



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

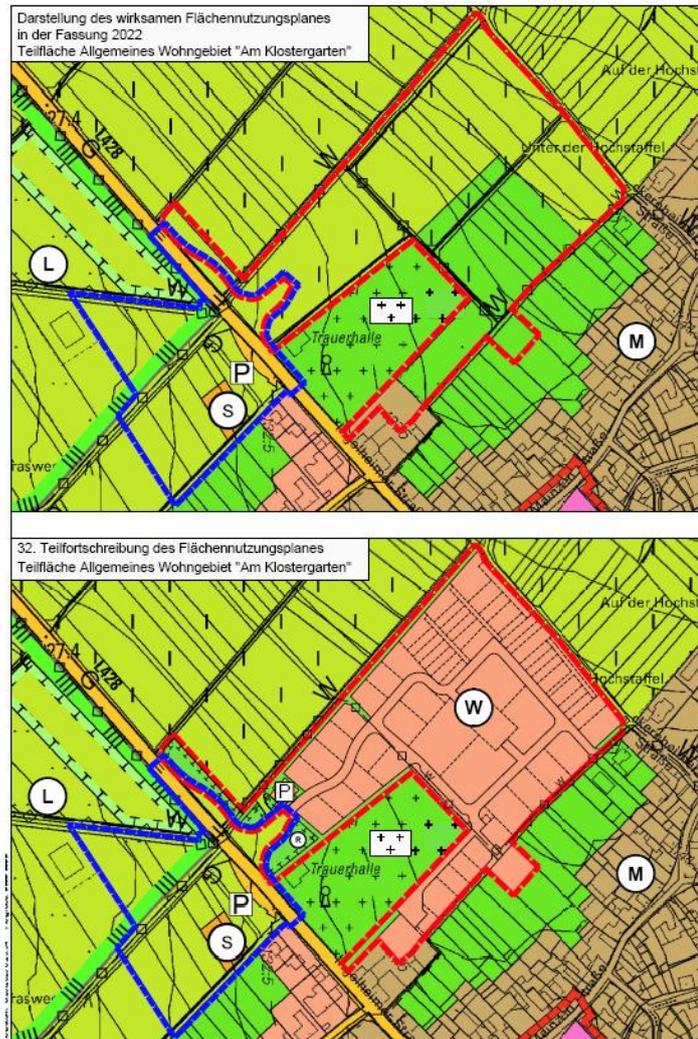
32. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilplan Schwabenheim

Allgemeines Wohngebiet "Am Kloostergarten"

Begründung

Vorentwurf - Fassung vom 26. August 2025



Mannheim, den 26.08.2025

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning M.Sc. Marc-Philipp Bopp (SiP AKBW)
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt-Nr.:	ETS 940/01

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14b

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email info@mvv-regioplan.de

Internet www.regioplan.com

8.4.2	Maßnahmenumsetzung	32
8.4.3	Maßnahmen zur Überwachung	32
9	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
10	Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB.....	33
11	Zusätzliche Angaben.....	33
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	33
12	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs	6
Abbildung 2: Änderungsbereich der 32. Änderung	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	11
Abbildung 4: Baulücken, Bebauungspläne, Außenreserve des FNP (Quelle: VG Gau-Algesheim)	14
Abbildung 5: Änderungsbereich im wirksamen FNP	15
Abbildung 6: 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rot umrandet: Änderungsbereich „Am Klostergarten“, blau umrandet: Änderungsbereich „Am Grasweg“.....	16
Abbildung 7: Lage, Umfang und Nutzung des Änderungsbereichs im Luftbild (Lanis)	19
Abbildung 8: Sondierungen des Bodengutachtens im Plangebiet.....	26

TEIL A: PLANUNGSBERICHT - BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Um der stetigen Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsgefüges nachzukommen, plant die Ortsgemeinde Schwabenheim die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes im Nordwesten der Ortsgemeinde soll die bestehende Wohnbebauung erweitert und der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist wie im gesamten Einzugsgebiet der Rhein-Main-Region auch in Schwabenheim sehr groß.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP) hat die Ortsgemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen und einen Wohnbauflächenbedarf von 6,2 ha für die nächsten 15 Jahre ab 2022 errechnet.

In der Ortsgemeinde Schwabenheim sind für Bauwillige aktuell kaum zeitnah realisierbare Wohnbauflächen verfügbar. Im „Raum+ Monitor“ der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sind zwar 15 Baulücken (ca. 0,85 ha) und zwei Innenentwicklungsflächen (ca. 1 ha) erfasst (Stand 2024), aber Baulücken können kaum kurzfristig/zeitnah aktiviert werden. Aufgrund des Bedarfs ist es daher erforderlich, ergänzend zur Nachverdichtung als kontinuierlicher kommunaler Entwicklungsaufgabe, nach einer Zeit ohne Außenentwicklung ein neues Baugebiet im Außenbereich zu entwickeln.

Da die Firma Penny aktuell einen Standortwechsel an die L 428 am nordwestlichen Ortsausgang vornimmt (Bebauungsplan „Am oberen Grasweg“), um langfristig die Grundversorgung in Schwabenheim sowie im südlichen Teil der Verbandsgemeinde sicherzustellen, ist es städtebaulich, verkehrlich und wirtschaftlich sinnvoll, die hierfür notwendige Anbindung an die L 428 auch für die Anbindung eines zu planenden Wohngebietes zu nutzen. Kein anderer Standort hat diese Eignungsvorteile.

Der wirksame FNP der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim von 1999, welcher im Jahr 2022 reaktionell fortgeschrieben wurde, sieht derzeit für den vorliegenden Geltungsbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“, „öffentliche Grünfläche - Friedhofserweiterung“ und zu einem geringen Teil als „gemischte Baufläche“ vor.

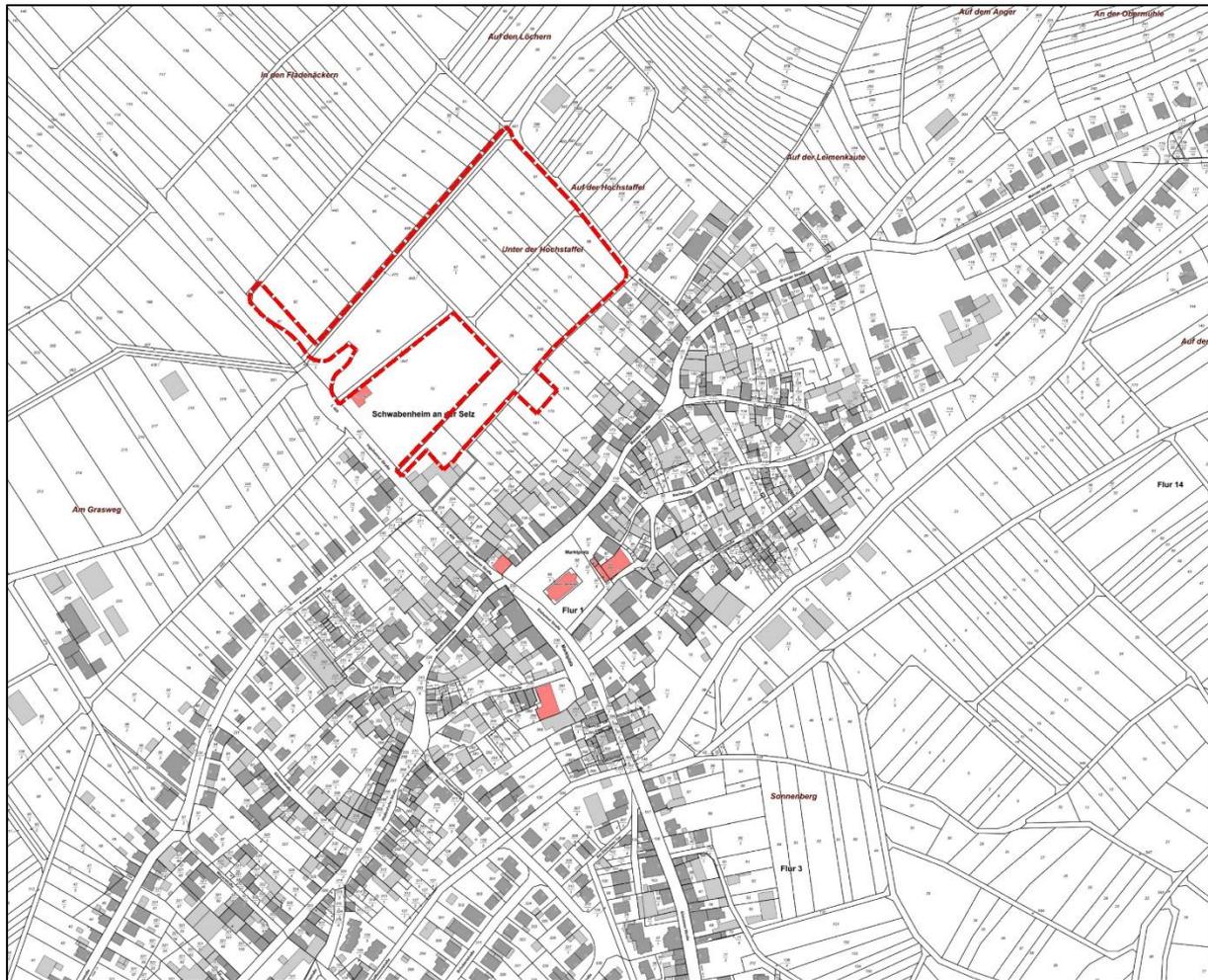


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs

Für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat die Ortsgemeinde Schwabenheim eine Prüfung möglicher Alternativstandorte durchzuführen:

- In Richtung Süden und Südwesten der Gemeinde ist aufgrund der Lage des Landschaftsschutzgebietes „Selztal“ (LSG-7300-003), des Vogelschutzgebietes „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ (VSG-7000-024) sowie dem Naturschutzgebiet „Gartenwiese“ (NSG-7300-134) kritisch anzusehen.
- Hinzu kommt am südwestlichen Ortsrand die Lage der potenziellen Wohnbauflächen im zwischen einem Gewerbegebiet und einem Sondergebiet, welche zu immissionschutzrechtlichen Konflikten führen könnte.
- Von einer Siedlungsentwicklung im Osten der Ortsgemeinde wird aufgrund der teils sehr steilen Hänge östlich des Sauerbachs als auch aufgrund eines vermuteten Hangrutschgebietes abgesehen, wobei aus städtebaulicher Sicht besonders der bestehende, abgeschlossene Siedlungsrand hervorzuheben ist, der durch eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Osten ausgesetzt wäre.
- Eine Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Bereich des Siedlungsgefüges wäre aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da der schlauchartige Siedlungskörper damit weiter gefördert wird, was nicht im Sinne einer kompakten Ortsentwicklung ist. Zusätzlich

begrenzt die Zone II und III des Trinkwasserschutzgebiets „Schwabenheim“ die Ausdehnung des Siedlungskörpers in Richtung Norden/Nordosten.

