

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim – Ortsgemeinde Schwabenheim

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Am oberen Grasweg“

Entwurf

Planstand: 07.08.2025

Projektnummer: 21-2615

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.5 Möglichkeiten der Innenentwicklung / Bisheriger Standort	8
1.6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan	10
1.8 Durchführungsvertrag	12
1.9 Verfahrensart und -stand	13
2. Inhalt und Festsetzungen	14
2.1 Art der Nutzung	14
2.2 Maß der Nutzung	14
2.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	14
2.2.2 Grundflächenzahl	15
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	15
2.4 Zulässigkeit von Stellplätzen	15
2.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen	16
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16	
2.6.1 Wasserdurchlässige Befestigungen	16
2.6.2 Stein-, Kies- oder Schottergärten	16
2.6.3 Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht	16
2.6.4 Schutzmaßnahmen Haussperling	17
2.6.5 Externe Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen	17
2.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	17
2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
3.1 Dach und Fassadengestaltung	18
3.2 Werbeanlagen	18
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	19
3.4 Gestaltung von Einfriedungen	19
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	19
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	19
4.3 Artenschutz	20
5. Immissionsschutz	20

6.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
6.1	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	21
6.2	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	21
6.3	Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser)	22
6.4	Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser).....	22
6.5	Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände	22
6.6	Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen	23
6.7	Wassergefährdende Stoffe/AwSV	23
7.	Altlastverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
7.1	Altlastenverdächtige Flächen	23
7.2	Vorsorgender Bodenschutz.....	23
8.	Denkmalschutz.....	23
9.	Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.....	24
10.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	24
10.1	Abfallwirtschaft	24
10.2	DIN-Vorschriften.....	24
10.3	Baumschutz.....	24
10.4	Infrastrukturen	24
10.5	Geologiedatengesetz (GeolDG).....	25
11.	Bodenordnung	25
12.	Kosten.....	25
13.	Anlagen und Gutachten	25

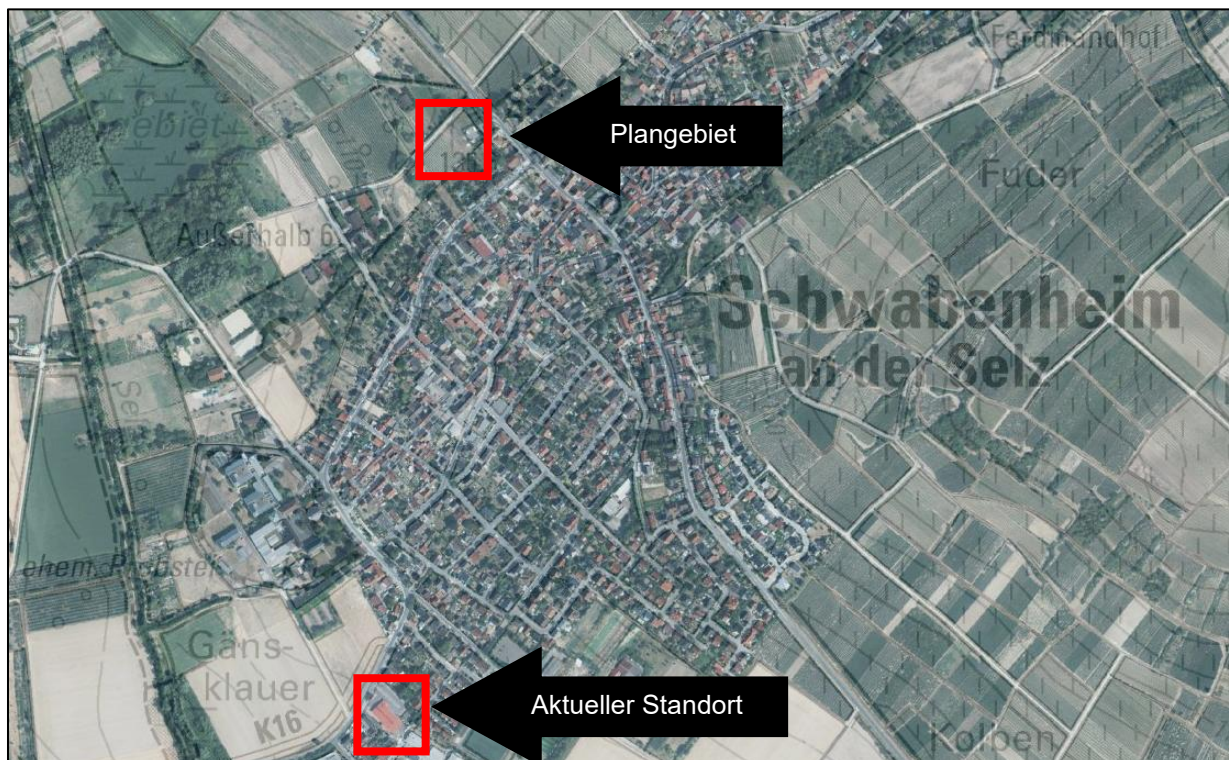
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Ortsgemeinde Schwabenheim befindet sich im Südosten der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Mit der Landesstraße 428 besteht eine gute Verkehrsverbindung an die nördlich gelegene Stadt Ingelheim am Rhein. Als drittgrößte Einzelgemeinde der Verbandsgemeinde mit rd. 2.685 Einwohnern verfügt Schwabenheim über einige grundlegende Versorgungseinrichtungen, darunter u.a. der in Rede stehende Lebensmittel-Discountmarkt der Fa. Penny. Das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim aus dem Jahr 2012 unterstreicht die Bedeutung des bestehenden Standortes in der Ortsgemeinde Schwabenheim, da angrenzende kleinere Ortsgemeinden wie z.B. Bubenheim keine wesentliche versorgungsstrukturelle Ausstattung aufweisen. Auch die weiteren Ortsgemeinden wie Appenheim, Engelstadt sowie Nieder- und Ober-Hilbersheim weisen Versorgungslücken im Bereich der Nahversorgung auf, so dass die Ortsgemeinde Schwabenheim auch die Grundversorgung für den südlichen Teil der Verbandsgemeinde sicherstellt.

