

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
1.	Bürger 1 Schreiben vom 12.03.2025	Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan "Am Klostergarten" in Schwabenheim ein, der am 21.02.2025 veröffentlicht wurde. Meine Gründe für den Einspruch sind wie folgt:	Kenntnisnahme
		1.) Eine angemessene Verkehrslösung für die nordöstliche Erschließung fehlt. Begründung: Es wurde keine Maßnahmen berücksichtigt, die gewährleisten, dass der Flurweg zur rückwärtigen Erschließung der Gartengrundstücke („Scheunengürtel“). „als solcher“ erhalten bleibt („Mistweg“, Schubkarrenweg“).	Der Anregung wird nicht gefolgt Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da der Weg unangetastet bleibt. In der Begründung wird mehrfach (u.a. Seite 11) dargelegt: <i>Der Flurweg am Ortsrand bleibt zur rückwärtigen Erschließung Gartengrundstücke auch künftig als solcher erhalten („Mistweg“, Schubkarrenweg“).</i> Im Wesentlichen wurde er daher auch nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.
		Im vorgesehenen Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen geplant, die eine Erschließung des Flurwegs vorsehen. Die Anbindung im Nordosten an den Ortskern erfolgt ausschließlich über diesen Weg. Das erhöhte Verkehrsaufkommen und die dafür nicht geeignete Wackemheimer Straße führt zu Verkehrs- und Infrastrukturproblemen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über den neuen Kreisverkehrplatz von und zur „Ingelheimer Straße/L 428“ im Nordwesten. Die Verbindung zur Wackernheimer Straße soll die Anbindung an den Ort ermöglichen, bleibt aber untergeordnet. Gerade weil auf der Strecke kein flüssiges Vorwärtskommen möglich ist, was längere Fahrzeiten bedeutet, ist dies keine sinnvolle Alternative zum Erreichen der Ingelheimer Straße. Ohnehin ist schon die reine Weglänge für fast alle Anwohner des Neubaugebietes länger. Sofern das Fahrtziel im Nordwesten liegt (z.B. Gau-Algesheim) steht das ohnehin außer Frage. Wie schon im Status Quo wird sichergestellt, dass der vorhandene Flurweg („Mistweg“, „Schubkarrenweg“) auch weiterhin angefahren werden kann.
		2.) Unzureichende Berücksichtigung der Parksituation. Begründung: Die geplanten Grundstücke sind in Teilen ungeeignet, um die geforderten PKW-Stellplätze gem. Stellplatzverpflichtung auf den Grundstücken realisieren zu können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Dies ist nicht richtig. Noch gibt es keine Grundstücke, denn die werden erst im nachfolgenden Umlegungsverfahren abgegrenzt. Im Bebauungsplan sind lediglich Vorschläge zur Grundstückseinteilung gemacht, vgl. Legende: <i>mögliche Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)</i> . Grundsätzlich formulieren der Bebauungsplan und die Stellplatzsatzung Vorgaben, die auch bereits in der Umlegung bei der Grundstückseinteilung zu beachten sind. Hierzu zählt auch, dass der Bebauungsplan für die Quartiere mit kleinen Reihenhausgrundstücken Stellplatzanlagen als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt hat und in der Umlegung dann jedem Reihenhaus 2 Stellplätze auf diesen Stellplatzanlagen zugeteilt werden müssen. In der Umlegung können die Eigentümern/Bauherren entscheiden, für wie viele Wohneinheiten ihre Gebäude ausgelegt sein sollen, denn entsprechend groß muss das Grundstück für das Gebäude und die nachzuweisenden Stellplätze werden.

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
			Nach der Umlegung können Grundstücke nur so bebaut werden, dass der Stellplatznachweis im Bauantrag gelingt.
		Die öffentlichen Parkplätze sind, insbesondere für den Besucherverkehr und den angrenzenden Friedhof, nicht ausreichend. Dies führt zu Verkehrs- und Infrastrukturproblemen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Einige der jetzigen Stellplätze des Friedhofs bleiben auch künftig erhalten, da ein Teil der vom Nahversorger neu hergestellten Parkplätze vertraglich vereinbart als öffentliche Parkplätze bereitgestellt werden. Damit reichen die ca. 15 neuen Parkplätze als Ersatz für die gegenüber wegfallenden aus. Trauergesellschaften belegen die Parkplätze nur sporadisch, so dass sie ganz überwiegend auch der Allgemeinheit bzw. Besuchern zur Verfügung stehen. Wie in den anderen Baugebieten der Ortsgemeinde wird es kein generelles Parkverbot geben, so dass Besucher auch im Straßenraum parken können.
		3.) Eine sichere Überquerung der L 428 für Fußgänger kann nicht gewährleistet werden. Begründung: Der neue Standort der Firma Penny soll für eine Anbindung an das zu planende Wohngebiet genutzt werden. Eine sichere Überquerung der L 428 ist jedoch erst an der Lichtzeichenanlage am Marktplatz möglich. Der Bürgersteig zum Marktplatz verjüngt sich allerdings im Bereich des Rathauses, so dass eine Gefährdung für den Fußgängerverkehr besteht. Kinder, die den Bürgersteig mit dem Fahrrad oder Tretroller befahren dürfen, sowie Personen mit Rollatoren oder Rollstühlen, haben auf Grund der fehlenden Barrierefreiheit keine Möglichkeit die Lichtzeichenanlage sicher zu erreichen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zusammen mit dem KVP wird eine behindertengerechte Querungshilfe zur Querung der L 428 hergestellt, so dass die sichere Überquerung der L 429 gewährleistet ist. Zudem ist an der L 428 ein Gebäudeabriss geplant, der dann eine Verbreiterung des Bürgersteiges ermöglicht.