Zusammen mit der Ansiedlung eines Einzelhandels im Westen der Ortsgemeinde Schwabenheim entlang der L 428 soll nach Forderungen des LBM ein Kreisverkehr errichtet werden, der sowohl das Plangebiet des Einzelhandels sowie des vorliegenden Plangebiets effizient erschließen soll.

Durch die direkte Erschließung über die L 428 als Hauptverkehrsachse des Ortes, wird sichergestellt, dass im bestehenden Siedlungskörper keine unnötige Verkehrslast entsteht. Gemeinsam mit dem neuen Nahversorger entwickelt sich an dieser Stelle ein städtebaulich neuer, abgeschlossener Ortsrand.

Die geplanten Wohnbauflächen sind im FNP – mit Ausnahme des minimalen Bereichs für gemischte Bauflächen – bislang als öffentliche Grünflächen für die Friedhofserweiterung und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 5)

Der Ausweisung der Wohnbauflächen / des Allgemeinen Wohngebietes im Nordwesten der Ortsgemeinde ist aus diesen Gründen gegenüber den anderen Standorten vorzuziehen. Um langfristige die Grundversorgung in Schwabenheim sowie im südlichen Teil der Verbandsgemeinde sicherzustellen, ist es städtebaulich, verkehrlich und wirtschaftlich sinnvoll, die hierfür notwendige Anbindung an die L 428 auch für die Anbindung eines zu planenden Wohngebietes zu nutzen. Kein anderer Standort hat diese Eignungsvorteile.

2 Räumlicher Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich der 32. Änderung liegt am nordwestlichen Ortsrand nördlich der „Ingelheimer Straße“ / L 428 und des Friedhofes.

Der Änderungsbereich der 32. Änderung (s. Abbildung 2) ist Teil der Gemarkung Schwabenheims und hat eine Größe von ca. 3,2 ha. Er beinhaltet folgende Grundstücksparzellen:

In der Flur 18 die Parzellen Nr. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67/1, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, tlw. 80, 81,

in der Flur 1 die Parzellen Nr. tlw. 176

sowie die Wegeparzellen:

Flur 18: 446, 447, tlw. 448, 449, 450, tlw. 451, 473.

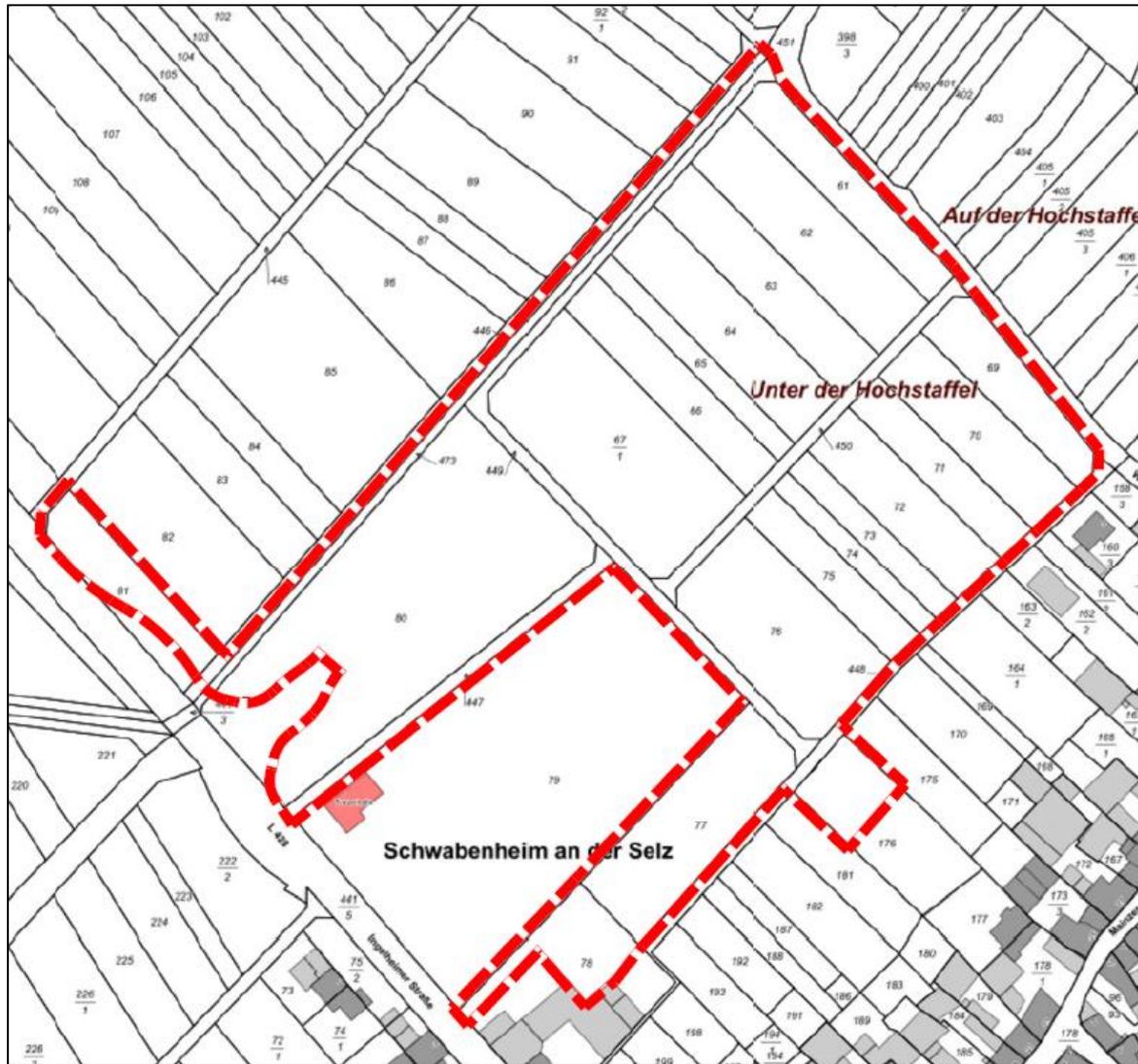


Abbildung 2: Änderungsbereich der 32. Änderung

3 Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Kloostergarten“ soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Dadurch wird ermöglicht, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan gemeinsam und zeitgleich aufzustellen, zu ergänzen oder aufzuheben. Die vorliegende 32. Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren mit einer Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem gemeinsamen Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB aufgestellt.

Die Verfahrensschritte sind wie folgt:

- Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vom _____ . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am _____ .
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom _____ bis _____. Die Offenlegung wurde am _____ bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom _____ aufgefordert.
- Die eingegangenen Anregungen aus den Verfahrensschritten der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden in der öffentlichen Sitzung am _____ behandelt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wurden gebilligt und in öffentlicher Sitzung am _____ zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am _____ .
- Die Offenlage des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____ .
- Die eingegangenen Anregungen aus den Verfahrensschritten der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden in der öffentlichen Sitzung am _____ behandelt.
- Der Feststellungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung am _____ .
- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____ .

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtsgrundlagen

Bei der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ▶ **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), die zuletzt durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403) geändert worden ist.
- ▶ **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- ▶ **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 263), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. | 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409).
- ▶ **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- ▶ **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- ▶ **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)** in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

4.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP, 2. Teilfortschreibung verbindlich seit Bekanntmachung 19.04.2022) ist das Plangebiet als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ sowie als „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ dargestellt (s. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. **Abbildung 3**).

Beide Ausweisungen stehen einer Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze des Regionalplans durch die Kommune abwägbar (§ 7 Abs. 3 S. 2 ROG). In der Abwägungsentscheidung für diesen Standort geht für die Gemeinde vor, dass er im Vergleich zu anderen Standorten günstig an der Haupterschließungsachse des Ortes liegt, gegenüber ein neuer Nahversorger geplant ist und zudem Nahversorger und Wohngebiet durch einen gemeinsamen Kreisverkehrsplatz erschlossen werden sollen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Bedarfwerte für die Wohnbauflächenausweisung

Z 20 – Wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt, in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und §§ 2 bis 4a BauNVO (Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen) dargestellt werden, darf der in Tabelle 1, Seite 21 des Regionalplans aufgelistete, für die Dauer von 15 Jahren in ha-Angaben festgelegte

Wohnbauflächenbedarf, im Interesse der räumlichen Konzentration der Siedlungstätigkeit, der Erhaltung von Freiräumen und der nachhaltigen schonenden Flächeninanspruchnahme für diesen Zeitraum nicht überschritten werden.