Um dieser Aufgabe auch künftig gerecht zu werden, plant die Fa. Penny einen Standortwechsel innerhalb der Ortsgemeinde vom aktuellen Standort an der Bubenheimer Straße am südlichen Ortseingang zum nördlichen Ortseingang an der Ingelheimer Straße bzw. L 428. Dieser Standort wird derzeit in Teilen als Wohnmobilstellplatz genutzt. Geplant ist die Errichtung eines neuen, modernen Marktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie entsprechende Stellplätze für Kunden. Mit diesem Vorhaben soll langfristig die Versorgung der Einwohner der Ortsgemeinde Schwabenheim gesichert und zukunftsfähig aufgestellt werden.

Aktueller Standort und Plangebiet



Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung 2021, bearbeitet

Der Neubau des Lebensmittel-Discountmarktes soll als „Green Building“, zertifiziert von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), errichtet werden. Geplant ist ein eingeschossiger Neubau mit einer großzügigen Fensterfront im Eingangsbereich bzw. der Giebelseite. Da sich das geplante Vorhaben am nördlichen Ortseingang der Ortsgemeinde Schwabenheim befindet, werden entsprechende Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbildes berücksichtigt. Das Gelände fällt von der Ingelheimer Straße aus Richtung Süden ab und steigt von Westen zur Ortslage hin an. Die topographischen Gegebenheiten werden entsprechend ausgenutzt, sodass der geplante Parkplatz ca. 2 m unter dem aktuellen Höhenniveau liegen wird. Um den Geländeunterschied für das geplante Objekt abzufangen, sind zur südwestlichen Seite des Grundstücks Auffüllungen mit einer Stützmauer in Kombination mit Naturkalksteinen sowie Erdaufschüttungen, welche ebenfalls bepflanzt werden, geplant.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Ortsgemeinderat Schwabenheim hat daher in seiner Sitzung am 02.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am oberen Grasweg“ im zweistufigen Regelverfahren einhergehend mit der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Daneben wurde der Beschluss zur Beantragung der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans in diesem Bereich, bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, gefasst. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in Rede stehende Vorhaben geschaffen und die Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung definiert werden.

Die Kosten für die erforderlichen Planverfahren, Gutachten und aller mit dem Vorhaben verbundenen Kosten werden von der Firma Penny im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bzw. des Durchführungsvertrages übernommen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Ortseingang der Ortsgemeinde Schwabenheim, südlich angrenzend an die Ingelheimer Straße (L 428). Zum Nachweis der Erschließung und Anbindung an die öffentliche Erschließung wird der westlich bestehende landwirtschaftliche Weg, der Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes, die Flächen für dessen Niederschlagsrückhaltemaßnahmen und externe Kompensationsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Fotodokumentation des Plangebiets





Quelle: Eigene Aufnahmen 04/2022

Vorhangrundstück (grob abgegrenzt) im Luftbild mit Höhenunterschieden



Quelle: www.ba-projekt.com

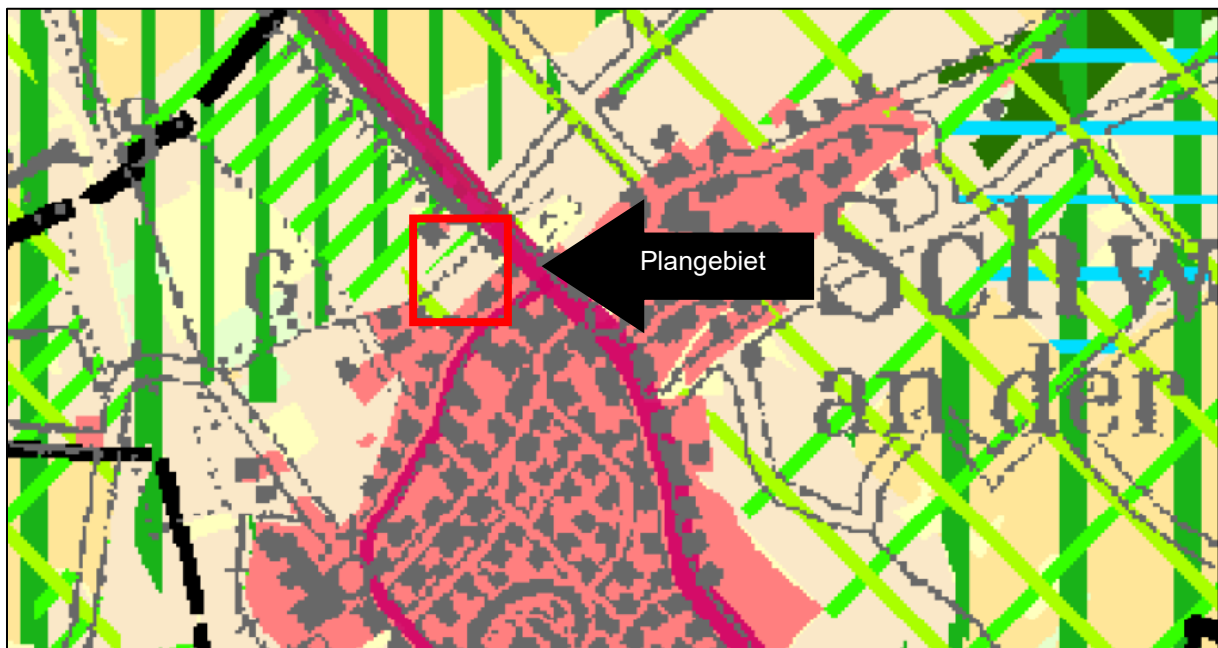
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2014 sowie dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim aus dem Jahr 2022.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 stellt für den gesamten Planbereich eine *Sonstige Landwirtschaftsfläche* dar. Bezogen auf den Einzelhandel formuliert der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 das Ziel (ZN 42), dass *„die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels [...] nur in zentralen Orten zulässig [ist] (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“*