		4.) Der ermittelte Wohnflächenentwicklungsbedarf ist bereits gedeckt. Begründung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 6,2 ha für die nächsten 15 Jahre ab 2022 begründet. Unter Abzug aller, seit 2022 realisierten Wohnflächen, und der noch verfügbaren Baulücken, der Baulandreserven sowie der Baugebiete „Quartier Pfaffenhofen und „Hochgewann“ ist dieser Bedarf bereits gedeckt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Regionalplan regelt bzw. gibt als Ziel 20 vor, welche Wohnbauflächen auf den von der Regionalplanung kalkulierten Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde angerechnet werden müssen. <i>Auf den demzufolge für das jeweilige Gemeindegebiet der Trägerinnen der Flächennutzungsplanung festgelegten Wohnbauflächenbedarf (6,2 ha in Schwabenheim) sind die in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dargestellten Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete (=Außenreserve im Raum+Monitor) 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.</i> Wohn(bau)flächen, die seit 2022 bebaut/realisiert wurden, deren Bebauungsplan aber bereits vor dem 31. Juli 2018 im Verfahren war, sind nicht anzurechnen. In der Begründung auf Seite 7 wird dargelegt: <i>Demnach hat die Ortsgemeinde Schwabenheim gemäß Regionalplanung für</i>

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
			<p>die nächsten 15 Jahre einen Wohnbauflächenentwicklungsbedarf von 6,2 ha. Rund 3 ha werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Am Klostergarten“ bereitgestellt.</p> <p>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.</p>
		Ich bitte um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte.	Der Anregung wird gefolgt. Alle Anregungen werden hinsichtlich ihrer Relevanz für die Planung und dann hinsichtlich der Notwendigkeit von Änderungen geprüft. Letztendlich entscheidet die Ortsgemeinde in ihrer Planungshoheit ggf. abwägend zwischen unterschiedlichen Belangen hierüber.
		Bitte Bestätigen sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich	Kenntnisnahme Dies ist erfolgt
		und teilen sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.	Der Anregung wird gefolgt. In § 3 Abs. 2 BauGB ist erst für den Abschluss der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit geregelt: <i>Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen.</i> In der VG Gau-Algesheim ist es gleichwohl üblich, auch über die nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgte Abwägung individuell zu informieren.
2.	Bürger 2 Schreiben vom 16.03.2025	Hiermit möchte ichinnerhalb des Geltungsbereiches meine Stellungnahme, Fragen und Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Klostergarten“ in Schwabenheim einreichen.	Kenntnisnahme
		<p>1. Allgemeine Anmerkungen: Grundsätzlich begrüße ich die Initiative und die einhergehende Entwicklung des Geltungsbereiches zu Wohnzwecken. Besonders im Hinblick auf die damit verbundene Weiterentwicklung der Ortsgemeinde Schwabenheim, der seit langem die Möglichkeit nach Wohnraum für Jung und Alt fehlt. Des Weiteren bietet die Erschließung „Am Klostergarten“ und die Verlagerung des Penny-Marktes der Gemeinde die Möglichkeit, einen attraktiven und „pfiffigen“ Ortsabschluss aus Groß-Winternheim kommend, zu ermöglichen. Bitte nutzen Sie diese Möglichkeit und Chance</p>	Kenntnisnahme
		<p>2. Einwände, Bedenken und Fragen: Bereits bei den ersten Gesprächen mit der Ortsgemeinde und am 21.12.2021, telefonisch gegenüber dem damaligen Ortsbürgermeister Herrn Frank Heinrich, habe ich klar meine Absicht bekundet, meine Grundstücke innerhalb des Erschließungsverfahrens zu erschließen und eines zu eigenen Bauzwecken zu nutzen. Es sollte ein attraktives Gebäude mit Charm und Pfiff werden, welches</p>	Kenntnisnahme

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		auf einer Wohnebene die Bedürfnisse zukünftiger älterer Menschen abbildet und gleichzeitig die Ortsrandlage aufwertet. Im Gegenzug wollten wir unser aktuelles, für eine 5-köpfige Familie konzipiertes und energetisch auf dem aktuellsten Stand befindliches Haus, an eine Großfamilie veräußern. Dieses Vorhaben sehe ich aufgrund Ihres aktuellen Vorentwurfes als nicht realisierbar.	
		Allgemeine Bedenken: Der vorliegende Entwurf weist eine enorme Wohndichte auf. Hohe Anzahl an Reihenhäusern, 4 Wohnblöcke mit jeweils 8 Wohnparteien im Zentrum.	Kenntnisnahme Auf Landesebene ist durch Ziel 31 des LEP IV vorgegeben: <i>Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren</i> Für Rheinhausen-Nahe formuliert der ROP auf Seite 25 <i>Um den Zielen von flächensparender Siedlungsentwicklung zu entsprechen, wird den Trägern der Bauleitplanung bei der Entwicklung von Bauland eine „angemessene“ Verdichtung der Wohnbebauung nachdrücklich empfohlen.</i> Die Kommunen müssen einen Kompromiss zwischen der geforderten effizienten Ausnutzung der Neubaugebiete (<i>Flächenneuanspruchnahme</i>) und den gewachsenen Siedlungsstrukturen (Ortsbild, Infrastruktur) finden. Zudem muss im Rahmen der Daseinsvorsorge als kommunaler Pflichtaufgabe auch die Realisierung von günstigem Wohnraum ermöglicht werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese Anforderungen erfüllt.
