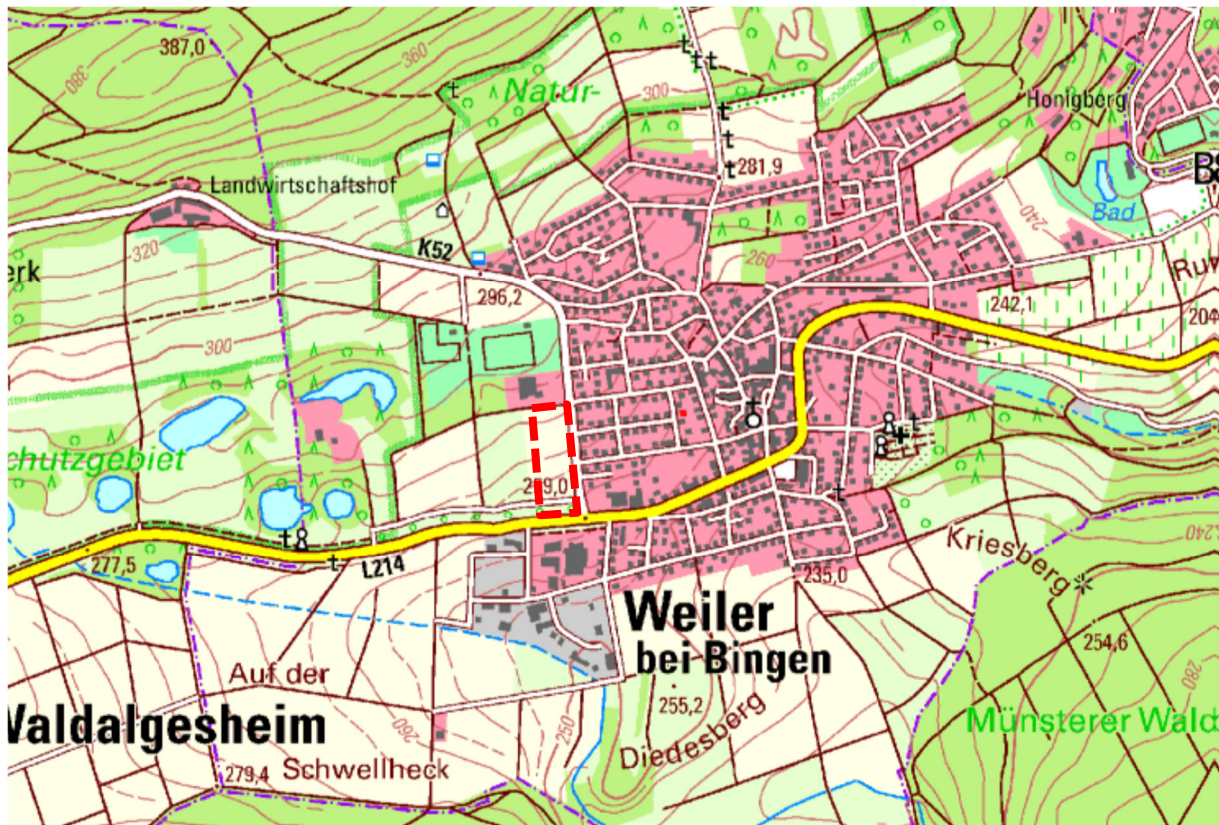


Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Weiler bei Bingen beabsichtigt die Entwicklung einer circa 2,1 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand in der Mannesmannstraße (s. nachfolgende Abbildung). Ziel ist die Schaffung von Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels und damit verbundenen Einrichtungen wie einem Café, einer Bäckerei und einer Apotheke. Ein attraktiver öffentlicher Freiraum soll als Funktionsergänzung des Bürgerhauses realisiert und als Marktplatz und zentraler Raum für Veranstaltungen gestaltet werden. Die bisherige Darstellung war ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“.

Gebietsabgrenzungen

Die ca. 2,1 ha große Änderungsfläche befindet sich im Westen der Ortslage. Der Bereich wird aktuell von einer Ackerfläche eingenommen, nördlich wird er durch eine Böschungshecke und den daran anschließenden, geschotterten Vorplatz der Rhein-Nahe-Halle begrenzt. Im Süden verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße L 214 (Stromberger Straße), im Osten wird das Gebiet durch die Mannesmannstraße begrenzt. Westlich der Ackerfläche befindet sich eine als Weide und Wiese genutzte Grünlandfläche, welche durch einen schmalen Gehölzstreifen entlang eines Grabens von dem Acker getrennt wird.