Im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage bei der Unteren Landesplanungsbehörde wurde eine Abstimmung bzgl. der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung durchgeführt. Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht wurde der Ausweisung einer ca. 0,6 ha großen gewerblichen Baufläche zur Standortverlagerung des vorhandenen Penny-Marktes mit Schreiben vom 22.12.2021 unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Verkaufsfläche max. 800 qm bzw. die Geschossfläche max. 1.200 qm betragen darf.

Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von 2014



Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft, im Norden überlagert mit der Signatur „Parkplatz“ dar. Zudem ist für südöstlichen Teil des Plangebiets eine Sonderbaufläche dargestellt. Das Planziel steht somit zunächst den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen, so dass dieser durch die Verbandsgemeinde zu ändern ist.

Da *aufgrund der engen Gebäudestrukturen in den Ortskernen keine Flächenverfügbarkeit für zeitgemäße Lebensmittelmärkte gegeben* ist, sind vor allem Flächen an den Ortseingängen entlang der zentralen Verkehrsachsen in Betracht zu ziehen. Damit ist die in Rede stehende Fläche an der Ingelheimer Straße für eine Flächeninanspruchnahme als geeignet einzuordnen, zumal auch die Sicherstellung einer modernen, wohnortnahen und langfristigen Lebensmittelgrundversorgung zu den kommunalen Aufgaben zählt. Unter anderem ist im Rahmen dieses Abwägungsprozesses auch ein ressourcen- und klimaschonender Gebäudebetrieb zu berücksichtigen, der am bisherigen Standort nicht zukunftsfähig sichergestellt werden kann.

Am neuen Planstandort ist die Errichtung eines zeitgemäßen, energieeffizienten und damit ressourcenschonenden Marktes an einem in Teilen bereits baulich vorgeprägten und infrastrukturell erschlossenen Standort (Wohnmobilstellplatz) möglich. Die geplante Verkaufsfläche ist in diesem Zusammenhang für einen als relativ gering zu bewerten, wodurch eine übermäßige Flächeninanspruchnahme vermieden wird. Gleichzeitig werden damit am bisherigen Markstandort Potentiale für neue gewerbliche Nutzungen (Nachnutzungspotenziale) frei. Im Rahmen der Gesamtabwägung der vorgetragenen Belange wird das Planvorhaben hinsichtlich Lage, Ausprägung und Größe daher als am vorliegenden Standort als städtebaulich sinnvoll und zielführend eingestuft.

1.6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird über die Ingelheimer Straße / L 428 erschlossen. Die gegenwärtige verkehrliche Ortseingangssituation mit dem bestehenden Fahrbahnteiler wird aufgrund von Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit als unzureichend angesehen. Gründe dafür sind eine wahrscheinliche Verstärkung von Rückstauungen des öffentlichen Verkehrs in Richtung Ortsausgang sowie Schleppkurven für den Lieferverkehr.

Deshalb sieht die Planung einen Rückbau des Fahrbahnteilers vor, welcher durch einen Kreisverkehr ersetzt werden soll. Dieser sichert zukünftig die Erschließung des Gebiets und verfügt über eine Abfahrt auf den vorgesehenen Parkplatz des Lebensmittelmarktes. Ergänzend wird die Zufahrt mittels Symbolen festgesetzt und auch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

Die Vorplanung berücksichtigt dabei auch das angrenzende Neubaugebiet „Am Klostergarten“. Der vorliegende Bebauungsplan schafft daher entsprechend auch Planungsrecht für den Umbau des Knotenpunktes, der für beide Planvorhaben erforderlich wird. Die geplante Verkehrserschließung und deren Entwässerung werden dementsprechend gemäß §12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, um die geordnete und leistungsfähige Erschließung beider Vorhaben sicherstellen zu können.

Der gesamte Ausbauumfang beinhaltet die Erneuerung des Straßenkörpers der „L 428 – Ingelheimerstraße“ (inkl. Kreisverkehrsplatz), dem Ausbau eines Geh- und Radweges, die Anbindungsäste des Neubaugebiets bzw. Penny-Markts, sowie einem Regenwasserkanal für Oberflächenwässer inkl. Regenrückhaltebecken in Erdbauweise. In der geplanten Geh- und Radwegeverbindung soll die vom LBM Worms geplante überörtliche Radwegeverbindung eingebunden werden. Hierzu wird der von Grosswinthernheim kommende Radweg aufgenommen und außerhalb des Kreisverkehrs über den Geh- und Radweg geführt. Vor Schwabenheim wird der Radverkehr mit Hilfe eines Einfädelstreifens (Länge = 20 m) in den Straßenverkehr integriert. Der von Schwabenheim kommende Radverkehr wird über einen Ausfädelstreifen (Länge = 20 m) auf den Geh- und Radweg geleitet. Zur verkehrssicheren Querung der einzelnen Äste werden Querungsmöglichkeiten mit einer Breite von 4,00 m in den Fahrbahnteiler ausgebildet. Diese Querungsmöglichkeiten werden barrierefrei mit Rollstuhlüberfahrsteinen und taktilen Leitelementen ausgeführt.

