

Fuchs, Andrea

Von: [REDACTED]@avus-ingelheim.de>
Gesendet: Dienstag, 7. November 2023 16:11
An: Bauleitplanung
Cc: [REDACTED]
Betreff: Beteiligung nach § 4 (1) BauGB OG Schwabenheim "Am oberen Grasweg (Penny)", Stellungnahme

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte Links und Anhänge sorgfältig prüfen, bevor sie angeklickt werden! Bei ungewöhnlichen Inhalten oder zweifelhafter Herkunft: Hinweis an support@vg-gau-algesheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Es ist vorgesehen, im Zuge des geplanten Bebauungsplanes „Am Klostergarten“ einen Schmutzwasserkanal bis zum vorhandenen Sammler an der Selz zu bauen. In diesem Falle könnte das Schmutzwasser des Penny-Marktes an diesen Kanal angebunden werden. Sollte das NBG „Am Klostergarten“ nicht realisiert werden bzw. erst zeitlich versetzt zum Neubau des Penny-Marktes erfolgen, ist es erforderlich, das Schmutzwasser über eine private Pumpstation mittels Druckleitung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ingelheimer Straße anzubinden. In diesem Falle müssten die Rahmenbedingungen bezüglich Bau und Betrieb dieser Anlagen in einem Vertrag zwischen Penny und dem AVUS geregelt werden.

Die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird wie beschrieben im Entwässerungskonzept konkretisiert und abgestimmt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. [REDACTED]

Abwasserzweckverband "Untere Selz"



Verwaltung
Am Goldenen Lamm 1
55262 Ingelheim am Rhein

Klärwerk
Außenliegend 122
55218 Ingelheim am Rhein



Tel.Zentrale 06132 - 79094 - 0
Tel.DW 06132 -79094 -14
Mobil
Fax 06132 - 40328
E-Mail thorsten.weiand@avus-ingelheim.de
Internet www.avus-ingelheim.de

Verbandsvorsteher: Oberbürgermeister Ralf Claus
Geschäftsführer: Gerd Krüger, Alexander Deuer

Wichtiger Hinweis:

Diese E-Mail ist für den Gebrauch durch die Person oder die Firma/Organisation bestimmt, die in der Empfängeradresse benannt ist. Die E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.

Fuchs, Andrea

Von: [REDACTED]@bund-rlp.de
Gesendet: Freitag, 3. November 2023 14:32
An: Bauleitplanung
Cc: bauleitplanung@mainz-bingen.de; naturschutzbehoerde@mainz-bingen.de; mainz-bingen@bund-rlp.de
Betreff: Stellungnahme des BUND Rlp Kreisgruppe Mainz-Bingen zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am oberen Grasweg" . Schwabenheim
Anlagen: Stellungnahme Schwabenheim B-Plan Am Oberen Grasweg.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte Links und Anhänge sorgfältig prüfen, bevor sie angeklickt werden! Bei ungewöhnlichen Inhalten oder zweifelhafter Herkunft: Hinweis an support@vg-gau-algesheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Offenlegung **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am oberen Grasweg“** übersenden wir Ihnen hiermit die Stellungnahme des

BUND Landesverband Rheinland-Pfalz – Kreisgruppe Mainz-Bingen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu dem oben genannten Verfahren Stellung nehmen zu können.

Als Träger öffentlicher Belange bitten wir Sie, uns über den weiteren Abwägungs- und Entscheidungsprozess unmittelbar zu informieren.

Zu Ihrer Information:

Die Abteilungen „Bauleitplanung“ sowie „Naturschutzbehörde“ der Kreisverwaltung Mainz-Bingen erhalten diese Nachricht in Cc

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]
(Vorsitzender der BUND Kreisgruppe Mainz-Bingen)

Tel: [REDACTED]
Email: [REDACTED]@bund-rlp.de
BUND [Kreisgruppe Mainz-Bingen](#)

Die Erde braucht Freundinnen und Freunde!

Ich bin dabei: als Mitglied im BUND! Und Sie?

Jetzt Mitglied werden – unter: www.bund.net/mitgliedwerden



BUND Mainz-Bingen

An die
Ortsgemeinde Schwabenheim
c/o Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

mainz-bingen.bund-rlp.de

03.11.2023

**Betr.: Ihre Offenlegung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am oberen Grasweg",
Ortsgemeinde Schwabenheim**

https://www.vg-gau-algesheim.de/vg_gau_algesheim/Aktuelles/Offenlegungen/Bebauungsplan%20-%20Am%20oberen%20Grasweg%20-%20Schwabenheim/

**Beteiligung gemäß §3(2) BauGB
Stellungnahme des BUND Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Heinrich,
sehr geehrte Damen und Herren in der Verwaltung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zum oben genannten Verfahren Stellung nehmen zu können.
Hiermit übersenden wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. folgende Einwendungen zum vorliegenden Bebauungsplan vom 07.08.2023 (Planungsstand lt. Textlicher Festsetzung).

Mit freundlichen Grüßen

(Vorsitzender der BUND Kreisgruppe Mainz-Bingen)

1. Flächenverbrauch

Grundsätzlich ist anzumerken, dass eine flächensparende, nachhaltige sowie bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung oberste Priorität haben muss. Großzügigen Entwicklungsspielräumen für neue Wohnraum- und Gewerbeflächen stehen wir kritisch gegenüber. Wir fordern, den Miteinbezug des Flächensparziels der Bundesregierung von maximal 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 sowie des Nachhaltigkeitsziels der rheinland-pfälzischen Landesregierung (Stabilisierung der täglichen Flächenneuanspruchnahme auf weniger als einem Hektar) in den Planungsentwurf mit aufzunehmen, und dessen Einhaltung nachzuweisen.

Leider gibt es keinerlei Hinweise, ob eine Entsiegelung bzw. Renaturierung der Fläche des bisherigen PENNY-Markts (oder einer anderen vergleichbaren Fläche der Ortsgemeinde) vorgesehen ist.

Damit untergräbt der hier vorgelegte Bebauungsplan die Flächensparziele – sowohl des Landes Rheinland-Pfalz als auch der Bundesrepublik Deutschland!

Dieser gesellschaftspolitisch wichtige Aspekt scheint in der aktuellen Planung nicht hinreichend berücksichtigt zu sein und muss in die Abwägung einbezogen werden.

Darüber hinaus erscheint der geplante Einzelhandelsbetrieb als deutlich überdimensioniert und damit auch die geplante Verkaufsfläche, und damit auch die gesamte Grundfläche.

Wir bedauern, dass in den offengelegten Dokumenten kein Nachweis des Einzugsbereiches und somit Rechtfertigung der Größe des geplanten Marktes enthalten ist.

Die Annahmen zum Einzugsbereich dieses Einzelhandelsbetrieb, in denen offensichtlich alle umliegenden (bis zu 9 km bzw. 12 Minuten Fahrzeit entfernt) Ortschaften einbezogen wurden, hinterlässt einige Zweifel.

In dem Dokument „Begründung“ (Kap 1.1) wird hier auf Versorgungslücken in mehreren Ortschaften verwiesen. Allerdings sind die Ortschaften Ober-Hilbersheim, Nieder-Hilbersheim und Appenheim über die Straße durch das Welzbachtal bestens mit Sprendlingen und Gau-Algesheim verbunden, die Bürger dieser Ortschaften werden vorwiegend die dortigen Angebote nutzen.

In Sinne des oben genannten Flächensparziels muss darauf gedrängt werden, dass die Gemeinde deutlich kleinere Alternativen evaluiert.

2. Immissionen

Wir bemängeln, dass in den offengelegten Planungsunterlagen kein Immissionsgutachten enthalten ist. Hier stellt sich die Frage, warum dieses gesetzlich vorgeschriebene Fachgutachten offenbar weder im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren noch im Beschlussverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgelegt wurde.

