

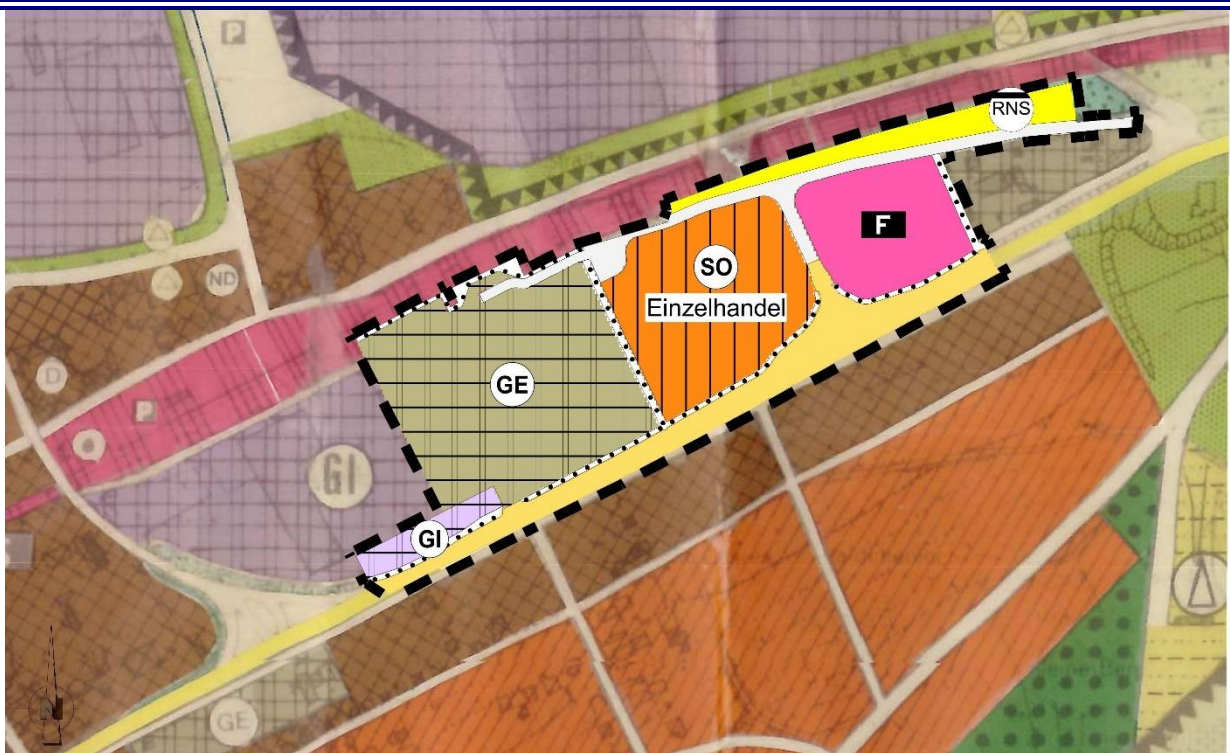
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

- Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB -

Stand: Vorentwurf (11.08.2025)



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

Auftraggeber:
Gemeinde Budenheim



Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
✉ artec@email.de
☎ 06371 - 94 251 69
📠 06371 - 94 251 85

9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

BEGRÜNDUNG (§ 5 Abs. 5 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS	1
2.	VERFAHREN	4
3.	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE	5
4.	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
5.	LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME GEMÄÖ § 20 LANDESPLANUNGSGESETZ (LPLG)	8
6.	BAULEITPLANUNG	8
7.	WIRKSAMKEIT	11
8.	UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM FACHBEITRAG NATURSCHUTZ	12
	8.1 Allgemeines	12
	8.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Zusammenfassung	12
	8.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
9.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	13
10.	ABWÄGUNG	14
	10.1 Abwägungsmaterial	14
	10.2 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	15
	10.3 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	15
	10.4 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	15
	10.5 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB	15
11.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 6A ABS. 1 BAUGB)	15

Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

Anlage 2: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

1. Planungsanlass

- 1.1 Das Grundzentrum Budenheim kann derzeit seine im Regionalplan Rheinhessen-Nahe zugewiesene Versorgungsfunktion nicht erfüllen. Dies wird u.a. durch die Einzelhandels-Bedarfsanalyse für die Gemeinde Budenheim¹ belegt. Auf Grundlage der durchgeführten Angebots- und Nachfrageanalyse wird der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels vor allem vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion als sehr gering bewertet, so dass sich in den meisten Warengruppen ein deutlicher Arrondierungsbedarf ergibt.

Ziel der Gemeinde Budenheim ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums zu sichern und angesichts der derzeit defizitären Angebotssituation insbesondere den Ausbau der Versorgungsfunktionen voranzutreiben.

Die REWE Group, REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Mitte, Raiffeisenstraße 5-9, 61191 Rosbach v.d. Höhe, beabsichtigt, den an der Binger Straße in Budenheim ansässigen Supermarkt (rd. 800 m² Verkaufsfläche) zu verlagern und als Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzenden Nonfood-Artikeln mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² an einem neuen Standort zwischen der Landesstraße L 423 Mainzer Landstraße und Kirchstraße in Budenheim anzusiedeln.