Das Rückhalteelement wird westlich des Kreisverkehrs platziert. Die bauliche Herstellung der Rückhaltmöglichkeit erfolgt in Erdbauweise durch Auskoffierung des anstehenden Bodens. Das Oberflächenwasser wird gedrosselt (1,4 l / s) über einen offenen Entwässerungsgraben in Richtung einem „namenlosen Graben“ geführt, welcher als Einleitstelle dient.

Mitteilung Landesbetrieb Mobilität Worms vom 210.9.2023 (auszugsweise, redaktionell bearbeitet): *Die Planung des Kreisverkehrs wurde bereits im Vorfeld abgestimmt. Vor Baubeginn ist dem LBM Worms eine ausführungsreife Planung zur Genehmigung und Baufreigabe vorzulegen. Mit Blick auf die Verkehrssicherheit ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass der Kreisverkehr vor der Erschließung der Baugebiete hergestellt wird. Über den Bau der Kreisverkehrsanlage sowie die verkehrliche Anbindung der Baugebiete an die L 428 ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen. Durch den neuen Anschluss (KVP) muss eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenzen durch den Landesbetrieb Mobilität Worms geprüft werden. Laut Landesstraßengesetz § 22 beträgt die Bauverbotszone bei Landesstraßen 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und ist einzuhalten. Eine Reduzierung der Bauverbotszone im Bereich Nord kann für den Bebauungsplan "Oberer Grasweg" in Aussicht gestellt werden. Entfallende Straßenbäume sind in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms zu ersetzen.*

Des Weiteren darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nicht verformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern) oder Gefährdungen Dritter innerhalb schutzbedürftiger Bereiche in Straßennähe nicht erlaubt. Sofern Lichtimmissionen (beispielsweise Blendwirkungen) auf das klassifizierte Straßennetz oder Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht auszuschließen sind, ist ein Ausschluss verkehrssicherheitsrelevanter Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs nachzuweisen. Für die Beurteilung von verkehrssicherheitsrelevanten Hindernissen bzw. Gefährdungen Dritter sind die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maßgebend. Sollten Hindernisse in Straßennähe unvermeidbar sein, so sind – in Abstimmung mit dem LBM Worms – Schutzmaßnahmen festzulegen; die Kostentragung der Herstellung sowie die Ablöse der Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich kein Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.

1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher vorliegend Bestandteil der Satzungsurkunde wird, sowie der Durchführungsvertrag. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Der Neubau der Lebensmittel-Discountmarktes soll als „Green Building“, zertifiziert von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), errichtet werden. Ein Kriterium dafür ist, dass auf den Einsatz von Primärenergie verzichtet wird. Geplant ist ein eingeschossiger Neubau mit einer großzügigen Fensterfront im Eingangsbereich bzw. der Giebelseite.

Aufgrund der Gebäudehöhe von ca. 5,50 m mit Flachdacharchitektur ist eine optische Beeinträchtigung in Bezug zur zweigeschossigen Wohnbebauung entlang der Ingelheimer Straße nicht zu erwarten.

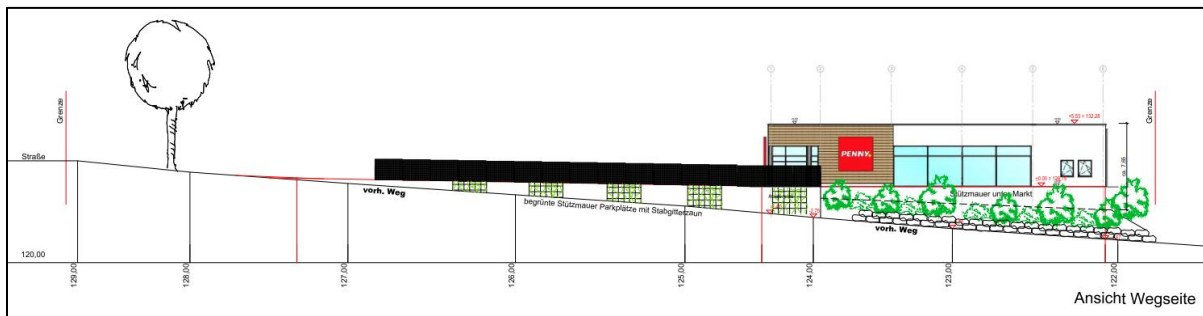
Da sich das geplante Vorhaben am nördlichen Ortseingang der Ortsgemeinde Schwabenheim befindet, werden entsprechende Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbildes berücksichtigt. Das Gelände verfällt von der Ingelheimer Straße aus Richtung Süden um ca. 6 m und steigt um ca. 2,5 m zur Ortslage hin an. Die topographischen Gegebenheiten werden entsprechend ausgenutzt, sodass der geplante Parkplatz ca. 2 m unter dem aktuellen Höhenniveau liegen soll und somit von der östlich angrenzenden Wohnbebauung kaum wahrnehmbar wäre.