		Besonders die Anzahl und die Anordnung der Reihenhäuser kann und wird Park- und Müllprobleme mit sich bringen. Die zentrale Lage der Parkmöglichkeiten und die gemeinschaftlich genutzten Mülltonnenstandplätze werden zu Hot-Spots.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Negative Beispiele sind zwar vor allem aus großstädtischen Quartieren bekannt, aber nicht die Regel und auch nicht ohne weiteres auf den ländlichen Raum übertragbar. Die kommunale Bauleitplanung darf, ja muss sich am Regelfall und somit am gesetzeskonformen Verhalten und nicht am Ausnahmefall ausrichten.
		Grundstücke WA1 der Ortsrandlage bilden den optischen Abschluss von Schwabenheim. Entsprechend sollten sie „etwas“ repräsentativ gestaltet werden.	Kenntnisnahme Die betrifft erst die nachgelagerte Hochbauplanung und Gartengestaltung. Insofern ist dieser Apell an die künftigen Eigentümer/Bauherren und ihre Architekten zu richten.
		Konkrete Anmerkungen, Bedenken, Fragen: a) Die WA1 Ortsrand-Grundstücke sind extrem klein eingeplant. Welche Art von Häusern sollen auf einem Grundstück von 320-340qm, unter Berücksichtigung von GRZ 0,4 (0,6), Garagen und Carports 5m von Straße entfernt, 2 Stellplätze, ... umsetzbar sein? Wohnen auf einer Ebene ist gänzlich ausgeschlossen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Über die Grundstücksgrößen in WA 1 wird erst in der Umlegung entschieden. Noch gibt es keine Grundstücke. Im Bebauungsplan sind lediglich Vorschläge zur Grundstückseinteilung gemacht, vgl. Legende: <i>mögliche Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)</i> . In der nachfolgenden Umlegung können die Eigentümer im Plangebiet im WA 1 entscheiden, wie groß das ihnen zugeteilte Grundstück unter Berücksichtigung der gewünschten Bebauung und der Kosten werden soll.
		b) Für ALLE Häuser (WA1, WA2, WA6) sind ausschließlich Satteldächer möglich. Ausgenommen sind Pultdächer bei einem	Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der Pflicht zum Satteldach in den Quartieren WA 1, 2, 3, 5 und 6 soll in

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		Doppelhaus, wenn die Dächer als Satteldach auf gleicher Höhe abschließen. Dies widerspricht jeglicher Vielfalt und Gestaltungsmöglichkeiten für eine Ortsrandlage.	Ortsrandlage die bislang vorherrschende Dachgestaltung weiterhin ortsbildprägende zum Tragen kommen. Da am Ortsrand als Übergang zur freien Landschaft die Bebauung nicht zu massiv sein soll, ist in WA 1, 2, 3, 5 und 6 nur 1 Vollgeschoss zulässig. Durch das Satteldach wird aber dennoch weiterer Wohnraum ermöglicht.
		Was spricht gegen ein Haus mit versetztem Pultdach? Warum fixiert sich die Ortsgemeinde ausschließlich auf Satteldächer? Nehmen Sie als positives Beispiel Elsheim, Ortseinfahrt Rechts Richtung Mühle.	Kenntnisnahme Die Quartiere mit verpflichtendem Flachdach belegen, das sich die Ortsgemeinde keineswegs auf Satteldächer fixiert. Planungsziel ist es, eine ausreichende Vielfalt <u>und</u> eine ausreichende Bewahrung des historisch gewachsenen Ortscharakters zu gewährleisten.
		c) Sollten die kleinen Grundstücke den Erwerb durch weniger finanzstarke Familien ermöglichen sollen, widerspricht dies der Lage der Grundstücke. Ortsrandlage ist teurer als im Zentrum positionierte Grundstücke. Vorschlag: WA1 unterhalb WA3 Außenliegend mit WA1 Innenliegend tauschen. d) Gleiches gilt auch für WA1 oben zu WA1 unten Richtung Kreisstraße. Grundstücke in oberen Lagen werden teurer als sie in unteren Lagen sein.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie bereits dargelegt, wird über die Grundstücksgrößen in WA 1 erst in der Umlegung entschieden. Es ist nicht auszuschließen, dass im WA 1 unterhalb des WA 3 in der Umlegung statt 3 kleiner Grundstücke 2 (sehr ggf. unterschiedlich) große Grundstücke entstehen (s. Planhistorie in der Begründung auf Seite 87). Insofern sind auch mögliche Grunderwerbskosten rein spekulativ.
		e) Oberhalb WA2 und WA5 sind abgetrennt durch die Zufahrt, Begrünung, Hecken und Bäume zu erstellen. Wer soll diese anlegen und wem obliegt die Pflege?	Kenntnisnahme Dort wo ein öffentlicher Weg die privaten Grundstücke von der Pflanzfläche trennt, wird es eine öffentliche Grün-/Pflanzfläche, die im Zuge der Erschließung hergestellt und künftig von der Ortsgemeinde gepflegt wird.
