

Vorhabenträger:

Schwabenheim Neue Quartiere GmbH
Borsigstraße 20a
65205 Wiesbaden

**Ortsgemeinde Schwabenheim an der Selz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Quartier Pfaffenhofen“**

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Fassung zum Satzungsbeschluss

Dieser Bericht umfasst 39 Seiten, 3 Karten und 4 Anlagen
Proj.-Nr.: 101-22

vorgelegt von:

J E S T A E D | T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttemannstr. 13B

Mainz, den 14.08.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERFAHREN	6
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
3	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	8
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	8
3.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	8
4	BESTANDSSITUATION.....	9
5	VORHABENBESCHREIBUNG	10
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen	15
6.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	15
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	16
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
6.7	Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen	16
6.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	16
6.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
6.11	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	17
6.12	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	17
6.13	Hinweise	18
7	UMWELTBERICHT	19
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	19
7.2	Angaben zur Bau- und Betriebsphase	19
7.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	19
7.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans	20
7.5	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
7.5.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	21
7.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	22
7.5.3	Schutzgut Boden und Fläche	25
7.5.4	Schutzgut Wasser	26
7.5.5	Schutzgut Klima / Luft	29
7.5.6	Schutzgut Landschaft	30

7.5.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	30
7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	31
7.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
7.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ..	31
7.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
7.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt	34
7.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse	34
7.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
8	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....	37
9	FLÄCHENBILANZ	38
10	QUELLENVERZEICHNIS	39

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“ in Schwabenheim (Stand Februar 2025)
- Anlage 2: Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Dipl.-Biol. Jens Tauchert: Artenschutzrechtliches Gutachten, Bebauungsplanverfahren Bubenheimer Straße, Flurstück 510, Schwabenheim an der Selz (Stand Juli 2021)
- Anlage 3: ETN Erdbaulaboratorium Tropp – Neff und Partner: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Neubau von 10 Doppelhäusern und 2 Geschosswohnungsbauten auf einer gemeinsamen Tiefgarage, Bubenheimer Straße, 55270 Schwabenheim an der Selz (Stand August 2021)
- Anlage 4: Ingenieurbüro Helmut Kläs GmbH & Co. KG: Ortsgemeinde Schwabenheim an der Selz, Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“, Fachbeitrag Entwässerung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand Juni 2025)

KARTENVERZEICHNIS

Bebauungsplan

- Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan – Satzungsbeschluss (Maßstab 1:500 im Original)

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- Karte 2: Lageplan (Maßstab 1:750 im Original)
- Karte 3: Ansichten und Schnitte (Maßstab 1:100 im Original)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)6
- Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem RROP Rheinhessen- Nahe (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)8
- Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen FNP der VG Gau-Algesheim, Ortslagenausschnitt Schwabenheim (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)9
- Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich) 10
- Abbildung 5: Beispiel Quartiersplatz (Quelle: Schwabenheim Neue Quartiere GmbH) 11
- Abbildung 6: Beispiel zur Reduzierung der Abstandsflächen bei den geplanten Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 15
- Abbildung 7: Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich, Bestand (links) und Planung (rechts)..... 24
- Abbildung 8: Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen für SRI 7, 1 Std. (MKUEM 2025, Geltungsbereich schwarz umrandet) 27
- Abbildung 9: Sturzflutgefahrenkarte, Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung für SRI 7, 1 Std. (MKUEM 2025, Geltungsbereich schwarz umrandet) 27
- Abbildung 10: Maßnahmen zum Schutz der Bebauung und Gewährleistung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregen (IB Klaes, 2025) 29
- Abbildung 11: Eingeschränktes Sichtfeld zur Propsteikirche mit Blickrichtung Norden (Sommer und Winter)..... 31
- Abbildung 12: Ziel und Maßnahmenkonzeption, Ökokontofläche in der Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstück Nr. 4/2 und 6 (viriditas, 2024)..... 34

ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Schwabenheim an der Selz beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes, um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Ortsgemeinde zu begegnen. Ziel der Planung ist die Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebotes, z.B. für Familien und ältere Personen.

Für den Landkreis Mainz-Bingen wurde im Jahr 2019 ein Wohnungsmarktkonzept erstellt. Demnach hat der Landkreis in den letzten Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs in nahezu allen Kommunen erfahren. Aufgrund der dynamischen Entwicklung in einer wirtschaftsstarken Region ist auch zukünftig von einem weiteren Bevölkerungsanstieg und einer Verschärfung der Wohnungsmarktsituation auszugehen. Zugleich zeigt die Analyse der Altersstruktur, dass der gesamte Landkreis von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung betroffen ist. Daraus lässt sich eine gesteigerte Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum ableiten (Gewos, 2019). Infolgedessen sieht sich auch die Ortsgemeinde Schwabenheim aktuell und zukünftig mit der Herausforderung konfrontiert, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen in ihrem Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Pfaffenhofen“ soll das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden. Vorhabenträgerin ist die „Schwabenheim Neue Quartiere GmbH“.

Hinweis: Für das Gebiet wurde in den Jahren 2021 bis 2022 der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“ im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Im Rahmen des § 13 b BauGB war die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die entsprechende Nutzung der damit verbundenen Verfahrenserleichterungen möglich.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im April/Mai 2022. Die hierbei eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Ortsgemeinderat in der Sitzung am 11.07.2022 zur Entscheidung vorgelegt und im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt. In der Sitzung am 11.07.2022 wurde sodann der Satzungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim am 28.07.2022, Ausgabe 30/2022.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit dem Urteil vom 18.06.2023 – Az.: 4 CN 3.22 – entschieden, dass das in § 13b BauGB vorgesehene beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen gegen EU-Recht verstößt. Damit leidet der Bebauungsplan an einem beachtlichen Verfahrensmangel.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der Planung wird nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“ im Regelverfahren aufgestellt. Demzufolge wurden in der vorliegenden Unterlage für die Offenlage ein Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen ergänzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht im Wesentlichen dem Stand 2022 und wurde lediglich dahingehend geändert, dass der ehemals im Nordosten in WA 2 vorgesehene Geschosswohnungsbau sowie die Tiefgarage nicht mehr Gegenstand der Planung sind. Stattdessen umfasst WA 2 nun einen Geschosswohnungsbau im Nordwesten sowie eine oberirdische Stellplatzanlage im Nordosten des Geltungsbereichs.

Die schalltechnische Untersuchung und der Fachbeitrag Entwässerung wurden unter Zugrundelegung des geänderten städtebaulichen Konzepts sowie der Thematik Starkregen aktualisiert. Die darüber hinaus beiliegenden Fachgutachten und Fachplanungen entsprechen dem Stand 2021/2022 zum vormals durchgeführten Bebauungsplanverfahren und wurden nicht geändert (Artenschutz, Geotechnischer Bericht).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha und befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schwabenheim (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



© GeoBasis-DE / LVerGeoRP <2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de (Daten bearbeitet)

1

Verfahren

Der Ortsgemeinderat Schwabenheim hat auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Pfaffenhofen“ in seiner Sitzung am 27.01.2025 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.02.2025.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil in der vorliegenden Begründung integriert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.02.2025 in der Zeit vom 21.02.2025 bis einschließlich dem 25.03.2025. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vom 21.02.2025 mit Frist bis einschließlich dem 25.03.2025. In diesem Verfahrensschritt gingen 14 Stellungnahmen ein, wovon sechs Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Ortsgemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Für die Offenlage wurden zudem folgende Unterlagen, Fachgutachten bzw. Fachplanungen fortgeschrieben:

- Fachbeitrag Entwässerung (siehe Anlage 4)
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, planexterne Ausgleichsfläche (siehe Kapitel 7.7.2)

Es fanden zudem Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd bzgl. der Thematik Starkregen und Sturzflutgefährdung statt. Die Verfahrensunterlagen wurden unter Zugrundelegung der vorgenannten Unterlagen, Fachgutachten bzw. Fachplanungen, fachbehördlichen Abstimmungen und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fortgeschrieben.

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan und der VEP (Karte 2) wurde hinsichtlich einer Änderung der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) angepasst. Zudem wurden in der Planzeichnung zwei Bereiche für Ein- und Ausfahrten an der Bubenheimer Straße sowie Flächen für Stellplätze und Garagen in WA 2 gemäß der Lage im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt. Die textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Zuordnung der erforderlichen planexternen Ausgleichsfläche und des Höhen Bezugspunkts für die Bestimmung der zulässigen Höhe von Einfriedungen ergänzt. Der textliche Hinweis Nr. 3.4 wurde bezüglich des Umgangs mit der Thematik Starkregen/Sturzflutgefährdung ergänzt.

Redaktionelle Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichts betreffen Kapitel Nr. 5 „Vorhabenbeschreibung“, Nr. 7.11 „Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“, Kapitel Nr. 8.5.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“, Nr. 8.5.4 „Schutzgut Wasser“ und Nr. 8.7.2 „Maßnahmen zum Ausgleich“.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.2025 in der Zeit vom 04.07.2025 bis einschließlich dem 06.08.2025. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vom 01.07.2025 mit Frist bis einschließlich dem 06.08.2025. In diesem Verfahrensschritt gingen elf Stellungnahmen ein, wovon vier Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Ortsgemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Änderungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde in Kapitel 5 „Vorhabenbeschreibung“, Kapitel 7.5.3 „Schutzgut Boden und Fläche“ sowie Kapitel 7.5.4 „Schutzgut Wasser“ redaktionell ergänzt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quartier Pfaffenhofen“ mit einer Fläche von ca. 0,76 ha ist der Flur 16 in der Gemarkung Schwabenheim zugeordnet und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch eine öffentliche Straße und Stellplatzanlagen,
- im Osten durch ein Wohngebiet,
- im Süden durch die Kreisstraße 16 (Bubenheimer Str.) und

- im Westen durch Stellplätze und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

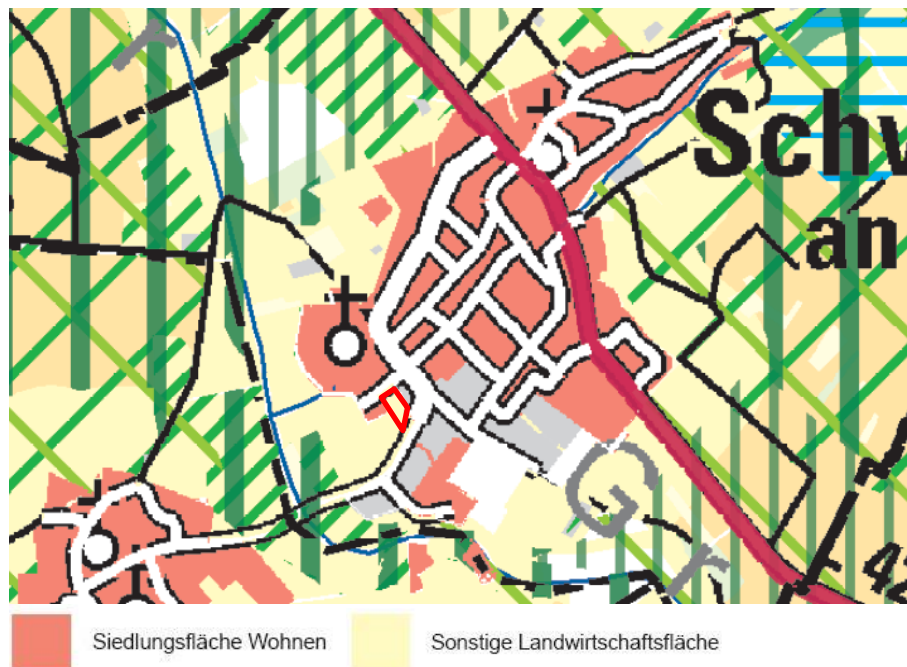
Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Karte 1).