Um den Geländeunterschied für das geplante Objekt abzufangen, sind zur südwestlichen Seite des Grundstücks Auffüllungen mit einer Stützmauer in Kombination mit Naturkalksteinen sowie Erdaufschüttungen, welche ebenfalls bepflanzt werden, geplant (siehe Ansichtsskizze).

Vorhaben- und Erschließungsplan (hier unverbindliche und verkleinerte Darstellung)



Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten (hier unverbindliche und verkleinerte Darstellung)



Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG

Vorhaben- und Erschließungsplan - Visualisierung



Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG

1.8 Durchführungsvertrag

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan den gleichen Verfahrensschritten wie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt, wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

Im Durchführungsvertrag wurden grundsätzliche Regelungen u.a. zwischen der Gemeinde Ortsgemeinde Schwabenheim und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Ortsgemeinde, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen. Vertragspartner der Ortsgemeinde Schwabenheim ist vorliegend die Penny Markt GmbH. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der hier vorliegenden Planung erforderlich sind, werden nachfolgend skizziert:

Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben zur Errichtung des o.a. Vorhabens einschließlich der für die Durchführung des Vorhabens direkt verbundenen Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bereich des Vorhabengrundstücks.

Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich u.a., innerhalb einer noch zu definierenden Frist nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben auf dem Vorhabengrundstück einzureichen und das Vorhaben umzusetzen.

Nutzungsregelungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gebäude ausschließlich entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu nutzen.

Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Wasserversorgung und Entwässerung, der Telekommunikations- und Stromanlage sowie die Straßen- und Wegeflächen, etc.) im Bereich des Vorhabengrundstücks erfolgt durch die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten. Da der Bau des Kreisverkehrs mit seiner Rückhaltefläche auch dem nördlich gelegenen und geplanten Wohngebiet „Am Klostergarten“ zugutekommt, erfolgt die Umsetzung durch die Gemeinde.

Kosten des Vertrags, Planungskosten

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Sie trägt zudem sämtliche Aufwendungen für die Planung und ihrer Vorbereitung sowie sämtlicher erforderlicher Fachgutachten. Da der Bau des Kreisverkehrs mit seiner Rückhaltefläche auch dem nördlich gelegenen und geplanten Wohngebiet „Am Klostergarten“ zugutekommt, erfolgt diesbezüglich allerdings eine Kostenteilung.

1.9 Verfahrensart und –stand

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	02.05.2022 Bekanntmachung: 28.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.10.2023 bis 07.11.2023 Bekanntmachung: 28.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 04.10.2023 Fristsetzung zur Antwort bis 07.11.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der VG Gau-Algesheim (amtliches Bekanntmachungsorgane der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim).

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden.

Im Bereich der auf dem abgegrenzten Vorhabengrundstück festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Darin enthalten sind: Ladenfläche, Eingangsbereich und Kassenzone. Die zu diesen Märkten in aller Regel ebenfalls gehörenden Non-Food-Sortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung erfolgt insbesondere durch Festsetzung von Verkehrsflächen (Kreisverkehr > vgl. Kapitel 1.6) und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (bestehender landwirtschaftlicher Weg). Das für die Entwässerung des Kreisverkehrs erforderliche Regenrückhaltebecken wird als Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Abwasserbeseitigung) festgesetzt. Diese Flächen als auch die externe Ausgleichsfläche werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen; sie liegen jedoch außerhalb des Vorhabengrundstückes bzw. des enger gefassten Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers. Die Einbeziehung ist zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung und der Eingriffskompensation erforderlich.

Mit diesen Festsetzungen kann insgesamt das Planziel zur Errichtung des in Rede stehenden Marktes mitsamt der Sicherstellung der erforderlichen Erschließung und Kompensation erreicht werden.

2.2 Maß der Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der eingeschossigen Vorhabenplanung durch Einschrieb in die Nutzungsmatrix mit $Z = I$ festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenentwicklung für den Lebensmittelmarkt erfolgt vorhabenbezogen und berücksichtigt somit die für die geplante Nutzung notwendige Bauhöhe.

Aufbauend auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Gebäudehöhe, wird die max. Gebäudehöhe eindeutig bestimmbar auf 134 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.

Zur Förderung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um 1,0 m zulässig.

Mit den Festsetzungen wird der Ortseingangssituation des Plangebietes Rechnung getragen und ein verträgliches Einfügen in die Umgebung ermöglicht. Erdrückende Wirkungen auf benachbarte Bereiche oder ein rücksichtsloses Heranrücken an den baulichen Bestand der Ortslage können damit vermieden werden.

2.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix entsprechend der Vorhabenplanung mit 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO auf dem abgegrenzten Vorhabengrundstück zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt natürlich die engere Festsetzung.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden, um eine effiziente Ausnutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen bzw. effiziente und damit auch ressourcenschonende Bodeninanspruchnahme zu ermöglichen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Plankarte durch Baugrenzen definiert, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt vorhabenbezogen auf Basis der geplanten Dimensionierung und Stellung des Lebensmittelmarkts bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2.4 Zulässigkeit von Stellplätzen

Die mit „St“ festgesetzten Flächen dienen der Errichtung nicht-überdachter Stellplätze mit ihren Fahrgassen und zugehörigen Stellplatzbegrünungen (Bäume, Sträucher, etc.). Die Überdachung der Stellplätze mit Solar- und Fotovoltaikanlage ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung sollen die erforderlichen Stellplätze flächenhaft gesichert werden. Der Ausschluss von Überdachungen mit Solar- und Fotovoltaikanlage (hier: Entfall der PV-Pflicht über Parkplätzen gem. § 8 Satz 1 LSolarG) ist städtebaulich aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich / Weinbauflächen bzw. am Ortseingang begründet. Zudem stünde eine Überdachung der Stellplätze den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen und auch im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen entgegen. Diese wiederum werden aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand bzw. Ortseingangsbereich als städtebaulich erforderlich angesehen und entsprechend in die planerische Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus konnte im Rahmen einer zusätzlichen Begutachtung nachgewiesen werden, dass eine mögliche PV-Anlage aufgrund der berechneten Amortisationszeit von 31,9 bzw. 32,8 Jahren deutlich unterhalb der gesetzlich definierten Grenze zur Wirtschaftlichkeit liegt.