Lage des Plangebietes (rot-gestrichelt) in Topografischer Karte, ohne Maßstab



Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss
Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Frühzeitige Beteiligung
<u>Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</u> Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.05.2023 im Amtsblatt der VG, Nr. 19/2023.
<u>Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit</u> Die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.05.2023 im Amtsblatt Nr. 19 mit Auslegungsfrist vom 11.05.2023 bis einschließlich 01.06.2023.
<u>Unterrichtung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</u> Die Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten am 03.05.2023 mit einer Äußerungsfrist bis 01.06.2023.
Beteiligung
<u>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes</u> Der Verbandsgemeinderat hat am 19.07.2023 nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst und die Annahme des Planentwurfs zur Öffentlichen Auslegung beschlossen.
<u>Bekanntmachung der Auslegung</u> Ort und Dauer der Auslegung des Planentwurfs wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.07.2023 im Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.08.2023 – 04.09.2023.
<u>Öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden</u> Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.07.2023 mit einer Äußerungsfrist bis 04.09.2023.
<u>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</u> Der Verbandsgemeinderat hat am 10.09.2025 nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst.
Genehmigungsvorlage
<u>Zustimmung der Ortsgemeinden</u>



Die Zustimmung zum Flächennutzungsplan gem. § 67 Abs. 2 GemO i.V.m. § 202, S2 BauGB liegt vor. Die nach § 67 Abs. 2, S.3 GemO erforderliche Mehrheit wurde erreicht.

Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.09.2025 den endgültigen Beschluss über den Flächennutzungsplan gefasst.

Vorlage zur Genehmigung

Der Flächennutzungsplan wurde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit Schreiben vom 07.07.2026 zur Genehmigung vorgelegt.

Ausfertigung

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

Inkrafttreten

Bekanntmachung

Der Flächennutzungsplan ist am 14.10.2026 im Amtsblatt Nr. 42 der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan in Kraft getreten.

Beurteilung der Umweltbelange

Die sich durch die Darstellungsänderung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Exakte Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden innerhalb der weiteren Planungsschritte sowie der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Schutzgut	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit	positiv
Tiere	zu konkretisieren
Pflanzen/ Biotope	zu konkretisieren
Biologische Vielfalt	zu konkretisieren
Fläche, Boden	zu konkretisieren
Wasser	zu konkretisieren
Luft, Klima	zu konkretisieren
Landschaft	zu konkretisieren
Kultur-, Sachgüter	keine relevanten Wirkungen
Schutzgebiete/ Natura 2000	keine relevanten Wirkungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	zu konkretisieren



Alternativen

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt und soll durch die geplante Änderung eine Neudarstellung hin zu öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und einem Gewerbegebiet erhalten. Die Fläche ist damit bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für die Gemeinde vorgesehen.

Die Gemeinde hat durch vorsorgenden Grunderwerb bereits die Möglichkeit zur Entwicklung der Fläche geschaffen, durch die Ortsrandlage und gleichzeitig umgebende Siedlungsbereiche sind die Voraussetzungen zur Entwicklung der Flächen optimal. Das Areal erfüllt in idealer Weise die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung, der Niederschlagsentwässerung, der ökologischen Bedingungen und des Immissionsschutzes.

In den bisherigen Planungsschritten wurde die ursprünglich geplante Entwicklung einer insgesamt 4 ha großen Fläche für Lebensmitteleinzelhandel, öffentliche Grünflächen und Gewerbebetriebe mehrfach überarbeitet und angepasst und schließlich auf den östlichen Teilbereich der ursprünglichen Erweiterungsfläche eingeschränkt. Die Anpassungen orientieren sich damit an der Landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom Dezember 2019 und an einem zur vorliegenden Planung zustimmenden Schreiben der SGD Süd vom 29.05.2024.