Wir behalten uns deshalb eine verfahrensrechtliche Überprüfung der in der aktuellen Offenlage vorliegenden Planungsdokumente vor.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) gibt hier klare Vorgaben:

§4 Genehmigung (Abs. 1, Satz 1):

„(1) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, ... bedürfen einer Genehmigung. ...“

§5 Pflichten der Betreiber genehmigungsbedürftiger Anlagen (Abs. 1, Satz 1 bis 4):

„(1) Genehmigungspflichtige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt

1. *schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können;*
2. *Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen;*
3. *Abfälle vermieden, nicht zu vermeidende Abfälle verwertet und nicht zu verwertende Abfälle ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit beseitigt werden; Abfälle sind nicht zu vermeiden, soweit die Vermeidung technisch nicht möglich oder nicht zumutbar ist; die Vermeidung ist unzulässig, soweit sie zu nachteiligeren Umweltauswirkungen führt als die Verwertung; die Verwertung und Beseitigung von Abfällen erfolgt nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und den sonstigen für die Abfälle geltenden Vorschriften;*
4. *Energie sparsam und effizient verwendet wird.*

Durch das geplante Vorhaben müssen nicht nur für die Erstellung, sondern auch durch den Betrieb des Einzelhandelsmarkts erhebliche Emissionen erwartet werden. Deshalb halten wir Regelungen zur Vermeidung bzw. Reduzierung der Emissionen für zwingend erforderlich, insbesondere bezüglich

- Verkehrslärm durch Warenanlieferungen, Abfallentsorgung, und Kundenbetrieb
- Betriebslärm
- Abgas-Emissionen
- Licht-Emissionen durch Gebäude- und Parkplatzbeleuchtung, sowie ggf. beleuchtete Werbung

3. Photovoltaikanlagen

Im Dokument „5 Umweltbericht.pdf“ wird im Kapitel 1.9 (Seite 14) ausdrücklich auf das LSolarG Bezug genommen: „... Pflicht zur Anlage von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gewerbeneubauten mit mehr als 100 m² Nutzfläche ...“ und zusätzlich „... auf Überdachungen von neuen gewerbezugehörigen Parkplätzen ab 50 Stellplätzen sind ebenso Installationen verpflichtend ...“

Zu Photovoltaik auf Parkplatzflächen lautet es im § 5 des LSolarG deutlicher:

§ 5 Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen

„(1) Bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren.“

In dem Dokument „3 Begründung“ auf Seite 4 werden 63 Stellplätze für Kunden genannt und somit trifft § 5 (1) des LSolarG für diese Parkfläche zu – es muss eine weitere Photovoltaik-Anlage über den Parkplätzen errichtet werden, zusätzlich zu der PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudes.

Aus den Planungsunterlagen ist jedoch nicht zu erkennen, ob bzw. welcher Flächenanteil auf dem Parkplatz für die Photovoltaikanlagen vorgesehen ist.

Wir gehen davon aus, dass neben der PV auf dem Dach auch über den Parkplätzen eine entsprechende PV-Überdachung errichtet wird.

In „Begründung“ Kap. 2.7 wird „Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum ...“ gefordert.

Zur Vermeidung von Verschattung der Parkplatz-PV-Anlage durch diese Bäume schlägt der BUND eine Änderung der Positionierung der bisher im Bereich der Stellplätze vorgesehenen Bäume vor. Hier bietet sich die Parkanlage im nördlichen Bereich des Planungsgebietes an, zumal dort in der Grünfläche wesentlich bessere Wuchsbedingungen bestehen und der klima-positive Effekt dieser Anpflanzung signifikant größer sein wird.

4. Landschaftsschutz

Der geplante Einzelhandelsmarkt wird von sehr weit aus westlicher / nordwestlicher Richtung zu sehen sein und somit eine deutliche Auswirkung auf das Landschaftsbild haben. Insbesondere der Werbepylon, der an einer relativ hoch gelegenen Position auf dem Gelände vorgesehen ist und bis zu 6,5 m hoch sein kann („3 Begründung.pdf“ Kap 2.4), wird markant sichtbar sein und bei Dunkelheit durch die Beleuchtung diese Störung verschärfen.

Der §1 (6) Satz 5 BauGB fordert auch die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

Wir fordern, Fotos dieses Gebiets aus unterschiedlichen Perspektiven zu erstellen und dort maßstäbliche perspektivische Abbildungen der geplanten Anlage einzuarbeiten. Mit dieser Visualisierung sind Auswirkungen dieser Anlage auf das Landschaftsbild, insbesondere auch Auswirkungen des Gebäudes auf das Ortsbild, wesentlich besser zu bewerten.

Als Resultat dieser Abschätzung des veränderten Landschaftsbilds muss ggf. eine andere, weniger störende Lösung entwickelt werden.

5. Schlussfolgerung

Wir halten das hier vorgestellte Vorhaben für überdimensioniert, das deutlich **gegen die Flächensparziele verstößt**, sowohl gegen die Vorgaben der Bundesregierung als auch des Landes Rheinland-Pfalz.

Nach Auffassung des BUND ist die Offenlage eines Bebauungsplans **ohne Fachgutachten zum Thema Immissionen nicht rechtmäßig!**

Somit ist nicht nur die Erstellung und Veröffentlichung des Immissions-Fachgutachtens zwingend erforderlich, sondern auch eine erneute Offenlage sämtlicher relevanten Prüfungen und Gutachten.

Damit muss die hier offengelegte Planung in der aktuellen Version zurückgewiesen werden.

Darüber hinaus muss mit großer Verwunderung festgestellt werden, dass hier ohne ein Konzept zur Verkehrslenkung ein Lebensmittel-Discountmarkt geplant wird, der ausschließlich per Auto erreichbar ist. Mit einem Fahrrad, oder als Fußgänger*in (ggf. mit Kinderwagen), ist dieser Markt über die sehr enge Ingelheimer Str. nur unter großen Gefahren zu erreichen.

Nach unserer Auffassung wird so eine verkehrstechnisch unverantwortliche Situation geschaffen, die weder zeitgemäß ist, noch den Bürgern vermittelt und zugemutet werden kann!

Wir verstehen, dass ein entsprechendes Verkehrskonzept nicht Bestandteil dieses Vorhaben-bezogenen Bebauungsplans ist – appellieren aber an die verantwortlichen Personen, hierzu umgehend Abhilfe zu schaffen.

Vor der Verantwortung, unsere Umwelt für die nachfolgenden Generation zu erhalten, sowie der Verpflichtung zur Einhaltung gültiger Gesetze zu Natur- Umwelt- und Klimaschutz, fordern wir, die hier genannten Punkte sorgfältig und hinreichend in die weiteren Planungsschritte zu integrieren.

Wir appellieren an alle Personen, die an dieser Planung und Festsetzung beteiligt sind, sich für eine zukunftsfähige und generationengerechte Lösung für Schwabenheim einzusetzen. Es ist Ihre Verantwortung, jetzt einen Weg zu beschreiten, in dem auch die Lebensgrundlagen Ihrer und unserer Kinder und Enkel angemessen berücksichtigt werden.

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Am oberen Grasweg“, Schwabenheim

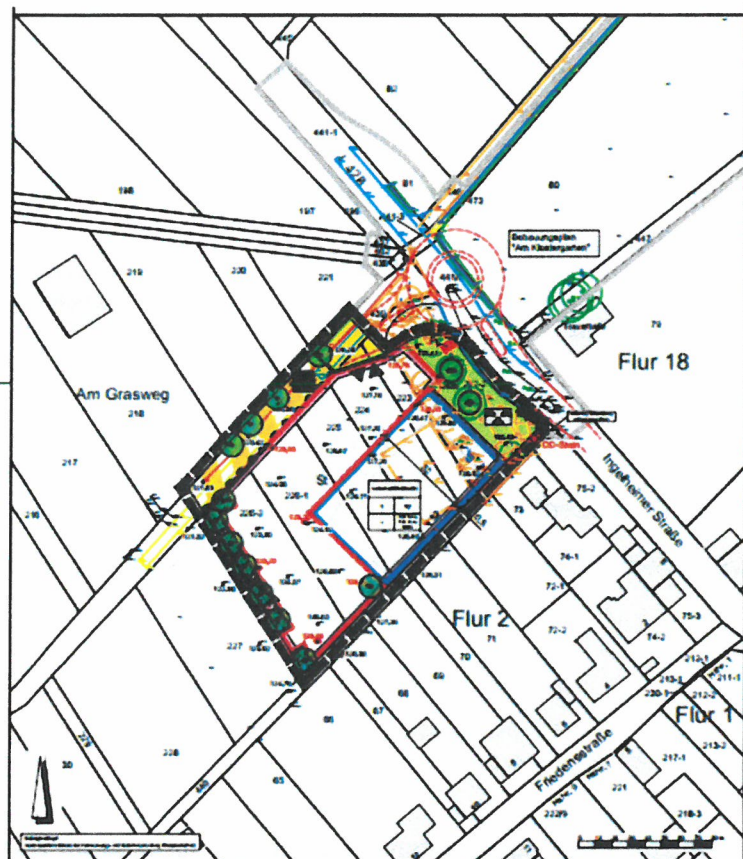


Abbildung 1:

Auszug aus
[1 Planzeichnung.pdf](#)

Luftbild (Plangebiet, mit Höhenunterschieden)

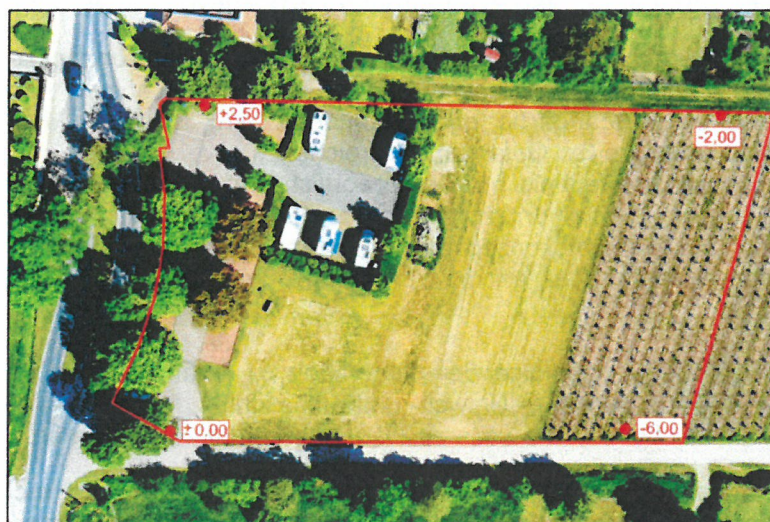
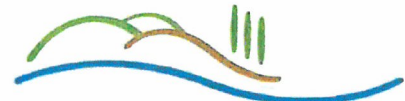


Abbildung 2:

Plangebiet im Luftbild mit
Höhenunterschieden.
Ausschnitt aus
[3. Begründung.pdf](#) (Seite 7)



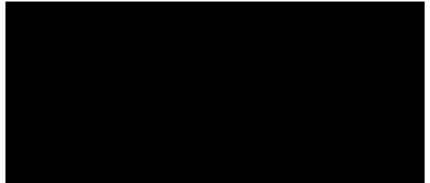
MAINZ-BINGEN

Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

Es schreibt Ihnen

Verbandsgemeindeverwaltung
Gau-Algesheim
z. Hd. Frau Fuchs
Hospitalstr. 22
55435 Gau-Algesheim



E-Mail: bauleitplanung@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom: 04.10.2023

Ihr Aktenzeichen: 610-13/5

Seite 1 von 4

unser Aktenzeichen **21-2/610-13-0208**

2. November 2023

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Nackenheim

Entwurf zum Bebauungsplan „Am oberen Grasweg (Penny)“ – Neuaufstellung

Hier: frühzeitiges Beteiligungsverfahren gem. § 4(1) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 04. Oktober 2023, elektronisch eingegangen am 04. Oktober 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. Aufgrund derzeitigen Nichtbesetzung der Stelle, erfolgt keine Stellungnahme aus dem Bereich der Unteren Landesplanungsbehörde.

2. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen folgende Anmerkungen

Verfahrenswahl und Unterlagen

I. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat insbesondere folgende fachrelevante Unterlagen zur Beurteilung herangezogen:

- a) Artenschutzrechtliche Beurteilung
- b) Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern

Artenschutz

II. Der Artenschutz ist aussagekräftig bearbeitet und bedarf keiner weiteren Ergänzung, die festgesetzten Zeitfenster für Baufeldräumung und Gehölzrodung dienen präventiv der Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz (§ 44 BNatSchG).

Eingriffsregelung

III. Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha, wovon ca. 0,15 ha vollversiegelt und ca. 0,28 ha teil- bis vollversiegelt werden sollen.

Sie finden unsere Hinweise zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO unter:
<https://www.mainz-bingen.de/de/datenschutz/informationspflicht.php>

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim am Rhein
Tel. Zentrale 06132 / 787 - 0
Fax Zentrale 06132 / 787 - 1122
kreisverwaltung@mainz-bingen.de

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (11 Fußminuten)
- Buslinie 611, 612, 613, 620, 640, 643, 650, 75
- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE23 5605 0180 0030 0003 50
BIC MALADE51KRE

Rheinhausen Sparkasse
IBAN DE19 5535 0010 0100 0111 54
BIC MALADE51WOR

- IV. Eine tabellarische Bilanzierung und Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs ist in den Unterlagen nicht zu finden. Daher können wir derzeit keine Stellungnahme zum geplanten Ausgleich abgeben. Wir bitten um Vervollständigung der Unterlagen hinsichtlich der Eingriffsregelung und des Ausgleichs. Wir regen eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.

Grünordnung: Die Planzeichnung und der Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten die Darstellung von zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen. Wir bitten um folgende Planänderungen bzw. Ausarbeitungen:

- V. An der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes soll eine Ergänzungspflanzung mit vier Laubbäumen erfolgen. Nicht ersichtlich ist, ob die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben, wir bitten um lagemäßig exakte Darstellung der Bestandsbäume und der geplanten Neuanpflanzungen. Die vorhandenen Gehölzbestände können alternativ auch flächig zum Erhalt nach § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB festgesetzt werden.
- VI. Die an der südwestlichen Grenze geplanten Bäume halten die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz nicht ein, da zu landwirtschaftlich genutzten Flächen der doppelte Abstand anzunehmen ist. Wir erachten daher eine Verbreiterung des Pflanzstreifens von 4 auf 8 m für dringend erforderlich.
- VII. Bei der Auswahl der Arten ist sicherzustellen, dass je nach Gehölzart die erforderlichen Abstände eingehalten werden.
- VIII. Die Baumarten sind auch mit den weinbaulichen Belangen abzustimmen. Wir regen eine Konkretisierung im Rahmen des Bebauungsplanes an.
- IX. In diesem Zusammenhang wird es notwendig sein, die Stellplatzanzahl und -anordnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu überarbeiten.
- X. Die Ortsrandeingrünung an dieser Stelle ist ausdrücklich zu befürworten und auch vor dem Hintergrund der Eingriffsregelung und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erforderlich. Insofern ist es wichtig, dass die Funktionsfähigkeit einer solchen Eingrünung auch gewährleistet ist.
- XI. Gemäß textlicher Festsetzung 1.9.2 sind die Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 m² festgesetzt. Aus baumschutzfachlicher Sicht ist dies nicht ausreichend, um einen Anwacherfolg und einen mittel- und langfristigen Baumerhalt zu sichern. Wir empfehlen daher, die Mindestgröße der Baumscheibe auf 8 m² festzusetzen. Ergänzend empfehlen wir, ebenso einen Mindestwert für das Volumen festzusetzen, der vorliegend bei mindestens 16 m³ liegen sollte.
- XII. In diesem Zusammenhang sollte ebenso die Stellplatzanordnung mit dem Ziel überarbeitet werden, größere und auch zusammenhängende Pflanzflächen für Baumpflanzungen zu schaffen. Die Baumpflanzungen sollten demgemäß gruppiert werden.
- XIII. Die Festsetzung 1.9.4 ist um die fachgerechte Herstellung einer Fassadenbegrünung zu ergänzen. Dabei ist insbesondere Bezug zu nehmen auf die Erforderlichkeit von geeigneten Rankgerüsten, die Mindestgrößen für Pflanzflächen und Art und Anzahl von Rank-Kletterpflanzen.

Planzeichnung

- XIV. Die textlichen Festsetzungen stimmen derzeit noch nicht mit den Angaben in der Planzeichnung überein. In der Planzeichnung fehlen die entsprechenden rechtlichen Grundlagen/Verweise (bspw. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- XV. Die oben ausgeführten Änderungen/Ergänzungen sind auch in der Planzeichnung zu hinterlegen.

3. Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft)** bestehen folgende Hinweise
 - I. Unter Ziffer 7.3 Vorsorgender Bodenschutz der Begründung zum Planentwurf wird auf die Alex-Infoblätter 24-27 verwiesen.
 - II. 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. Die ALEX-Infoblätter sind daher nicht mehr maßgeblich. Die neuen Regelungen sind verpflichtend zu beachten und umzusetzen.
 - III. Gem. § 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.
 - IV. Zur Niederschlagsentwässerung werden noch keine konkreteren Aussagen getroffen. Das Niederschlagswasser soll voraussichtlich über eine Rückhaltung auf dem Plangrundstück unter den Parkplätzen gedrosselt abgeleitet werden. Nähere Aussagen, ob die Ableitung in ein Gewässer oder ggf. einen Kanal vorgesehen sei, sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Sofern die Ableitung in ein Gewässer geplant sein sollte, weisen wir auf die Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG hin.
 - V. Die Entwässerungskonzeption sollte frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.
4. Gegen den Bauleitplan bestehen in **brandschutztechnischer** Hinsicht keine Bedenken, wenn dieser entsprechend dem Planentwurf mit Anlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:
 - I. 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 die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
 - II. 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.;
 - III. DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRWV- Teil1: Planung;
 - IV. DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)
 - V. DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).
 - VI. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

5. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende wichtige Anmerkungen und Hinweise
- I. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Firma Penny plant einen Standortwechsel. Der alte Standort befindet sich ca. 950 m Luftlinie in Richtung Südosten.
 - II. Vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs kommt die naturschutzfachliche Frage auf, inwieweit eine Neuversiegelung hier tatsächlich notwendig ist, zumal die Verkaufsfläche für das neue Gebäude auf maximal 800 m² festgelegt wurde, wobei das alte Gebäude insgesamt ca. 1200 m² besitzt. Es ist also davon auszugehen, dass die Verkaufsfläche bereits in einer ähnlichen Größe existiert.
 - III. Es wird ferner um Erläuterung gebeten, welche Folgenutzung für den bestehenden Pennymarkt geplant ist und diese ggf. mit der Oberen Landesplanungsbehörde bzgl. des Einkaufsflächenverlustes abzuklären sei.
 - IV. Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Weswegen ein Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans parallel angestoßen werden muss. Ebenso fehlt in dem Entwurf die Wahl der Gebietsart zur Beurteilung und Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten.
 - V. Auf der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen fehlt jeweils der Hinweis, dass beide Teile Bestandteile des Bebauungsplans sind.
 - VI. Dünne gelbe Linien in der Planzeichnung sind nicht in der Legende angegeben, weswegen darüber keine fachliche Stellungnahme getroffen werden kann.
 - VII. Bei räumlicher Überschneidung mehrerer gültigen Bauleitplansatzungen sollte diese im Satzungsnahmen enthalten sein. Vorschlag „Am oberen Grasweg“ i.V.m. „Am Klostergarten“ 1. Änderung
 - VIII. Bezüglich der geplanten Straßenänderung muss unbedingt Rücksprache mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) gehalten werden.

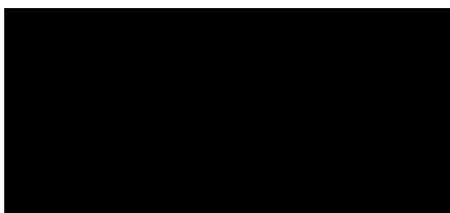
Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.

Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen, bspw.

- „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist“

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Sachbearbeiter)

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
TÖB 23/114	05.10.2023		
Bitte immer angeben!			

13.10.2023

**Betr.: Schwabenheim, Bebauungsplan „Am oberen Grasweg (Penny)“;
Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung kein archäologischer Fund verzeichnet. Es ist allerdings nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere 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.

1/2



notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.





ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung
Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

31.10.2023

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 04.10.2023
3240-0924-23/V1 E-Mail Andrea Fuchs
kp/mwa

Telefon

Bebauungsplan "Am oberen Grasweg (Penny)" der Ortsgemeinde Schwabenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am oberen Grasweg (Penny)" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

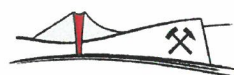
Boden und Baugrund

– allgemein:

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
USt.-IdNr. DE355604202





Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 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.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

[Redacted Signature]

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Otto-Lilienthal-Straße 4 - 55232 Alzey

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Hausanschrift:
Haus der Landwirtschaft
Otto-Lilienthal-Straße 4
55232 Alzey

Telefon: 06731 / 9510-50
Telefax: 06731 / 9510-510

E-Mail:
raumordnung.alzey@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

Aktenzeichen (Im Schriftverkehr stets angeben)
14-04.03

Auskunft erteilt / Durchwahl

E-Mail

Datum
31. Oktober 2023

Bebauungsplan „Am oberen Grasweg“ der Ortsgemeinde Schwabenheim
Hier: Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.10.2023, A.Fuchs

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorhaben bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz grundsätzlich keine Bedenken.

Wir verweisen jedoch noch einmal auf den Punkt **2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (Begründung), der die uneingeschränkte Nutzung des Wirtschaftsweges (Gemarkung Schwabenheim, Flur 18, Nr. 439) für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Erschließung u.a. der Flächen in der Lage „Schlossberg“ zusichert. Dieser Weg muss in seiner Funktion erhalten bleiben.

Unter Vorbehalt der noch ausstehenden Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung bestehen derzeit keine weiteren Bedenken. Externe Maßnahmen sind unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange anzusetzen. Wir empfehlen eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft. Die Geschäftsstelle der Stiftung Kulturlandschaft befindet sich in Kaiserslautern und ist unter der Telefonnummer 0631/ 840 99 431 zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





**LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
WORMS**

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Verbandsgemeindeverwaltung
Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Ihre Nachricht:
vom 04.10.2023

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
Ma- IV 46a

Ansprechpartner(in): Durchwahl:



Datum:
21. November 2023

Beteiligung nach § 4 (1) BauGB OGR Schwabenheim „Am oberen Grasweg (Penny)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der Ergebnisse der Projektbesprechung am 08.11.2023 und den eingereichten Unterlagen gibt der Landesbetrieb Mobilität Worms folgende Stellungnahme zum o. g. Vorhaben ab:

Der Landesbetrieb Mobilität Worms plant derzeit den Ausbau der Landesstraße L428 zwischen Großwinternheim und Schwabenheim mit straßenbegleitendem Geh- und Radweg. Der vorgelegte Bebauungsplan für den neuen Markt grenzt unmittelbar an den Planungsbereich der Landesstraße an.

Der Anschluss des **südlichen** Baugebietes „Am oberen Grasweg (Penny)“ soll durch den teilweise nachrichtlich dargestellten Kreisverkehrsplatz (KVP) erfolgen, der am **nordwestlichen Ortseingang** von Schwabenheim projektiert ist. Die im Bestand vorhandene Fahrbahnverschwenkung zur Geschwindigkeitsdämpfung entfällt, bzw. wird durch den KVP ersetzt. An diesen Knoten soll auch das **nördlich** gelegene Neubaugebiet „Am Klostergarten“ angeschlossen werden, in dessen Geltungsbereich der KVP derzeit noch liegt. Aus zeit- und verfahrenstechnischen Gründen soll der KVP nun im B-Planverfahren „Am oberen Grasweg (Penny)“ genehmigt und umgesetzt werden. Daher müssen die Bebauungplangrenzen angepasst und die vollständige KVP-Planung einschließlich Regenrückhaltebecken und Anschluss des nördlichen Neubaugebietes in den Unterlagen dargestellt werden.

Die KVP-Planung wurde bereits im Vorfeld abgestimmt. Vor Baubeginn ist dem LBM Worms

Besucher:
Schönauer Str. 5
67547 Worms

Fon: (06241) 401-5
Fax: (06241) 401-7990
Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführer:
Franz-Josef Theis
Stellvertreter:
N.N.