Als Grundlage für die Planung hat die Gemeinde Budenheim im Herbst 2016 die BBE Handelsberatung GmbH, Köln mit einer Einzelhandels-Bedarfsanalyse beauftragt. Mit diesem Gutachten sollte geprüft werden, ob die Tragfähigkeit der projektierten Nutzung aus absatzwirtschaftlicher Sicht gewährleistet und das Entwicklungsareal an der Mainzer Landstraße auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Standort weiterer Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Diese Analyse kam zu dem Ergebnis, dass in der Gemeinde Budenheim ausgeprägte Versorgungslücken bestehen und das Planvorhaben dazu geeignet sind, heute bestehende Angebotsdefizite abzumildern. Darüber hinaus wird aufgezeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte keine Flächenpotenziale für den geplanten Einzelhandelsbetrieb in marktgerechten Größen vorhanden sind. Die Ergebnisse dieser Analyse haben die Gemeinde Budenheim veranlasst, die Planung fortzuführen und zur Vorbereitung des notwendigen Genehmigungsverfahrens ein Planungsgespräch mit der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Mainz-Bingen zu führen. Dieses Gespräch führte zu dem Ergebnis, dass als Grundlage für die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts erforderlich ist.

Das bei der BBE Handelsberatung GmbH in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept empfiehlt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort Mainzer Landstraße. Vor diesem Hintergrund wird das Planareal als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ ausgewiesen.

Mit dem Einzelhandelskonzept werden u.a. folgende Handlungsempfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Budenheim gegeben²:

- Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums und vor dem Hintergrund der derzeit defizitären Angebotssituation insbesondere der Ausbau der Versorgungsfunktionen.
Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die Angebote der Grundversorgung und ergänzender Angebotsstrukturen zu legen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollten hierbei nur Standorte mit einem Wohngebietsbezug für den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Betracht gezogen werden.
- Die Potenzialflächenanalyse belegt, dass innerhalb des städtebaulich integrierten Bereichs der Ortsmitte keine Potenzialflächen zur Entwicklung eines vollwertigen zentralen Versorgungsbereichs vorhanden sind.
- Dem Entwicklungsbereich Mainzer Landstraße (mittlerer und östlicher Plangebietsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“) ist die Standorteignung zur Aufnahme nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe zuzusprechen.
- Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse, auf deren Grundlage insbesondere der Ausbau der Grundversorgungsangebote empfohlen wird, ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche und ergänzender nahversorgungsrelevanter Nutzungen aus Sicht der BBE grundsätzlich zu befürworten. Als Nutzer

¹ Einzelhandels-Bedarfsanalyse für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, November 2016

² Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2018, S. 27 f.

des Supermarktes ist der heute am Standort Binger Straße 1 ansässige Rewe-Markt (rd. 800 m² VKF), der verlagert werden soll, vorgesehen. Durch die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters mit einem umfassenden Lebensmittelsortiment und ergänzenden Nonfood-Artikeln sowie eines modernen Drogeriemarktes kann ein wesentlicher Beitrag zur Grundversorgung geleistet werden.

Auch die Abrundung des Lebensmittelsegmentes durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen wird unter Berücksichtigung der derzeit defizitären Angebotssituation als sinnvoll erachtet, um die wohnungsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Budenheim zu verbessern.

Auch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim belegt, dass das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion bereits zum heutigen Zeitpunkt nicht erfüllen kann.

Der Hauptausschuss der Gemeinde Budenheim hat am 15.08.2018 beschlossen, den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Budenheim zur Öffentlichkeitsbeteiligung freizugeben. Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes lag in der Zeit vom 31.08.2018 bis einschließlich 02.10.2018 bei der Gemeindeverwaltung Budenheim zur allgemeinen Einsichtnahme der Öffentlichkeit aus. Das Einzelhandelskonzept, Stand Juni 2018, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.11.2018 beschlossen (Selbstbindungsbeschluss des Gemeinderates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes).

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente enthält das Einzelhandelskonzept die „Sortimentsliste für die Gemeinde Budenheim“, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Textfestsetzung übernommen wurde.

Darüber hinaus liegen eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim (Stand Juni 2018)³ sowie eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim (Stand September 2021)⁴ vor.

Die Ausführungen und Darstellungen dieser Analysen zeigen, dass durch die am östlichen Ortseingang von Budenheim geplante Einzelhandelsentwicklung mit der Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes von derzeit etwa 800 m² auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² an der Mainzer Landstraße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.⁵

Für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² sowie eines Drogeriemarktes mit maximal 800 m² wird im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Mainzer Landstraße eine Fläche für ein Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Diese Darstellung bildet die städtebauliche Grundlage für die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan „Kirchstraße“) mit Ausweisung eines entsprechenden Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Ziel ist es, einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und zum Ausbau der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim zu leisten und eine wohnortnahe, qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Dies entspricht zugleich einem zentralen Ziel des Bebauungsplans „Kirchstraße“.

- 1.2** Die Gemeinde Budenheim bekommt vom Regionalplan Rheinhessen-Nahe die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen. Entsprechend hat die Gemeinde Budenheim sicherzustellen, dass ausreichend Flächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden.

Zur Förderung gewerblicher Standorte ist es erforderlich, Unternehmen aktiv zu unterstützen. Gleichzeitig ist eine nachhaltige Flächennutzung zu gewährleisten, indem die gewerblich-industrielle Entwicklung vorrangig auf planungsrechtlich gesicherte Industrie- und Gewerbegebiete sowie auf Brachflächen konzentriert wird.

³ Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2018

⁴ Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, September 2021

⁵ Auswirkungsanalyse (Stand Juni 2018), S. 55f. und Auswirkungsanalyse (Stand September 2021), S. 50 f.