Alternativ sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan eine bedarfsgerechte Installation auf dem Dach des Marktes in Kombination mit einer Dachbegrünung vor. Darüber hinaus ist der Neubau des Lebensmittel-Discountmarktes als „Green Building“, zertifiziert von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), vorgesehen. Dem Klimaschutz und der Erzeugung regenerativer Energie wird damit im Rahmen der Gesamtabwägung ausreichend Rechnung getragen.

2.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Bereich des Vorhabengrundstückes sind innerhalb der überbaubaren und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabens selbst dienen.

Die Errichtung von Werbeanlagen (Werbepeylonen) sind nur in den mit „Py“ festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Höhe beträgt 6,5m über dem bestehenden Gelände. Hiermit soll die Errichtung von Werbeanlagen vom Umfang her beschränkt und räumlich gesteuert werden, so dass eine verträgliche Entwicklung dieser Anlagen am Ortsrand sichergestellt werden kann.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.6.1 Wasserdurchlässige Befestigungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Eingriffsminimierung im Plangebiet festgesetzt, dass Stellplätze mit hellen Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, so dass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, Andienungen und Rangierflächen.

2.6.2 Stein-, Kies- oder Schottergärten

Zur Förderung der Gebietsdurchgrünung, der Artenvielfalt und zur Reduzierung der Gebietsaufheizung wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.6.3 Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht und zur Reduzierung der sogenannten „Lichtverschmutzung“ im Übergang des Plangebietes in den Außenbereich wird festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig sind. Um Blendwirkungen zu vermeiden sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken einzusetzen.

2.6.4 Schutzmaßnahmen Haussperling

Am geplanten Gebäude sind auf der östlichen oder südlichen Seite außerhalb des Besucherverkehrs vier Sperlingskoloniehäuser anzubringen. Zusätzlich sind geeignete Sandbäder auf den Grundstücksfreiflächen des Vorhabengrundstücks zu errichten. Mit diesen Maßnahmen wird den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens Rechnung getragen und ein Beitrag zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Avifauna) geleistet.

2.6.5 Externe Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen

Zum Ausgleich der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Damit kann der geplante Eingriff rechnerisch vollständig kompensiert werden. Für weitere Details sei an dieser Stelle auf den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung verwiesen, um Doppelungen an dieser Stelle zu vermeiden. Dennoch sollen die Festsetzungen nachfolgend wiedergegeben werden:

- Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Buchstaben „A“ sind dichte Gehölzstrukturen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Je Teilfläche sind mindestens vier Laubbäume (mindestens 2 m hoch, dreimal verpflanzt) und mindestens 20 Laubsträucher (mindestens 1,2 m hoch, zweimal verpflanzt) zu pflanzen. Es sind mindestens zwei Baumarten aus folgender Auswahl zu verwenden: *Fraxinus excelsior*, *Juglans regia*, *Malus domestica*, *Pyrus communis*, *Salix alba*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus aria*. Zudem sind mindestens fünf Laubstraucharten in gleichen Anteilen aus folgender Auswahl zu pflanzen: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus* spp., *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*. Bewirtschaftungsempfehlung: Nach der Pflanzung sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Buchstaben „B“ sind zu artenreichem Feuchtgrünland zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Im ersten Jahr ist durch eine geeigneten Aushagerungskultur eine Nährstoffminderung im Boden herbeizuführen. Der Aufwuchs ist vollständig zu entfernen. Im zweiten Jahr ist eine regionaltypische, arten- und kräuterreiche Feuchtgrünlandmischung nach fachgerechter Saatbettvorbereitung einzusäen oder samenreiches Mahdgut von geeigneten Spenderflächen aufzubringen. Bewirtschaftungsempfehlung: Die Pflege des Grünlands erfolgt durch ein- bis zweimalige Mahd jährlich. Die erste Mahd ist streifenweise bis Mitte Mai, die zweite ab Mitte September durchzuführen. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

2.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufbauend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung von Fahrgeräuschen auf dem Parkplatz (Einkaufswagen, Pkw) festgesetzt, dass die Fahrwege im Bereich der mit „St“ gekennzeichneten Stellplatzflächen mit glattem Asphalt zu befestigen sind. Die weiteren schalltechnischen Hinweise und deren Berücksichtigung ist in Kapitel 5 erläutert.

2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Förderung der Eingrünung des Plangebiets sowie zur Ortsrandeingrünung wird festgesetzt, dass pro 6 Stellplätze mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten) pflanzen und zu unterhalten ist. Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der zeichnerischen Standorte von bis zu 10 m ist zulässig. Empfehlung für den Vollzug: Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, sollte eine mind. 8 qm große Baumscheibe und ein Volumen von 16 cbm für jeden Baum vorgesehen werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung sind zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes und zur Retention von Niederschlagswasser extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen, um wirksame Effekte zu erzielen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt. In diesem Zusammenhang sind auch Stützmauern im Plangebiet und die nach Südosten ausgerichteten Gebäudefassaden dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen mit Hilfe von geeigneten Rankgerüsten zu 50% der Wandflächen zu begrünen. Je 2,0 lfd. Meter Wandlänge ist eine Pflanze vorzusehen, um zügig eine wirksame Begrünung zu erzielen.