Rheinland-Pfalz

eine ausführungsfähige Planung zur Genehmigung und Baufreigabe vorzulegen. Mit Blick auf die Verkehrssicherheit ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass der KVP 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, in der auch die spätere Unterhaltung sowie die Ablöse des Unterhaltungsmehraufwandes des LBM Worms geregelt wird. Der LBM Worms stellt die Vereinbarung auf und legt diese zur Abstimmung vor.

Da der südliche Anschlussast des KVP auch verschiedene Erschließungsfunktionen für die Gemeinde haben könnte (Zufahrt Regenrückhaltebecken, Parkplatz Friedhof, Verbrauchermarkt...), kann ein begründeter Antrag auf Zustimmung zur Widmung als Gemeindestraße beim Landesbetrieb Mobilität Worms gestellt werden.

Das Widmungsverfahren ist von der Gemeinde durchzuführen. Im Falle der Widmung zur Gemeindestraße, kann der LBM Worms einen Entfall der Ablösekosten in Aussicht stellen.

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 nichtverformbare 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, sind diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und es 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.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch des Immissions- und Schallschutzes, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Schwabenheim zu berücksichtigen sind.

Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden.

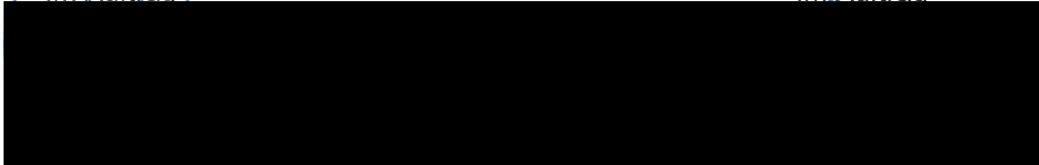
Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger keinerlei Kosten entstehen.

Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Auftrag



Fuchs, Andrea

Von: [REDACTED]@sgdsued.rlp.de>
Gesendet: Dienstag, 17. Oktober 2023 12:42
An: Bauleitplanung
Betreff: Bebauungsplan "Am oberen Grasweg (Penny)" der Ortsgemeinde Schwabenheim; Mein Az.: 04-6-23-128 Br

Kategorien: Info für alle

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte Links und Anhänge sorgfältig prüfen, bevor sie angeklickt werden! Bei ungewöhnlichen Inhalten oder zweifelhafter Herkunft: Hinweis an support@vg-gau-algesheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Stellungnahme zum Immissionsschutz kann erst nach Vorlage des zur Zeit in Arbeit befindlichen Schallgutachtens erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

--

[REDACTED]
Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht
Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kaiserstraße 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-30
Telefax 06131 96030-99
helmut.beringer@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

VG-Verwaltung Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Per Mail: bauleitplanung@vg-gau-algesheim.de

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@
sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

07. November 2023

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2023/0083-0111 33	04.10.2023		

BBP "Am oberen Grasweg (Penny)", OG Schwabenheim

Hier: Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.10.2023 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Dem **Bebauungsplan** kann aufgrund von Belangen der Abwasserbeseitigung derzeit noch **nicht zugestimmt werden**. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Das Planungsvorhaben tangiert kein Oberflächengewässer. Zudem ist keine besondere Gefährdung des Gebietes bei seltenen Starkregenereignissen zu erkennen. Daher bestehen aus Sicht der allgemeinen Wasserwirtschaft keine Bedenken.

1/5

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

2.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt.

Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

2.3 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.

2.4 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 in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

2.5 Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

2.6 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.

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Niederschlagswasser allgemein

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o. ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z. B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann u. U. auch über Rigolen versickert werden.

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

Nur die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (tiefe Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei

Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d. h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, wobei der erforderliche Rückhalteraum für ein 20-jährliches Regenereignis zu bemessen ist.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden. Dieses sollte in den Hinweisen aufgeführt werden oder zumindest dem Maßnahmeträger zur Kenntnis gegeben werden.

Für eine offene zentrale Rückhaltung, unabhängig ob für gedrosselte Ableitung oder Versickerung, wird eine entsprechende Fläche erforderlich sein, die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen werden müsste.

Ich empfehle, die Entwässerungskonzeption vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen

3.2 Konkrete Situation der Entwässerung:

In dem derzeitigen Entwurf soll die Entwässerung gemeinsam mit der Erschließung des benachbarten (geplanten?) Wohngebietes „Am Kloostergarten“ geplant und über den Wirtschaftsweg nach Westen erfolgen (Ziffer 6.4. der Begründung)

Ohne eine abschließende Entwässerungskonzeption, wie und wo das Niederschlagswasser entsorgt wird, auch ggfs. für eine Übergangszeit oder ohne das o.g. Baugebiet ist eine Erschließung m. E. nicht gesichert.

Dem B-Plan kann ich daher in der derzeitigen Fassung noch nicht zustimmen.

4. Bodenschutz

Für den Geltungsbereich des BBP liegen im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine Eintragungen vor. Es sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Hinweise:

- In der Begründung Kapitel 7.3 Vorsorgender Bodenschutz sollte lediglich die BBodSchV in der Neufassung genannt werden. Die in der Begründung aufgeführten ALEX-Informationsblätter 24-27 entsprechen aktuell nicht der BBodSchV n. F. Es ist zu erwarten, dass diese in Kürze angepasst werden.
- In der Begründung Kapitel 10.1 Abfallwirtschaft sollte auf die Anforderungen der BBodSchV n.F. vom 09.07.2021 und der Ersatzbaustoffverordnung verwiesen werden. Der in der Begründung genannte Leitfaden „Bauabfälle“ (Stand 02.2007) entspricht nicht mehr den aktuellen Regelungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim
Bau- und Umwelta Abteilung
Frau Dipl.-Ing. (FH)
Andrea Fuchs
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Rheinallee 87
55294 Bodenheim
Tel: 06135 73-0
Fax: 06135 5499
www.wvr.de

06. November 2023

Bebauungsplan „Am oberen Grasweg (Penny)“ der Ortsgemeinde Schwabenheim
Beteiligung nach § 4 (1) BauGB
Ihre E-Mail vom 04.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Fuchs,

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich kann die Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405.

Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d. h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u. a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.

Abschließend möchten wir anmerken, dass 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].

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



wvr Wasserversorgung
Rheinhessen-Pfalz GmbH

Aufsichtsratsvorsitzender
Markus Conrad

Geschäftsführer
Ronald Roepke

Amtsgericht
Mainz HRB 3932

TSM
GEPRÜFT

Fuchs, Andrea

Von: [REDACTED]@gmx.de>
Gesendet: Dienstag, 7. November 2023 21:22
An: Bauleitplanung
Betreff: Ortsgemeinde Schwabenheim: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am oberen Grasweg“

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte Links und Anhänge sorgfältig prüfen, bevor sie angeklickt werden! Bei ungewöhnlichen Inhalten oder zweifelhafter Herkunft: Hinweis an support@vg-gau-algesheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hinweis zur Förderung der Rad-Infrastruktur bei Anbindung des geplanten Einkaufsmarktes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Errichtung eines Einkaufsmarktes zeigt im Geltungsbereich eine Fläche westlich der stark befahrenen Landstraße. Die Landstraße ist aktuell ohne Radweg ausgestattet. Die radverkehrstechnische Erschließung des geplanten Einkaufsmarktes sollte integraler Bestandteil des Vorhabens sein, leider wird in den Unterlagen der Planung die Erreichbarkeit des Marktes mittels Fahrrädern, Lastenrädern, Dreirädern nicht ausreichend betrachtet. Der Radweg zwischen Groß-Winternheim und Schwabenheim soll in Zukunft östlich der Landstraße verlaufen, was zu einer Erfordernis einer Querung im Bereich des Abzweiges zum Einkaufsmarkt führt. Eine sichere Querung kann nur mit deutlicher Reduzierung der Geschwindigkeit des ankommenden Autoverkehrs aus Richtung Groß-Winternheim erreicht werden, hier ist aus meiner Sicht eine Tempo-30-Zone bereits vor dem Kreisel erforderlich. Der Verlauf des Weges in Richtung Schwabenheim wird über die Ortsstraße geführt werden. Die Straße verfügt über einen Fahrbahntrenner - Überholvorgänge werden damit sinnvollerweise in dem Bereich unterbunden. Kraftfahrzeuge werden ihre Geschwindigkeit langsamen Fahrrädern anpassen müssen. Die Straße in Richtung Schwabenheim steigt merklich an, was bei beladenen Fahrrädern bzw. Lastenrädern zu sehr geringer Geschwindigkeit mit unstabilem und unsicherem Fahren führen kann. Hier wird eine Konfliktsituation zwischen Auto- und RadfahrerInnen speziell im Feierabendverkehr erzeugt. Die Sichtbarkeit von Radfahrern ist in der dunklen Jahreszeit durch Einsatz von hierzu angepasster Straßenbeleuchtung zu unterstützen.

