

Vermerk über die

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die**
- **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**

1. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligungszeitraum: 01.07.2025 bis einschließlich 06.08.2025

Eingegangene Stellungnahmen: 11

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsrelevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 01.08.2025 am 01.08.2025		X
2.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	vom 05.08.2025 am 05.08.2025	X	
3.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie	vom 14.07.2025 am 14.07.2025		X
4.	Landesbetrieb Mobilität Worms	vom 24.07.2025 am 28.07.2025	X	
5.	Landesbetrieb für Liegenschafts- und Baubetreuung	vom 09.07.2025 am 09.07.2025		X
6.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	vom 06.08.2025 am 06.08.2025	X	
7.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	vom 16.07.2025 am 16.07.2025		X
8.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	vom 14.08.2025 am 14.08.2025		X
9.	Stadt Ingelheim am Rhein	vom 23.07.2025 am 23.07.2025		X

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsre- levante Anregungen	Ohne abwä- gungsrelevante Anregungen
10.	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH	vom 24.07.2025 am 28.07.2025		X
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 05.08.2025 am 05.08.2025	X	

Mehrere Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verweisen auf Ihre Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die dort enthaltenen Anregungen und Abwägungsvorschläge werden nachrichtlich aufgeführt. Zum besseren Überblick werden diese Texte in der Schriftart Times New Roman und kursiv dargestellt.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
2	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Grundwassernutzung Hinweis, dass das Herstellen von Brunnen, das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung anzeigespflichtig sind.	Der Hinweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Bauzeitliche Grundwasserhaltung Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.	Der Hinweis ist im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen - Hinweise zur Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung: - keine Verbindung zu Trinkwassernetz - Kennzeichnung von Leitungen im Gebäude - Beachtung technischer Regelwerke bei der Installation - Information des Trägers der Wasserversorgung, Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt	Die Hinweise zur Brauchwassernutzung sind bereits Gegenstand der Hinweise zum Bebauungsplan (Hinweis Nr. 3.5).	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Geothermie Hinweis, dass zur Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.	Der Hinweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Schmutzwasser Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen. Sofern das Baugebiet noch nicht in dem Einzugsgebietsplan der Kläranlage enthalten ist, sollte dies nachgeholt werden.	In der südlich angrenzenden „Bubenheimer Straße“ ist ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal vorhanden, an den angeschlossen werden kann. Die Anschlussmöglichkeit ist mit dem Abwasserverband unter Selz, „AVUS“, abgestimmt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Niederschlagswasser - Für die Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal wurde ein wasserrechtlicher Bescheid erteilt. - Im Bescheid muss die gesamte Fläche des Baugebiets enthalten sowie die Drosselwassermenge in die Selz mit erfasst sein. - Des Weiteren muss der Bescheidsinhaber des wasserrechtlichen Bescheids auch der Maßnahmenträger (Besitzer) des Grundstücks für dieses Bauvorhaben sein. Ansonsten bedarf es einer Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis.	Die Hinweise sind im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Gestaltung der Straßenführung - Das anfallende Wasser von extremen Niederschlagsereignissen, die größer als das Bemessungsereignis der Regenwasserkanäle sind, wird auf den Straßenflächen stehen bleiben bzw. abfließen. - Straßenverläufe und –gefälle sollten so geplant werden, dass dieses Wasser schadlos zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände abfließen kann.	Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Bodenschutz <i>Hinweis, dass infolge der landwirtschaftlichen Nutzung Belastungen des Bodens vorhanden sein könnten.</i> <i>Formeller Hinweis auf die Bestimmungen der Bundesbodenschutzverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung bei der Entsorgung des Aushubmaterials und dem Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden.</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<i>Hinweis, dass durch das Vorhaben Boden dauerhaft versiegelt und damit unwiederbringlich zerstört wird.</i>	Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung werden durch eine planexterne Ausgleichsfläche in der Gemarkung Aspisheim kompensiert (Ökokontofläche OEK-	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			072024-PA3FXW). Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits hergestellt. Die planungsrechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Zuordnung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Der Umweltbericht wurde in Kapitel 8.7.2 redaktionell ergänzt.	
4	Landesbetrieb Mobilität Worms	Der LBM Worms verweist auf die folgende, bereits in der Stellungnahme vom 23.05.2022 enthaltene Anregung zum Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“ im Verfahren nach § 13 b BauGB: Seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung, sofern die weitere Detailplanung zur Anbindung der Privatstraße an die Kreisstraße K 16 mit dem LBM abgestimmt wird.	Die weitere Detailplanung wird mit dem LBM abgestimmt.	kein Beschluss erforderlich
6	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen wiederholt folgende, bereits in der Stellungnahme vom 20.03.2025 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB enthaltenen Hinweise: Untere Naturschutzbehörde Anregung, das Wort „beispielhaft“ aus der Pflanzliste zu entfernen und die Pflanzliste zu vervollständigen, da andernfalls das Risiko der Pflanzung unerwünschter Arten besteht.	Die zwingende Festsetzung einer Pflanzliste in Bebauungsplänen ist nicht zulässig. Die Artenauswahl erfolgt abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.	kein Beschluss erforderlich