Auf den demzufolge für das jeweilige Gemeindegebiet der Trägerinnen der Flächennutzungsplanung festgelegten Wohnbauflächenbedarf sind die in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dargestellten Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete nach ihrer Größe anzurechnen, soweit für diese Flächen nicht bereits bis zum 31. Juli 2018 ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 oder gem. § 35 Abs. 6 BauGB eingeleitet worden ist. Soweit aufgrund dieser Anrechnung die Ausweisung von Wohnbauflächen für die erstmalige Inanspruchnahme von Wohnbauflächen im bisher unbebauten und unbeplanten Freiraum unzulässig ist, kann die Trägerin der Flächennutzungsplanung einen Flächentausch im Sinne von Z 21 durchführen.

Für die Träger der Flächennutzungsplanung werden für die Entwicklung von Wohnbauflächen, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen unter Berücksichtigung

- des ermittelten räumlich differenzierten Wohnbauflächenbedarfs,
- der Entwicklungsfunktion der Ortsgemeinden,
- der raumstrukturellen Zuordnung,
- der anzustrebenden Dichte und
- der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung

folgende Grundwerte als Wohneinheiten je 1000 Einwohner und Jahr festgelegt:

Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr (Grundwert)	Träger der Flächennutzungsplanung	Wohnbauflächenbedarf in Hektar für 15 Jahre
Mittelbereich Ingelheim (VBK)		
3,6	Ingelheim am Rhein, Stadt	56,0 ⁹
2,8	VG Gau-Algesheim	38,0

Z 20 gilt nicht nur für die Neuaufstellung bzw. die Gesamtfortschreibung eines Flächennutzungsplans, sondern auch für dessen Änderung oder Ergänzung, wenn dadurch erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete dargestellt werden

Bei den Bedarfswerten für die Wohnbauflächenausweisung handelt es sich um den Bruttobaulandbedarf, d.h. die Flächen für die erforderliche Infrastruktur wie Verkehrsflächen, Spielplätze oder Grünflächen sind in den Bedarfswerten enthalten.

Der nach Z 20 für die Dauer von 15 Jahren in ha-Angaben festgelegte Wohnbauflächenbedarf darf durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes – ab Inkrafttreten des ROP gerechnet – für eine Zeitdauer von 15 Jahren nicht überschritten werden.

Anlage 1 und 2 zu Ziel 20

Wohnbauflächenbedarfswert in Hektar für 15 Jahre

1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auf Ebene der Ortsgemeinden

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden die für die Ortsgemeinden errechneten „Wohneinheiten“ mit den festgelegten Dichtewerten in Wohneinheiten je Hektar wie folgt in Beziehung gesetzt:

Die Zahl der Wohneinheiten für 15 Jahre dividiert durch den Dichtewert ergibt den Wohnbauflächenbedarf in Hektar:

Gemeindefunktionen und Wohnbauflächenbedarfsparameter / -werte													
Verflechtungsbereiche / Raumstruktur ¹			Mittelbereiche / Nahbereiche	Zentrale Orte	Gemeinde mit besonderer Funktionalausstattung	Grundwert ² in Wohneinheiten je 1000 Einwohner	Dichtewert ³ in Wohneinheiten je Hektar	Einwohnerzahl 31.12.2017	Bevölkerungsvorausberechnung 2030 ⁴ (Basisjahr 2017)	Bedarf an Wohneinheiten für 15 Jahre	Wohnbauflächenbedarfswert ⁵ in Hektar für 15 Jahre	Wohnbauflächenreserven ⁷ (Stand 07.07.2020)	Mischbauflächenreserven ⁸ (Stand 07.07.2020)
Mittelbereich Ingelheim								51.479	52.680	2.636	94,0	35,5	16,9
Stadt Ingelheim am Rhein ⁶	VBK	MZ	W / G		3,6	40	34.887	35.443	1.914	56,0	19,4		6,1
VG Gau-Algesheim	VBK				2,8		16.612	17.237	722	38,0	16,1		11,8
Stadt Gau-Algesheim	Nahbereich Gau-Algesheim	k.GZ	W / G		3,5	25	6.840	7.098	373	14,9			
Appenheim					2,3	15	1.361	1.412	49	3,2			
Buberheim					2,3	15	839	870	30	2,0			
Engelstadt					2,3	15	713	739	26	1,7			
Nieder-Hilbersheim					2,3	15	643	667	23	1,5			
Ober-Hilbersheim					2,3	15	998	1.036	36	2,4			
Ockenheim					2,3	15	2.632	2.730	94	6,3			
Schwabenheim an der Selz					2,3	15	2.586	2.684	93	6,2			

2. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die Träger der Flächennutzungsplanung

Es werden die in Schritt 1 ermittelten Wohnbauflächenbedarfe aller Ortsgemeinden addiert. Die Summe ergibt den Gesamtbedarf an Wohnbauflächen in Hektar für 15 Jahre für den Träger der Flächennutzungsplanung (Tabelle 1).

Demnach hat die Ortsgemeinde Schwabenheim gemäß Regionalplanung für die nächsten 15 Jahre einen Wohnbauflächenentwicklungsbedarf von 6,2 ha.

Rund 3 ha werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Am Kloostergarten“ bereitgestellt. Auch unter Abzug der Baugebiete „Quartier Pfaffenhofen“ und „Hochgewann“ mit zusammen 0,86 ha Wohnbaufläche, sowie unter Berücksichtigung der gemäß Darstellung des FNP 2,22 ha „Außenreserve“ der geplanten Ortsrandstraße mit Wohnbauflächen werden die von der Regionalplanung vorgegebenen 6,2 ha eingehalten.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

G 22 - Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden sollen die Träger der Flächennutzungsplanung, soweit noch nicht erfolgt, ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten werden. Hier sollte aus Gründen einer

landesweit einheitlichen Vorgehensweise die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden.

Die u.a. im Rahmen des RAUM+ Monitor Programms des Landes Rheinland-Pfalz von der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit Stand 2024 erfassten 15 Baulücken (s. Abbildung 4; Stand 2024) in Schwabenheim können zur Bedarfsdeckung nicht zeitnah aktiviert werden bzw. unterliegen einer anderen, durchaus gewollten Nutzung.

Die geplante neue Siedlungsfläche „Am Kloostergarten“ steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

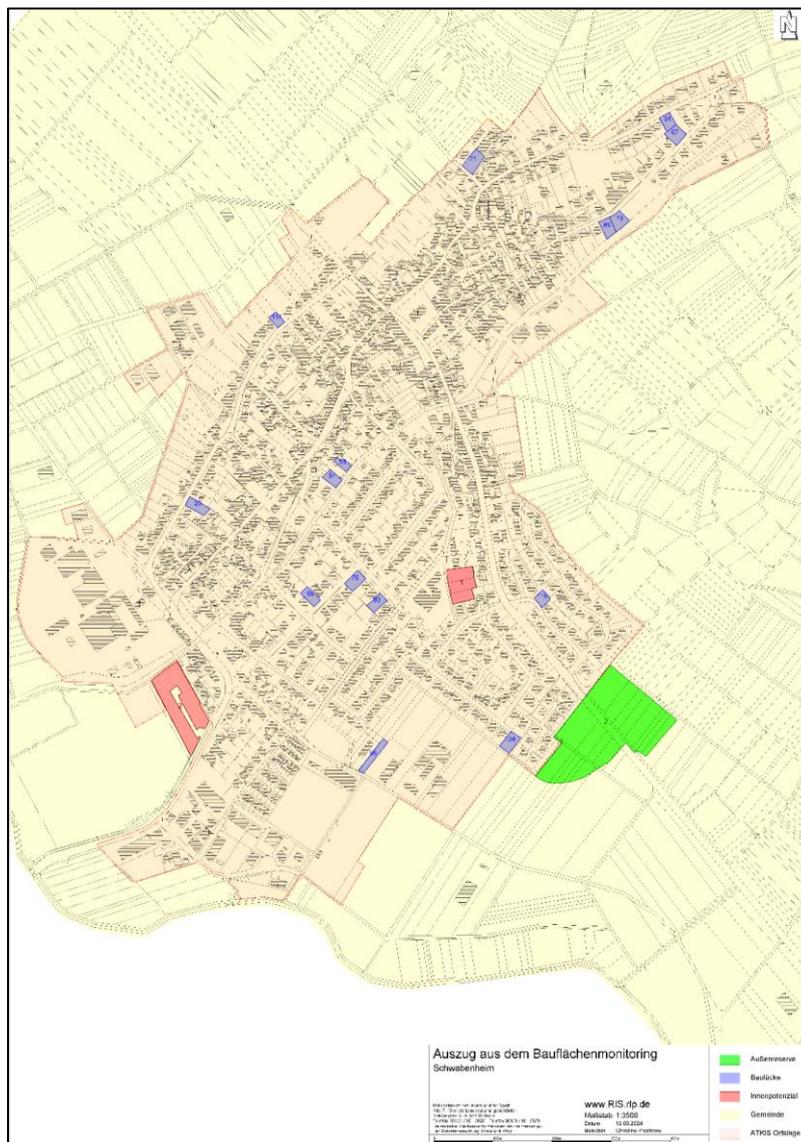


Abbildung 4: Baulücken, Bebauungspläne, Außenreserve des FNP (Quelle: VG Gau-Algesheim)

4.3 Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, „öffentliche Grünfläche - Friedhofserweiterung“ und zu einem geringen Teil als „gemischte Baufläche“ dargestellt (s. Abbildung 5).