Die ortsansässige Firma Bericap GmbH & Co. KG, Kirchstraße 5, 55257 Budenheim, hat einen Bedarf an zusätzlichen Erweiterungsflächen gemeldet. Im westlichen Plangebietsbereich sollen daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Kirchstraße“) Erweiterungsmöglichkeiten durch Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO und eines Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO geschaffen werden.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird für diesen Bereich die entsprechende gewerbliche Bauflächen-darstellung aufgenommen und damit die städtebauliche Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen. Durch diese Darstellung trägt die Gemeinde Budenheim ihrer regionalplanerischen Funktionszuweisung „Gewerbe“ Rechnung, berücksichtigt die Belange des ortsansässigen Unternehmens Bericap GmbH & Co. KG hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten am Standort und setzt zugleich die regionalplanerischen Grundsätze G 18 und G 19 der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) um.

Darüber hinaus wird ein Beitrag zur Umsetzung des regionalplanerischen Ziels Z 16 der 2. Teilfortschreibung des ROP geleistet, wonach sich Budenheim aufgrund seiner besonderen Bedeutung für das Gewerbe in besonderem Maße für die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Bestandspflege und Weiterentwicklung eignet.

Ebenso wird der Grundsatz G_N 17a der in Aufstellung befindlichen 3. Teilfortschreibung berücksichtigt sowie der Zielvorgabe Z 18b gefolgt, die eine vorrangige Nutzung bestehender gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan und eine gezielte Neuausweisung nur in Gemeinden mit der Funktion „Gewerbe“ und in Vorranggebieten für Gewerbe vorsehen.

- 1.3** Der östliche Bereich des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bietet eine optimale Lage für den künftigen Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Der derzeitige Standort der Feuerwehr liegt im HQ-100-Gebiet (=Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet) und ist im Katastrophen- und Hochwasserfall weder an-fahrbar noch nutzbar.

Ein Gutachten zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) hat bestätigt, dass der bisherige Standort weder den Anforderungen an die Erreichbarkeit aller Bereiche der Gemeinde Budenheim noch den gesetzlichen Vorgaben zur maximalen Einsatzgrundzeit von acht Minuten entspricht. Die Verlegung in den östlichen Plangebietsbereich gewährleistet hingegen eine schnellere und zuverlässigere Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche und stellt daher die einzige tatsächlich umsetzbare sowie rechtlich zwingende Alternative dar.

Durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im östlichen Plangebietsbereich wird die städtebauliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Feuer-wehrstandorts geschaffen. Diese Darstellung dient als vorbereitende Planungsgrundlage für den aus dem Flächen-nutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan „Kirchstraße“, mit dem die Voraussetzungen für die Realisierung des Standorts entsprechend der Bedarfsplanung, zur Sicherstellung der Einsatzbereitschaft und Einsatzsicherheit sowie zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit geschaffen werden.

- 1.4** Zur Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen im Plangebietsbereich ist eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung erforderlich. Diese soll über die Landesstraße L 423 (Mainzer Landstraße) in Verbindung mit einer geplanten Kreis-verkehrsanlage, einer davon abgehenden Planstraße sowie einem Anschluss an die Kirchstraße erfolgen. Ergän-zend ist eine Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen (Ortszentrum) und östlichen Ortslage vorgesehen.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden die für diese Erschließung notwendigen Straßen- und We-geflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt. Diese Darstellung schafft die städtebauliche Grundlage für die verbindliche Festsetzung der Erschließungsanlagen im aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Be-bauungsplan „Kirchstraße“.

- 1.5** Zur Umsetzung der in Ziffern 1.1 bis 1.4 genannten Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erforderlich. Sein Geltungsbereich umfasst die im wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim dargestellten Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie Grünflächen, Flächen für Bahnanlagen und Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen.

Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen. Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat hierzu in seiner Sitzung am 24.01.2024 sowohl die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ als auch die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim am	24.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über die Änderung des Geltungsbereichs am	
Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und Billigung des Vorentwurfs der 9. Flächennutzungsplanänderung sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB, der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	bis einschließlich
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	
Entwurfsannahme der 9. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat Budenheim am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) am	
Veröffentlichung des Entwurfs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von den Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 2, 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	
Ausfertigungsbeschluss durch den Gemeinderat Budenheim am	

3. Geltungsbereich, Größe

Die Grenzen des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ können dem nachstehenden Lageplan (Abb. 1) entnommen werden. Das Plangebiet im Nordosten der Gemeinde Budenheim zwischen L 423 Mainzer Landstraße und Kirchstraße hat eine Größe von ca. 7,40 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 51/10 (Flur 7) und durch die Fl.-Nr. 141/2 (Flur 8),
- im Osten durch Fl.-Nrn. 138/2, 138/1, 137/2, 136/1, durch Teilbereich der Kirchstraße mit der Fl.-Nr. 148/21, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 206/6 sowie durch die Fl.-Nrn. 206/8, 206/7, 206/4, 175/1, 172/13, 172/12, 172/2, 172/11, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 430/6 und durch Teilbereich der L 423 Mainzer Landstraße mit der Fl.-Nr. 148/26 (alle Flur 8),
- im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 148/10 (Flur 8), der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 243 (Flur 7) und durch Teilbereich der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 1/90 (Flur 1),
- im Westen durch Teilbereiche der L 423 Binger Straße mit der Fl.-Nr. 665/13 (Flur 1), der K 49 mit der Fl.-Nr. 1/91, der Fl.-Nrn. 1/98 (Flur 1) und der Fl.-Nr. 51/9 (Flur 7).



Abb. 1: Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ - Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz (2008) und seiner Teilfortschreibungen (2013, 2015, 2017, 2023) in einem hochverdichteten Raum.⁶ Für das Plangebiet wird keine gesonderte Festlegung dargestellt.

⁶ LEP IV, Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde, Mainz, s. Karte 1: Raumstrukturgliederung, S. 40

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014)

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat den Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe (ROP) auf der Basis des 2008 und 2013 (1. Teilfortschreibung) in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) neu aufgestellt.

Der ROP 2014 enthält Grundsätze und Ziele für die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der regionalen Räume und wurde am 21.10.2015 genehmigt.