		Brandschutz - Sicherstellung der Löschwasserversorgung gem. § 48 Landeswassergesetz und § 31 Brand- und Katastrophenschutzgesetz unter Beachtung der anerkannten Regel der Technik. - Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Brandschutztechnische Belange sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinhesen-Pfalz im Rahmen des Parallelverfahrens zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Gau-Algesheim vom 07.04.2025 kann die Löschwassermenge von 48 m³/h im Plangebiet über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		- Hinsichtlich der notwendigen Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken und Gebäuden sind die §§7 und 15 der Landesbauordnung zu beachten. Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß § 3 i.V.m. mit Anlage 1 der Feuerwehrverordnung Fahrzeuge nach den örtlichen Verhältnissen vorhält. - In der Einheit Schwabenheim gibt es das notwendige Fahrzeug zurzeit nicht. Somit muss der 2. Rettungsweg bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 baulich sichergestellt werden.	Der 2. Rettungsweg wird baulich über die an das Staffelgeschoss angeschlossene Terrassen sichergestellt. Hierzu werden die Geländer mit je einer öffenbaren Türe ausgestattet, die im Rettungsfall durch die Feuerwehr angeleitet und geöffnet werden kann. Entsprechend werden an dem Gebäude zwei Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen. Diese werden um ca. einen Meter erhöht ausgeführt, um die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr sicherzustellen. Das vorgesehene Konzept zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs wurde mit dem Brand- und Katastrophenschutzinspekteur des Landkreises Mainz-Bingen abgestimmt.	kein Beschluss erforderlich
		Folgende Anregungen und Hinweise werden ergänzt: Untere Wasserbehörde <u>Niederschlagsentwässerung</u> Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Sauerbach ist eine eigenständige Einleiterlaubnis zu beantragen, sofern sich der Erlaubnisinhaber geändert hat. Die sollte ggf. in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden.	Der Hinweis ist im Rahmen wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.	kein Beschluss erforderlich
		Redaktioneller Hinweis, dass im Fachbeitrag Entwässerung und in der Begründung ausgeführt wird, dass das Niederschlagswasser in den nördlich gelegenen Regenwasserkanal geleitet werden soll. Es handelt sich dabei jedoch um ein Gewässer III. Ordnung. Dies sollte in der Begründung angepasst werden.	Die Begründung und der Umweltbericht werden redaktionell ergänzt.	kein Beschluss erforderlich
		<u>Grundwasserschutz</u> Hinweis, dass zur Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.	Die Hinweise sind im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.	kein Beschluss erforderlich
		<u>Bodenschutz</u>	Der Umweltbericht wird in Kapitel 7.5.3 „Schutzgut Boden und Fläche“ redaktionell ergänzt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Hinweis auf die in Kraft getretene Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und die neue Ersatzbaustoffverordnung. Die ALEX-Infoblätter 24-26 sind außer Kraft gesetzt. Die neuen Regelungen sind verpflichtend zu beachten und umzusetzen. Die geltenden Rechtsgrundlagen sollten in der Begründung aufgeführt werden.		
		- Für eine unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies sollte in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt werden. - Darüber hinaus sollte ein Hinweis auf § 202 BauGB zum Umgang mit Mutterboden ergänzt werden.	Der Umweltbericht wird in Kapitel 7.5.3 „Schutzgut Boden und Fläche“ redaktionell ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Ausgleich Der Ausgleich erfolgt über die Abbuchung vom Ökokonto OEK-072024-PA3FXW. Gemäß Maßnahmenblatt zum Ökokonto ist als Ziel die Entwicklung von Gebüsch mittlerer Standorte, Saumstreifen und Hochstaudenfluren vorgesehen. Die Entwicklung von Gebüsch ist in der textlichen Festsetzung nicht genannt und sollte der Vollständigkeit halber ergänzt werden.	Die Entwicklung von Gebüsch mittlerer Standorte war bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 1.9 des Entwurfs des Bebauungsplans enthalten. Eine Ergänzung der Festsetzung ist somit nicht erforderlich.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Bereich Fluglärmangelegenheiten Das Gebiet ist von an- und abfliegendem Verkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (Wetter, Tageszeit, Reisesaison) können Lärmbelastungen auftreten.	Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlichen Lärmschutzbereiche des Flughafens Frankfurt/Main. Die geplante Bebauung schließt an den bestehenden Siedlungszusammenhang der Ortslage Schwabenheim an und stellt eine städtebaulich sinnhafte Abrundung des Siedlungskörpers dar. Die zukünftige Belastung durch Fluglärm ist mit der bestehenden Belastung der angrenzenden Wohngebiete vergleichbar.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Zufahrt Damit die Zufahrt im Norden genutzt werden kann, sollten die Wegenutzungsrechte vor Satzungsbeschluss geklärt werden und die Straße öffentlich gewidmet werden.	Die zur Erschließung erforderlichen gemeindeeigenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile der vorhandenen Zufahrt nördlich des Geltungsbereichs werden gemäß § 36 Abs. 1 Landesstraßengesetz für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die öffentliche Widmung der vorgenannten Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Ortsgemeinderat Schwabenheim beschlossen. Die Erschließung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA ist somit gesichert.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf ihre Stellungnahme vom 21.02.2025 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Darin waren folgende Hinweise enthaltenen: <i>Hinweis, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden.</i> <i>Hinweise bzgl. Schutz der vorhandenen Leitungen und der Verlegung neuer Leitungen zur Versorgung des Gebietes (z.B. Abstände von Baumpflanzungen, Koordinierung der Maßnahmen, Dimensionierung von Leitungszonen)</i>	<i>Die Hinweise sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte und der Bauphase zu berücksichtigen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.07.2025 bis einschließlich 06.08.2025. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 14.08.2025