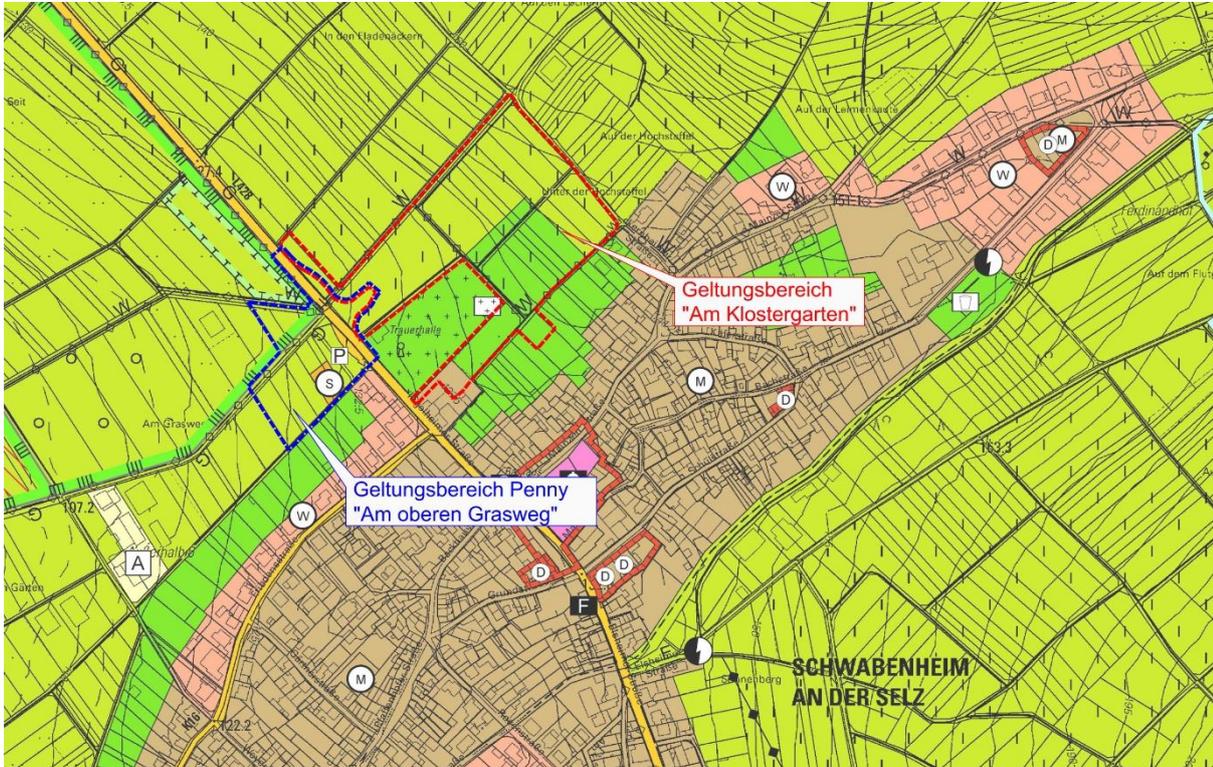


Abbildung 5: Änderungsbereich im wirksamen FNP

In der Abwägungsentscheidung der Flächennutzungsplanung für diesen Standort geht für die Verbandsgemeinde wie auch für die Ortsgemeinde vor, dass anders als andere Standorte dieser Standort günstig an der Haupterschließungsachse des Ortes liegt, gegenüber ein neuer Nahversorger geplant ist und zudem Nahversorger und Wohngebiet durch einen gemeinsamen Kreisverkehrsplatz erschlossen werden sollen.

Da aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Kosten des Kreisverkehrsplatzes als Anbindung an die L 428 auf zwei Baugebiete verteilt werden sollen, besteht auch eine zeitliche Abhängigkeit zwischen der Sicherung der Grundversorgung und der gemeinsamen Erschließung bzw. Entwicklung der beiden Baugebiete.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bestattungswesen mit einem wachsenden Anteil an Urnenbestattungen und zusätzlichen alternativen Bestattungsformen wie dem Friedwald, wird kein Bedarf mehr für eine Friedhofserweiterung gesehen.

4.4 Darstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der 32. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen im Nordwesten der Ortsgemeinde, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche dargestellt sind, als Wohnbauflächen / Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (ausschließlich Weinbau) und öffentliche Grünfläche zur Friedhofserweiterung wird zu Gunsten der

künftigen Wohnbaunutzung aufgegeben. Die großen Hausgärten hinter der Bebauung an der Mainzer Straße sollen aber aus klima-ökologischen Gründen als Grünzäsur einschließlich der Wegeverbindungen weiterhin erhalten bleiben.

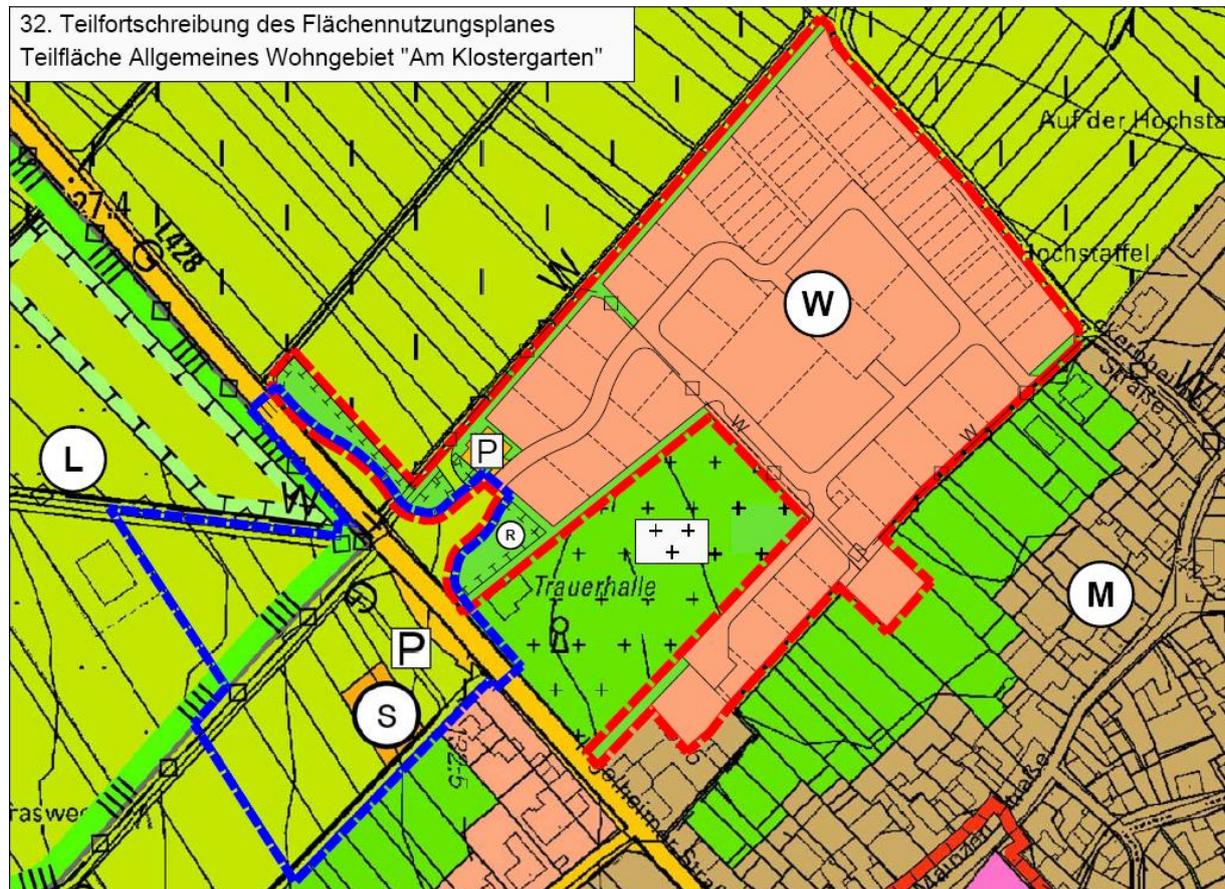


Abbildung 6: 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rot umrandet: Änderungsbereich „Am Kloostergarten“, blau umrandet: Änderungsbereich „Am Grasweg“)

5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Ortsgemeinde Schwabenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Klostergarten“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen am nördlichen Ostrand einschließlich eines Quartierplatzes zu schaffen. Mit dem Baugebiet soll die bestehende Wohnbebauung erweitert und der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Schwabenheim selbst gedeckt werden. Für Schwabenheim hat der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP) die Ortsgemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen, wonach ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 6,2 ha für die nächsten 15 Jahre ab 2022 festgelegt wurden.

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schwabenheim und umfasst rund 2,94 ha. In der Abwägungsentscheidung der Flächennutzungsplanung für diesen Standort geht für die Verbandsgemeinde wie auch für die Ortsgemeinde vor, dass anders als andere Standorte dieser Standort günstig an der Haupterschließungsachse des Ortes liegt, gegenüber ein neuer Nahversorger geplant ist und zudem Nahversorger und Wohngebiet durch einen gemeinsamen Kreisverkehrsplatz erschlossen werden sollen. Da aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Kosten des Kreisverkehrsplatzes als Anbindung an die L 428 auf zwei Baugebiete verteilt werden sollen, besteht auch eine zeitliche Abhängigkeit zwischen der Sicherung der Grundversorgung und der gemeinsamen Erschließung bzw. Entwicklung der beiden Baugebiete.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, „öffentliche Grünfläche - Friedhofserweiterung“ und zu einem geringen Teil als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bestattungswesen mit einem wachsenden Anteil an Urnenbestattungen und zusätzlichen alternativen Bestattungsformen wie dem Friedwald, wird jedoch kein Bedarf mehr für eine Friedhofserweiterung gesehen.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt, da nach derzeitigem Kenntnisstand im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Immissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm L 428) können in der verbindlichen Bauleitplanung durch ausreichend Abstände bzw. einzuhaltender Vorgaben auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Bei den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) wird aufgrund der geringen Bedeutung bzw. Funktionen der Flächen im Änderungsbereich einerseits sowie aufgrund der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und der bauleitplanerischen Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung andererseits eine Reduzierung der Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß erwartet.