Die Teilfortschreibung (Anpassung der Nummerierung ab Z 42, wegen Versagung der Genehmigung von G 43) wurde am 04.05.2016 genehmigt. Die zweite Teilfortschreibung wurde am 05.01.2022 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und wurde mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19.04.2022 verbindlich.

Derzeit befinden sich zwei parallelaufende Teilfortschreibungen des Regionalen Raumordnungsplans in Bearbeitung. Die dritte Teilfortschreibung umfasst die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte sowie Rohstoffsicherung. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 27. August bis zum 17. September 2024. Der Beschluss zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde wurde durch die Regionalvertretung am 18. März 2025 gefasst. Die vierte Teilfortschreibung bezieht sich auf das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie) und hat im Jahr 2024 die erste Anhörung durchlaufen.

Das Grundzentrum Budenheim liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe im hochverdichteten Bereich (Mittelbereich Mainz, Nahbereich Budenheim) und bekommt die Gemeindefunktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ zugewiesen.

Durch die Ausweisung der Gemeinde Budenheim als Grundzentrum mit der Gemeindefunktion „Gewerbe“ wird die notwendige Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Flächen zum Ausdruck gebracht.

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in Teilflächen als Siedlungsfläche „Wohnen_Bestand“, „Industrie und Gewerbe_Bestand“ sowie als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ (s. Abb. 2) und in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Siedlungsbestand „Gewerbefläche ATKIS“ und „Gemischte Baufläche ATKIS“ dargestellt (s. Abb. 3).

Raumordnerische Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur/Siedlungsentwicklung, Freiraumstruktur und Ressourcenschutz sowie des Verkehrs und der technischen Infrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen.

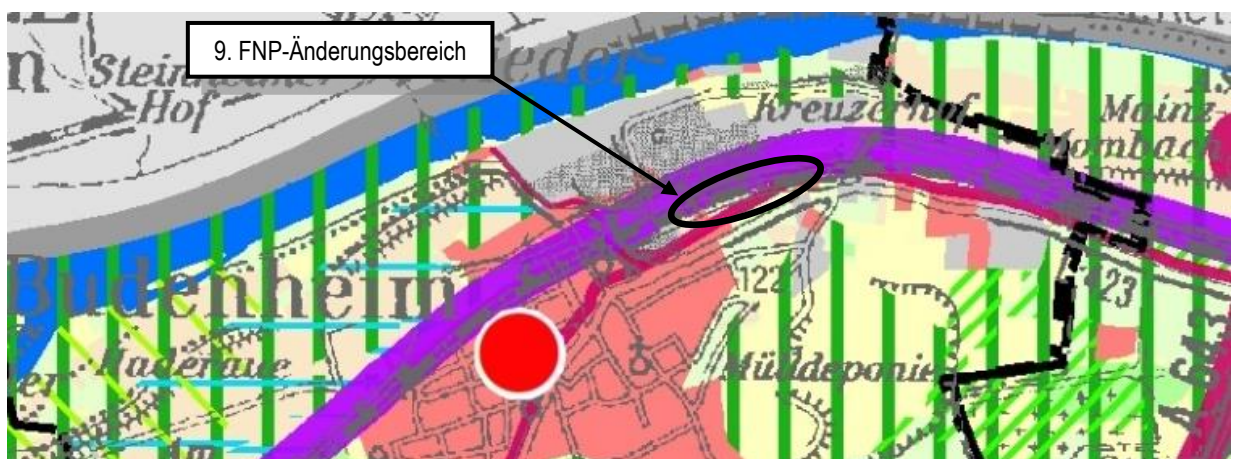


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe - 2. Teilfortschreibung, ohne Maßstab

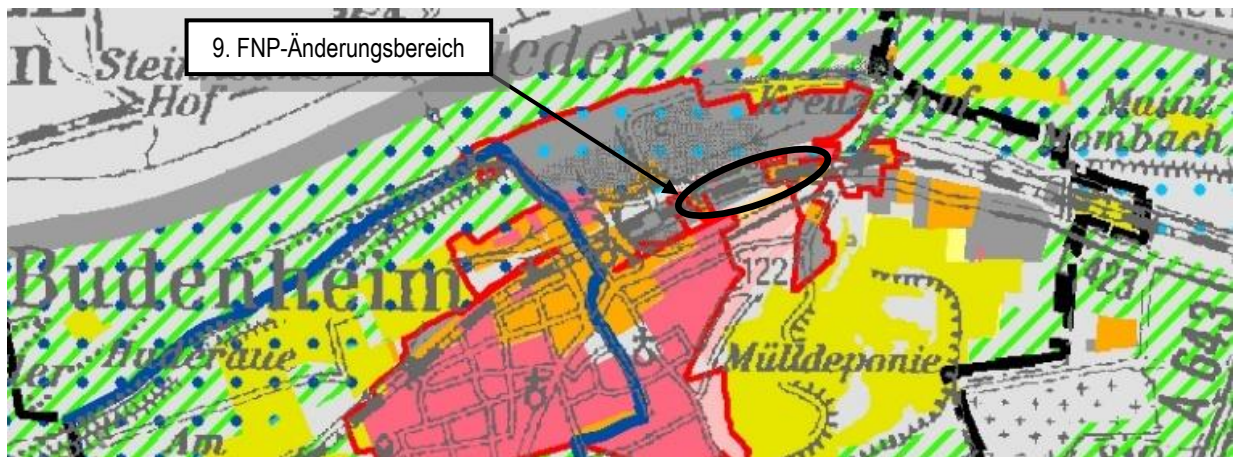


Abb. 3: Auszug aus der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – 2. Teilfortschreibung, ohne Maßstab

4.3 Sondergebietsbezogene Bewertung der Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP 2014)

Zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge werden im ROP 2014 unter Ziffer 2.3.4 „Einzelhandel und Dienstleistungen“⁷ Ziele und Grundsätze formuliert, die für die Darstellung des Sondergebiets „Einzelhandel“ zu berücksichtigen sind.

Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) ergab sich, dass für die geplante Einzelhandelsentwicklung im Sondergebiet ein Zielabweichungsantrag zu stellen war.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58 LEP IV und Z_N 43 ROP 2014) für die geplante Einzelhandelsentwicklung (Ansiedlung eines REWE-Vollsortimenters mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche) wurde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt an der Weinstraße mit Schreiben vom 29.09.2020 postalisch eingereicht. Mit Schreiben vom 24.11.2021 wurden ergänzende Antragsunterlagen zur Zulassung einer Zielabweichung für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße der Oberen Landesplanungsbehörde zugesendet.

Nach erfolgreichem Widerspruch vom 25.04.2023 gegen den Zielabweichungsbescheid vom 27.03.2023, Az.: 14-437-14:41 erging mit Schreiben vom 17.11.2023 ein Widerspruchsbescheid, wonach die ursprüngliche Nebenbestimmung Nr. 2 des Zielabweichungsbescheides vom 27.03.2023 aufgehoben wurde.

Demnach wird für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ i.V.m. der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim zur Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ die Abweichung vom landesplanerischen Ziel Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz i.V.m. Z_N 43 des Regionalen Raumordnungsplans (RRÖP) Rheinhessen-Nahe 2014 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts unter Nebenbestimmungen zugelassen.

Die im Rahmen der landesplanerischen Zulassung erteilten Nebenbestimmungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ aufgegriffen. Die Bebauungsplanung orientiert sich hierbei an der Zielsetzung, mögliche Zielkonflikte mit dem Landesentwicklungsprogramm IV zu vermeiden, während zugleich die örtliche Nahversorgung gestärkt wird.

⁷ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Hrsg. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Körperschaft des öffentlichen Rechts), S. 33 f.

5. Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Mit Schreiben vom ____ wurde die Kreisverwaltung Mainz-Bingen um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG gebeten. Mit Schreiben vom ____ teilte die Kreisverwaltung Mainz-Bingen folgendes Ergebnis mit:

[wird ergänzt im Zuge des weiteren Planverfahrens]

6. Bauleitplanung

6.1 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

Da die Gebietsfestsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchstraße“ teilweise nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim entsprechen, ist der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern.

Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung vom 24.01.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ beschlossen. In gleicher Sitzung erfolgte auch der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirchstraße“.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (zugleich Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung) dargestellt als

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO
- Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlage) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (L 423) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Öffentliche Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

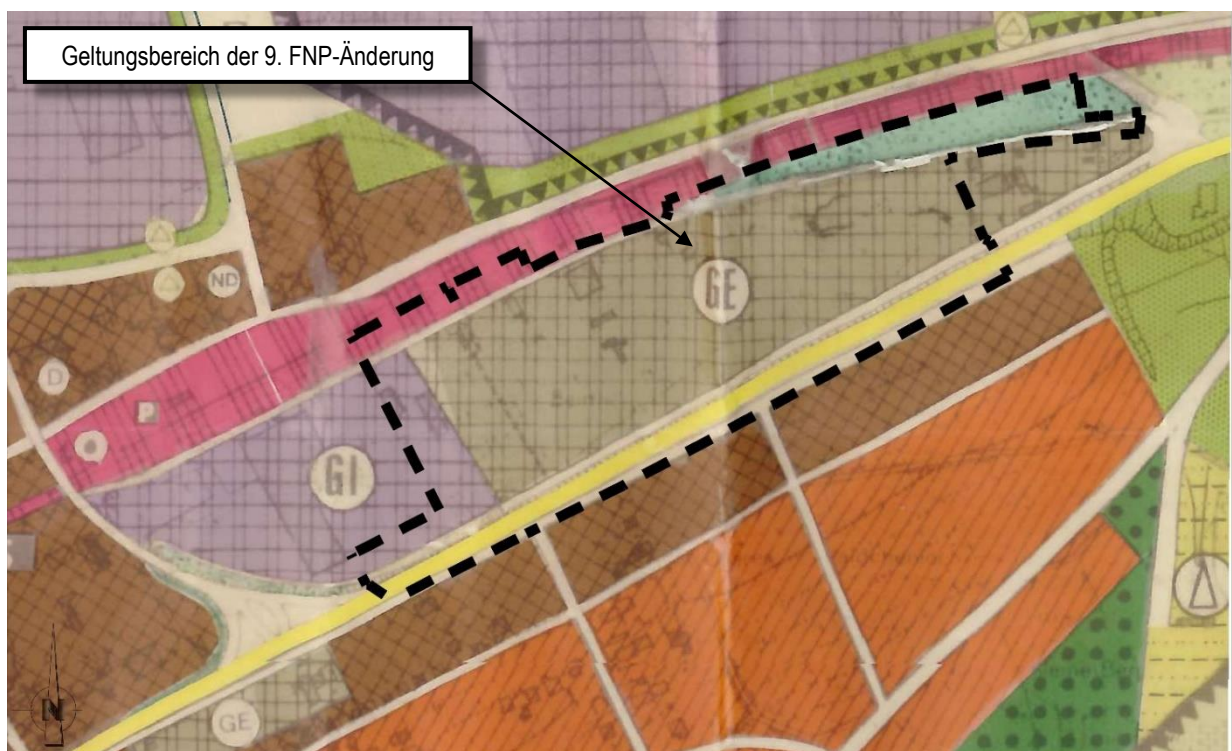


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim inkl. Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung, ohne Maßstab