3 Planerische Ziele und Vorgaben

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der rechtswirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014 legt den Geltungsbereich als sonstige Landwirtschaftsfläche fest (siehe Abbildung 2). Gemäß der 2. Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe, verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheides im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19.04.2022, liegt der ermittelte Wohnbauflächenbedarfswert für die kommenden 15 Jahre in der Ortsgemeinde Schwabenheim bei 6,2 ha. Die Planung entspricht damit Ziel Z 20 des RROP Rheinhessen-Nahe (Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung).

Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem RROP Rheinhessen- Nahe (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)

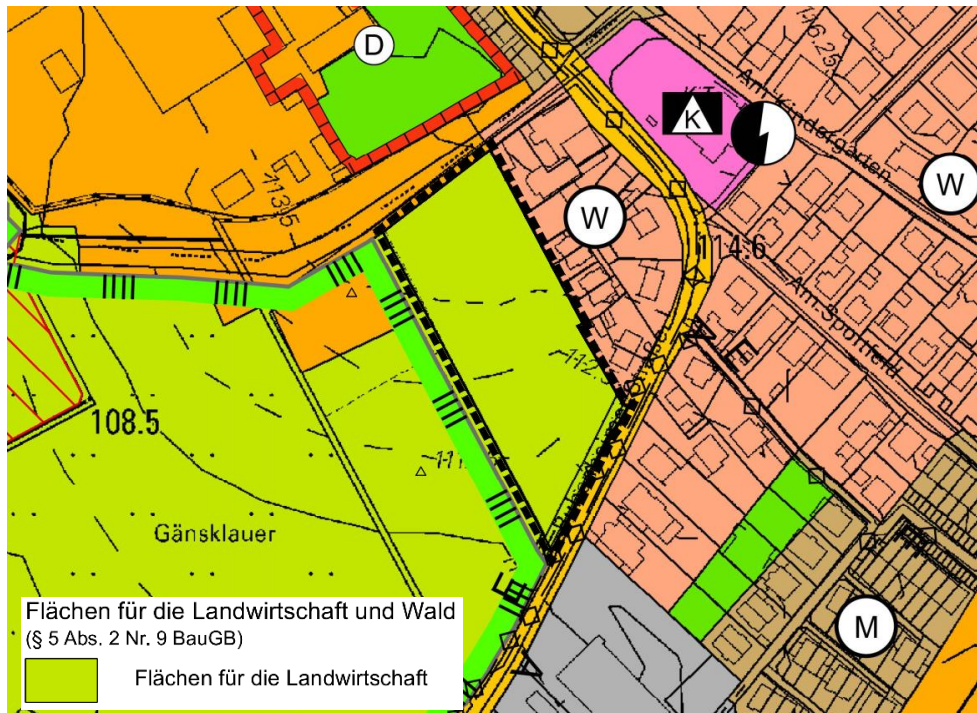


3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 11.11.1999 und redaktionell fortgeschrieben mit Planstand vom 19.12.2022 ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 3).

Da die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entspricht, ist die Änderung des FNP erforderlich. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und beinhaltet die Änderung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche.

Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen FNP der VG Gau-Algesheim, Ortslagenausschnitt Schwabenheim (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4

Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schwabenheim und umfasst eine Ackerfläche sowie einen Abschnitt des südlich entlang der K 16 verlaufenden Fuß- und Radweges. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine öffentliche Straße, die als Zufahrt zu den Stellplatzanlagen der MSD Animal Health Innovation GmbH sowie des Hotels Pfaffenhofen dient. Nördlich daran anschließend liegt hinter einem Gehölzstreifen die ehemalige Benediktinerpropstei der Abtei St. Maximin/Trier. Unterhalb der Zufahrt und der Stellplatzanlage fließt der Sauerbach, ein Gewässer 3. Ordnung, der knapp 300 m weiter westlich in die Selz mündet. Östlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung und das Hotel Pfaffenhofen mit Außengastronomie an. Im Nordosten ist zudem ein Kindergarten vorhanden. Im Süden verläuft die K 16 (Bubenheimer Straße) an die sich Wohnbebauung, ein Lebensmitteldiscounter und gewerbliche Nutzungen anschließen. Westlich des Plangebiets befinden sich weitere Ackerflächen und Stellplätze (siehe Abbildung 4).

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt unmittelbar über die K 16 im Süden und über die öffentliche Straße mit Anschluss an die K 16 im Nordosten. Das Plangebiet ist verkehrsgünstig gelegen und über die K 16 und die L 428 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel sind über die ca. 100 m entfernte Bushaltestelle „Kindergarten“ zu erreichen, die von mehreren Buslinien angefahren wird (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de (Daten bearbeitet)

Topographisch besitzt das Plangebiet ein Nord-Süd-Gefälle. Die Höhen betragen ca. 115 m ü. NHN an der nördlichen und ca. 110,5 m ü. NHN an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 4,5 m auf einer Distanz von ca. 160 m.

5 Vorhabenbeschreibung

Die Schwabenheim Neue Quartiere GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt auf einer ca. 0,7 ha großen Fläche in der Ortsgemeinde Schwabenheim die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohngebietes für Familien und ältere Personen. Das „Quartier Pfaffenhofen“ stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Südwesten der Ortsgemeinde dar und dient der Siedlungsabrundung. Baufluchten, Gebäudetypologien sowie Verbindungswege werden aufgenommen und gestalterisch fortgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zehn Doppelhäusern und eines Geschosswohnungsbaus mit 14 Wohneinheiten vor. Das Baugrundstück wird nicht real geteilt, sondern eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gebildet. Eine Teilungserklärung regelt die Bildung von Sondereigentum und Sondernutzungsrechten, insbesondere die Nutzung der Freiflächen, Garagen und KFZ-Stellplätze.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt eine Vorhabenplanung mit Lageplan, Ansichten und Schnitten zu Grunde. Diese sind der Karte 2 und Karte 3 zu entnehmen.

Doppelhäuser

Die Wohnhäuser in Form von Doppelhäusern werden bauordnungsrechtlich als ein Gebäude (Einzelhaus) mit zwei Wohneinheiten eingestuft. Sie bieten für unterschiedliche Lebens- und Familienmodelle praktikable Raumlösungen mit verschiedenen, zur Auswahl stehenden Modulen. Jedes Haus verfügt zudem über einen eigenen Gartenanteil, der

über den Wohnbereich im Erdgeschoss erreicht wird. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen geplant. Die Dachflächen von Garagen werden extensiv begrünt.

Die zweigeschossigen nicht unterkellerten Doppelhäuser haben eine Gebäudehöhe von ca. 10,7 m und ein 35° geneigtes Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss als Nicht-vollgeschoss. Sie bieten auf drei Ebenen insgesamt eine Wohnfläche von ca. 142 m². Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine geräumige Küche, eine Speisekammer sowie ein Gäste-WC. In den Obergeschossen werden je zwei große Schlafräume oder Arbeitszimmer, ein Familienbad sowie ein Hauswirtschafts- und ein Abstellraum vorgesehen.

Die Gebäude werden in massiver Bauweise mit Kalksandsteinmauerwerk errichtet und weiß mit grauen Farbakzenten verputzt.

Geschosswohnungsbau

Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird ein Gebäude mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss, einer Gebäudehöhe von ca. 13 m und insgesamt 14 Wohneinheiten errichtet. Alle Wohnungen sind inklusive Freisitz schwellenlos erreichbar. Die Geschosse werden neben der Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag auch über einen Aufzug erschlossen, der für Rollstuhlfahrer nutzbar ist.

Die Grundrisse sind alle barrierefrei nutzbar und es stehen zwei und drei-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Letztere haben ein zusätzliches Gäste-WC, das nicht barrierefrei ist. Im Keller wird es Abstellräume zur privaten und/oder gemeinsamen Nutzung geben.

Die Außenwände der Baukörper werden verputzt und zweifarbig in grau/weiß akzentuiert. An den Freisitzen und den Dachterrassen wird ein transparentes Stabgittergeländer als Absturzsicherung installiert. Damit wird auch ein erwünschter Blickkontakt gewährleistet. Der obere Dachabschluss erhält keine Attika, sondern eine umlaufende Regenwasserrinne, um die Gebäudehöhe optisch zu reduzieren. Das Flachdach wird extensiv begrünt.