		f) WA2: Dem Eigentümer obliegt es eine Lärmschutzwand zu installieren. Des Weiteren darf sich kein Schlafraum in nördlicher Richtung befinden.	Kenntnisnahme
		Warum kann dies nicht mit der Platzierung einer Garage neben dem Schlafraum gelöst werden?	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Vor dem Gebäude wird eine Garage zugelassen werden, aber das neue Landeswassergesetz weist an allen Gewässern einen Gewässerrandstreifen von 5m aus, in dem nicht gebaut werden darf. Damit bleibt die Nordwestfassade ungeschützt, wenn sie nicht weiter vom Graben abrückt als die Garage.
		g) Darf WA2 eigentlich Parkmöglichkeiten auf seinem Grundstück vorsehen oder muss er die Stellplatzanlagen der Gemeinschaftsanlagen nutzen?	Der Anregung wird gefolgt Innerhalb der Baufenster von WA 2 dürfen Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden. Ergänzend wird für WA 2 durch Planeinschrieb in der Planzeichnung geregelt, dass und wo auch außerhalb des Baufensters Stellplätze, Garagen und Carports zulässig sind.
		h) WA3 in Nordrandlage und WA6 haben teilweise, WA6 definitiv, 6m zur Grenze Norden einzuhalten. Besonders der Familie WA6 nimmt dies die Möglichkeit einen Südgarten/Südterrasse anzulegen oder gar einen ordentlichen PKW-	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Baufenster in WA 3 werden an dieser Stelle bis auf 3m an die Grundstücksgrenze verschoben. Es war vorgesehen, ergänzend zum 2m privaten Pflanzstreifen im Norden noch ausreichend Platz für die private Zuwegung zu den

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		Abstellplatz, ergänzend zur Garage/Carport, anzulegen. Vorschlag: Lage des Baufensters von Süd- nach Nord um 3m zu verschieben. Wozu soll man einen Nordgarten ohne Sonne nutzen?	Eingängen vorzusehen, aber es soll nun den Bauherren überlassen bleiben, wo und wie sie die Zugänge und die Zuwegungen anlegen. Bei WA 6 soll jedoch aus statischen Gründen ein ausreichender Sicherheitsabstand zur angrenzenden, hohen Stützmauer sicher gestellt werden.
		i) Die Grundstücksfläche WA6 wird durch eine öffentliche Grünfläche von 3m entlang des Gesamtgrundstücks reduziert. Dies findet ebenfalls bei den Gesamtabgaben für öffentliche Straßen, Einrichtungen und Grünflächen negative Berücksichtigung. Wozu dient diese öffentliche und durch die Gemeinde zu pflegende Fläche?	Kenntnisnahme Unterhalb der Stützmauer verläuft hier die Trinkwasserdruckleitung. Es ist sinnvoll, wenn die Ortsgemeinde hier beidseitig der Stützmauer den Flächenzugriff bekommt, falls unterhalb der Stützmauer Tiefbauarbeiten notwendig werden. Städtebaulich soll aufgrund des Geländeversprungs vermieden werden, dass das höher gelegene neue Baugrundstück bis dicht an bzw. über der Bestandsbebauung genutzt wird.
		Soll hier etwa eine straßenbauliche Anbindung an den alten Ortsteil erfolgen?	Kenntnisnahme Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über den neuen Kreisverkehrplatz von und zur „Ingelheimer Straße/L 428“ im Nordwesten. Die Verbindung zur Wackernheimer Straße soll die Anbindung an den Ort ermöglichen, bleibt aber untergeordnet. Weil auf der Strecke gar kein flüssiges Vorwärtskommen möglich ist, was längere Fahrzeiten bedeutet, ist dies keine sinnvolle Alternative zum Erreichen der Ingelheimer Straße. Ohnehin ist schon die reine Weglänge für fast alle Anwohner des Neubaugebietes länger. Sofern das Fahrtziel im Nordwesten liegt (z.B. Gau-Algesheim) steht das ohnehin außer Frage.
		j) Oberhalb WA3 und WA6 werden die Grundstücke durch eine Stützmauer abgefangen. Wem gehört bzw. wem wird diese Stützmauer zukünftig gehören? Wem obliegt die Pflege und die Funktion der Mauer?	Kenntnisnahme Die Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers gehören zu den Verkehrsanlagen und sind bzw. werden im Rahmen der Umlegung Eigentum der Ortsgemeinde. Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen obliegt der Ortsgemeinde.
		Sehr geehrte Damen und Herren, sollten zu obigen Punkten weitere Erklärungen oder Erläuterungen erforderlich sein, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen sie mich bitte wissen ob und wie eine Rückinformation Ihrerseits auf meine Punkte erfolgen wird. Über einen gemeinsamen und konstruktiven Austausch und Dialog würde ich mich freuen.	Kenntnisnahme
3.	Bürger 3 Schreiben vom 12.03.2025	Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan "Am Klostergarten" in Schwabenheim ein, der am 21.02.2025 veröffentlicht wurde. Meine Gründe für den Einspruch sind wie folgt:	Kenntnisnahme
		1.) Eine angemessene Verkehrslösung für die nordöstliche Erschließung fehlt. Begründung: Es wurde keine Maßnahmen berücksichtigt, die gewährleisten, dass	Der Anregung wird nicht gefolgt Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da der Weg unangetastet bleibt.