Meines Erachtens sollte daher parallel zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein vorhabenbezogenes Radverkehrskonzept speziell mit Fokus auf die Verringerung der Gefährdung des Radverkehrs in dem Bereich erstellt werden -ggf. unter Hinzuziehung von Experten z.B. des ADFC. Mit einer verringerten Gefährdung kann eine Steigerung der Attraktivität einer ökologischen Fahrradnutzung bei Einkäufen erwartet werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Friedensstraße [REDACTED]

[REDACTED] Schwabenheim



Friedensstraße

Verbandsgemeindeverwaltung
Abteilung Bauleitplanung
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

**Widerspruch gegen Bebauungsplan „Am oberen Grasweg (Penny)“ der
Ortsgemeinde 55270 Schwabenheim, in der Flur 18 der Gemarkung Schwabenheim**
- Amtsblatt der VG Gau-Algesheim Nr. 39/2023 vom 28. September 2023

19. Oktober 2023

Sehr geehrte Frau Fuchs,

hiermit widerspreche ich dem derzeitig offengelegten Bebauungsplan für das Plangebiet „Am oberen Grasweg“ in 55270 Schwabenheim. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffen und widerspreche diesem aus folgenden Gründen:

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde kein Schallschutzgutachten erstellt. Trotzdem hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schwabenheim der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am oberen Grasweg“ zugestimmt. Bei der geplanten Errichtung eines gewerblichen Betriebes ist die Untersuchung der zu erwartenden Schallemissionen von hoher Bedeutung. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der geplante Lebensmittelmarkt unmittelbar an unser Wohngebiet angrenzend errichtet werden soll. Damit bleibt der Schutz vor schädlichen Schallemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) unberücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen





Friedensstraße

[REDACTED]

Verbandsgemeindeverwaltung
Abt. Bauleitplanung
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Am oberen Grasweg (Penny)“ in
55270 Schwabenheim, Flur 18 der Gemarkung Schwabenheim
* vgl. Amtsblatt der VG Gau-Algesheim vom 28. September 2023

26. Oktober 2023

Sehr geehrte Frau Fuchs,

hiermit widerspreche ich fristgerecht dem offengelegten Bebauungsplan für das Plangebiet „Am oberen Grasweg“ in 55270 Schwabenheim. Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffen und widersprechen diesem aus folgenden Gründen:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schwabenheim hat der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am oberen Grasweg“ zugestimmt, obwohl das erforderliche Verkehrsgutachten nicht erstellt wurde.

Durch die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich des Friedhofes ist mit einer erheblichen Verkehrszunahme in der „Ingelheimer Straße“ zu rechnen. Bereits jetzt schon ist die Einmündung der Friedensstraße in die Ingelheimer Straße zeitweise überlastet. Im Zusammenhang mit der Bushaltestelle „Friedensstraße“ vor unserer Haustür kommt es zusätzlich zum Stau des Durchgangsverkehrs. Durch eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters an den nördlichen Ortseingang von Schwabenheim würde der Verkehrsfluss in der Friedensstraße zusätzlich erheblich beeinträchtigt. Die Kunden aus dem westlichen Ortsteil und aus Bubenheim und Engelstadt gelangen nur über die Bubenheimer Straße, Faltenstraße und Friedensstraße zum neuen Lebensmittelmarkt.

Da für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein überzeugendes Verkehrskonzept vorliegt und auch kein Verkehrsgutachten erstellt wurde, bitten wir Sie, den Bebauungsplan zu überprüfen und alle weiteren Verfahrensschritte einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Kanzlei van der Broeck | Große Bleiche 2 | 55116 Mainz

Verbandsgemeinde Gau Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

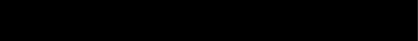
Mainz, 30. Oktober 2023
Unser Zeichen: **115/23 VB09** vdB

VG Gau-Algesheim
Bebauungsplanverfahren "Am oberen Grasweg (Penny)"

Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen des  Friedensstraße  55270 Schwabenheim anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in Anlage anbei.

Unsere Mandantschaft ist Eigentümer des 
welches im südlichen Bereich an das Bauvorhaben angrenzt.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft machen wir folgende
Einwendungen geltend:

**Kanzlei Prof. Dr. van der Broeck
& van der Broeck**

Prof. Dr. Andreas van der Broeck
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der
Katholischen Hochschule Mainz

Anja van der Broeck
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Familienrecht
Mediatorin
Mitglied im Bundesverband
Mediation in Wirtschaft und
Arbeitsleben e.V.

Große Bleiche 2
55116 Mainz
Postfach 2531
55015 Mainz
Fon +49 (0)6131/288020
Fax +49 (0)6131/2880226
kanzlei@vdb-mainz.de
www.vdb-mainz.de

in Kooperation mit

Themis Kalaitzi
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Strafrecht
Rathausstr. 6
65203 Wiesbaden
www.kanzlei-kalaitzi.de

I. Lärmimmissionen

Das Grundstück des [REDACTED] liegt wie andere auch erhöht und ist demnach voraussichtlich trotz des tieferliegenden Gebäudeteils des Bauvorhabens nicht ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt. Es werden befürchtet:

- Verkehrslärm Tag/Nacht
 - inklusive An-Abfahrt im Parkplatzbereich
 - Erhöhte Verkehrsbelastung auf der Durchgangsstraße Friedensstraße-Faltenstraße (WA) 55/45 dB (A) tag/nachts
 - Auch an Sonn- und Feiertagen, soweit keine Absperrung des Parkplatzes vorgesehen ist
- Gewerbelärm Tag/Nacht
 - Bei Be- und Entladen der Zulieferung auch in den Ruhezeiten
 - Immissionen auch so weit die Gebäudehülle im südlichen Bereich nicht geschlossen ist

Für das Vorhaben ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen, die Aussagen zur Eignung der vorgesehenen Fläche für die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht trifft und insbesondere die Frage beantwortet, ob und in welchem Maß schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch Geräusche von Verkehrsanlagen und gewerblichen Anlagen aus dem Umfeld vorhanden oder zu erwarten sind und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, die mit der Eigenart des Vorhabens verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen.

Zu diesem Zweck hat die Schallimmissionsprognose folgende spezielle Aufgabenstellung zu erfüllen:

- Es sind die maßgeblichen Geräuschquellenarten im Umfeld des Planvorhabens zu bestimmen.
- Für die für das Planvorhaben maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen (Straßen) sind deren Geräuschemissionen durch Berechnungen zu ermitteln.
- Mit Hilfe eines digitalen akustischen Berechnungsmodells sind durch eine Schall-Ausbreitungsrechnung die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet zu berechnen.

- Für die maßgeblichen gewerblichen Anlagen im Umfeld der Planfläche sind verbale Aussagen über
- deren Emissionen und deren Auswirkung auf das Plangebiet zu erarbeiten.
- Die prognostizierten Beurteilungspegel für die verschiedenen Geräuschquellenarten sind unter Anwendung der gültigen Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien des Immissionsschutzes
- einer Lärmbewertung zu unterziehen.
- In Emissionssituationen, in denen mit erheblichen Belästigungen durch Geräusche im Plangebiet zu rechnen ist, soll das Gutachten Vorschläge für Maßnahmen des Schallschutzes bzw. für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen unterbreiten, die als textliche Festsetzungen zum B-Plan ihren Niederschlag finden.