In der Planzeichnung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird der Änderungsbereich dargestellt als

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO
- Sondergebiet (SO) Einzelhandel gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge - örtliche Hauptverkehrsstraße (L 423) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge - örtlicher Hauptweg (Geh- und Radweg) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Flächen für die Abwasserbeseitigung - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Sonstiges Planzeichen:

- Örtliche Verkehrsstraßen

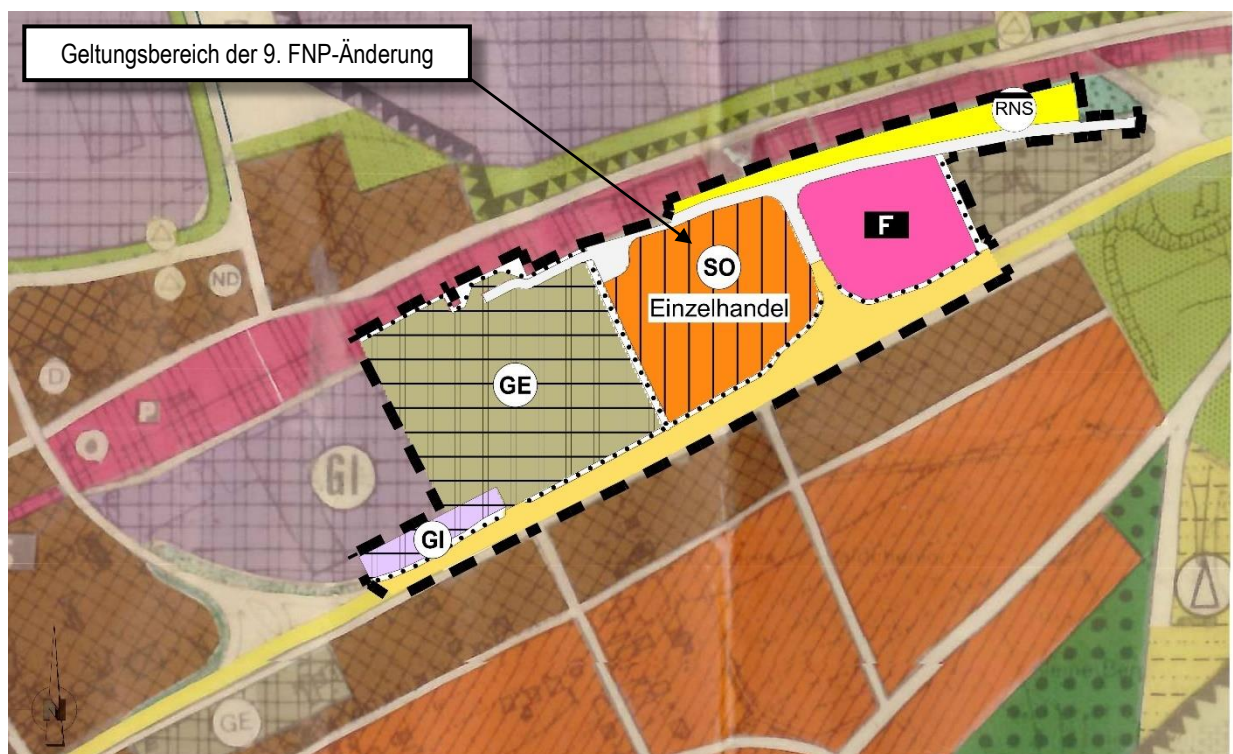


Abb. 5: Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim inkl. Geltungsbereich, ohne Maßstab

Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Flächennutzungsplan (1983) dargestellten Flächen für Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Bereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ an die planfestgestellten bahneigenen Flächen sowie an die bestehenden Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG gemäß der digitalen Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters angepasst und als Gewerbegebiet (GE) sowie als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (örtlicher Hauptweg, hier: Geh- und Radweg) dargestellt werden; eine Überplanung bahneigener Flächen erfolgt dabei nicht.

Flächenermittlung

Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung	ca. 7,40 ha
Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,40 ha
Industriegebiet (GI)	ca. 0,21 ha
Sondergebiet (SO) Einzelhandel	ca. 1,57 ha
Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	ca. 0,90 ha
Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge - örtliche Hauptverkehrsstraße (L 423)	ca. 1,01 ha
Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge - örtlicher Hauptweg (Geh- und Radweg)	ca. 0,36 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca. 0,45 ha
Sonstiges Planzeichen: Örtliche Verkehrsstraßen	ca. 0,50 ha

6.2 Bebauungsplan „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim

Die städtebauliche Konzeption des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchstraße“ baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, den Vorgaben des Gemeinderats Budenheim, des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Budenheim, der Gemeindeverwaltung Budenheim und den Planungsabsichten der am Planungsprozess beteiligten Projektentwickler auf:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) zur Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen der Firma Bericap GmbH & Co. KG in östlicher Richtung und Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur zur Unterstützung der Expansionspläne.
- Ausweisung eines Industriegebietes (GI) mit der Option, die geplante Druckerei der Firma Bericap GmbH & Co. KG im Rahmen der beabsichtigten Betriebserweiterung unterzubringen.
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m². Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Auch hier steht die Sicherung und der Ausbau der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund.
- Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“), die ausschließlich der Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Budenheim dient. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den neuen Feuerwehrstandort entsprechend der Bedarfsplanung der Feuerwehr zu realisieren, die Einsatzbereitschaft und Einsatzsicherheit nachhaltig zu gewährleisten sowie den gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit Rechnung zu tragen.
- Kreisverkehrsanlage mit zusätzlichen ÖPNV-Haltepunkten und abgehender Planstraße sowie Wendemöglichkeit (ausgelegt für Sattelzüge mit Auflieger bis insgesamt 16,50 m Länge) im Verlauf der auszubauenden Kirchstraße zur Erschließung des Baugebietes.
- Planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den geplanten Bushaltestellen sowie zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.