Der Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Findlingen aufzubauen, bis zu einer maximal sichtbaren Höhe der Stützmauern von 1,50 m anzuböschten und zu bepflanzen. Die sichtbaren Stützmauern in diesem Bereich sind dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen (Artenliste 4) zu begrünen. Je 2,0 lfd. Meter Wandlänge ist eine Pflanze vorzusehen.

Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten und bestehenden Gehölze entlang des landwirtschaftlichen Weges sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dach und Fassadengestaltung

Entsprechend der zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin abgestimmten Gestaltungsvorstellungen sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 5 Grad Neigung zulässig. Der Verzicht auf die Zulässigkeit von geneigten Dächern trägt zudem dazu bei, die bauliche Höhenentwicklung am Ortsrand zu begrenzen und öffnet Optionen für eine Dachgestaltung in Form eines Gründaches.

3.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich jedoch negativ auf das Straßen- sowie auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Aufgrund der Ortsrandlage wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) auf dem Vorhabengrundstück sind nur im Bereich der bauplanungsrechtlich festgesetzten Fläche mit der Signatur „Py“ zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an den Fassaden des Gebäudes zulässig.

Zur Reduzierung negativer Wirkungen von Beleuchtungsanlage am Ortsrandbereich bzw. der Ortseinfahrt werdend bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) als unzulässig festgesetzt. Licht darf daher auch nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden.

Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Werbeanlagen dürfen nicht über Gebäude hinausragen.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus gestalterischen und ästhetischen Gründen wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Schneckenverdichter, etc. gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3.4 Gestaltung von Einfriedungen

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig. Einfriedungen in Verbindung mit bedruckten Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) unzulässig.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt i.d.R. durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsplanung wird im Umweltbericht ausführlich dargelegt. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht als separater Teil der vorliegenden Begründung bzw. auf Kapitel 2.6.5 dieser Begründung verwiesen.

4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung für das Projekt erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen und im Detail dem beiliegenden Fachgutachten zu entnehmen. Zusammengefasst kommt die Untersuchung zu folgenden Aussagen und Empfehlungen:

Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und die Landstraße L 428 mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabensgebiet mit Ausnahme des Haussperlings streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben, insbesondere der Ausgleichsmaßnahmen für den Haussperling, aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände realisierbar. Die im Rahmen der Erweiterung des Geltungsbereichs durchgeführten Erfassungen erbrachten keine neuerlichen Erkenntnisse und unterstreichen die Ergebnisse aus dem Jahr 2022.

Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1. 10. - 28./29. 2.) erfolgen.

Im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung konnten erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Zielarten des Vogelschutzgebietes sowie insbesondere der Arten Blaukehlchen, Rohrweihe, Schilfrohrsänger und Wasseralie infolge der aktuellen Planung unter Berücksichtigung des Erweiterungsbereichs ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben ist nach aktuellem Planungsstand mit den Kriterien des § 34 Abs. 1 BNatSchG vereinbar. Eine vertiefende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich angesehen.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohnbebauung auf östlicher Seite ist durch den Kundenparkplatz sowie durch An- und Ablieferungsverkehr mit Lärmimmissionen zu rechnen. Um dem entgegenzuwirken wurde die Ausrichtung des Lebensmittelmarktes u.a. bereits so verändert, dass dieser auf östlicher Seite als Lärmschutzriegel fungieren kann.

Im weiteren Verlauf des Planverfahren wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die für die Planung wesentlichen Ergebnisse und deren Berücksichtigung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Für weitere Details sei zur Vermeidung von Wiederholungen auf das beiliegende Gutachten verwiesen.

Im vorliegenden Gutachten wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen neuen PENNY-Markt in Schwabenheim an folgenden Immissionsorten untersucht (...):

- IO 1: Wohnhaus Ingelheimer Straße 3
- IO 2: Wohnhaus Friedensstraße 8
- IO 3: gepl. Wohnhaus 1 im Baugebiet „Am Klostergarten“
- IO 4: gepl. Wohnhaus 2 im Baugebiet „Am Klostergarten“
- IO 5: Gelände des Friedhofs

(...)

Damit an den untersuchten Immissionsorten die maßgebenden Richtwerte nach TA Lärm durch die Geräusche des PENNY-Marktes eingehalten werden, empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen:

- 1. Der PENNY-Markt darf in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht angedient werden, da durch einen Verladeimpuls der jeweils zulässige Nacht-Richtwert kurzzeitig unzulässig um mehr als 20 dB(A) überschritten werden kann.*
- 2. Die Fahrwege des Pkw-Parkplatzes sind zur Verringerung der „Klappergeräusche“ beim Schieben der Einkaufswagen mit glattem Asphalt zu befestigen.*
- 3. Die Geräuschemissionen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) des PENNY-Marktes auf dem Dach der südlichen Anlieferungszone sind in der Summe auf einen Schallleistungspegel LWA,zul. nach DIN 45635 „Geräuschemessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von LWA,zul. = 72 dB(A)*
- 4. Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der jeweils zulässige Nacht-Richtwert an den Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.*
- 5. Für den Betrieb der TGA tagsüber zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr in einer höheren Leistungsstufe dürfen die zulässigen Geräuschemissionen der Aggregate um 10 dB(A) auf einen Schallleistungspegel LWA,zul. von 82 dB(A) angehoben werden.*
- 6. Bei einem anderen Standort der technischen Aggregate sind die zulässigen Schallleistungspegel LWA,zul. entsprechend neu zu berechnen.*

