

Vorhabenträger:

Schwabenheim Neue Quartiere GmbH
Borsigstraße 20a
65205 Wiesbaden

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R
Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 22.08.2025

1 Einleitung

Nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist Beschluss des Bebauungsplans durch die Ortsgemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 3 BauGB beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden bzw. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten.

Der Rat der Ortsgemeinde Schwabenheim hat in seiner Sitzung am 01.09.2025 den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“ gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.03.2026 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

2 Planerfordernis

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. 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“ wurde das Vorhaben planungsrechtlich gesichert.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Inhaltliche Schwerpunkte waren hierbei waren die Themen Schallimmissionen, Entwässerung, Artenschutz und Ausgleich. 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 wurden, 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. 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.

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. Die grünordnerischen Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Dachbegrünung wirken sich eingriffsmindernd aus. Die verbleibenden, 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.

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 vorgesehen.

Zum Schutz der Bebauung vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen sind verschiedene bauliche Maßnahmen vorgesehen, die den Abfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet gewährleisten und das Schadenspotenzial von Starkregenereignissen minimieren. Das Konzept wurde im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

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

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht. Diese wurden geprüft, in die Abwägung eingestellt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

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 in Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise betrafen folgende Sachverhalte:

- Starkregen, Sturzflutgefahrenkarten des Landes
- Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
- Formelle Hinweise auf Bodenschutzrechtliche Belange
- Versiegelung
- Anbindung an die Bubenheimer Straße
- Schallschutz
- Eingrünung
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Ausgleichsmaßnahmen
- Leitungsbestand

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

Für die Offenlage wurde eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und eine planexterne Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Fachbeitrag Entwässerung wurde hinsichtlich der Thematik Starkregen fortgeschrieben. Hierzu fanden zudem Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd statt. Die Verfahrensunterlagen wurden unter Zugrundelegung der vorgenannten Unterlagen, Fachgutachten bzw. Fachplanungen, fachbehördlichen Abstimmungen und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fortgeschrieben.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

Mehrere Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholten die Anregungen aus dem vorangegangenen Beteiligungsschritt. Die dort enthaltenen Anregungen wurden jedoch bereits umfassend bewertet und die Unterlagen, soweit erforderlich, entsprechend fortgeschrieben.

Darüber hinaus betrafen die Anregungen ergänzende Hinweise zu folgenden Themenbereichen:

- Grundwassernutzung, wasserrechtliche Verfahren
- Entwässerung (Gestaltung des Straßenraums, Anschluss an kommunale Kläranlage)
- Geothermie
- Fluglärm

Planänderungen ergaben sich aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nicht. Es wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen in der Begründung mit integriertem Umweltbericht vorgenommen.

5

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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.

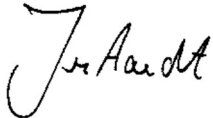
Aufgrund des direkten Anschlusses an die südlich verlaufende K 16 / Bubenheimer Straße inkl. eines Fuß- und Radwegs ist kein zusätzlicher Erschließungsaufwand für die verkehrliche Anbindung erforderlich. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz ist mit der ca. 100 m entfernten Bushaltestelle „Kindergarten“ gegeben. 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 wird 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.

Mainz, den 22.08.2025



JESTAEDT + Partner