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		der Flurweg zur rückwärtigen Erschließung der Gartengrundstücke („Scheunengürtel“). „als solcher“ erhalten bleibt („Mistweg“, Schubkarrenweg“).	In der Begründung wird mehrfach (u.a. Seite 11) dargelegt: <i>Der Flurweg am Ortsrand bleibt zur rückwärtigen Erschließung Gartengrundstücke auch künftig als solcher erhalten („Mistweg“, Schubkarrenweg“).</i> Im Wesentlichen wurde er daher auch nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.
		Im vorgesehenen Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen geplant, die eine Erschließung des Flurwegs vorsehen.	Kenntnisnahme Wie schon im Status Quo wird sichergestellt, dass der Flurweg auch angefahren werden kann.
		Die Anbindung im Nordosten an den Ortskern erfolgt ausschließlich über diesen Weg.	Kenntnisnahme Wie schon im Status Quo mündet der vorhandene Weg, der hier den bereits vorhandenen Bauplatz erschließt, unverändert in die Wackernheimer Straße.
		Das erhöhte Verkehrsaufkommen und die dafür nicht geeignete Wackernheimer Straße führt zu Verkehrs- und Infrastrukturproblemen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über den neuen Kreisverkehrplatz von und zur „Ingelheimer Straße/L 428“ im Nordwesten. Die Verbindung zur Wackernheimer Straße soll die Anbindung an den Ort ermöglichen, bleibt aber untergeordnet. Gerade weil auf der Strecke kein flüssiges Vorwärtsskommen möglich ist, was längere Fahrzeiten bedeutet, ist dies keine sinnvolle Alternative zum Erreichen der Ingelheimer Straße. Ohnehin ist schon die reine Weglänge für fast alle Anwohner des Neubaugebietes länger. Sofern das Fahrtziel im Nordwesten liegt (z.B. Gau-Algesheim) steht das ohnehin außer Frage.
		2.) Unzureichende Berücksichtigung der Parksituation. Begründung: Die geplanten Grundstücke sind in Teilen ungeeignet, um die geforderten PKW-Stellplätze gem. Stellplatzverpflichtung auf den Grundstücken realisieren zu können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Dies ist nicht richtig. Noch gibt es keine Grundstücke, denn die werden erst im nachfolgenden Umlegungsverfahren abgegrenzt. Im Bebauungsplan sind lediglich Vorschläge zur Grundstückseinteilung gemacht, Vgl. Legende: <i>mögliche Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)</i> . Grundsätzlich formulieren der Bebauungsplan und die Stellplatzsatzung Vorgaben, die auch bereits in der Umlegung bei der Grundstückseinteilung zu beachten sind. Hierzu zählt auch, dass der Bebauungsplan für die Quartiere mit kleinen Reihenhaushausgrundstücken Stellplatzanlagen als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt hat und in der Umlegung dann jedem Reihnhaus 2 Stellplätze auf diesen Stellplatzanlagen zugeteilt werden müssen. In der Umlegung können die Eigentümern/Bauherren entscheiden, für wie viele Wohneinheiten ihre Gebäude ausgelegt sein sollen, denn entsprechend groß muss das Grundstück für das Gebäude und die nachzuweisenden Stellplätze werden. Nach der Umlegung können Grundstücke nur so bebaut werden, dass der Stellplatznachweis im Bauantrag gelingt.

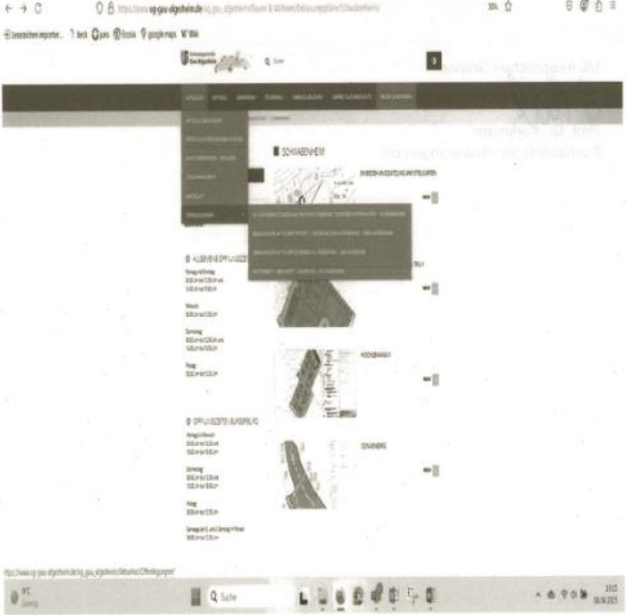
Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		Die öffentlichen Parkplätze sind, insbesondere für den Besucherverkehr und den angrenzenden Friedhof, nicht ausreichend. Dies führt zu Verkehrs- und Infrastrukturproblemen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Einige der jetzigen Stellplätze des Friedhofs bleiben auch künftig erhalten, da ein Teil der vom Nahversorger neu hergestellten Parkplätze vertraglich vereinbart als öffentliche Parkplätze bereitgestellt werden. Damit reichen die ca. 15 neuen Parkplätze als Ersatz für die gegenüber wegfallenden aus. Trauergesellschaften belegen die Parkplätze nur sporadisch, so dass sie ganz überwiegend auch der Allgemeinheit bzw. Besuchern zur Verfügung stehen. Wie in den anderen Baugebieten der Ortsgemeinde wird es kein generelles Parkverbot geben, so dass Besucher auch im Straßenraum parken können.