Beim Schutzgut Tiere sind Untersuchungen auf besonders geschützte Arten bereits erfolgt. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit im Gebiet wurde nicht nachgewiesen.

Beim Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen sowie der Verlust als Produktionsstätten der Landwirtschaft unvermeidbar. Flächen für (Teil-) Entsiegelungen stehen in den Gemeinden im Allgemeinen nicht zur Verfügung. In der Abwägung gegenüber dem Bedarf an Wohnungen erfolgt die Kompensation für versiegelten Flächen durch schutzgutübergreifende Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelverfahren für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Der Umweltbericht erfüllt auch die Aufgabe des Grünordnungsplans als dem Landschaftsplan für Teile eines Gemeindegebietes die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

6 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Innerhalb der Ortsgemeinde Schwabenheim sind für Bauwillige keine Wohnbauflächen verfügbar. Die u.a. im Rahmen des Raum+ Monitor Programms des Landes Rheinland-Pfalz erfassten wenigen Baulücken als Innenentwicklungspotentiale können nicht zeitnah aktiviert werden. Ergänzend zur Nachverdichtung als kontinuierliche kommunale Entwicklungsaufgabe ist es daher aufgrund des Bedarfs erforderlich, nach Jahren ohne Außenentwicklung auf Flächen im Außenbereich zurückzugreifen. Städtebaulich und erschließungstechnisch ist aufgrund des geplanten Einzelhandels südlich des Plangebietes und dem daraus resultierenden Kreisverkehrs die Lage sinnvoll.

Mit dem Baugebiet soll der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen, wie er von der Regionalplanung für die Ortsgemeinde Schwabenheim kalkuliert wurde, gedeckt werden.

6.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,94 ha liegt am westlichen Ortsrand im Außenbereich (s. Abbildung 7).

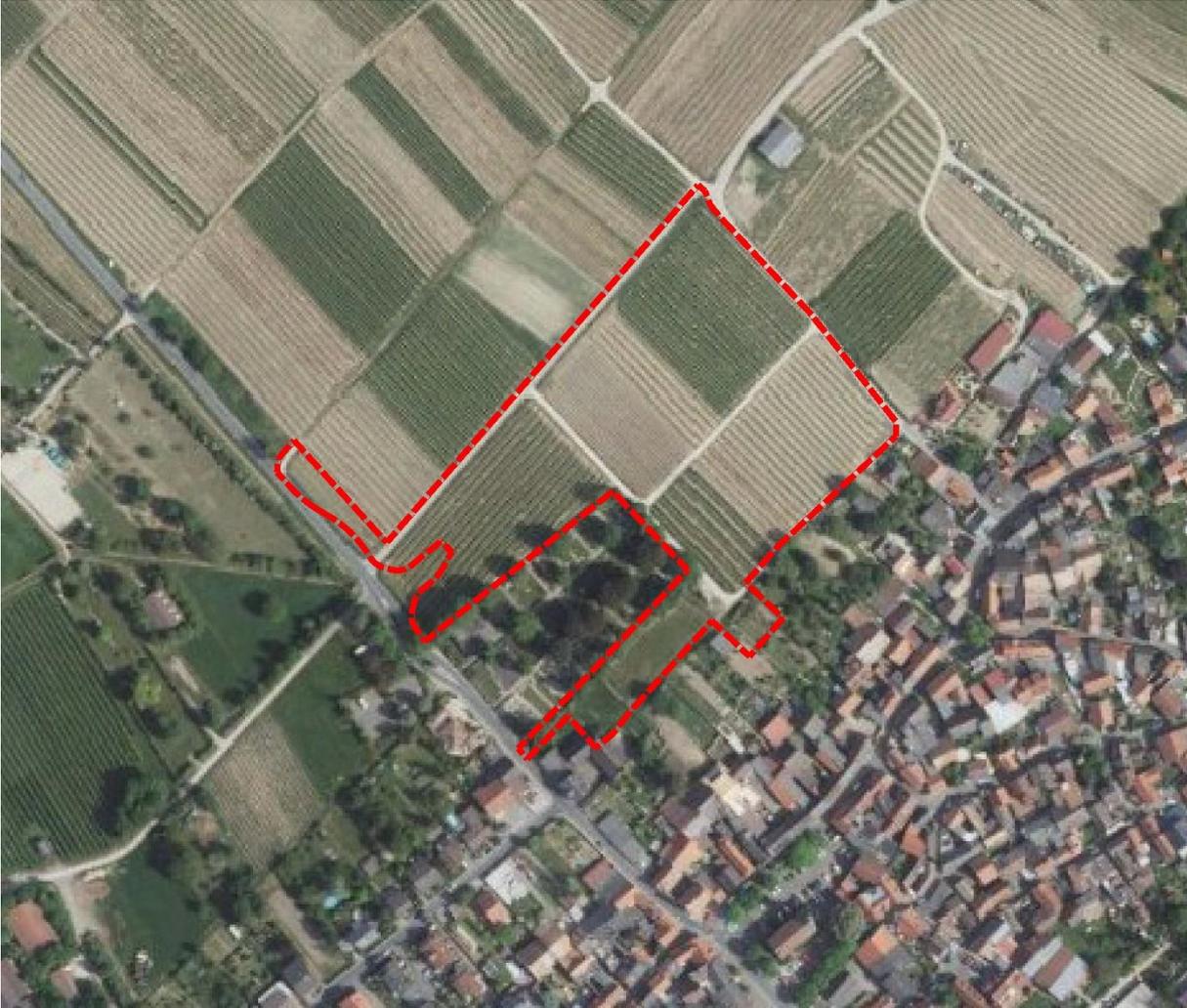


Abbildung 7: Lage, Umfang und Nutzung des Änderungsbereichs im Luftbild (Lanis)

Das Plangebiet „Am Klostergarten“ liegt am nordwestlichen Siedlungsrand. Es wird gemeinsam mit dem gegenüber geplanten Nahversorger über einen neuen Kreisverkehrsplatz von L428 („Ingelheimer Straße“) aus erschlossen und erstreckt sich dann bis zur „Wackernheimer Straße“ im Nordosten. Das Friedhofsareal mit seiner teilweise umlaufenden Mauer und dem alten Baumbestand wird in das Plangebiet integriert und bleibt unverändert.

Im Nordwesten und im Nordosten liegen Rebflächen.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung zwischen „Wackernheimer Straße“ und „Ingelheimer Straße“ sowie an die großen Gartengrundstücke der Bebauung entlang der „Mainzer Straße“. Der dortige Flurweg bleibt zur rückwärtigen Erschließung der Gartengrundstücke als solcher erhalten („Mistweg“, Schubkarrenweg“). Die großen Hausgärten hinter der Bebauung an der Mainzer Straße sollen aus klima-ökologischen Gründen als Grünstreifen einschließlich der Wegeverbindungen weiterhin erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,94 ha. Nach Abzug der aktuell dargestellten Eingrünung bzw. der Grünflächen zur Aufnahme des Regenrückhaltebeckens verbleiben noch rund 2,6 ha für das eigentliche Baugebiet. Abzüglich der Gärten werden planungsrechtlich tatsächlich ca. 1,44 ha durch Straßen versiegelt- bzw. gemäß GRZ überbaut.

7 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

7.1 Fachgesetze

7.1.1 Baurecht

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

7.1.2 Naturschutzrecht

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht

Ausgewiesene Schutzgebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen. Im Änderungsbereich selbst befinden sich auch keine gesetzlich geschützten Biotope.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, die artenschutzrechtlich relevanten Arten zu töten.

Auch ist es verboten, ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Es sei denn, in der Nachbarschaft liegen ausreichend vergleichbare Flächen bzw. Lebensräume, die ein Ausweichen ermöglichen. Für das Ausweichen können geeignete Flächen für die benötigte ökologische Funktion aufgewertet oder auch (vorab) hergestellt werden.

Die Nahrungshabitate bzw. Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz ausgenommen. Es sei denn, ein Nahrungshabitat ist für die Funktion einer bestimmten Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte unverzichtbar.

Bei den streng geschützten Arten ist die Störung während der Brut und Aufzucht untersagt, sofern sie erheblich ist, sich also durch die Störung und deren Folgen der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Die nicht artenschutzrechtlich geschützten Arten unterliegen der Eingriffsregelung, wobei den national geschützten Arten, die nicht auch europarechtlich geschützte Arten sind, eine besondere Bedeutung zukommt.

Pflanzen

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind in dem von Rebflächen dominierten Änderungsbereich nicht nachgewiesen worden.¹

Tiere

Da alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten bei Vorhaben nur selten von vornherein auszuschließen. Der von Rebflächen dominierte Änderungsbereich bietet jedoch kaum Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten. Eine direkte Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden².

Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen ergab, dass typische Vogelarten der Gehölze, der Siedlungen und Siedlungsränder und Arten des offenen Ackerlandes vorkommen. Dabei sind besonders die Gehölze der angrenzenden Gärten und des Friedhofes, aber auch die Gärten und Scheunen am Ortsrand, von hoher Bedeutung.

Vogelarten kommen im Gebiet zwar als Gäste vor, nutzen es aber nicht zur Fortpflanzung, sondern lediglich zur Jagd. Brutvorkommen von verschiedenen Vogelarten sind nur in Gebietsnachbarschaft vorhanden, im Plangebiet selbst (meist Weinberge) jedoch nicht zu erwarten. Etliche Gartenvögel aus dem Friedhof und den Gärten besuchen die vorliegende Wiese und Weingarten nur ausnahmsweise.