Quartiersplatz

Der zentral gelegene „Platz der Generationen“ soll den zukünftigen Bewohnern des Quartiers eine Spiel- und Begegnungsfläche mit attraktiver Aufenthaltsqualität bieten und zur Förderung des gemeinschaftlichen Lebens beitragen. Dafür wird ein Teil der Fläche mit Betonsteinplatten schwellenlos befestigt und mit Sitzgelegenheiten zum Teil mit Sonnenschutz ausgestattet. Es soll auch einige Bewegungsspiele geben, die für alle Altersgruppen geeignet sind. Eine pflegeleichte und zu jeder Jahreszeit attraktive Begrünung wird mitgeplant (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Beispiel Quartiersplatz (Quelle: Schwabenheim Neue Quartiere GmbH)



Erschließung und Stellplätze

Für das Wohngebiet wurde eine Straßenplanung erstellt und in das städtebauliche Konzept integriert. Die Planung wird im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Die Hauptzufahrt zum Wohngebiet erfolgt über die K 16 (Bubenheimer Straße) im Süden. Die Querung des bestehenden Fuß- und Radweges wird gemäß der Musterlösung 9.3-2 des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg ausgeführt. Die entsprechende Markierung und Beschilderung ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren in einer verkehrspolizeilichen Anordnung festzulegen und umzusetzen.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird von Norden über die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Verkehrsfläche erschlossen (Gemarkung Schwabenheim, Flur 2, Flurstück Nr. 250 und Nr. 261 (teilweise), Flur 16, Flurstück Nr. 514/8 (teilweise)). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Schwabenheim. Im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Ortsgemeinderat am 30.06.2025 beschlossen, die Zufahrt im weiteren Verfahren öffentlich zu widmen. Daher werden die vorgenannten Grundstücke bzw. Grundstücksteile nördlich des Geltungsbereichs gemäß § 36 Abs. 1 Landesstraßengesetz für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die öffentliche Widmung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Ortsgemeinderat Schwabenheim beschlossen. Die Erschließung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist somit gesichert.

Im Inneren des Gebietes werden die Gebäude über eine neu angelegte Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant, in der sich Fußgänger, Radfahrer und der motorisierte Verkehr den Straßenraum gleichberechtigt teilen. Die Erschließungsstraße erhält eine Breite von 6,0 m und wird in ihrem Verlauf durch die Anpflanzung von Bäumen und Versprünge in der Straßenführung optisch gegliedert. Am nördlichen Ende geht die Erschließungsstraße in den Quartiersplatz über. Die dort vorhandene Wendeanlage für PKW ist mit einem Durchmesser von ca. 14 m geplant.

In WA 1 (Doppelhausbebauung) werden je Baugrundstück eine Garage sowie ein vorgelagerter offener Stellplatz vorgesehen. Bei geplanten 20 Wohneinheiten entspricht dies einer Anzahl von 40 Stellplätzen. In WA 2 (Geschosswohnungsbau) wird eine oberirdische Stellplatzanlage im Nordosten des Geltungsbereichs mit 26 Stellplätzen und einem Angebot aus Garagen und offenen Stellplätzen geschaffen. Südlich des Gebäudes in WA 2 sind zwei weitere offene Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich sind zwei Besucherstellplätze im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der K 16 / Bubenheimer Straße geplant.

Die Planung umfasst somit insgesamt 34 Wohneinheiten und 70 PKW-Stellplätze. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Schwabenheim, die je Wohneinheit zwei Stellplätze vorsieht, wird damit erfüllt.

Ver- und Entsorgung

Das Konzept einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ermöglicht die Planung einer zentralen, energieeffizienten Energieversorgung zur Wärmeerzeugung sowie für Wasser, Strom und Multimedia. Im Süden des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Das Energiekonzept sieht ein strombasiertes Heizungssystem sowie ein strombasiertes System der Warmwasserzeugung vor. Gekoppelt mit einem dezentralen Lüftungssystem und Photovoltaikanlagen auf den Dächern kann somit auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet werden. Für die Wärmeversorgung des Geschosswohnungsbaus werden ebenfalls technische Möglichkeiten mit dieser Zielsetzung geprüft, z. B. Wärmepumpen.

Die Stellplätze und Garagen werden mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet.

Für die Entsorgung des Hausmülls werden in Abstimmung mit der Abfallwirtschaft die notwendigen Flächen hergestellt. Geplant ist ein gemeinschaftlicher Müllsammelplatz an

der Bubenheimer Straße. Alle Aufstellflächen werden sichtgeschützt in die Außenanlagenplanung integriert. Die Abfallabholung kann für das Gebäude in WA 2 alternativ über die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Stellplatzzufahrt (verlängerte „Mühlstraße“) erfolgen, sofern die Tragfähigkeit für Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26 Tonnen gegeben ist.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen, ausreichend dimensionierten Mischwasserkanalisation in der K 16 (Bubenheimer Straße) zugeführt.

Aus den Ergebnissen des Geotechnischen Berichtes geht hervor, dass eine Versickerung des Regenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist (siehe Anlage 3). Demnach soll das Niederschlagswasser auf 10 l/s*ha gedrosselt in den nördlich verlaufenden Sauerbach (auch Schwabenheimer Bach, Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden. Aufgrund der Abflussbegrenzung ergibt sich die Notwendigkeit, eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet vorzusehen. Diese soll als Staukanal ausgebildet werden. Für den geplanten Staukanal wird ein Rückhalteraum von ca. 116 m³ erforderlich. Wegen der Höhensituation ist ein Anschluss im Freispiegelgefälle nicht möglich. Daher soll die entsprechende Drosselung über eine Pumpstation erfolgen. Die Druckleitung wird dann vom südlichen zum nördlichen Grundstücksbereich verlegt und endet nach Passage eines Druckleitungsendschachtes im Hausanschlussschacht. Für die geplante Entwässerung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Zum Schutz der Bebauung vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen sind die nachfolgend genannten baulichen Maßnahmen vorgesehen, die den Abfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet gewährleisten und das Schadenspotenzial von Starkregenereignissen minimieren (siehe Kapitel 7.5.4 und Abbildung 10):

- Ausbildung der Zugänge und Zufahrten an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einem Gefälle zur nördlich angrenzenden Straße
- Ausbildung der Stellplatzanlage im Norden mit einer Böschung entlang der östlichen Stellplatzreihe und belassen eines 0,5 m breiten Streifens für den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Süden.
- Berücksichtigung des Oberflächenwasserabflusses im Rahmen der Gestaltung des Quartiersplatzes
- Ausbau der zentralen Erschließungsstraße mit Mittelrinne
- Gestaltung der Wege im Bereich der östlichen Wohnbebauung, die einen Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet (Vorsehen von Abflussstreifen, Böschungen, Erhöhung von Wegeeinfassungen).

Das Konzept zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen wurde im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

Grünkonzept

Das Wohngebiet wird von einem 3 m breiten Grünstreifen im Westen eingefasst. Die Eingrünung dient neben der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen auch als Sichtschutz für die privaten Gärten. Ebenso wird die innere Erschließungsstraße durch Hecken und Bäume gegliedert und somit optisch gefasst. Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer werden extensiv begrünt. Die privat genutzten Freiflächen um die Freisitze und die Vorgärten werden als Hausgärten individuell angelegt.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet zwei Allgemeine Wohngebiete fest. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird sichergestellt, dass Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, unzulässig sind. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB können diese jedoch durch Änderung des Durchführungsvertrags oder durch Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Bebauungsplans bedarf. Demnach bietet die allgemeine Festsetzung im Falle einer Nutzungsänderung eine erhöhte Flexibilität. Die zukünftigen Nutzungen dürfen den Regelungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

Entsprechend dem angestrebten Planungsziel, ein bedarfsgerechtes Wohngebiet zu entwickeln und zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies begründet sich in dem angestrebten Gebietscharakter eines hochwertigen und möglichst störungsarmen Wohngebiets, welches vorrangig dem Wohnen dienen soll. Mit den vorgenannten Nutzungen geht meist ein hoher Flächenbedarf sowie ein Bedarf an Stellplätzen einher, welcher am Standort nicht bereitgestellt werden kann. Zudem können betriebsbedingte Immissionen zu Konflikten mit der Wohnnutzung im Umfeld führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird in Orientierung an § 17 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für die Errichtung der erforderlichen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sowie der topographischen Situation werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll zur Schaffung eines bezahlbaren Wohnangebotes Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden hier drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das 3. Obergeschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden separat für jedes Baufenster in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird somit eine maximale Gebäudehöhe von ca. 11 m und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13 m, jeweils bezogen auf die private Straßenverkehrsfläche, erreicht.

Im Zusammenwirken von festgesetzter GRZ, der Begrenzung der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen wird eine für das Gebiet angemessene städtebauliche Dichte erzielt und sichergestellt, dass sich die geplanten baulichen Anlagen städtebaulich in das bestehende Umfeld einfügen und zu einer sinnhaften Abrundung des Ortsrandes im Südwesten der Ortsgemeinde beitragen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich an den östlich angrenzenden Wohngebieten und gewährleisten eine, dem bestehenden Ortscharakter entsprechende, aufgelockerte Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die vergleichsweise enge Baukörperausweisung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der Sicherstellung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur. Die Entstehung unmaßstäblich wirkender Baukörper wird dadurch verhindert.

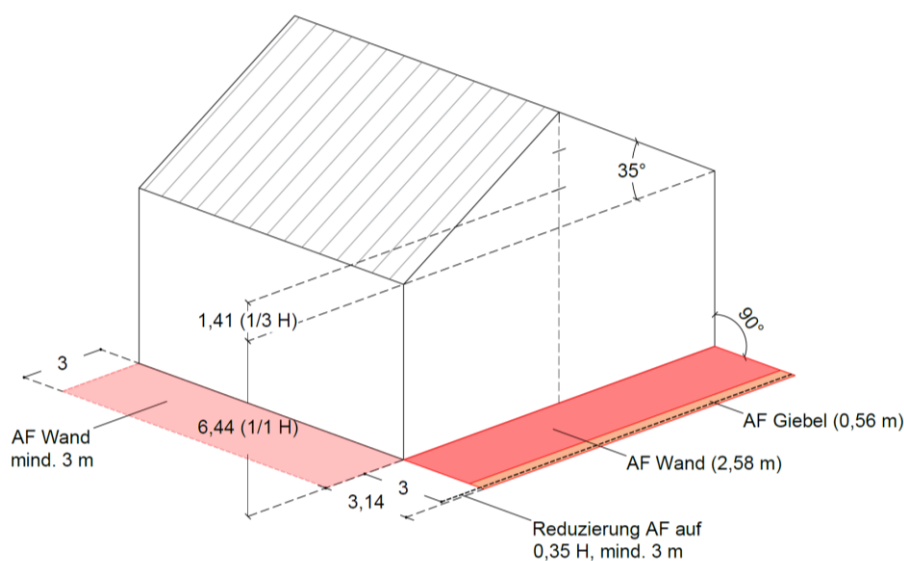
Hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 die Firstrichtung festgesetzt. Dies begründet sich in der Sicherstellung einer harmonischen Dachlandschaft zugunsten eines städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes am süd-westlichen Ortsrand von Schwabenheim.