Berücksichtigung in der Planung:

Da sich die Punkte 1 sowie 3 bis 6 v.a. auf den Betrieb des Marktes beziehen (Punkt 1 > organisatorische Maßnahme) und die konkrete haustechnische Auslegung der technischen Anlagen beziehen (Punkte 3 bis 6) werden sie als Hinweise für den Vollzug der Planung (Objektplanung) bzw. die nachfolgende objektbezogene Genehmigung (Bauordnungsrecht) in die Planung aufgenommen. Dieser Transfer wird auf Ebene der Bauleitplanung im Sinne der planerischen Zurückhaltung als vertretbar und sinnvoll eingestuft, da sich diese Aspekte tatsächlich auf die konkrete Objektplanung beziehen. Mit dem Gutachten konnte allerdings auf Ebene des Bebauungsplanes nachgewiesen werden, dass die Bauleitplanung unter schallschutztechnischen Aspekten grundsätzlich vollzugsfähig ist. Der oben aufgeführte Punkt 2 wird als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Sollte der Einsatz regenerativer Energien in Form von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen werden, wird hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde erforderlich.

6.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Im Westen des Plangebietes grenzt ein namenloser Graben (Gewässer III. Ordnung) an, dessen Parzelle geringfügig im Bereich der Kreisverkehrsanlage beansprucht wird. Darüber hinaus soll über das geplante Regenrückhaltebecken in diesen Graben entwässert werden. Graben und Rückhaltebecken sind Bestandteil der Entwässerungskonzeption.

6.3 Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser)

Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet zur Wasserversorgung ist neu herzustellen. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der „Ingelheimer Straße“. Vorliegend kann eine Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405. Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind im Vollzug der Planung die folgenden anerkannten Regeln der Technik zu beachten:

- DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3;
- DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen - TRWW - Teil 1: Planung;
- DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).
- Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Hinweis aus dem Verfahren: Auf geplanten Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitungen [vgl. auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) - "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013].

6.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Die Abwasserbeseitigung auf dem Plangebiet gilt als gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung des Markstandortes kann über den Wirtschaftsweg im Westen erfolgen. Das Niederschlagswasser kann z.B. über eine Rückhaltung auf dem Plangrundstück (sog. „Boxensysteme“) unter den Parkplätzen gedrosselt abgeleitet werden. Für die Entwässerung des Kreisverkehrs wurde ein Regenrückhaltebecken konzipiert und in die Planung aufgenommen. Auch hier sind Synergien möglich. Hinweis aus dem Verfahren: Im Rahmen der Niederschlagsentwässerung in ein Gewässer wird auf die Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG hingewiesen.

6.5 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

6.6 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt.

6.7 Wassergefährdende Stoffe/AwSV

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sind nach § 65 LWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anforderungen der §§ 62, 63 WHG sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind entsprechend zu beachten.

7. Altlastverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Altlastenverdächtige Flächen

Für den Planbereich sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsfälle bekannt. Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG (GVBl. Vom 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

7.2 Vorsorgender Bodenschutz

Es ist zu beachten, dass seit dem 01.08.2023 durch das Inkrafttreten der sogenannten Mantel-Verordnung zum einen die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung neu gefasst wurde und zum anderen ganz neu die Ersatzbaustoffverordnung eingeführt wurde. Diese neuen Regelungen sind verpflichtend zu beachten und umzusetzen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

8. Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

9. Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. In diesem Kontext kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) zu beachten und einzuhalten sind. Die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung von Seiten der Gemeinde als nicht erforderlich erachtet.

10. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

10.1 Abfallwirtschaft

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.

10.2 DIN-Vorschriften

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Bau- und Umweltschutzabteilung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Hospitalstraße 22, 55435 Gau-Algesheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

10.3 Baumschutz

Vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen im und angrenzend zum Geltungsbereich sind weitestgehend zu erhalten. Insbesondere in Richtung der Aue ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

10.4 Infrastrukturen

Telekom AG: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.5 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind unter <https://www.lgbrlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist vsl. nicht erforderlich.

12. Kosten

Durch den Vollzug des Projektes im Bereich des Vorhabengrundstückes entstehen der Ortsgemeinde Schwabenheim vsl. keine Kosten. Die Aufwendungen für die gemeinsame Erschließung mit dem Baugebiet „Am Klostergarten“ werden im Rahmen des Durchführungsvertrags anteilig und verursachungsgerecht aufgeteilt und zugeordnet.

13. Anlagen und Gutachten

- Planungsbüro Fischer (2025): Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag
- Viriditas (28.06.2024): Ortsgemeinde Schwabenheim an der Selz Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Penny Markt“ – Artenschutzrechtliche Beurteilung, Nachtrag 2024
- TÜV Hessen (31. August 2023): Gutachten Nr. T 4551 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten neuen PENNY-Markt an der Ingelheimer Straße in 55270 Schwabenheim an der Selz
- Ingenieurteam Günter Retzler, Erschließung NBG „Am Klostergarten“, OG Schwabenheim - Vorplanung Verkehrsanlagen -, Idar-Oberstein, 27.09.2023 (bestehend aus Erläuterungsbericht und Plankarte)
- Planungsbüro Uhrig (2025): Begründung für Entfall der PV-Pflicht über Parkplätzen gem. § 8 Satz 1 LSolarG

Planstand: 07.08.2025

Projektnummer: 21-2615

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de