		3.) Eine sichere Überquerung der L 428 für Fußgänger kann nicht gewährleistet werden. Begründung: Der neue Standort der Firma Penny soll für eine Anbindung an das zu planende Wohngebiet genutzt werden. Eine sichere Überquerung der L 428 ist jedoch erst an der Lichtzeichenanlage am Marktplatz möglich. Der Bürgersteig zum Marktplatz verjüngt sich allerdings im Bereich des Rathauses, so dass eine Gefährdung für den Fußgängerverkehr besteht. Kinder, die den Bürgersteig mit dem Fahrrad oder Tretroller befahren dürfen, sowie Personen mit Rollatoren oder Rollstühlen, haben auf Grund der fehlenden Barrierefreiheit keine Möglichkeit die Lichtzeichenanlage sicher zu erreichen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zusammen mit dem KVP wird eine behindertengerechte Querungshilfe zur Querung der L 428 hergestellt, so dass die sichere Überquerung der L 429 gewährleistet ist. Zudem ist an der L 428 ein Gebäudeabriss geplant, der dann eine Verbreiterung des Bürgersteiges ermöglicht.
		4.) Der ermittelte Wohnflächenentwicklungsbedarf ist bereits gedeckt. Begründung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 6,2 ha für die nächsten 15 Jahre ab 2022 begründet. Unter Abzug aller, seit 2022 realisierten Wohnflächen, und der noch verfügbaren Baulücken, der Baulandreserven sowie der Baugebiete „Quartier Pfaffenhofen und „Hochgewann“ ist dieser Bedarf bereits gedeckt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Regionalplan regelt bzw. gibt als Ziel 20 vor, welche Wohnbauflächen auf den von der Regionalplanung kalkulierten Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde angerechnet werden müssen. <i>Auf den demzufolge für das jeweilige Gemeindegebiet der Trägerinnen der Flächennutzungsplanung festgelegten Wohnbauflächenbedarf (6,2 ha in Schwabenheim) sind die in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dargestellten Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete (=Außenreserve im Raum+Monitor) 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.</i> Wohn(bau)flächen, die seit 2022 bebaut/realisiert wurden, deren Bebauungsplan aber bereits vor dem 31. Juli 2018 im Verfahren war, sind nicht anzurechnen. In der Begründung auf Seite 7 wird dargelegt: <i>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</i>

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme									
			<i>Klostergarten“ 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.</i>									
		Ich bitte um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte.	Der Anregung wird gefolgt. Alle Anregungen werden hinsichtlich ihrer Relevanz für die Planung und dann hinsichtlich der Notwendigkeit von Änderungen geprüft. Letztendlich entscheidet die Ortsgemeinde in ihrer Planungshoheit ggf. abwägend zwischen unterschiedlichen Belangen hierüber.									
		Bitte Bestätigen sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.	Kenntnisnahme Dies ist erfolgt									
4.	Bürger 4 E-Mail vom 07.04.2025 <i>E-Mail vom 08.09-2025 identisch</i>	<i>Da die Offenlegung des Bebauungsplanvorentwurf "Am Klostergarten" Schwabenheim wiederholt wird, sende ich ihnen meine Stellungnahme erneut zu. Da sich laut telefonischer Auskunft inhaltlich nichts verändert haben soll, erhalten sie meine Mail vom 07.04.2025 unverändert nochmals.</i> Ich 'möchte hiermit als zu folgenden Punkten des Bebauungsplanvorentwurf "Am Klostergarten" Ortsgemeinde Schwabenheim Stellung nehmen und Anregungen/Änderungswünsche äußern:	Kenntnisnahme									
		<table><tr><td>Textliche Festsetzungen Blatt1-17</td><td>Thema</td><td></td></tr><tr><td>Seite12: B.1.3</td><td>Dachform- u. Gestaltung</td><td>WA9 Flachdach, flachgeneigtes Dach 0-15°</td></tr><tr><td>Seite 2: A.2.3</td><td>Höhe der baulichen Anlagen</td><td>WA9 max. GH von 7,0m</td></tr></table>	Textliche Festsetzungen Blatt1-17	Thema		Seite12: B.1.3	Dachform- u. Gestaltung	WA9 Flachdach, flachgeneigtes Dach 0-15°	Seite 2: A.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	WA9 max. GH von 7,0m	
Textliche Festsetzungen Blatt1-17	Thema											
Seite12: B.1.3	Dachform- u. Gestaltung	WA9 Flachdach, flachgeneigtes Dach 0-15°										
Seite 2: A.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	WA9 max. GH von 7,0m										
		Anregung: – WA 9 sind beides Gartengrundstücke des alten Ortskerns und sollten daher ebenfalls ein Satteldach haben! – Bei einem Satteldach sollte dann wie bei WA3+S eine max. TH von 7,0 m und eine max. FH von 9,50 m zulässig sein.	Der Anregung wird gefolgt. Städtebaulich kann hier noch eine Zuordnung der beiden Grundstücke zum Altort mit seiner historischen Dachlandschaft erfolgen und auch das Satteldach zugelassen werden.									
		Auf dem Gartengrundstück sind reichlich Grünflächen und Bepflanzung vorhanden. Das muss hier nicht aufs Dach gebracht werden. Das Dach sehe ich vielmehr als 'Fläche für die Solaranlage.	Kenntnisnahme Fachliche und redaktionelle Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet.									