6.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,35 H, mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt und damit geringfügig reduziert. Hiermit soll im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine flächensparende, kompakte Bebauung der Grundstücke erreicht werden. Unter Zugrundelegung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung an den jeweiligen Fassaden sichergestellt und den Belangen des Brandschutzes und Sozialabstandes Rechnung getragen.

Beispiel: Die geplanten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 haben eine Wandhöhe von 6,44 m. Gemäß § 8 Abs. 4 S. 5 Nr. 2 lit. c LBauO wird die Höhe der Giebelflächen zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet ($4,24 \text{ m} \times 1/3 = 1,41 \text{ m}$). In Summe ergibt sich somit bei 0,4 H eine Abstandsfläche von 3,14 m ($(6,44 \text{ m} + 1,41 \text{ m}) \times 0,4$). Aufgrund der festgesetzten Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m beträgt die Reduzierung demnach lediglich 14 cm (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Beispiel zur Reduzierung der Abstandsflächen bei den geplanten Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1



6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Für die vollständige Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken sind Stellplätze und Garagen in WA 1 und WA 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Damit wird das städtebauliche Konzept gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll die Nutzungsdichte und das Verkehrsaufkommen mit dem damit einhergehenden Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 begrenzt werden, um die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung zu gewährleisten und die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Stellplätze zu reduzieren. Die Festsetzung entspricht damit auch dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf die Festsetzung verzichtet, um gezielt Geschosswohnungsbau zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu ermöglichen.

6.7 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die geplante Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung des Gebietes wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die private Verkehrsfläche grenzt an die K 16 / Bubenheimer Straße an und stellt damit einen Anschluss an das örtliche Straßennetz her. Die eingetragenen Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Die Lage Grundstückszufahren an der Bubenheimer Straße in WA 1 und die Lage der Zufahrt in WA 2 werden mit der Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen räumlich fixiert und auf diese Bereiche beschränkt. An der Bubenheimer Straße entsteht eine weitere Ein- und Ausfahrt im Bereich des Anschlusses an die festgesetzte private Verkehrsfläche. Die übrigen Grundstückszufahrten sind an die private Verkehrsfläche angeschlossen und werden nicht zeichnerisch festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dient der Erhaltung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der K 16 (Bubenheimer Straße).

Der zentral gelegene „Platz der Generationen“, der als sozialer Treffpunkt für die Bewohner dient, wird mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ planungsrechtlich gesichert.

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen dienen der Unterbringung einer Technikzentrale und einer Trafostation zur Versorgung des Baugebiets mit Wärme, Wasser und Strom.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Mit den textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Schallschutzkonzept umgesetzt und die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Schallimmissionen hergestellt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit gewährleistet (siehe Anlage 1).

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umfassen:

- Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109-1:2018-01,

- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen,
- Grundrissorientierung (Ausrichtung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 zur lärmabgewandten Seite).

6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume im südlichen Randbereich des Plangebiets bilden in Verbindung mit den baulichen Anlagen eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang der K 16 (Bubenheimer Straße). Der angrenzende Straßenraum wird somit gefasst und optisch von der Bebauung im Gebiet getrennt. Darüber hinaus tragen die Baumpflanzungen entlang der Privatstraße und auf dem Quartiersplatz zur räumlichen Gestaltung sowie zur Steigerung der Wohnumfeldqualität bei.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Eingrünung der Wohngebiete nach Norden und Westen im Übergang zur freien Landschaft und der privaten Gärten zur Privatstraße. Zudem erhält die oberirdische Stellplatzanlage eine Eingrünung nach Süden und Osten zur benachbarten Wohnbebauung

Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten für Bäume und Sträucher unterstützt die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

Neben der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen und der optischen Aufwertung tragen die festgesetzten Pflanzgebote zu einer Verbesserung der lufthygienischen sowie mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet bei und schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6.11 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der Festsetzung wird die planexterne Ausgleichsfläche und die auf der Fläche umzusetzenden Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden nachfolgend bezeichnete Grundstücke mit bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig zugeordnet:

- Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstück Nr. 4/2, 1.630 m²
- Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstück Nr. 5, 8.087 m²

Die Maßnahme ist im Kompensationskataster Rheinland-Pfalz unter der Maßnahme-Nr. OEK-072024-PA3FXW, Bezeichnung Asp 6, 4/2ff. erfasst.

Die Maßnahme umfasst die Entwicklung einer wiesenartigen Hochstaudenflur mit artenreichen Saumstreifen und Gebüsch mittlerer Standorte. Die Initialpflanzung umfasst die Anpflanzung von 25 Wildobstbäumen und sechs Laubbäumen. Die Mahd hat folgendermaßen zu erfolgen:

- Hochstaudenflur einmal jährlich,
- Saumstreifen, dreijährliche Mahd in turnusgemäßem Wechsel

Die Ziel- und Maßnahmenkonzeption für die Ausgleichsfläche ist Gegenstand der Abbildung 12.

6.12 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung

Charakteristisch für die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebiets sind Satteldächer. In Orientierung an der vorherrschenden Dachform werden zur Sicherstellung ortstypischer Gebäudekubaturen und einer städtebaulich harmonischen Dachlandschaft im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt. Die Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° festgesetzt. Mit der Festsetzung von Flachdächern kann flächeneffizient Wohnraum geschaffen werden. Flachdächer ermöglichen zudem eine Dachbegrünung, die sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung, die Wärmedämmung bzw. Kühlung von Gebäuden und das Mikroklima auswirkt. Des Weiteren werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² sind deshalb extensiv zu begrünen. Hierunter fallen z.B. auch überdachte Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Aus der Kombination können sich Synergieeffekte ergeben: Die Dachbegrünung sorgt für eine niedrigere Umgebungstemperatur, wodurch der Wirkungsgrad der Anlage und somit der solare Energieertrag steigt. Im Gegenzug entstehen durch die von den Modulen ausgehende Verschattung wechselnde Standortbedingungen (unterschiedliche Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse), die zu einer Zunahme der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen können. Die Festsetzungen tragen somit den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

Dachaufbauten

Die Festsetzung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zur Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten stellt sicher, dass keine unmaßstäblich wirkenden Dachaufbauten entstehen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Darüber hinaus sind die Dachaufbauten mit Ausnahme von Treppentürmen, Aufzugsüberfahrten und Umwehrungen auf Dächern mit einem Rücksprung von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszubilden, um ihre Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum zu verringern.

Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke wirkt sich eingriffsmindernd aus und trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Die vegetative Gestaltung verhindert zudem die Entstehung von Stein- und Schottergärten. Traufstreifen um das Gebäude aus Kies und Schotter werden bis zu einer maximalen Breite von 0,5 m zugelassen.

Einfriedungen

Einfriedungen werden mit einer Höhenbeschränkung festgesetzt, um eine Transparenz der städtebaulichen Strukturen zum Straßenraum zu erzielen. Durch die Gestaltungsvorgaben soll zudem ein einheitliches und hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet und die Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

Anlagen zum Sammeln von Abfall

Zur Minimierung der von Abfallanlagen im Allgemeinen ausgehenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, sind diese in die baulichen Anlagen zu integrieren oder durch Sichtschutzelemente baulich abzuschirmen.

6.13 Hinweise

Folgende Belange wurden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde,
- Altlasten,
- Artenschutz,
- Entwässerung,
- Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen.

7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, der Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 2, 4 und 5 verwiesen.

7.2 Angaben zur Bau- und Betriebsphase

Bauphase

Baubedingte Umweltauswirkungen entstehen z. B. durch Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen beschränken sich temporär auf die Bauphase.

Betriebsphase

Hinsichtlich der Betriebsphase wurden folgende Fachgutachten und Fachplanungen erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage 1),
- Artenschutzrechtliches Gutachten (siehe Anlage 2),
- Geotechnischer Bericht (siehe Anlage 3),
- Fachbeitrag Entwässerung (siehe Anlage 4).

Die vorgenannten Fachgutachten und Fachplanungen sind Grundlage für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie der Entwicklung erforderlicher umweltfachlicher Maßnahmen. Kumulierende Wirkungen des vorliegenden Vorhabens mit Vorhaben im Umfeld sind nicht bekannt

7.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

1. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Landes-Immissionsschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LImSchG)

Relevante Schallimmissionen ergeben sich durch die südlich verlaufende K 16, den Lebensmitteldiscounter, die nördlich und westlich des Plangebiets gelegenen Stellplatzanlagen sowie das im Nordosten angrenzende Hotel mit Außengastronomie. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 1 ist.

2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des BNatSchG und LNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, die Gegenstand der Anlage 2 ist.

3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und LWG anzuwenden und eine Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Entwässerung erstellt, der Gegenstand der Anlage 4 ist. Dieser wird zur Offenlage unter Zugrundelegung des geänderten städtebaulichen Konzepts aktualisiert.

4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der Gegenstand der Anlage 3 ist.

7.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand im Anschluss an den Bebauungszusammenhang der bestehenden Ortslage. Bebaute Gebiete schließen sich nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet an. Im Westen angrenzend befindet sich eine Stellplatzanlage. Die Planung stellt somit eine städtebaulich sinnhafte Abrundung des Siedlungskörpers dar, die logisch aus der gewachsenen Siedlungsstruktur abgeleitet wird.

Aufgrund des direkten Anschlusses an die südlich verlaufende K 16 / Bubenheimer Straße inkl. eines Fuß- und Radwegs ist kein zusätzlicher Erschließungsaufwand für die verkehrliche Anbindung erforderlich. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz ist mit der ca. 100 m entfernten Bushaltestelle „Kindergarten“ gegeben. Die vorhandene Anbindung stellt die Erreichbarkeit für die zukünftigen Nutzer, unabhängig von der Verkehrsmittelwahl, sicher.

Zudem umfasst der Standort eine naturschutzfachlich geringwertige Ackerfläche. Schützenswerten Biotope oder sonstige, ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen. Durch die Auswahl der Fläche wird eine Flächeninanspruchnahme in natur- und artenschutzfachlich sensibleren Bereichen vermieden.