Darüber hinaus sind Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevanter Arten auch nur in den Nachbarbiotopen zu erwarten, die aber kaum auf das Lebensraumangebot im Plangebiet selbst angewiesen sind. So können in Gärten und an Mauern Reptilien vorkommen.

Die nördlich gelegene Bruchsteinmauer bietet dabei Insekten und Eidechsen wertvollen Lebensraum.

Nach Realisierung des Bauvorhabens rücken die Gärten und der Friedhof vom Ortsrand in den Ortskern, somit werden die bisher bestehenden Jagdgebiete für Fledermäuse und Eulen zwar abgewertet, aber kann durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sowie der neuen Hausgärten statt des bisherigen Reblands gemindert bzw. ausgeglichen werden. Zudem ist sicherzustellen, dass die betroffenen Arten in der Bauphase nicht erheblich gestört werden.

7.1.3 Wasserrecht

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes

Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz

Schutzgebiete sind nicht vorhanden und nicht betroffen.

Der Anfall von Abwasser ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll bei demjenigen, bei dem es anfällt, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, zurückgehalten, verwertet und/ oder versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist es, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, gedrosselt dem nächsten oberirdischen Gewässer als Vorfluter zuzuleiten.

¹ Beitrag Artenschutz: plan b GbR, 2020

Aufgrund der Hanglage und der zu erwartenden Bodenverhältnisse ist die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht gegeben².

7.1.4 Immissionsschutzrecht

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lassen sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ableiten.

7.2 Fachpläne

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in Schwabenheim zu berücksichtigen:

- Regionaler Raumordnungsplan des Planungsverbands Rheinhessen-Nahe (RROP)
- Als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ stehen die Landwirtschaftsflächen als Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen, der Verlust als Produktionsfläche für Nahrungsmittel ist aber generell in die Abwägung einzustellen. Weiterhin wird das Plangebiet im RROP als „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ dargestellt. Dies steht einer Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Zum einen sind Vorbehaltsgebiete als Grundsätze des Regionalplans durch die Kommune abwägbar (§ 7 Abs. 3 S. 2 ROG) und zum anderen stellt das Plangebiet keinen wertvollen Stellenwert für die Naherholung dar. Daher besteht kein Widerspruch zu dem Grundsatz G 105, wonach „der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben“ sollen.

² Vgl. Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5110-21– Erschließung Neubaugebiet „Am Kloostergarten“ in Schwabenheim; Institut baucntrl, 2021

8 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

8.1 Bestandsaufnahme

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen müssen zunächst alle Schutzgüter als untersuchungsrelevant angesehen werden.

Die ökologische Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit eines Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter (Qualitätskriterien) einschätzen. Besonders zu berücksichtigen wären hierbei die Schutzkriterien ausgewiesener Schutzgebiete und -objekte. Schutzausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind jedoch nicht vorhanden.

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet gehört gemäß Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO) zum Naturraum D 53 „Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“.

Historisch wurde das Plangebiet dem Naturraum „Nördliches Oberrheintiefland“ (Nr. 22 nach Uhlig) und dort der Haupteinheit „Rheinheinisches Tafel- und Hügelland“ (Nr. 227) mit der Untereinheit „Unteres Selztal“ (Nr. 227.20)³ zugeordnet.

Mensch

Der durch das Neubaugebiet selbst entstehende Verkehrslärm ist vernachlässigbar.

Wann zu erwartende Verkehrslärmbelastungen in die Abwägung einzustellen sind, entscheidet sich nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), in der für die Entscheidungsfindung Orientierungswerte angegeben sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) liegen dabei bei 55 dB(A) und bei 45 dB(A) in der Nacht.

Da die für Baugebiete angestrebte gute verkehrliche Anbindung oftmals zwangsläufig mit Lärmbelastungen aufgrund der Nachbarschaft zu den Straßen einhergeht, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 empfohlene Richtwerte und keine Grenzwerte wie die der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die einzuhalten sind, wenn ein Straßenbauvorhaben an eine Wohnbebauung heranrückt. In diesem Fall ist geregelt, dass im benachbarten allgemeinen Wohngebiet (WA) die Grenzwerte von 59dB(A) am Tag und 49dB(A) in der Nacht einzuhalten sind.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind entlang von klassifizierten Straßen sowie benachbarter Landwirtschaftsbetriebe zwar immissionsschutzrechtliche (Lärm-)Konflikte zu erwarten, aber im vorliegenden Fall ist deren Bewältigung durch entsprechende Abstände und Festsetzungen auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich.

³ Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 150 Mainz; 1964 und LANIS Landschaften in Rheinland-Pfalz

Fläche

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum aus dem Ort, aus der Verbandsgemeinde und aus der Region stehen in Schwabenheim keine zeitnah realisierbare und ausreichend große Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Pflanzen, Tiere, Biotope

Im Änderungsbereich selbst sind keine geschützten Biotope oder natürliche, ursprüngliche Biotoptypen vorhanden. Es ist fast ausschließlich Rebland mit teils befestigten Wirtschaftswegen und teils unbefestigten Wiesen-/Graswegen sowie einer Pferdekoppel im südöstlichen Randbereich. In der direkten Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich ebenfalls keine geschützten Biotope. Es dominieren intensive Rebflächen. Lediglich das Friedhofsareal mit seinem Baumbestand sowie die Hausgärten bereichern den Naturraum und bleiben erhalten.

Die Vorprüfung auf artenschutzrechtliche Konflikte ergab keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten im Plangebiet⁴.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen ergab, dass zwar die typischen Vogelarten der Gehölze, der Siedlungen und Siedlungsränder sowie Arten des offenen Ackerlandes angetroffen wurden, aber im Plangebiet selbst keine Arten im Sinne der Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Gefährdete und geschützte Arten kommen im Gebiet zwar vor, nutzen es aber nicht zur Fortpflanzung, sondern lediglich zur Jagd. Gleiches gilt auch für andere artenschutzrechtliche relevante Tierarten in der Nachbarschaft.

Boden

Böden, die eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.

Sonderformen (Geotope) und bodenbezogene Sonderstandorte mit extremen oder selten auftretenden Standorteigenschaften (trocken, feucht, nass, nährstoffarm), die mit einer hohen Leistungsfähigkeit und Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation bewertet werden, da sie günstige Bedingungen für besonders schutzwürdige bzw. seltene Pflanzengesellschaften aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es fehlt eine Vielfalt an Bodenformen und Bodentypen.

Als Standort für Sonderkulturen (Weinbau) ist die Bedeutung der Böden hoch.

Im Zuge des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde für den Geltungsbereich ein Bodengutachten erstellt⁵.

Die Basis im Untersuchungsgebiet wird von Ablagerungen des Tertiärs gebildet, die von quartären Schluffen überlagert werden. Abschließend liegt ein Oberboden bzw. eine Auffüllung mit z.T. überlagerndem Straßenaufbau in Betonbauweise (Wirtschaftsweg) sowie Asphaltbauweise (Ingelheimer Straße/L428) auf.

⁴ Beitrag Artenschutz: plan b GbR, 2020

⁵ Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5110-21– Erschließung Neubaugebiet „Am Klostergarten“ in Schwabenheim; Institut baucontrol, 2021

Aufgrund der schwachen bis sehr schwachen Durchlässigkeit der Boden mit aufstauenden Horizonten wird eine Versickerung nicht empfohlen.

Anhaltspunkte für Prüfwertüberschreitungen durch vorhandene (geogene) Stoffbelastungen für die geplante Nutzung allgemeines Wohngebiet nach Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) gab es keine. Altlasten (-verdachtflächen) sind nicht bekannt und Kampfmittel werden im Plangebiet nicht vermutet, aber dennoch erfolgt noch eine Überprüfung.

Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung die chemische Beschaffenheit der Böden wurden Sammelproben der Bodenschichten aus den verschiedenen Sondierungen untersucht, um die Anforderungen an die Verwertung/Entsorgung auf der Grundlage der LAGA TR zu klären.

Da die Belastungen der Straße mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) 30mg/kg übersteigt, ist eine entsprechende Verwertung/Entsorgung erforderlich.

Der Oberboden im Plangebiet hat zwar aufgrund der Nutzung als Rebland historisch bedingt hohe Kupferbelastungen, aber der Grenzwert des Wirkungspfadef Boden- Nutzpflanze von 200 mg/kg wird eingehalten. Die Bauherren werden u.a. durch das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan auf diese Vorbelastung hingewiesen

Der darunter anstehende Schluff ist unbelastet und wird als Z 0 eingestuft.

Der nachfolgende Tertiärbodenschicht ist aufgrund von geogen bedingtem Sulfat als Z 1.2 einzustufen.

Punktuelle/lineare Sonderfälle sind Straßen, Wege und Wegränder mit ihren Randbefestigungen und Auffüllungen die aufgrund des TOC- oder PAK-Gehalts zwischen Z 1.1 und Z 2 einzustufen sind.

Gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG sind bis Ende 2020 Radonvorsorgegebiete auszuweisen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.



Abbildung 8: Sondierungen des Bodengutachtens im Plangebiet

(Grund-) Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht (indirekt) betroffen.

Eine Hochwasserschutz- bzw. Retentionsfunktion erfüllt das Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarten sind keine bedeutsamen Ablaufbahnen des Außengebietswasser vorhanden. Der vorhandene Entwässerungsgraben bleibt an der Nordwestseite des Baugebietes erhalten.