Die Ortsgemeinde soll gemäß Grundsatz G 13 des ROP die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen. Diesem Grundsatz wird mit der Schaffung von Flächen für den ortsansässigen Lebensmitteleinzelhandel sowie diesen funktional ergänzenden, weiteren kleineren Gewerbeflächen, entsprochen. Die Errichtung des Marktplatzes und der Parkanlage fügt sich weiterhin in das bisher auf der Fläche dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ein.

Abwägungsvorgang

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung**, welche vom 11.05.2023 bis 01.06.2023 stattfand, sind 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 1 Stellungnahme einer benachbarten Verbandsgemeinde sowie 0 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mainz-Bingen:

Hinweis

Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts ist abzustimmen.

Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Gewässerschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

An der Planung wird festgehalten.



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

Hinweis

Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Gewässerschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Bodenschutz.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Landesbetrieb Mobilität Worms:

Hinweis

Verweis auf Planungen entlang des Plangebiets, Baumerhalt und Entwässerungseinrichtungen.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz:

Hinweis

Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe:

Hinweis

Verweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Planzeichnung

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Begründung

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Umweltbericht

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Im Rahmen der **Offenlage**, welche vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 stattfand, sind 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 2 Stellungnahmen benachbarter Gemeinden sowie 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.



Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mainz-Bingen:

Hinweis

Verweis auf Stellungnahme zur verbindlichen Bauleitplanung und numerische Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde:

Hinweis

Auflagen zur Zustimmung in Form Fortschreibung Einzelhandelskonzept der VG Rhein-Nahe, Klärung des Umgangs mit bestehendem Einzelhändler.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe:

Hinweis

Verweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Niederschrift Person aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Hinweis

Zahlreiche Aussagen zur baulichen Ausführung, Klimaschutz, Immissionsschutz, Schutz des Landschaftsbilds, Lokalklima, Landesplanung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden nachrichtlich folgende Änderungen vorgenommen:

Begründung

- Ergänzung eines Schreibens der SGD Süd zur Zustimmung der Verträglichkeit eines kleinflächigen Einzelhandels im Plangebiet.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/st
B.eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, September 2026

Verbandsgemeinde Rhein-Nahe Landkreis Mainz-Bingen

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Ortsgemeinde Weiler bei Bingen - Teilbereich „An der Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Stand: September 2026