Die Lage gegenüber eines Lebensmittel-Discounters bietet Synergieeffekte in Bezug auf die Versorgung der zukünftigen Nutzer des Gebietes sowie die Stärkung der lokalen Versorgungsstrukturen in Schwabenheim

Zusammenfassend wird mit dem Bebauungsplan eine kompakte und nachhaltige Siedlungsentwicklung verfolgt, da der bestehende Bebauungszusammenhang städtebaulich sinnvoll abgerundet wird, bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt und aufwändige Erschließungsmaßnahmen minimiert werden können. Eine Eignung der Fläche ist zudem auch aufgrund der vergleichsweise geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit gegeben, weil eine Entwicklung in potenziell höherwertigen Bereichen in der Ortsgemeinde Schwabenheim vermieden wird.

7.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

7.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Die nächstgelegene Wohnbebauung grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich an. Nördlich und westlich angrenzend befinden sich jeweils hinter einem Gehölzstreifen Stellplatzanlagen der MSD Animal Health Innovation GmbH und des Hotels Pfaffenhofen. Im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg, an den sich die Kreisstraße 16 anschließt. Südlich der K 16 liegt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Lebensmitteldiscounter (siehe Abbildung 4).

Schallimmissionen

Schallimmissionen ergeben sich für den Geltungsbereich in der Bestandssituation durch die südlich verlaufende K 16, den Lebensmitteldiscounter jenseits der K16, die nördlich und westlich gelegenen Stellplatzanlagen sowie das im Nordosten angrenzende Hotel mit Außengastronomie.

Auswirkungen

Der bestehende Fuß- und Radweg im südlichen Randbereich des Plangebiets wird mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Schallimmissionen

Es wurde ein Schallgutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 1 ist. Im Ergebnis werden hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet am Tag im gesamten Plangebiet unterschritten und somit eingehalten. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an der Nordostfassade des Geschosswohnungsbaus (WA 2) im 2. und 3. Obergeschoss um bis zu 2 dB(A) überschritten. Ursache für die geringfügige Überschreitung ist die genehmigte Außengastronomie des Hotels. Aufgrund der Überschreitung wird eine passive Schallschutzmaßnahme zur Grundrissorientierung ergriffen. Die Fenster von schutzbedürftigen Räume, die über eine weitere Außenwand verfügen, sind an der jeweils ruhigeren Fassade zu orientieren.

Damit verbleibt lediglich jeweils ein an der Ostfassade orientierter schutzbedürftiger Raum im 2. und 3. Obergeschoss, der über keine weitere Außenwand an einer ruhigeren Fassade verfügt. An diesen Räumen verbleibt eine geringfügige Überschreitung um 1 dB(A). Diese Überschreitung ist darauf zurückzuführen, dass im Sinne einer worst-case-Betrachtung ein Emissionsansatz für die Außengastronomie mit voller Besetzung aller Tische nach 22 Uhr mit gehoben sprechenden Personen gewählt wurde. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieses Szenario ohnehin nur in den wärmeren Jahreszeiten (max. 6 Monate im Jahr) möglich ist. Zudem kann angenommen werden, dass eine volle Besetzung nur an Wochenenden, d.h. an maximal 50 Tagen im Jahr erwartet werden. Da dies witterungsabhängig ist, wird eine volle Besetzung sehr wahrscheinlich an weniger Tagen im Jahr erreicht.

Wird nun davon ausgegangen, dass die anwesenden Personen anstatt gehoben (70 dB(A)/Person), in normaler Lautstärke sprechen (65 dB(A)/Person), vermindern sich die Geräuscheinwirkungen bereits um 5 dB(A).

Bei einer Besetzung von 50 Prozent der Außensitzplätze (10 statt 20 sprechende Personen), vermindern sich die Geräuscheinwirkungen bei gehoben sprechenden Personen um 3 dB(A).

Die vorgenannten Ausführungen zeigen, dass der ohnehin nur geringfügige Immissionskonflikt (Überschreitung um lediglich 1 dB(A) an jeweils einem schutzbedürftigen Raum im 2. und 3. OG) bereits mit kleinen Veränderungen des Emissionsszenarios ausbleibt

und das im Schallgutachten zu Grunde gelegte worst-case-Emissionsszenario allenfalls auf maximal 50 Tage im Jahr beschränkt ist.

Das Spitzenpegelkriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen wird sowohl am Tag als auch in der Nacht unterschritten.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet an den Südostfassaden der geplanten Bebauung um bis zu 5 dB(A) überschritten. In den Außenwohnbereichen wird der Schwellenwert von 64 dB(A), der als zumutbare Geräuscheinwirkung im Außenwohnbereich definiert ist, eingehalten. Zur Sicherstellung nutzungskonformer Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 ist durch geeignete Außenbauteile (z.B. Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen, Lüfter) sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils entsprechend DIN 4109-1/2018-01 eingehalten wird.

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen führt zu einer Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

7.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 2 ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Bestand

An insgesamt drei Begehungen im Jahr 2021 wurde das Plangebiet und die Umgebung intensiv auf potenziell quartierbietende Strukturen sowie Hinweise auf Nahrungspflanzen für gefährdete Insekten und Nistplätze für Bodenbrüter untersucht. Darüber hinaus wurde auf mögliche Existenzhinweise, wie z.B. Kot- oder Urinspuren oder sichtbares ehemals genutztes Nistmaterial geachtet.

Säugetiere außer Fledermäuse

Relevante Vorkommen streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten, wie z.B. Feldhamster und Haselmaus, sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet bietet aufgrund vorhandener Habitatrequisiten sowie Lage und Isolation kein relevantes Potenzial zum Vorkommen.

Fledermäuse

Relevante Vorkommen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet bietet aufgrund vorhandener Habitatrequisiten sowie Lage und Isolation kein relevantes Potenzial zum Vorkommen. Eine Nutzung des Untersuchungsgebiets als Jagd- oder Transferflugraum ist jedoch nicht auszuschließen.

Vögel

Das Plangebiet wurde intensiv nach Hinweisen auf Bodenbrüter abgesucht. Es befinden sich keine Bodennester oder Hinweise auf Altnester im Plangebiet. Die im Nordwesten außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Hecke wurde auf Hinweise einer Besiedlung durch planungsrelevante Arten überprüft. Es befinden sich keine brütenden Vögel in diesem Bereich, es gab auch keine Hinweise auf eine vergangene Nutzung. Das Plangebiet wird vorrangig als Nahrungshabitat durch Vogelarten genutzt, die in den angrenzenden Einzelbäumen an der Straße brüten und in den Gärten der Wohnbebauung nisten.

Amphibien

Das Plangebiet bietet aufgrund vorhandener Habitatrequisiten kein relevantes Potenzial zum Vorkommen. Eine Nutzung des Plangebietes als Laichgewässer-Wanderweg bzw.

Landlebensraum wird ausgeschlossen. Durch die Barriere zum Sauerbach ist eine Wechselwirkung der Fläche mit dem Gewässer ausgeschlossen.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund vorhandener Habitatrequisiten kein Potenzial zum Vorkommen. Bei den Begehungen wurde vor allem auf Kleinstrukturen geachtet.

Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Heuschrecken

Bei der ersten Begehung im Mai wurden mehrfach Individuen des Großen Wiesenknopfs *Sanguisorba officinalis* festgestellt. Die Raupen zweier Schmetterlingsarten, der Dunkle und der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Phengaris nausithous* und *P. teleius*, nutzen den Nektar dieser Pflanzenart als wichtigste Nahrungsquelle im Frühjahr und Sommer. Da es sich bei diesen Schmetterlingsarten um FFH- und Rote-Liste Arten handelt, wurden bei den weiteren Begehungen die Individuen der Pflanze auf Besatz durch Raupen untersucht. Es konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Bei der Begehung im Juli konnten viele, aber ausnahmslos nicht geschützte und ungefährdete, Insektenarten festgestellt werden. Bei den vorkommenden Schmetterlingsarten handelte es sich fast ausschließlich um den Kleinen und Großen Kohlweißling *Pieris rapae* und *P. brassicae*.

Pflanzen

Das Plangebiet umfasst eine derzeit Ackerfläche sowie einen Abschnitt des südlich entlang der K 16 verlaufenden Fuß- und Radweges. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Flächen und Objekte nach dem Naturschutzrecht (MUEEF, 2022). Weiterhin sind im Plangebiet keine streng geschützten Pflanzenarten vorhanden.

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden nach dem Kartierschlüssel des MUEEF (Stand 20.04.2020) bzw. des MKUEM (Stand 23.02.2023) erfasst und sind in Abbildung 7 dargestellt.

Abbildung 7: Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich, Bestand (links) und Planung (rechts)



Die nachfolgende Tabelle 1 enthält die Beschreibung und Bewertung der im Geltungsbereich aufgenommenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand

Biotoptyp	Beschreibung	Wertpunkte pro m ²	Fläche [m ²]	Bilanzwert
HA0	Acker	6	7.285	43.710
HC3	Straßenrand	3	200	600
VB5	Radweg	0	180	0
Summe			7.665	44.310

Auswirkungen

Fledermäuse

Die Nutzung des Luftraumes als Flug- und Jagdraum der Fledermäuse bleibt auch bei Umsetzung des Bebauungsplans erhalten. Für Arten wie die Zwergfledermaus, die Insekten auch im Strahlbereich künstlicher Lichtquellen jagt, verbessert sich die Nahrungssituation bei Realisierung der Planung. Eine Betroffenheit der Fledermäuse im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vögel

Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Eine Betroffenheit im Sinne der

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Heuschrecken

Eine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird naturschutzfachlich geringwertige Ackerfläche in Anspruch genommen. Durch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die Grundstücksfreiflächen sind unter Zugrundelegung der zulässigen Grundflächenzahl zu begrünen. Die zukünftigen Biotop- und Nutzungsstrukturen unter Zugrundelegung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Gegenstand von Abbildung 7. Aus dem festgesetzten geplanten Allgemeinen Wohngebiet (GRZ II 0,6), den Verkehrsflächen, dem Quartiersplatz, den Versorgungsflächen sowie den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergeben sich die in nachfolgender Tabelle dargestellten Biotopwerte.