II. Verkehrssicherheit u. erhöhte Lärmimmission Friedensstr.

Weiterhin wird befürchtet, dass die Durchgangsstraße (Kreisstraße) Friedensstraße-Faltenstraße wegen der Verkehrsanbindung nach Bubenheim und Engelstadt zusätzlich erheblich belastet wird. Diese verfügt über keine verkehrsberuhigte Zone oder eine Tempolimit auf 30 km. Auch heute wird schon die zulässige Geschwindigkeit häufig überschritten, sodass neben erhöhter Lärmimmission auch eine erhöhte Gefahr beim Be- und Ausfahren der Anliegergrundstücke zu befürchten ist.

III. Lichtimmissionen

Das höherliegende Grundstück des [REDACTED] ist direkt von den Lichtimmissionen des angrenzenden Parkplatzes und seiner Beleuchtung insbesondere zu den Nachtzeiten ausgesetzt. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen die Einwirkungen zu verhindern.

IV. Artenschutz

Die Anliegergrundstücke sind im hinteren Bereich nach dem vorliegenden Bebauungsplan Friedensstraße-Faltenstraße von einer Bebauung freizuhalten. Diese Bereiche erfüllen eine Biotop-Funktion und tragen zur Erhaltung der Artenvielfalt bei, die durch das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Das Umweltschutzgutachten ist auf diesen Bereich zu erweitern und entsprechende Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Populationen vorzusehen.

V. Anfahrt der Gärten

Die anliegende Wohnbebauung im südlichen Bereich wird derzeit im angrenzenden Bereich zu dem beplanten Bereich als Gärten genutzt, die über einen Wirtschaftsweg angefahren werden können. Es wird befürchtet, dass die Zufahrt zu den Gärten bei Verwirklichung des Bauvorhabens beeinträchtigt werden und eine Durchfahrt, soweit die Planung in diesem Bereich eine Sackgasse vorsieht unmöglich wird.

Durch die erheblichen Belastungen ist eine nicht unerhebliche Wertminderung des Grundstücks unserer Mandantschaft zu erwarten.

Weiterer Vortrag bleibt nach Vorlage des Schallschutzgutachtens ausdrücklich vorbehalten.

van de

Rechtsanwältin

An die
Ortsgemeinde Schwabenheim
c/o Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Offenlage vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am oberen Grasweg (Penny)“ der Ortsgemeinde 55270 Schwabenheim, in der Flur 18 der Gemarkung Schwabenheim
- Amtsblatt der VG Gau-Algesheim Nr. 39/2023 vom 28.09.2023, Seite 7

06. November 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zur Offenlegung der geplanten Bebauungsplanänderung, die ich hiermit unabhängig und zusätzlich zur bereits eingereichten Stellungnahme zum Nachbarschaftsschutz gerne wahrnehme.

1. Grundsätzliche Bedenken bestehen zur Eignung der Fläche für die Ansiedlung eines neuen Supermarktes. Bei der Änderung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes gilt das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNv. Das Gebiet ist bisher geprägt durch allgemeine Wohnbebauung, Gärten, Landwirtschaft und den Friedhof. Die Gebietsprägung wird dauerhaft einschneidend verändert. Es ist fraglich und nicht aus der Planung ersichtlich ob diesem Gebot gefolgt wird.
2. Insbesondere ist nicht erkenntlich ob die Voraussetzungen nach § 1 (6) Absatz 5 BauGB durch den derzeitigen Planungsstand erfüllt sind. Es ist nachvollziehbar dargestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.
3. Der geplante Penny Markt ist auf der geplanten Fläche zu Fuß und per Rad nur unter erheblicher Gefährdung zu erreichen. Ein Verkehrskonzept besteht nicht. Dies widerspricht dem Ziel der Abkehr vom reinen PKW Verkehr und Reduzierung der dadurch verursachten Emissionen. Es fehlt auch eine Bewertung hinsichtlich der durch den Neubau verursachten CO2 Emission (Baumaterialien) der damit in nicht zu vernachlässigender Weise zum Klimawandel beiträgt.
4. Die Versorgung der angrenzenden Ortsteile der Verbandsgemeinde wird durch die Verlegung des Penny Marktes verschlechtert, da das geplante Gelände nur durch die bereits über Gebühr belastete Friedensstrasse/Faltenstrasse oder über Wirtschaftswege (tw. durch Naturschutzgebiet) zu erreichen ist. Für die weiter entfernten Ortsteile ist die Entfernung kaum mehr tragbar. Es ist daher in Frage zu stellen ob die Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes noch tragbar ist. Dies gilt auch für die geplante Größe des Marktes.
5. Der vorgelegte Umweltbericht bezieht die angrenzenden Flächen nur unzureichend ein. Eine Gefährdung dort vorkommender Arten scheint damit nicht ausschließbar und sollte ergänzt werden.

Sofern die angeführten Bedenken nicht durch entsprechende Maßnahmen oder Änderungen in der Planung ausgeräumt werden können, fordere ich Sie höflichst auf das weitere Verfahren einzustellen und die Planung zurückzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Fuchs, Andrea

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 24. Oktober 2023 17:22
An: Bauleitplanung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Am oberen Grasweg" Gemarkung Schwabenheim

Kategorien: [REDACTED]

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte Links und Anhänge sorgfältig prüfen, bevor sie angeklickt werden! Bei ungewöhnlichen Inhalten oder zweifelhafter Herkunft: Hinweis an support@vg-gau-algesheim.de

[REDACTED]
Friedensstr [REDACTED]
[REDACTED]

An die
Verbandsgemeindeverwaltung
Abt. Bauleitplanung
Hopitalstraße 22

55435 Gau Algesheim

Schwabenheim, den 24.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im folgenden möchte ich zum Bebauungsplan "Am oberen Grasweg" Gemarkung Schwabenheim Stellung nehmen.

Aus den Auslegungsunterlagen habe ich die geplante Lage des Penny Marktes entnommen. Die Planung sieht vor, dass der Penny Markt mit seiner Rückseite direkt an den Wirtschaftsweg (Grasweg) zu den Grundstücken Flur 2 /70-73 gebaut werden soll. Die Breite des Wirtschaftsweges wird meines Wissens nach in den Unterlagen nicht genauer gekennzeichnet. Ich bitte daher um eine genaue Angabe der Breite des Wirtschaftsweges.

Sollte die Breite des Grasweges zwischen geplantem Penny-Gebäude und den Grundstücken so verbleiben, wie er im Moment ist, stellt dies mehrere massive Probleme dar:

1. Der Wirtschaftsweg ist sehr schmal und in den angrenzenden Gärten Flur 66-72 stehen mitunter sehr große und hohe Bäume, die in den Auslegungsunterlagen nicht zureichend eingetragen wurden. Sollte es notwendig sein, einen dieser Bäume zu fällen oder aus einem anderen Grund die Gärten mittels eines größeren Gefährtes (Traktor/Kran..) zu befahren sein, ist dies dann nicht mehr möglich. Dies stellt eine massive Einschränkung der Anwohner dar und führt zu unlösbaren Problemen. Die Gartengrundstücke können nicht von der Seite der Friedensstraße angefahren/ erreicht werden. So ist dieser Grasweg die einzige Möglichkeit, zu den Gärten Zugang/Zufahrt zu haben. Erst in diesem Jahr hat ein Arbeiter der Gemeinde Schwabenheim bei Mäharbeiten mit dem Mähbalken unser Gartentor schiefgedrückt (der Gemeindearbeiter hat das Tor mit dem Traktor wieder gerichtet und es ist kein weiterer Schaden entstanden), da schon jetzt der Platz zwischen dem vorhandenen Wohnmobilstellplatz und den Gärten sehr schmal ist.