- Ausweisung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Nordosten des Plangebietes.
- Landespflegerische Festsetzungen zwecks landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes.
- Berücksichtigung der bestehenden Gashochdruckleitung mit Ausweisung eines beidseitigen Schutzstreifens.
- Abwasserentsorgung im Trennsystem (Schmutzwasseranschluss an vorhandene Ortskanalisation und Einleitung des überschüssigen Regenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken nach Durchlaufen von Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücken).

Zudem werden berücksichtigt die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen und der Baugrunduntersuchungen.

Mit der vorliegenden Planung (siehe Abb. 6) verfolgt die Gemeinde Budenheim das Ziel, die in Kapitel 1 beschriebenen, im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsziele auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen.

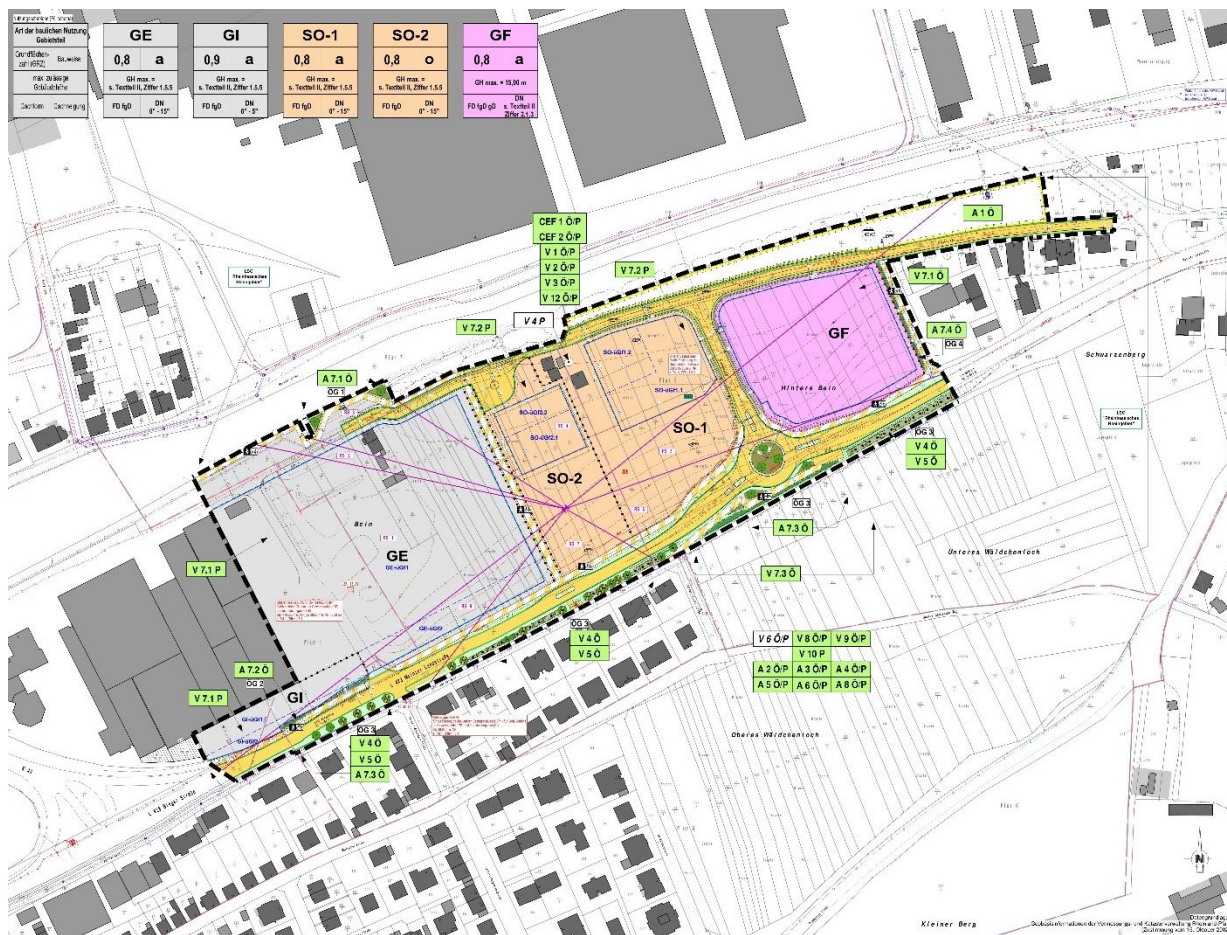


Abb. 6: Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim, Stand: Vorentwurf (16.06.2025), ohne Maßstab

7. Wirksamkeit

Mit dem Wirksamwerden der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ werden die Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich aufgehoben und gleichzeitig durch die Darstellungen der 9. Änderung ersetzt. Abgesehen von diesem Teilbereich behält der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit den bisherigen Änderungen seine Gültigkeit.

8. Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2, 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchstraße“. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurde ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Er bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (siehe Anlage 2) und dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die planinduzierten umweltrelevanten Auswirkungen frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

Die erforderlichen und die darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen einerseits als Einträge in Teil I - Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, andererseits dem Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und dem Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans als solche entnommen werden.