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung

Biototyp	Beschreibung	Wertpunkte pro m²	Fläche [m²]	Bilanzwert
BD2	Strauchhecke	11	500	5.500
HC3	Straßenrand	3	200	600
HJ1	Garten	7	1.940	13.5800
HM5	Pflanzbeete auf dem Quartiersplatz	6	60	360
HN1	Gebäude	0	3.659	0
HT1	Versorgungsflächen	0	41	0
HV4	Quartiersplatz	0	245	0
VA0	Straße	0	840	0
VB5	Radweg	0	180	0
Summe			7.665	20.040

7.5.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Ackerfläche mit einer überwiegend hohen natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl > 60 bis ≤ 100; LGB 2022).

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten, Altablagerungen, Altstandorten, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen liegen nicht vor.

Es wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der Gegenstand der Anlage 3 ist. Demnach steht unterhalb einer ca. 0,25 m mächtigen Mutterbodenschicht (Mu) der gewachsene Untergrund an. Die Lößlehmschicht wurde mit Mächtigkeiten zwischen ca. 1,5 m und 4,5 m erkundet und als schwach toniger Schluff (U), mit halbfester Konsistenz angesprochen. Darunter steht ein Kies (G, u), mit schwach sandigen und stark schluffigen Beimengungen in dichter bis sehr dichter Lagerung. Der gesamte gewachsene Untergrund ist stark kalkhaltig.

Zur abfalltechnischen Einstufung erfolgten chemisch-technische Analysen an zwei Bodenmischproben. Im Ergebnis wurden bei den Proben nur untergeordnete Stoffkonzentrationen im Feststoff und Eluat festgestellt, weshalb die anstehenden Böden in die LAGA-Zuordnungsklasse Z0 einzustufen sind (siehe Anlage 3).

Auswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 0,48 ha und der Inanspruchnahme einer Ackerfläche. Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden entsprechend durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe Kapitel 7.7.2). Die grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Dachbegrünung wirken sich eingriffsmindernd aus. Die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten. Sofern eine Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen erfolgt, ist die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Auf die Bestimmungen des § 202 BauGB zum Umgang mit Mutterboden wird hingewiesen.

7.5.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten sowie gesetzlichen Überschwemmungsgebieten (MKUEM, 2025). Unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nördlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Sauerbach, ein Gewässer 3. Ordnung, der ca. 300 m weiter westlich in die Selz mündet.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz sind bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) nahezu flächendeckend im Plangebiet Wassertiefen von mindestens 10 bis > 30 cm zu erwarten. Größere Wassertiefen können im östlichen Randbereich (bis zu 50 cm) und im Süden des Plangebiets (bis zu 100 cm) auftreten (siehe Abbildung 8). Die höchsten Fließgeschwindigkeiten werden mit 2 m/s im östlichen und südlichen Teilbereich erreicht. Im Übrigen Gebiet sind im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses niedrigere Fließgeschwindigkeiten von 0,2 m/s bis 0,5 m/s und 0,5 m/s bis 1 m/s zu erwarten (siehe Abbildung 9).

Abbildung 8: Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen für SRI 7, 1 Std. (MKUEM 2025, Geltungsbereich schwarz umrandet)

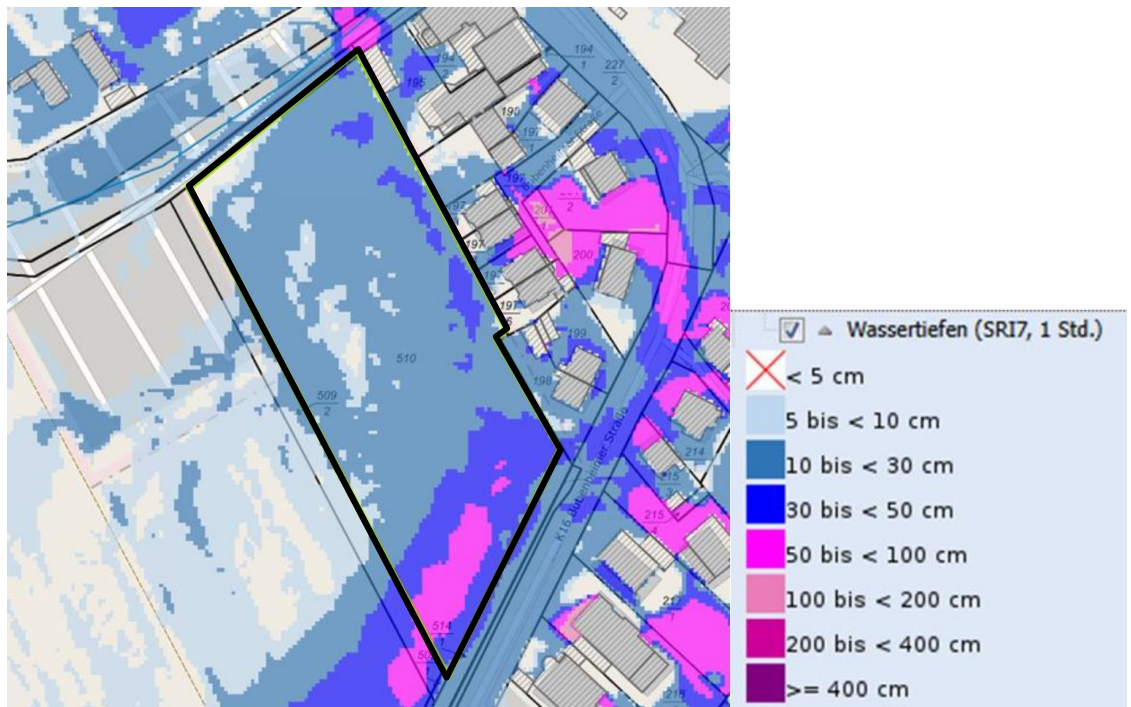
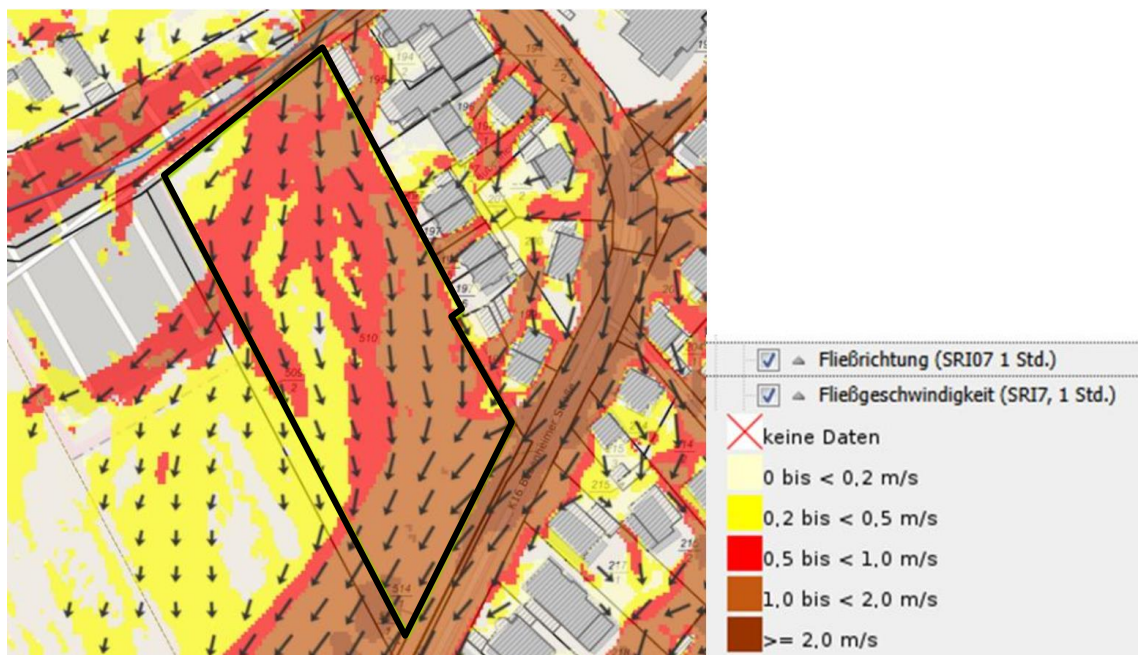


Abbildung 9: Sturzflutgefahrenkarte, Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung für SRI 7, 1 Std. (MKUEM 2025, Geltungsbereich schwarz umrandet)



Gemäß geotechnischem Bericht ist eine Versickerung anfallender Oberflächenwässer (Niederschläge) aufgrund der geringen Durchlässigkeiten der anstehenden Schluffe nicht möglich (siehe Anlage 3).

Auswirkungen

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es in Teilbereichen zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird das Wasserrückhaltungs- und versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt.

Es wurde ein Fachbeitrag Entwässerung erstellt, der Gegenstand der Anlage 4 ist. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der K 16 (Bubenheimer Straße) zugeführt.

Angesichts der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Demnach soll das Niederschlagswasser auf 10 l/s*ha gedrosselt in den nördlich verlaufenden Sauerbach (auch Schwabenheimer Bach, Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden. Aufgrund der Abflussbegrenzung ergibt sich die Notwendigkeit, eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet vorzusehen. Diese soll als Staukanal ausgebildet werden. Für den geplanten Staukanal wird ein Rückhalteraum von ca. 116 m³ erforderlich. Wegen der Höhensituation ist ein Anschluss im Freispiegelgefälle nicht möglich. Daher soll die entsprechende Drosselung über eine Pumpstation erfolgen.

Zum Schutz der Bebauung vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen sind die nachfolgend genannten baulichen Maßnahmen vorgesehen, die den Abfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet gewährleisten und das Schadenspotenzial von Starkregenereignissen minimieren (siehe Abbildung 10):

- Ausbildung der Zugänge und Zufahrten an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einem Gefälle zur nördlich angrenzenden Straße
- Ausbildung der Stellplatzanlage im Norden mit einer Böschung entlang der östlichen Stellplatzreihe und belassen eines 0,5 m breiten Streifens für den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Süden.
- Berücksichtigung des Oberflächenwasserabflusses im Rahmen der Gestaltung des Quartiersplatzes
- Ausbau der zentralen Erschließungsstraße mit Mittelrinne
- Gestaltung der Wege im Bereich der östlichen Wohnbebauung, die einen Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet (Vorsehen von Abflusstreifen, Böschungen, Erhöhung von Wegeeinfassungen).