Grund- oder Schichtwasser wurde in den bis maximal 5,00 unter Gelände reichenden Sondierung RKS 1 zum Zeitpunkt der Baugrundaufschlussarbeiten im Juli 2023 nicht festgestellt. Auch im Rahmen der Voruntersuchungen von 2020 und 2021 konnte kein Grund- oder Schichtwassereinfluss dokumentiert werden. Generell muss jedoch berücksichtigt werden, dass die erbohrten bindigen Böden das Potenzial besitzen, Niederschlagswasser aufzustauen, sodass es temporär / kurzzeitig zu einer Stauwasserführung, Schichtwasser und/oder Staunässe in geringen Tiefen kommen kann.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit der Böden und der Hanglage gering. Niederschlagswasser fließt ganz überwiegend oberflächlich oder oberflächennah in Richtung Selz.

Klima / Luft

Ökosysteme, die in Anlehnung an die Anlage 7.2 des Praxisleitfadens RLP als Treibhausgasenken/-speicher fungieren, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Klima in Rheinhessen ist geprägt von warmen Sommern und milden Wintern mit geringen bis mittleren Jahresniederschlägen.

Das Plangebiet liegt nahe zum Rheintal als einem großklimatischen Wirkungsraum (LANIS, Karte: „Klimatische Funktionen“). Insgesamt ist das Klima in und um die Verdichtungsräume des Rheintals belastet, so dass die Durchlüftung bzw. der Luftaustausch nicht vermindert werden sollten.

Das Plangebiet selbst liegt aber bezogen auf die Durchlüftungsrichtung regionaler Windsysteme im und um das Selztal in keiner Luftaustauschbahn.

Eine klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion für den Ort hat das Rebland nicht, da zum einen über dem südwestlich exponierten Rebland nur wenig Kaltluft entsteht und sie zum anderen aufgrund der Topographie im wesentlichen vom Ort weg oder am Ortsrand entlang strömt. Die privaten Gärten zwischen der Neubebauung und dem derzeitigen Ortsrand mit ihrer thermisch ausgleichenden Wirkung bleiben erhalten.

Landschaftsbild

Landschaftsbild und kulturhistorisch wertvoller Landschaftsraum haben als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Zur Beurteilung werden üblicherweise folgende Kriterien herangezogen:

- Die Naturnähe (Natürlichkeit).
- Die Vielfalt an Einzelelementen (Vielfalt).
- Der symbolische Wertgehalt (Eigenart).

Naturnähe (Natürlichkeit)

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind heute keine natürlichen, ursprünglichen Landschaftsbildelemente oder naturnahe ungestörte Biotoptypen mehr vorhanden. Das Plangebiet und seine Nachbarschaft wird ab dem Siedlungsrand weitgehend von monotonen Reb- und Ackerflächen eingenommen.

Vielfalt und Eigenart

Zur Beurteilung der *Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes* werden in Anlehnung an die Anlage 7.2 des Praxisleitfadens RLP folgende Erfassungskriterien / Landschaftskategorien herangezogen:

- Naturlandschaften,
- historisch gewachsene Kulturlandschaften,
- Naturnahe Landschaften ohne wesentliche Prägung durch technische Infrastruktur und

- Besonders bedeutsame Einzellandschaften aus.

Das Plangebiet ist nach Anlage 2 der Landeskompensationsverordnung der Landschaftskategorie *historisch gewachsene Kulturlandschaften* zuzuordnen.

Im Plangebiet und den angrenzenden Landwirtschaftsflächen gibt es keine historische Kleinteiligkeit. Die freie Landschaft wird weitgehend von monotonen Rebflächen eingenommen.

Der Ortsrand entlang der „Mainzer Straße“ liegt verborgen im Tal und ist kaum einsehbar. Die davor liegenden Hausgärten sowie der Friedhof mit seinem Baumbestand sind zwar ortsbildprägende und attraktive Elemente, die auch erhalten bleiben, aber sie sind bis auf die Bäume am Friedhof ebenfalls kaum wahrnehmbar bzw. kaum erlebbar, da durch die Rebzeilen verdeckt. Erst aus der Distanz und von höher gelegenen Aussichtspunkten mit freier Sicht sind Einblicke möglich.

Erholung

In Anlehnung an die Anlage 2 der Landeskompensationsverordnung kann zur Beurteilung *der Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung die gesamthafte Erfassung der Erlebnis- und Wahrnehmungsqualität der Landschaft in konkreten Landschaftsbildeinheiten im Hinblick auf die landschaftliche Alltagserfahrung der Bevölkerung sowie die landschaftsgebundene Erholung im Wohnumfeld, am Wochenende und im Urlaub* erfolgen.

Das Plangebiet liegt nach Anlage 2 der Landeskompensationsverordnung im Landschaftstyp *struktureiche Kulturlandschaften* in durch Weinbau geprägte Kulturlandschaften. So besteht auch das Plangebiet selbst fast ausschließlich aus monotonen Rebflächen, die sich nach Nordwesten und Nordosten in die freie Landschaft fortsetzen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die L 428 („Ingelheimer Straße“) bzw. umschließt das dortige Friedhofsareal mit seinem Baumbestand. Im Südosten erstreckt es sich entlang der Hausgärten des bestehenden Ortsrands bis zur „Wackernheimer Straße“ im Nordosten.

Wie überall werden die Flurwege zwar für die Wohnumfelderholung (Hundehalter) genutzt, aber für Erholungssuchende bzw. für die landschaftsgebundene Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung. Ausschließlich aus der Distanz und von höher gelegenen Aussichtspunkten mit freier Sicht sind Einblicke möglich und werden der Ortsrand sowie der Friedhof positiv wahrgenommen.

Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung immer zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.

8.2 Voraussichtliche Entwicklung

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es erforderlich, die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens abzuschätzen. In der Umweltprüfung ist dieser durch die Planung verursachten Entwicklung auch die Entwicklung ohne Umsetzung der Planung gegenüberzustellen.

Ohne Durchführung der Planung kann die Ortsgemeinde der stark erhöhten Nachfrage nach Wohnraum nicht nachkommen,

Die überplanten Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich als Rebflächen genutzt werden.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die rechtlich verlangten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen.

Mensch

Es sind die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme ist für die Entwicklung in der Gemeinde erforderlich und wurde unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben bemessen.

Pflanzen

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Pflanzen ist gering.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nach Wirkstufen ist gering, da nach der Bebauung zwar die Vegetationsfläche reduziert sein wird, sich dafür aber die Standortvielfalt und damit die Pflanzenvielfalt erhöht und die bei der Bewirtschaftung von Rebland erforderlichen Spritzungen entfallen.

Die Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt bleiben bei unerheblich.

Tiere

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Tiere im Rebland ist gering.

Die Intensität der Wirkungen ist mittel, da zwar der Abstand zum Freiraum größer und die Vegetationsfläche insgesamt reduziert sein wird, sich dafür aber das Angebot an Habitatflächen bzw. (Teil-) Lebensräumen erhöht. Zudem bleiben die Hausgärten sowie der Friedhof als Leitlinien und Trittsteine erhalten.

Die Beeinträchtigungen der Tierwelt bleiben unerheblich. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen ist gering.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere bleiben bei unerheblich.

Boden

Bodenverunreinigungen sind durch rechtliche Vorgaben und technische Regelwerke, die verpflichtend einzuhalten sind, ausgeschlossen.

Die Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Denkmalschutz) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Altlasten und Kampfmittel sind bislang nicht bekannt, aber abzuklären. Standorte für eine naturnahe oder besondere Vegetation sowie vielfältige bzw. besondere Bodentypen sind nicht vorhanden. Als Standort für Sonderkulturen (Weinbau) ist die Bedeutung der Böden hoch.

Durch Versiegelung und Teilversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser) beeinträchtigt. Daher stellt die Bodenversiegelung grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar (Praxisleitfaden S. 15/103).

(Grund-) Wasser

Die Regenwasserableitung im Trennsystem in die Selz bedeutet die Beibehaltung des Status Quo. Dass die Einträge aus der Landwirtschaft abnehmen, kommt der Verbesserung des chemischen Zustands des (Grund-) Wassers zugute.

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts bleiben unerheblich.

Klima / Luft

Es sind keine für die benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbaren klimatischen Ausgleichsräume betroffen, da das Plangebiet kaum klimawirksam ist. Sowohl das Friedhofsareal mit seinen Baumbeständen als auch die gewachsenen Hausgärten bleiben als Grünpuffer erhalten.

Aufgrund des hohen Gartenanteils in Allgemeinen Wohngebieten, der vorgesehenen Eingrünung und des gegenüber dem Status Quo höheren Baumanteils in Allgemeinen Wohngebieten mit Pflanzbindung sowie aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Wärme- und Energieversorgung bzw. zur Energieeinsparung und zu möglichen Emissionen bleiben die klimatischen Auswirkungen gering.

Die Beeinträchtigungen von Klima / Luft bleiben unerheblich.

Landschaftsbild

Im Plangebiet und den angrenzenden Landwirtschaftsflächen gibt es keine historische Kleinteiligkeit. Die freie Landschaft wird weitgehend von monotonen Rebflächen eingenommen. Auch das Plangebiet selbst besteht fast ausschließlich aus monotonen Rebflächen, die sich nach Nordwesten und Nordosten in die freie Landschaft fortsetzen. Der Ortsrand im Südosten entlang der „Mainzer Straße“ liegt verborgen im Tal und ist kaum einsehbar. Die davor liegenden Hausgärten sowie der Friedhof mit seinem Baumbestand sind zwar ortsbildprägende und attraktive Elemente, die daher auch erhalten bleiben, aber sie sind bis auf die Bäume am Friedhof kaum wahrnehmbar bzw. kaum erlebbar, da durch die Rebzeilen verdeckt. Erst aus der Distanz und von höher gelegenen Aussichtspunkten mit freier Sicht sind Einblicke möglich.