Ergänzend dazu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz durch die Beratungsgesellschaft NATUR Dr. Dörr · Fuhrmann · Tauchert · Dr. Wiesel-Dörr dbR erstellt. Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden projektbezogene Maßnahmen vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen. Die im Fachbeitrag Artenschutz genannten projektbezogenen Maßnahmen, die bei den geplanten Bauarbeiten einzuhalten sind, wurden in den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag übernommen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Planvorhaben treten bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine ein.

8.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Zusammenfassung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wie folgt allgemein verständlich zusammengefasst:⁸

Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen.

Die Planung führt zu einer Beeinträchtigung:

- des Boden- und Wasserhaushaltes,
- des lokalen Klimas durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten und die Oberflächenerwärmung,

⁸ Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juni 2025, S. 71.

- der biologischen Vielfalt aufgrund des Verlustes von wertgebenden Biotopen und der Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten,
- des Landschaftsbildes infolge der anthropogenen Überprägung eines Offenlandbereichs sowie
- der menschlichen Gesundheit aufgrund von Geräuschemissionen.

Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2, 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchstraße“.

Vor allem durch Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten (u.a. Maßnahmen zum Boden und Grundwasserschutz, Gehölzschutz, Vogelschutz) sowie durch die Festsetzungen einer Durchgrünung des Baugebietes sollen entstehende Umweltbeeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Zur Abschätzung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG wurde in Ergänzung zum Umweltbericht eine Artenschutzprüfung durch das Büro BG NATUR durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben Betroffenheiten der Artengruppe der Vögel und Reptilien ergeben. Bei Einhaltung der erarbeiteten und im Bebauungsplan „Kirchstraße“ verankerten Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Da sich in dem Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter befinden ergeben sich für dieses Schutzgut keine negativen Auswirkungen.

8.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 9. Flächennutzungsplanteiländerung könnten die bisher ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen grundsätzlich mittels eines Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass ohne eine Realisierung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ die vorliegenden Strukturen in ihrer Gänze mittelfristig so verbleiben würden. Ob eine Nutzung der Flächen als Kleingartensiedlung möglich wäre, ist fraglich. Eine Wiederkehr zur alten Nutzung würde aber zu einem Verlust der Gehölzstrukturen führen.

Bei einer fehlenden Nutzung werden die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen im Rahmen der Sukzession an Fläche hinzugewinnen und das Gebiet würde mittel- bis langfristig mit Gehölzen bewachsen sein.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die an das Betriebsgelände der Firma Bericap GmbH & Co. KG direkt angrenzenden Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum des Unternehmens und eignen sich für die geplante Betriebserweiterung.

Als Grundlage für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße hat die Gemeinde Budenheim im Herbst 2016 die BBE Handelsberatung GmbH, Köln mit einer Einzelhandels-Bedarfsanalyse beauftragt. Mit diesem Gutachten sollte geprüft werden, ob die Tragfähigkeit der projektierten Nutzung aus absatzwirtschaftlicher Sicht gewährleistet und das Entwicklungsareal an der Mainzer Landstraße auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Standort weiterer Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

Diese Analyse kam zu dem Ergebnis, dass in der Gemeinde Budenheim ausgeprägte Versorgungslücken bestehen und das Planvorhaben dazu geeignet ist, heute bestehende Angebotsdefizite abzumildern. Darüber hinaus wird aufgezeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte keine Flächenpotenziale für den geplanten Einzelhandelsbetrieb in marktgerechten Größen vorhanden sind. Die Ergebnisse dieser Analyse haben die Gemeinde Budenheim veranlasst, die Planung fortzuführen.

Das bei der BBE Handelsberatung GmbH in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept empfiehlt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort Mainzer Landstraße. Vor diesem Hintergrund wird das Planareal als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ ausgewiesen.

Die Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungsanalysen der BBE Handelsberatung GmbH zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) ergab sich, dass für das Vorhaben ein Zielabweichungsantrag zu stellen ist. Aus regionalplanerischer Sicht wird der geplanten Rewe-Ansiedlung an der Mainzer Landstraße mit Nebenbestimmungen zugestimmt.

Aus städtebaulicher Sicht wird der Realisierung des Plangebietes grundsätzlich zugestimmt und vor dem Hintergrund der guten Erschließungssituation und Lage zu bestehenden und geplanten Wohngebieten als sinnvoll erachtet.

Ein Gutachten zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) bestätigt, dass die Verlegung der Feuerwehr in den östlichen Plangebietsbereich die einzige tatsächlich umsetzbare und rechtlich zwingende Alternative ist.

Letztendlich wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim als bestehendes Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt, womit die entwickelbare Siedlungsfläche dem Planungsziel des Bebauungsplanes entspricht.

Daher wurden im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim und des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Standortalternativen geprüft.

10. Abwägung

10.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) inkl. Teilfortschreibungen
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) inkl. Teilfortschreibungen
- Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim
- Bestandsaufnahmen, Vermessungsbüro VT-Data GmbH und artec Bauprojekte GmbH
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juni 2025
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BG NATUR), Nackenheim, Stand März 2025
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Bericht Nr. 224024 / 3, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 10.12.2024
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe /Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte), Bericht Nr. 225041 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 02.05.2025
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap, Bericht Nr. 225042 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 20.05.2025
- Einzelhandels-Bedarfsanalyse für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand November 2016
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand September 2021

Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Erstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (Stand: Vorentwurf) für die frühzeitigen

Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

10.2 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

10.3 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

10.4 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

10.5 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

11. Zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlage

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen 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.

Zusammenfassende Erklärung

[wird ergänzt nach durchgeführter Offenlage gemäß § 3. Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB]

Budenheim, den _____.____._____

(Siegel)

Bürgermeister

Anlage 1

Planzeichnung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983)
der Gemeinde Budenheim
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

Anlage 2

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz
als gesonderter Teil der Begründung