Das Konzept zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses wurde im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

7.5.5 Schutzgut Klima / Luft

Die den Geltungsbereich umfassende Ackerfläche trägt der Kaltluftproduktion bei. Die Kaltluft fließt aufgrund des Nord-Süd-Gefälles in Richtung der Siedlungsflächen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird eine kaltluftproduzierende Fläche in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum am Siedlungsrand von Schwabenheim und des hohen Angebots an kaltluftproduzierenden Flächen und Grünstrukturen in der Umgebung besitzt die Fläche jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden zudem kleinklimatische Gunsträume geschaffen und negative Auswirkungen auf das Schutzgut verringert.

7.5.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und umfasst eine Ackerfläche (MUEEF, 2022). Unmittelbar östlich grenzt Wohnbebauung an. Durch die Lage an der K 16, den angrenzenden Stellplatzflächen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb sowie westlich des Geltungsbereichs ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.

Auswirkungen

Die zukünftige Wohnbebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild, schafft jedoch eine städtebaulich sinnhafte Abrundung der gewachsenen Siedlungsstruktur am süd-westlichen Ortsrand von Schwabenheim. Landschaftsbildprägende Elemente werden nicht beansprucht. Die geplante Bebauung fügt sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen (z.B. Dachform, -neigung) in das bestehende Ortsbild ein. Des Weiteren erfolgt durch die Eingrünung im Westen des Geltungsbereichs eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen tragen zudem zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebiets bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7.5.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu bekannten Fundstellen östlich an der Bubenheimer Straße und in dem westlich des Geltungsbereichs gelegenen Flurstück Nr. 509 (Flur 16) handelt es sich jedoch um eine archäologische Verdachtsfläche und archäologische Bodenfunde können nicht ausgeschlossen werden. Zum Umgang mit möglichen archäologischen Bodenfunden nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus bei der GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

Nördlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 20 m befindet sich die von einer Bruchsteinmauer umschlossene weitläufige Anlage der ehemaligen Benediktinerpropstei der Abtei St. Maximin/Trier.

Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung (Wohngebiet und Betriebsgebäude der MSD Animal Health Innovation GmbH) sowie der dichten Baum- und Gehölzbestände entlang des Sauerbaches mit Baumhöhen von ca. 15 m ist die Sichtbarkeit der denkmalgeschützten Propsteikirche von der K 16 aus gesehen bereits stark eingeschränkt (siehe Abbildung 11). Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Sichtfeldes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher nicht zu erwarten. Selbst wenn das Plangebiet in einem gemeinsamen Blickfeld mit der Propsteikirche wahrgenommen würde, stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen sicher, dass sich die baulichen Anlagen im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage der ehemaligen Propstei städtebaulich und gestalterisch unterordnen sowie in das bestehende Umfeld einfügen (z.B. GRZ, Höhe baulicher Anlagen, Anzahl Vollgeschosse, Begrünung des Gebietes).

Abbildung 11: Eingeschränktes Sichtfeld zur Propsteikirche mit Blickrichtung Norden (Sommer und Winter)



7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Versiegelungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans blieben aus. Dies gilt jedoch auch für die gemäß dem Bebauungsplan vorgesehene Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, durch die neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden können und stellenweise eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand im Gebiet erreicht werden kann.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Für das Plangebiet wurden die nachfolgend dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet:

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Grundrissorientierung in WA 2
- Schallschutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4.
- Rodung von Gehölzen und Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung)

Schutzgut Boden und Fläche

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und getrennte Lagerung gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Wiederverwertung des Aushubmaterials.
- Beschränkung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

Schutzgut Wasser

- Errichtung eines Stauwasserkanals zur Regenwasserrückhaltung
- Beschränkung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß
- Umsetzung von Dachbegrünungen
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz der Bebauung vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen:
 - Ausbildung der Zugänge und Zufahrten an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einem Gefälle zur nördlich angrenzenden Straße
 - Ausbildung der Stellplatzanlage im Norden mit einer Böschung entlang der östlichen Stellplatzreihe und belassen eines 0,5 m breiten Streifens für den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Süden.
 - Berücksichtigung des Oberflächenwasserabflusses im Rahmen der Gestaltung des Quartiersplatzes
 - Ausbau der zentralen Erschließungsstraße mit Mittelrinne

Schutzgut Landschaft

- Landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse), durch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Einfriedungen, Einhausung von Abfallsammelanlagen) sowie durch grünordnerische Festsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen)

Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

- Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Meldung von Funden gemäß § 17 DSchG.

7.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird wie folgt vorgenommen:

- Schutzgut Pflanzen: Für die beanspruchten Biotop- und Nutzungsstrukturen wird gemäß dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz die Menge an Biotopwertpunkten ermittelt, die zu kompensieren sind (MKUEM, 2021).
- Schutzgut Boden: Der Kompensationsumfang für Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung ergibt sich aus der Gegenüberstellung der bestehenden sowie der durch das Vorhaben ermöglichten Versiegelung von Flächen.

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie deren Biotopwerte für Bestand und Planung sind Gegenstand von Kapitel 7.5.2 und Abbildung 7. Für das Schutzgut Pflanzen entsteht vorhabenbedingt ein Defizit von 24.270 Wertpunkten (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Schutzgut	Bestand	Planung	Differenz
Pflanzen	44.310	20.040	-24.270

Der geplanten Versiegelung in einem Umfang von 4.966 m² steht eine bestehende Versiegelung in Höhe von 180 m² entgegen, sodass mit der Umsetzung des Vorhabens eine Neuversiegelung von Flächen in Höhe von 4.786 m² verbunden ist.

Den durch die Planung ausgelösten Eingriffen in Natur und Landschaft wird die bereits realisierte Ausgleichsfläche in der Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstücke Nr. 4/2 und Nr. 9 mit einer Gesamtfläche von 9.717 m² vollständig zugeordnet.

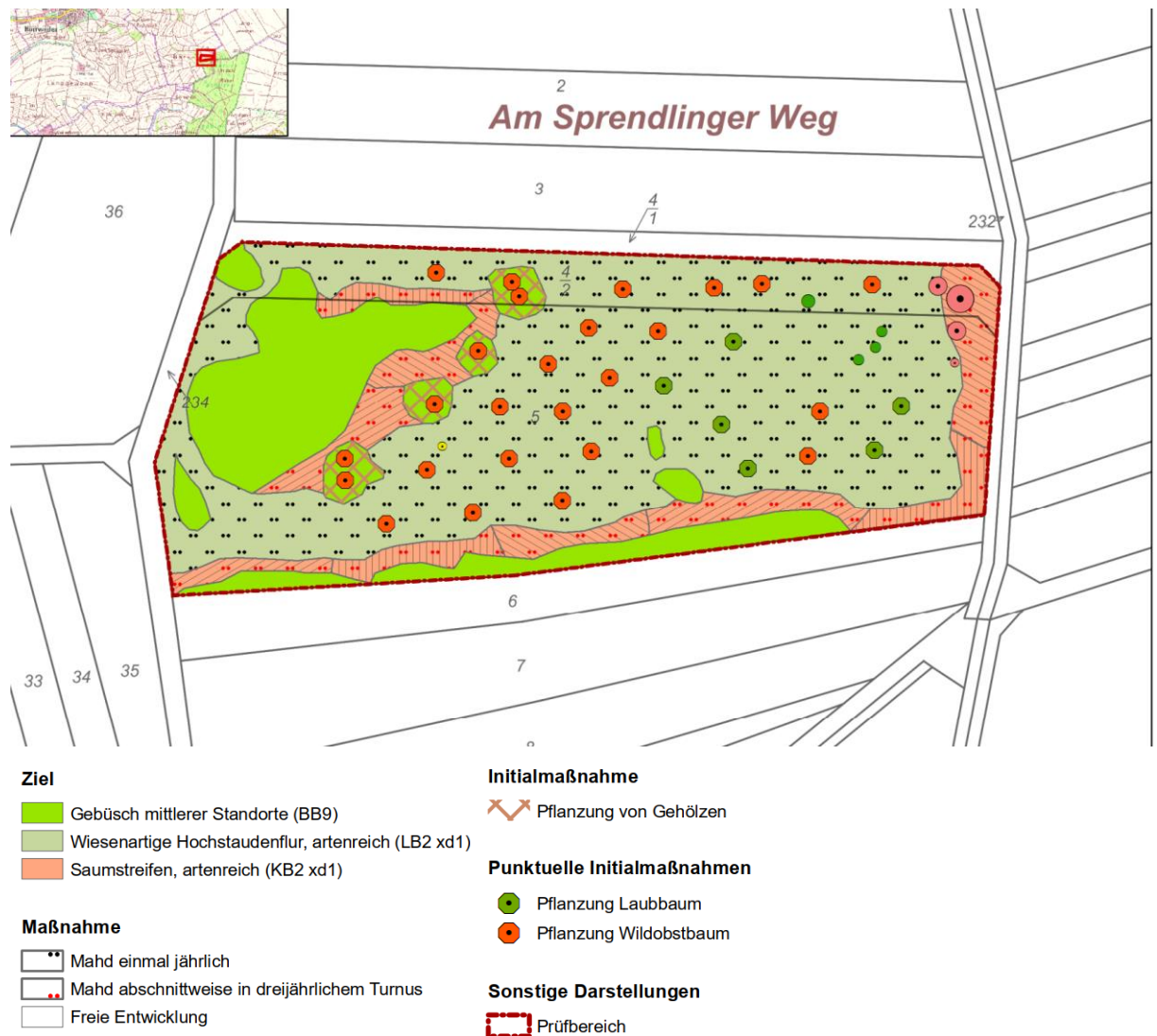
Die Maßnahme ist im Kompensationsverzeichnis des Landes Rheinland-Pfalz unter der Maßnahme-Nr. OEK-072024-PA3FXW, Bezeichnung Asp 6, 4/2ff. erfasst. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und umfassen die Entwicklung einer wiesenartigen Hochstaudenflur mit artenreichen Saumstreifen und Gebüschern mittlerer Standorte sowie die Initialpflanzung von 25 Wildobstbäumen und sechs Laubbäumen (siehe Abbildung 12).

Die Ökokontofläche hat eine Biotopaufwertung i.H.v. 52.950 BWP generiert. Hiermit lässt sich der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen i.H.v. 24.270 BWP vollständig ausgleichen. Die Extensivierung der Ausgleichsfläche dient multifunktional auch dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung in einem Umfang von 4.786 m². Dabei wird ein Ausgleichsfaktor Faktor von 1:2 zu Grunde gelegt, was zu einem Flächenbedarf von 9.572 m² führt. Der Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden kann mit der geplanten Ausgleichsfläche mit einer Größe von insgesamt 9.717 m² somit erbracht werden. Die Ausgleichsfläche wurde im Vorfeld mit der Unteren Natur-schutzbehörde abgestimmt.