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme						
			Dies ist so nicht richtig. Durch den Bau von Gebäuden erfolgt der Verlust bisheriger Garten- und Grünflächen und der Boden wird versiegelt. Dieser Verlust muss nach dem Gesetz ausgeglichen werden. Erfolgt dies nicht zumindest teilweise durch eine Dachbegrünung, muss der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich durch entsprechend mehr an Biotopneuanlagen ausgeglichen werden. Ohne Dachbegrünung sind auch die nach dem Gesetz herzustellenden (privaten) Regenrückhalteanlagen zum Hochwasserschutz größer zu dimensionieren. Solaranlagen können auf begrünten Flachdächern errichtet und völlig flexibel ausgerichtet werden.						
		<table><tr><td>Testliche Festsetzungen Blatt1-17</td><td>Thema</td><td></td></tr><tr><td>Seite 4: A.3</td><td>Bauweise,Stellung der baulichen Anlagen</td><td>Im WA9 sind nur E und D bei offener bauweise zulässig</td></tr></table> <p>Anregung: WA 9 sind beides Gartengrundstücke vom alten Ortskern. Einzelhäuser in offener Bauweise ist ok. Aber für Doppelhäuser in offener Bauweise müssten die Grundstücke geteilt werden oder verstehe ich das falsch? Eine Teilung ist aber zumindest derzeit nicht in meinem Interesse/Absicht, da es weiter in Familienbesitz bleiben soll. Es sollte auf jeden Fall auch ein DH möglich sein ohne Grundstückstrennung, da gleicher Grundstücksbesitzer (unechtes DH?).</p>	Testliche Festsetzungen Blatt1-17	Thema		Seite 4: A.3	Bauweise,Stellung der baulichen Anlagen	Im WA9 sind nur E und D bei offener bauweise zulässig	<p>Der Anregung wird / wurde bereits gefolgt. Die offene Bauweise begründet keine Pflicht zur Grundstücksteilung, wenn die zulässigen Doppelhäuser als Wohneigentümergeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück errichtet werden.</p>
Testliche Festsetzungen Blatt1-17	Thema								
Seite 4: A.3	Bauweise,Stellung der baulichen Anlagen	Im WA9 sind nur E und D bei offener bauweise zulässig							
		<table><tr><td>Testliche Festsetzungen Blatt1-17</td><td>Thema</td><td></td></tr><tr><td>Seite 4: A.3.1</td><td>Bauweise,..Stellung der baulichen Anlagen</td><td>DH sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der erschließenden Straße...</td></tr></table> <p>Anregung: Die beiden WA9 Grundstücke sind jeweils über eine Stichstraße erreichbar. Hier ist die Formulierung "parallel zur Achse der erschließenden Straße..." sehr verwirrend und unklar. In meinem Verständnis sollte die Traufwand zur Straßenfront zeigen und nicht eine mögliche hohe Giebelseite. Wenn das gemeint ist, dann sollte das im Hinblick auf Stichstraßen/-wege besser/anders formuliert</p>	Testliche Festsetzungen Blatt1-17	Thema		Seite 4: A.3.1	Bauweise,..Stellung der baulichen Anlagen	DH sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der erschließenden Straße...	<p>Kenntnisnahme Fachliche und redaktionelle Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Vollständig lautet die Festsetzung lautet: <i>Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude).</i></p>
Testliche Festsetzungen Blatt1-17	Thema								
Seite 4: A.3.1	Bauweise,..Stellung der baulichen Anlagen	DH sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der erschließenden Straße...							

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme			Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		werden.			Die Ausrichtung des Giebels zur Straße wird als traufständig (Traufe zur Straße) oder giebelständig (Giebelwand zur Straße) bezeichnet. In diesem Fall soll nur für Doppelhäuser geregelt sein, dass sie also beide Hälften traufständig errichtet werden müssen.
		Textliche Festsetzungen Blatt1-17	Thema		
		Seite 9: A.13.1	Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe	...ist die Verwendung fossiler Brennstoffe nicht zulässig	
		Anregung/Frage: Bedeutet das, dass auch keine Holzpellets zulässig sind? Als nachwachsender Rohstoff sollte so etwas auch zulässig sein. Ich bitte um Prüfung und Berücksichtigung meiner Anregungen.			Der Anregung wird / wurde bereits gefolgt. Nachwachsende Rohstoffe (Biomasse) sind keine fossilen Brennstoffe (Gas, Öl oder Kohle), somit also zulässig.
		Für eine Rückmeldung zum entsprechenden Zeitpunkt wäre ich dankbar.			Der Anregung wird gefolgt. Alle Anregungen werden hinsichtlich ihrer Relevanz für die Planung und dann hinsichtlich der Notwendigkeit von Änderungen geprüft. Letztendlich entscheidet die Ortsgemeinde in ihrer Planungshoheit ggf. abwägend zwischen unterschiedlichen Belangen hierüber. Der entsprechende Entwurf des Bebauungsplans wird dann nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.
5.	Bürger 5 über Anwalt Schreiben vom 08.04.2025	Bekanntlich beraten und vertreten wir die rechtlichen Interessen Namens, im Auftrag und mit Vollmacht nehmen wir im Rahmen des Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan "Am Klostergarten" wie folgt Stellung:			Kenntnisnahme In § 3 Abs. 2 BauGB ist erst für den Abschluss der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit geregelt: Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. In der VG Gau-Algesheim ist es gleichwohl üblich, auch über die nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgte Abwägung individuell zu informieren.
		Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung prägt das moderne Städtebaurecht. Die in § 3 BauGB geregelte zweistufige Beteiligung sieht zum einen eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über eine beabsichtigte gemeindliche Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB), zum anderen ihre Beteiligung bei der förmlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vor. § 3 Abs. 1 BauGB unterscheidet sich von der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darin, dass sie möglichst frühzeitig durchzuführen ist und die Planung noch nicht so weit verfestigt sein darf, dass im Ergebnis bereits ein ausgeformtes Konzept vorliegt, vielmehr muss die			Kenntnisnahme

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		Planung noch ausreichend variabel sein, vgl. Krautzberger/Jaeger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/, 156. EL September 2024, BauGB § 3 Rn. 8a.	
		Das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, und das sich hieran im Einzelfall anschließende erneute förmliche Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB, setzt hingegen einen auslegungsreifen Entwurf eines Bauleitplans nebst Entwurf der Begründung voraus, hat zentrale rechtsstaatliche Bedeutung und ist für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unerlässlich.	Kenntnisnahme.
		Vorliegend erweist sich die öffentliche Bekanntmachung zum Bebauungsplanverfahren "Am Klostergarten" als irreführend, da anhand des Bekanntmachungstextes nicht eindeutig erkennbar ist, in welchem Verfahrensstadium sich der Bebauungsplanentwurf befindet. So wird in der öffentlichen Bekanntmachung vom 06.03.2025 sowohl in der Überschrift als auch im ersten Absatz des Text auf die für frühzeitige Beteiligungsverfahren geltende Vorschrift des § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen, während in einem weiteren Absatz auf § 3 Abs. 2 BauGB abgestellt wird, welcher, wie dargelegt, das förmliche Beteiligungsverfahren regelt. Auch die Hinweise darauf, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sprechen eher für das förmliche Beteiligungsverfahren, vgl. § 3 Abs. 2 Satz 2 HS 2 BauGB. Im Ergebnis liegen hierbei irreführende Angaben vor. Dies gilt umso mehr, als der ursprüngliche Offenlegungszeitraum nochmals verlängert wurde. Insofern ist insbesondere nicht klar, ob es sich hierbei um die ausschließliche Verlängerung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung handelt oder ob die Gemeinde beabsichtigt, die frühzeitige Beteiligung in das förmliche Beteiligungsverfahren "übergehen" zu lassen oder ob es sich um die Verlängerung des förmlichen Beteiligungsverfahrens handelt und es sich bei dem an zwei Stellen erwähnten Abs. 1 jeweils um einen Tippfehler handelt.	Kenntnisnahme Auch wenn es unstrittig innerhalb des Textes zu (Tipp-) Fehlern gekommen ist, so ist durch die Überschrift der Bekanntmachung <i>Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB</i> der anstehende Verfahrensschritt korrekt dargelegt. Dies auch, weil im folgenden Text erneut dargelegt wird: <i>Ebenfalls am 27.01.2025 hat der Rat der Ortsgemeinde Schwabenheim die Planung angenommen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.</i> Der Hinweis erfolgt ohne Bezug bzw. Verweis auf § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und kann seitens einer Kommune auch für die frühzeitige Beteiligung formuliert und dann auch angewendet werden. Alle Angaben sind korrekt nur einzelne Verweise sind fehlerhaft. Erneut ist die Überschrift der Bekanntmachung eindeutig: <i>Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB, Verlängerung des Auslegungszeitraum</i> Auch der Grund für die Verlängerung der noch laufenden Auslegung wird dargelegt. Unabhängig davon gilt, dass Fehler bei der vorgezogenen/frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine beachtlichen Verfahrensfehler i.S. des § 214 BauGB sind. Gleichwohl wurde entschieden, die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zu wiederholen.
		Darüber hinaus wurde in der Bekanntmachung zwar die Verlängerung der Offenlegung behauptet. Wie dem nachfolgenden Screenshot von heute Vormittag (10:15 Uhr) indes zu entnehmen ist, sind die Bebauungsplanunterlagen jedenfalls am heutigen Tag nicht mehr abrufbar, so dass der Beteiligungszeitraum unzulässig verkürzt wurde:	Kenntnisnahme. Die Unterlagen waren, wie in der Bekanntmachung ausgeführt, auch in der Verbandsgemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Sollte es also zu einem technischen Problem bei der online Auslage gekommen sein, wäre dennoch der Einsichtnahme möglich gewesen. Zudem war auch eine Telefonnummer und mail-Adresse für Fragen veröffentlicht worden, über die auch ein etwaigere Systemfehler hätte mitgeteilt werden können.

Lfd Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		 <p>Im Übrigen waren die Bebauungsplanunterlagen auch unter geoportal.de nicht auffindbar. Nähere Angaben, wo die Unterlagen dort abgerufen werden konnten, enthielt die Bekanntmachung nicht. Die Suche über die Stichworte "Schwabenheim" bzw. "Am Kloostergarten" ergaben ebenfalls keine Treffer. Nach alledem war die Bekanntmachung ebenso wie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht geeignet, die Bürger ordnungsgemäß über das Bebauungsplanverfahren zu informieren und im vorgegebenen Zeitraum inhaltliche Einwendungen zu erheben.</p>	<p>Unabhängig davon gilt, dass Fehler bei der vorgezogenen/frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine beachtlichen Verfahrensfehler i.S. des § 214 BauGB sind.</p>