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Rhein-

Stadt-Land-plus GmbH

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88**

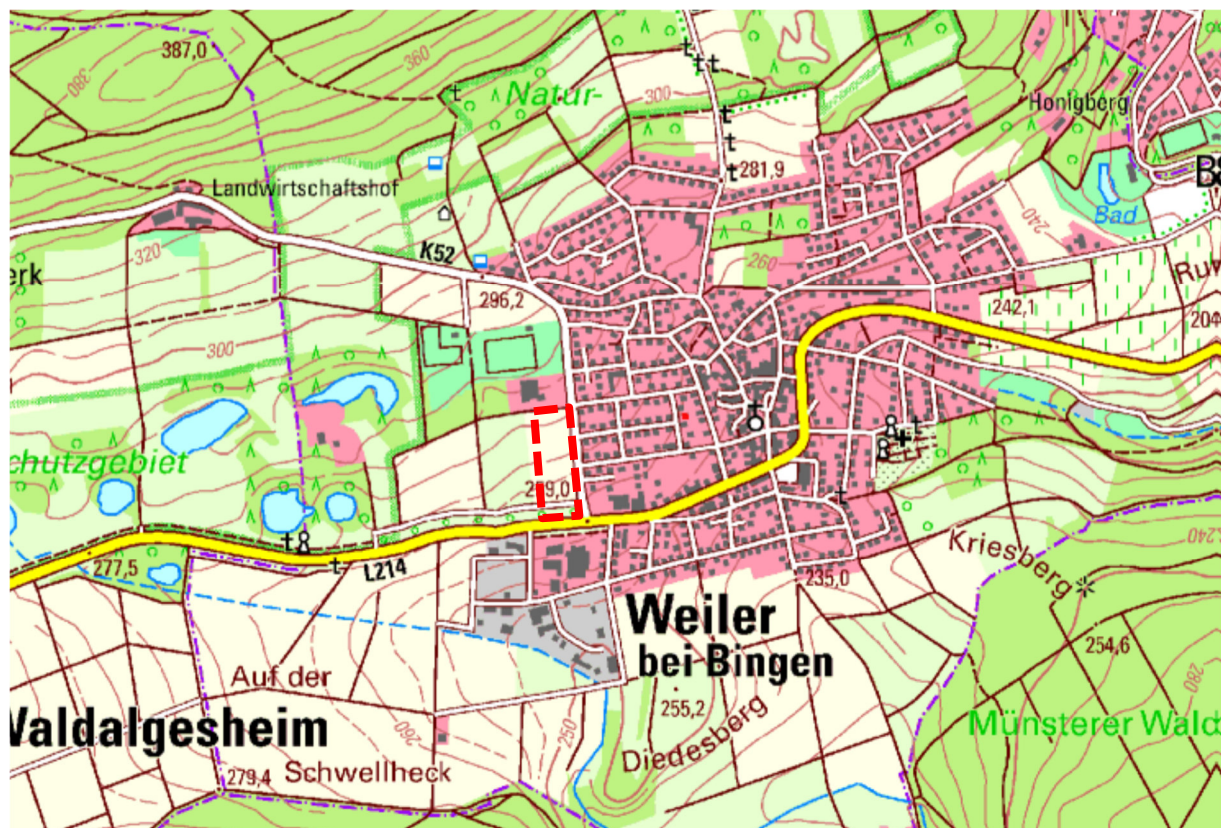


Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Weiler bei Bingen beabsichtigt die Entwicklung einer circa 2,1 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand in der Mannesmannstraße (s. nachfolgende Abbildung). Ziel ist die Schaffung von Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels und damit verbundenen Einrichtungen wie einem Café, einer Bäckerei und einer Apotheke. Ein attraktiver öffentlicher Freiraum soll als Funktionsergänzung des Bürgerhauses realisiert und als Marktplatz und zentraler Raum für Veranstaltungen gestaltet werden. Die bisherige Darstellung war ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“.

Gebietsabgrenzungen

Die ca. 2,1 ha große Änderungsfläche befindet sich im Westen der Ortslage. Der Bereich wird aktuell von einer Ackerfläche eingenommen, nördlich wird er durch eine Böschungshecke und den daran anschließenden, geschotterten Vorplatz der Rhein-Nahe-Halle begrenzt. Im Süden verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße L 214 (Stromberger Straße), im Osten wird das Gebiet durch die Mannesmannstraße begrenzt. Westlich der Ackerfläche befindet sich eine als Weide und Wiese genutzte Grünlandfläche, welche durch einen schmalen Gehölzstreifen entlang eines Grabens von dem Acker getrennt wird.



Lage des Plangebietes (rot-gestrichelt) in Topografischer Karte, ohne Maßstab



Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss
Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Frühzeitige Beteiligung
<u>Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</u> Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.05.2023 im Amtsblatt der VG, Nr. 19/2023.
<u>Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit</u> Die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.05.2023 im Amtsblatt Nr. 19 mit Auslegungsfrist vom 11.05.2023 bis einschließlich 01.06.2023.
<u>Unterrichtung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</u> Die Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten am 03.05.2023 mit einer Äußerungsfrist bis 01.06.2023.
Beteiligung
<u>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes</u> Der Verbandsgemeinderat hat am 19.07.2023 nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst und die Annahme des Planentwurfs zur Öffentlichen Auslegung beschlossen.
<u>Bekanntmachung der Auslegung</u> Ort und Dauer der Auslegung des Planentwurfs wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.07.2023 im Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.08.2023 – 04.09.2023.
<u>Öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden</u> Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.07.2023 mit einer Äußerungsfrist bis 04.09.2023.
<u>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</u> Der Verbandsgemeinderat hat am 10.09.2025 nach Erörterung und Abwägung einen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gefasst.
Genehmigungsvorlage
<u>Zustimmung der Ortsgemeinden</u>



Die Zustimmung zum Flächennutzungsplan gem. § 67 Abs. 2 GemO i.V.m. § 202, S2 BauGB liegt vor. Die nach § 67 Abs. 2, S.3 GemO erforderliche Mehrheit wurde erreicht.

Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.09.2025 den endgültigen Beschluss über den Flächennutzungsplan gefasst.

Vorlage zur Genehmigung

Der Flächennutzungsplan wurde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit Schreiben vom 07.07.2026 zur Genehmigung vorgelegt.