2. Durch die geplante Bebauung findet auch für die Zukunft eine massive Einschränkung für die gesamten Flurstücke 72-65 statt: Durch die geplante Bebauung des Penny Marktes und den verbleibenden schmalen Wirtschaftsweg ergibt sich eine Verunmöglichung einer Bebauung der Gartengrundstücke in den nächsten Generationen. Durch die Stützmauer auf dem Grundstück Flur2/73 zum Wirtschaftsweg hin und das geplante Penny Gebäude würde man eine nicht zu verändernde Enge/Engstelle des Wirtschaftsweges errichten. Daher sollte die Breite des Wirtschaftsweges doch sicher wenigstens die Breite einer Ortsstraße mit einem Bürgersteig umfassen, um eine gute Befahrbarkeit und eine Bebauungsfähigkeit der Gartengrundstücke in den nächsten Generationen zu gewährleisten. In Schwabenheim sieht man an vielen Stellen diese Verunmöglichung der Bebauung vor ein oder zwei Generationen. Dadurch ist inzwischen bei vielen Häusern in unserem Ort eine ungünstige Hinterhausbebauung entstanden, was zu chaotischen Grundstücksbelegungen und nicht bewohnten Vorderhäusern geführt hat. Ich bitte sehr darum, dass die Fehler der Vergangenheit hier nicht wiederholt werden und den Anwohnern eine Bebauung für die Zukunft nicht verunmöglicht wird. Desweiteren bitte ich um baurechtliche Auseinandersetzung mit diesem Thema.

Zudem möchte ich zur geplanten/vorgeschlagenen Begrünung des Penny Marktes Stellung nehmen:

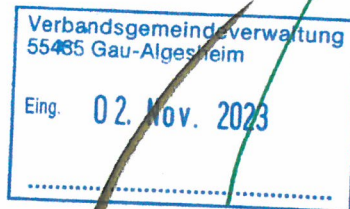
In den Auslegungsunterlagen wird die Begrünung u.a. mit der Pflanze "Waldrebe" vorgeschlagen/angeordnet. Diese Pflanze ist schon jetzt eine Gefahr für die übrige heimische Vegetation. An vielen Stellen z.B. im Bereich Pfauengrund oder anderen Gebieten, die mit Bäumen oder hohen Sträuchern bewachsen sind, kann man die Gefahr der Waldrebe beobachten: die Waldrebe ist eine sehr schnell wachsende Rankpflanze, die mit vielen äußeren Gegebenheiten gut zurechtkommt - unter anderem auch mit Trockenheit. Durch ihr sehr schnelles Wachstum und ihre üppigen Blätter rankt sie an Sträuchern oder Bäumen empor und überwuchert sie derart, dass die Sträucher und Bäume wie erstickt werden und absterben. Zudem ist die Waldrebe nahezu nicht mehr zu entfernen, wo sie sich niedergelassen hat und verbreitet massiv ihre Samenstände. Ich bin entsetzt, dass eine solche Pflanze in einem offiziellen Bericht zur Begrünung empfohlen wird und empfehle dringend diese Pflanze nirgendwo als Begrünung anzuordnen, sondern sie zum Schutze der heimischen Vegetation an Orten, an denen sie sich ausgebreitet hat zu vernichten.

Ich bitte um eine Rückmeldung per email, ob meine Stellungnahme bei Ihnen eingegangen ist.

Desweiteren möchte ich Sie davon in Kenntnis setzen, dass ich über eine gewünschte Weiterleitung meines Schreibens informiert und im Rahmen des Datenschutzes um meine Einwilligung gebeten werden möchte.

Mit besten Grüßen





[Redacted]
Verbandsgemeinde
Bau- und Umwelta Abteilung
Abteilung Bauleitplanung
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Widerspruch gegen Bebauungsplan „Am oberen Grasweg (Penny)“ der Ortsgemeinde 55270 Schwabenheim, in der Flur 18 der Gemarkung Schwabenheim
- Amtsblatt der VG Gau-Algesheim Nr. 39/2023 vom 28.09.2023, Seite 7

31. Oktober 2023

Sehr geehrter Herr Schwarz,

hiermit widerspreche ich in der Zeit der Offenlegung fristgerecht dem Bebauungsplan für das Plangebiet „Am oberen Grasweg“ in 55270 Schwabenheim. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schwabenheim hat der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am oberen Grasweg“ zugestimmt, obwohl keine Untersuchungen der zu erwartenden Schallemissionen und Schallimmissionen vorliegen. Diese sind bei der geplanten Errichtung eines gewerblichen Betriebes (im vorliegenden Fall eines Lebensmitteldiscounters mit Öffnungszeiten bis 20.00 Uhr und Anlieferverkehr in den frühen Morgenstunden) ein entscheidender Faktor, insbesondere dann, wenn dieser unmittelbar an eine Wohnbebauung angrenzend errichtet werden soll. Dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wurde damit nicht Rechnung getragen.
2. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schwabenheim hat der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am oberen Grasweg“ zugestimmt, obwohl keine Untersuchungen der zu erwartenden Verkehrszunahme im Bereich „Ingelheimer Straße“ vorliegen. Ein obligates Verkehrsgutachten wurde nicht erstellt. Bereits heute ist die Einmündung der Friedensstraße in die Ingelheimer Straße (L 428) incl. Bushaltestelle „Friedensstraße“ überlastet. Es kommt mitunter zu Rückstauungen des öffentlichen Verkehrs bis zum Grundstück Friedensstraße 12. Durch eine Verlagerung

des Lebensmitteldiscounters an den Ortseingang von Schwabenheim würde der Verkehrsfluss in der Friedensstraße zusätzlich erheblich beeinträchtigt: Alle Bewohner aus dem westlichen Ortsteil, sowie die Bewohner aus den Ortsteilen Bubenheim und Engelstadt, gelangen ausschließlich über die Friedensstraße / Faltenstraße zum Lebensmitteldiscounter am Friedhof. Die Zuwegung zum Lebensmitteldiscounter für Fußgänger und Radfahrer ist besonders im Bereich der Ingelheimer Straße, Ecke Rathaus, aufgrund der äußerst geringen Gehwegbreite als gefährlich einzustufen.

3. Der hiesige Penny-Markt befindet sich seit nunmehr 25 Jahren an einem bewährten Standort in der Bubenheimer Straße im Südwesten von Schwabenheim. Die Verkehrsanbindung des jetzigen Penny-Marktes erfolgt über die Kreisstraße K 16 zwischen Schwabenheim und Bubenheim und ist als sehr gut zu bewerten. Vor diesem Hintergrund besteht keine grundsätzliche Notwendigkeit, den bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounter an den nördlichen Ortseingang in unmittelbare Nähe zum Friedhof zu verlagern.
4. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das alleinige wirtschaftliche Interesse der REWE-Gruppe / Penny-Markt GmbH an einer Verlagerung sämtlicher Märkte an Landesstraßen stellt keinen hinreichenden Grund dafür dar, den unnötigen Neuflächenverbrauch weiter voran zu treiben. Es besteht somit keine Notwendigkeit, der weiteren Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen Vorschub zu leisten.
5. Ungeachtet der Tatsache, dass die geplante Verlagerung des Penny-Marktes für die Öffentlichkeit weder nachvollziehbar dargestellt noch begründet werden kann, gilt, dass die mit jeder Flächenneuversiegelung einhergehenden negativen Effekte insbesondere zum fortschreitenden Klimawandel und zu sinkenden Grundwasserspiegeln beitragen. Während die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim einerseits durch Förderprogramme die Entsiegelung von Flächen unterstützen will, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die beschriebenen Ziele des Klimaschutzes ignoriert.
6. Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Im Zusammenhang mit den Planungen für die Neuerrichtung des Penny-Marktes wurden keine Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung der Ortsgemeinde Schwabenheim ergriffen, um dem Ziel der Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen zu entsprechen.

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am oberen Grasweg“ bedeutet für die unmittelbaren Anwohner eine massive Einschränkung hinsichtlich einer zukünftigen baulichen Entwicklung ihrer angrenzenden Gartengrundstücke. Durch die Errichtung des Lebensmitteldiscounters „Am oberen Grasweg“ wird sowohl die Erschließung als auch die Zuwegung der jetzigen Gartengrundstücke mit dem Ziel der Verkehrsanbindung an die Ingelheimer Straße unmöglich.
8. Nicht zuletzt geht durch die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Plangebiet der gesamte Biotopbestand des einzigartigen Ortsbildes von Schwabenheim verloren. Die Realisierung dieses unnötigen Vorhabens hätte somit die Beseitigung der gesamten Baum-, Gehölz-, Gras- und Krautvegetation dieser Fläche zur Folge.

Aus den genannten Gründen fordere ich Sie hiermit auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen, den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und die Durchführung aller weiteren Verfahrensschritte zu stoppen.

Mit freundlichen Grüßen