Wie überall werden die Flurwege zwar für die Wohnumfelderholung (Hundehalter) genutzt, aber für Erholungssuchende bzw. für die landschaftsgebundene Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung. Ausschließlich aus der Distanz und von höher gelegenen Aussichtspunkten mit freier Sicht sind Einblicke möglich und werden der Ortsrand sowie der Friedhof positiv wahrgenommen.

Die Hausgärten sowie der Friedhof mit seinem Baumbestand bleiben als attraktive das Ortsbild prägende Elemente auch künftig bestehen und die neuen Grundstücke halten einen

angemessenen Abstand. Durch die am Ortseingang geplanten Grünflächen wird der Übergang vom Ort zur freien Landschaft attraktiv gestaltet. Auch der gesamte Ortrand wird durch die Pflanzbindung in den Gärten begrünt. Darüber hinaus ist die Bebauung am Ortsrand aufgelockert und niedrig gehalten. Höhere Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach sind erst im Zentrum zugelassen. Insgesamt orientieren sich die Gebäudehöhen am Bestand im Ort.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen zu einem erheblichen Eingriff..

Andere erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase unter anderem

- infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung,
- infolge der Verursachung von Belästigungen,
- infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle,
- infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen),
- infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete,
- infolge der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

sind nach Art, Umfang und Standort der geplanten Wohnbauflächenentwicklung sowie aufgrund einzuhaltender rechtlicher Vorgaben und möglicher Ausschlüsse/Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich einer ökologischen Baubegleitung nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Unstreitig ist der Verlust an freier Bodenfläche als Vegetationsstandort für die Nahrungsmittelproduktion, so dass dies immer gegenüber der Bereitstellung von Wohnraum abgewogen werden muss.

Aus den Wechselwirkungen resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

8.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung können folgende im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtend durchzuführende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Für die Gärten ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine Mindestbegrünung auch mit Baumpflanzungen vorzusehen. Ebenso ist ein Anteil von Dach- und Straßenraumbegrünung vorzusehen.

Grundlage für die abschließende Beurteilung des Eingriffs sind die in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgrund der (baulichen) Nutzung verbleibenden Beeinträchtigungen.

8.4.2 Maßnahmenumsetzung

Die Umsetzung der (externen) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beginnt spätestens mit dem Baubeginn eines Baugebietes.

8.4.3 Maßnahmen zur Überwachung

Die Sicherung von Maßnahmen und Flächen hierfür erfolgt durch den Bebauungsplan als gemeindliche Satzung mit der Festsetzung der Fläche und der Maßnahme darauf nach §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Deren Befolgung kann im Falle der Zuwiderhandlung auf der Basis einer solchen Festsetzung mit den Mitteln des Bauordnungsrecht durchgesetzt werden (vgl. VG Mainz, Urteil vom 09.10.2019, Az.: 3 K 1248/18.MZ)

Öffentlichen Grün- und Ökokontoflächen werden von der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde überwacht (Verpflichtung nach § 1 Abs. 1 LNatSchG).

9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich der Ortsgemeinde Schwabenheim war eine Alternativenprüfung gemäß Anlage 1 zum BauGB für die Umweltprüfung durchzuführen.

Für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat die Ortsgemeinde Schwabenheim eine Prüfung möglicher Alternativstandorte durchzuführen:

- In Richtung Süden und Südwesten der Gemeinde ist aufgrund der Lage des Landschaftsschutzgebietes „Selztal“ (LSG-7300-003), des Vogelschutzgebietes „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ (VSG-7000-024) sowie dem Naturschutzgebiet „Gartenwiese“ (NSG-7300-134) kritisch anzusehen.
- Hinzu kommt am südwestlichen Ortsrand die Lage der potenziellen Wohnbauflächen im zwischen einem Gewerbegebiet und einem Sondergebiet, welche zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnte.
- Von einer Siedlungsentwicklung im Osten der Ortsgemeinde wird aufgrund der teils sehr steilen Hänge östlich des Sauerbachs als auch aufgrund eines vermuteten Hangrutschgebietes abgesehen, wobei aus städtebaulicher Sicht besonders der bestehende, abgeschlossene Siedlungsrand hervorzuheben ist, der durch eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Osten ausgesetzt wäre.
- Eine Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Bereich des Siedlungsgefüges wäre aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da der schlauchartige Siedlungskörper damit weiter gefördert wird, was nicht im Sinne einer kompakten Ortsentwicklung ist. Zusätzlich begrenzt die Zone II und III des Trinkwasserschutzgebiets „Schwabenheim“ die Ausdehnung des Siedlungskörpers in Richtung Norden/Nordosten.

Zusammen mit der Ansiedlung eines Einzelhandels im Westen der Ortsgemeinde Schwabenheim entlang der L 428 soll nach Forderungen des LBM ein Kreisverkehr errichtet werden, der sowohl das Plangebiet des Einzelhandels sowie des vorliegenden Plangebiets effizient erschließen soll.

Durch die direkte Erschließung über die L 428 als Hauptverkehrsachse des Ortes, wird sichergestellt, dass im bestehenden Siedlungskörper keine unnötige Verkehrslast entsteht. Gemeinsam mit dem neuen Nahversorger entwickelt sich an dieser Stelle ein städtebaulich neuer, abgeschlossener Ortsrand.

Der Ausweisung der Wohnbauflächen / des Allgemeinen Wohngebietes im Nordwesten der Ortsgemeinde ist aus diesen Gründen gegenüber den anderen Standorten vorzuziehen. Um langfristige die Grundversorgung in Schwabenheim sowie im südlichen Teil der Verbandsgemeinde sicherzustellen, ist es städtebaulich, verkehrlich und wirtschaftlich sinnvoll, die hierfür notwendige Anbindung an die L 428 auch für die Anbindung eines zu planenden Wohngebietes zu nutzen. Kein anderer Standort hat diese Eignungsvorteile.

10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Im Änderungsbereich mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind keine Betriebe zulässig, die anfällig sind für schwere Unfälle und Katastrophe im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie). In der Umgebung sind solche Betriebe ebenfalls nicht vorhanden.

11 Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung kommen noch keine technischen Untersuchungsverfahren zum Einsatz.

Soweit schon jetzt auf Gutachten des parallelen Bebauungsplanverfahrens Bezug genommen wird, sind diese angehängt und es wird auf deren Ausführungen zur Methodik verwiesen.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Nach derzeitigem Kenntnistand verbleiben bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bis auf den Verlust freier Bodenflächen.

Eine Überwachung der Auswirkungen, auch um im Sinne des § 4c BauGB ggf. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sind mit Ausnahme der Überwachung der Folgen des Flächenverlustes nicht erforderlich.

Der Verlust von freier Bodenfläche/von Bodenfunktionen wirkt sich auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung einzelner Teilräume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bodenfläche.

Eine Überwachung der Auswirkungen, um im Sinne des § 4c BauGB auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, kann nur bedeuten, diese unterschiedlichen Teilräume zu ermitteln und abzugrenzen, um dann Obergrenzen des noch tolerablen Flächenverlustes in Abhängigkeit von der Sensibilität festzulegen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist für Schwabenheim mit dem vorliegenden Änderungsbereich lediglich geplante Wohnbauflächen dargestellt, welche unter Rückgriff auf die bereits zuvor im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche die von der Regionalplanung vorgegebene Entwicklungsgröße einhält.

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Schwabenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kloostergarten“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen am nördlichen Ostrand einschließlich eines Quartierplatzes zu schaffen. Mit dem Baugebiet soll die bestehende Wohnbebauung erweitert und der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Schwabenheim selbst gedeckt werden. Für Schwabenheim hat der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP) die Ortsgemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen, wonach ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 6,2 ha für die nächsten 15 Jahre ab 2022 festgelegt wurden.

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schwabenheim und umfasst rund 2,94 ha. In der Abwägungsentscheidung der Flächennutzungsplanung für diesen Standort geht für die Verbandsgemeinde wie auch für die Ortsgemeinde vor, dass anders als andere Standorte dieser Standort günstig an der Haupteerschließungsachse des Ortes liegt, gegenüber ein neuer Nahversorger geplant ist und zudem Nahversorger und Wohngebiet durch einen gemeinsamen Kreisverkehrsplatz erschlossen werden sollen. Da aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Kosten des Kreisverkehrsplatzes als Anbindung an die L 428 auf zwei Baugebiete verteilt werden sollen, besteht auch eine zeitliche Abhängigkeit zwischen der Sicherung der Grundversorgung und der gemeinsamen Erschließung bzw. Entwicklung der beiden Baugebiete.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, „öffentliche Grünfläche - Friedhofserweiterung“ und zu einem geringen Teil als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bestattungswesen mit einem wachsenden Anteil an Urnenbestattungen und zusätzlichen alternativen Bestattungsformen wie dem Friedwald, wird jedoch kein Bedarf mehr für eine Friedhofserweiterung gesehen.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt, da nach derzeitigem Kenntnisstand im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Immissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm L 428) können in der verbindlichen Bauleitplanung durch ausreichend Abstände bzw. einzuhaltender Vorgaben auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Bei den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) wird aufgrund der geringen Bedeutung bzw. Funktionen der Flächen im Änderungsbereich einerseits sowie aufgrund der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und der bauleitplanerischen Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung andererseits eine Reduzierung der Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß erwartet.

Beim Schutzgut Tiere sind Untersuchungen auf besonders geschützte Arten bereits erfolgt. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit im Gebiet wurde nicht nachgewiesen.

Beim Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen sowie der Verlust als Produktionsstätten der Landwirtschaft unvermeidbar. Flächen für (Teil-) Entsiegelungen stehen in den Gemeinden im Allgemeinen nicht zur Verfügung. In der Abwägung gegenüber dem Bedarf an Wohnungen erfolgt die Kompensation für versiegelten Flächen durch schutzgutübergreifende Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.