Ausfertigung

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

Inkrafttreten

Bekanntmachung

Der Flächennutzungsplan ist am 14.10.2026 im Amtsblatt Nr. 42 der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan in Kraft getreten.

Beurteilung der Umweltbelange

Die sich durch die Darstellungsänderung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Exakte Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden innerhalb der weiteren Planungsschritte sowie der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Schutzgut	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit	positiv
Tiere	zu konkretisieren
Pflanzen/ Biotope	zu konkretisieren
Biologische Vielfalt	zu konkretisieren
Fläche, Boden	zu konkretisieren
Wasser	zu konkretisieren
Luft, Klima	zu konkretisieren
Landschaft	zu konkretisieren
Kultur-, Sachgüter	keine relevanten Wirkungen
Schutzgebiete/ Natura 2000	keine relevanten Wirkungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	zu konkretisieren



Alternativen

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt und soll durch die geplante Änderung eine Neudarstellung hin zu öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und einem Gewerbegebiet erhalten. Die Fläche ist damit bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für die Gemeinde vorgesehen.

Die Gemeinde hat durch vorsorgenden Grunderwerb bereits die Möglichkeit zur Entwicklung der Fläche geschaffen, durch die Ortsrandlage und gleichzeitig umgebende Siedlungsbereiche sind die Voraussetzungen zur Entwicklung der Flächen optimal. Das Areal erfüllt in idealer Weise die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung, der Niederschlagsentwässerung, der ökologischen Bedingungen und des Immissionsschutzes.

In den bisherigen Planungsschritten wurde die ursprünglich geplante Entwicklung einer insgesamt 4 ha großen Fläche für Lebensmitteleinzelhandel, öffentliche Grünflächen und Gewerbebetriebe mehrfach überarbeitet und angepasst und schließlich auf den östlichen Teilbereich der ursprünglichen Erweiterungsfläche eingeschränkt. Die Anpassungen orientieren sich damit an der Landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom Dezember 2019 und an einem zur vorliegenden Planung zustimmenden Schreiben der SGD Süd vom 29.05.2024.

Die Ortsgemeinde soll gemäß Grundsatz G 13 des ROP die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen. Diesem Grundsatz wird mit der Schaffung von Flächen für den ortsansässigen Lebensmitteleinzelhandel sowie diesen funktional ergänzenden, weiteren kleineren Gewerbeflächen, entsprochen. Die Errichtung des Marktplatzes und der Parkanlage fügt sich weiterhin in das bisher auf der Fläche dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ein.

Abwägungsvorgang

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung**, welche vom 11.05.2023 bis 01.06.2023 stattfand, sind 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 1 Stellungnahme einer benachbarten Verbandsgemeinde sowie 0 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mainz-Bingen:

Hinweis

Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts ist abzustimmen.

Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Gewässerschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

An der Planung wird festgehalten.



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

Hinweis

Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Gewässerschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Bodenschutz.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Landesbetrieb Mobilität Worms:

Hinweis

Verweis auf Planungen entlang des Plangebiets, Baumerhalt und Entwässerungseinrichtungen.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz:

Hinweis

Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe:

Hinweis

Verweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Planzeichnung

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Begründung

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Umweltbericht

- Eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets wird zu einer gewerblichen Baufläche verändert.

Im Rahmen der **Offenlage**, welche vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 stattfand, sind 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 2 Stellungnahmen benachbarter Gemeinden sowie 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.



Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mainz-Bingen:

Hinweis

Verweis auf Stellungnahme zur verbindlichen Bauleitplanung und numerische Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde:

Hinweis

Auflagen zur Zustimmung in Form Fortschreibung Einzelhandelskonzept der VG Rhein-Nahe, Klärung des Umgangs mit bestehendem Einzelhändler.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe:

Hinweis

Verweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Niederschrift Person aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Hinweis

Zahlreiche Aussagen zur baulichen Ausführung, Klimaschutz, Immissionsschutz, Schutz des Landschaftsbilds, Lokalklima, Landesplanung.

Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden nachrichtlich folgende Änderungen vorgenommen:

Begründung

- Ergänzung eines Schreibens der SGD Süd zur Zustimmung der Verträglichkeit eines kleinflächigen Einzelhandels im Plangebiet.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/st
B.eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, September 2026