Die Maßnahme ist bisher keinem Eingriff zugeordnet worden. Die Zuordnung im Rahmen des plangegegenständlichen Verfahrens erfolgt durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stiftung Wald zum Leben. Mittels vertraglicher Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stiftung wird die dauerhafte Pflege und Sicherung der bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Abbildung 12: Ziel und Maßnahmenkonzeption, Ökokontofläche in der Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstück Nr. 4/2 und 6 (viriditas, 2024)



7.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.7 definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

7.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die verwendeten technischen Verfahren für die Themen Schall, Artenschutz, Boden und Entwässerung entsprechen dem Stand der Technik. Sie sind in den Fachgutachten dokumentiert.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Schwabenheim an der Selz beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes, um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Ortsgemeinde zu begegnen. Ziel der Planung ist die Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebotes, z.B. für Familien und ältere Personen.

Für den Landkreis Mainz-Bingen wurde im Jahr 2019 ein Wohnungsmarktkonzept erstellt. Demnach hat der Landkreis in den letzten Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs in nahezu allen Kommunen erfahren. Aufgrund der dynamischen Entwicklung in einer wirtschaftsstarke Region ist auch zukünftig von einem weiteren Bevölkerungsanstieg und einer Verschärfung der Wohnungsmarktsituation auszugehen. Zugleich zeigt die Analyse der Altersstruktur, dass der gesamte Landkreis von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung betroffen ist. Daraus lässt sich eine gesteigerte Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum ableiten (Gewos, 2019). Infolgedessen sieht sich auch die Ortsgemeinde Schwabenheim aktuell und zukünftig mit der Herausforderung konfrontiert, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen in ihrem Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Pfaffenhofen“ soll das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden. Vorhabenträgerin ist die Schwabenheim Neue Quartiere GmbH.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand im Anschluss an den Bebauungszusammenhang der bestehenden Ortslage. Die Planung stellt eine städtebaulich sinnhafte Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers dar, die sich logisch aus der gewachsenen Siedlungsstruktur ableitet. Bestehende Infrastruktureinrichtungen können genutzt und aufwändige Erschließungsmaßnahmen minimiert werden können.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dokumentiert.

Schallimmissionen ergeben sich für den Geltungsbereich in der Bestandssituation durch die südlich verlaufende K 16, den Lebensmitteldiscounter jenseits der K16, die nördlich und westlich gelegenen Stellplatzanlagen sowie das im Nordosten angrenzende Hotel mit Außengastronomie. Hierzu wurde ein Schallgutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 1 ist. Unter Zugrundelegung der darin enthaltenen Schallschutzmaßnahmen die planungsrechtlich mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden, kann eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen hergestellt werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 2 ist. An insgesamt drei Begehungen im Jahr 2021 wurde das Plangebiet und die Umgebung intensiv auf potenziell quartierbietende Strukturen sowie Hinweise auf Nahrungspflanzen für gefährdete Insekten und Nistplätze für Bodenbrüter untersucht. Darüber hinaus wurde auf mögliche Existenzhinweise, wie z.B. Kot- oder Urinspuren oder sichtbares ehemals genutztes Nistmaterial geachtet. Relevante Vorkommen streng geschützter Säugetiere inkl. Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Insekten sind nicht zu erwarten. Vögel nutzen das Plangebiet vorrangig als Nahrungshabitat, die in den angrenzenden Einzelbäumen an der Straße brüten und in den Gärten der Wohnbebauung nisten. Fledermäuse nutzen das Gebiet allenfalls als Jagd- oder Transferflugraum. Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten, Altablagerungen, Altstandorten, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen liegen nicht vor. Es wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der Gegenstand der Anlage 3 ist. Demnach steht unterhalb einer ca. 0,25 m mächtigen Mutterbodenschicht (Mu) der gewachsene Untergrund an. Die Lößlehmschicht wurde mit Mächtigkeiten zwischen ca. 1,5 m und 4,5 m erkundet und als schwach toniger Schluff (U), mit halbfester Konsistenz angesprochen. Darunter

steht ein Kies (G, u), mit schwach sandigen und stark schluffigen Beimengungen in dichter bis sehr dichter Lagerung. Der gesamte gewachsene Untergrund ist stark kalkhaltig.

Zur abfalltechnischen Einstufung erfolgten chemisch-technische Analysen an zwei Bodenmischproben. Im Ergebnis wurden bei den Proben nur untergeordnete Stoffkonzentrationen im Feststoff und Eluat festgestellt, weshalb die anstehenden Böden in die LAGA-Zuordnungsklasse Z0 einzustufen sind (siehe Anlage 3).

Durch das Vorhaben kommt es zu einer potenziellen Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 0,48 ha und der Inanspruchnahme einer Ackerfläche. Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Die Eingriffe sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Hierzu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ erstellt (siehe Kapitel 7.7.2). Die grünordnerischen Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Dachbegrünung wirken sich eingriffs mindernd aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten sowie gesetzlichen Überschwemmungsgebieten (MKUEM, 2022). Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es in Teilbereichen zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses.

Durch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird das Wasserrückhaltungspotenzial erhöht und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt.

Gemäß dem erstellten Fachbeitrag Entwässerung (siehe Anlage 4) erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der K 16 (Bubenheimer Straße) zugeführt. Angesichts der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Demnach soll das Niederschlagswasser auf 10 l/s*ha gedrosselt in den nördlich verlaufenden Sauerbach eingeleitet werden. Aufgrund der Abflussbegrenzung wird eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet mittels Errichtung eines Staukanals vorzusehen. Für die geplante Entwässerung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Zum Schutz der Bebauung vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen sind die nachfolgend genannten baulichen Maßnahmen vorgesehen, die den Abfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet gewährleisten und das Schadenspotenzial von Starkregenereignissen minimieren (siehe Kapitel 7.5.4 und Abbildung 10). Das Konzept wurde im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum am Siedlungsrand von Schwabenheim und des hohen Angebots an kaltluftproduzierenden Flächen und Grünstrukturen in der Umgebung, besitzt die Fläche eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden zudem kleinklimatische Gunsträume geschaffen und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft verringert.

Die zukünftige Wohnbebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild, schafft jedoch eine städtebaulich sinnhafte Abrundung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Landschaftsbildprägende Elemente werden nicht beansprucht. Die geplante Bebauung fügt sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen (z.B. Dachform, -neigung) in das bestehende Ortsbild ein. Des Weiteren unterstützen die grünordnerischen Festsetzungen eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen tragen zudem zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebiets bei.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu bekannten Fundstellen östlich an der Bubenheimer Straße und in dem westlich des Geltungsbereichs gelegenen Flurstück Nr. 509 (Flur

16) handelt es sich jedoch um eine archäologische Verdachtsfläche und archäologische Bodenfunde können nicht ausgeschlossen werden. Nördlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 20 m befindet sich die von einer Bruchsteinmauer umschlossene weitläufige Anlage der ehemaligen Benediktinerpropstei der Abtei St. Maximin/Trier.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung (Wohngebiet und Betriebsgebäude der MSD Animal Health Innovation GmbH) sowie der dichten Baum- und Gehölzbestände entlang des Sauerbaches mit Baumhöhen von ca. 15 m ist die Sichtbarkeit der denkmalgeschützten Propsteikirche von der K 16 aus gesehen jedoch bereits stark eingeschränkt (siehe Abbildung 11). Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Sichtfeldes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher nicht zu erwarten. Selbst wenn das Plangebiet in einem gemeinsamen Blickfeld mit der Propsteikirche wahrgenommen würde, stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen sicher, dass sich die baulichen Anlagen im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage der ehemaligen Propstei städtebaulich und gestalterisch unterordnen sowie in das bestehende Umfeld einfügen (z.B. GRZ, Höhe baulicher Anlagen, Anzahl Vollgeschosse, Begrünung des Gebietes).

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstücke Nr. 4/2 und Nr. 9 (Gesamtfläche 9.717 m²) vollständig ausgeglichen. Die Maßnahme im Kompensationsverzeichnis des Landes Rheinland-Pfalz unter der Maßnahme-Nr. OEK-072024-PA3FXW, Bezeichnung Asp 6, 4/2ff. erfasst und bereits umgesetzt (siehe Kapitel 7.7.2).

Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen stellt sich die Planung als umweltverträglich dar. Die Lage und räumlichen Voraussetzungen des Standortes sind zudem für das Planungsziel, nämlich der Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen (z.B. Familien und ältere Personen) geeignet und ermöglichen gleichzeitig eine kompakte und nachhaltige Siedlungsentwicklung, da bestehenden Infrastrukturen genutzt werden können.

8 Durchführungsvertrag

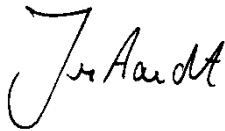
Zur Gewährleistung der Realisierung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Vorhabens mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Schwabenheim Neue Quartiere GmbH und der Ortsgemeinde abgeschlossen.

Flächenbilanz

Tabelle 4: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2, davon	6.099
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	500
Verkehrsflächen, davon	1.526
• private Straßenverkehrsfläche	840
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“	382
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	304
Flächen für Versorgungsanlagen	41
Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	7.284
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	7.666

Mainz, den 14.08.2025



JESTAEDT + Partner

Quellenverzeichnis

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG GMBH (2019): Wohnungsmarktkonzept Landkreis Mainz-Bingen. Hamburg.

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ: Online-Bodenkarten. Abrufbar im Internet: <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten.html> (abgerufen am 07.01.2025).

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ: Geoportal Wasser, Abrufbar im Internet: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> (abgerufen am 07.01.2025).

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ: Sturzflutgefahrenkarten. Abrufbar im Internet: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> (abgerufen am 30.04.2025)

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2022): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Abrufbar im Internet: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (abgerufen am 05.01.2025).

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Mainz.

VERBANDSGEMEINDE GAU-ALGESHEIM (1999/2022): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Redaktionelle Fortschreibung 2022. Gau-Algesheim.

VIRIDITAS – DIPL.-BIOL. THOMAS MERZ (2024): Gemarkung Aspisheim „Am Sprendlinger Weg“, Flur 6, Nr. 4/2 und 5. Ziel- und Maßnahmenkonzeption. Weiler.