

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim – Ortsgemeinde Schwabenheim

Begründung

31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Am oberen Grasweg“

Feststellung

Planstand: 28.01.2026

Projektnummer: 21-2615

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Planerfordernis und -ziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	6
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.5	Möglichkeiten der Innenentwicklung / Bisheriger Standort	9
1.6	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
1.7	Vorhaben- und Erschließungsplan	12
1.8	Durchführungsvertrag	14
1.9	Verfahrensart und –stand	16
2.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
2.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	17
2.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	17
2.3	Artenschutz	17
3.	Immissionsschutz	18
4.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
4.1	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	19
4.2	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	19
4.3	Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser)	19
4.4	Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)	20
4.5	Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände	20
4.6	Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen	20
4.7	Wassergefährdende Stoffe/AwSV	21
5.	Altlastverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	21
5.1	Altlastenverdächtige Flächen	21
5.2	Vorsorgender Bodenschutz	21
6.	Denkmalschutz	21
7.	Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegeesetz	22
8.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	22
8.1	Abfallwirtschaft	22
8.2	DIN-Vorschriften	22
8.3	Baumschutz	22
8.4	Infrastrukturen	22
8.5	Geologiedatengesetz (GeolDG)	23
9.	Bodenordnung	23
10.	Kosten	23
11.	Anlagen und Gutachten	23

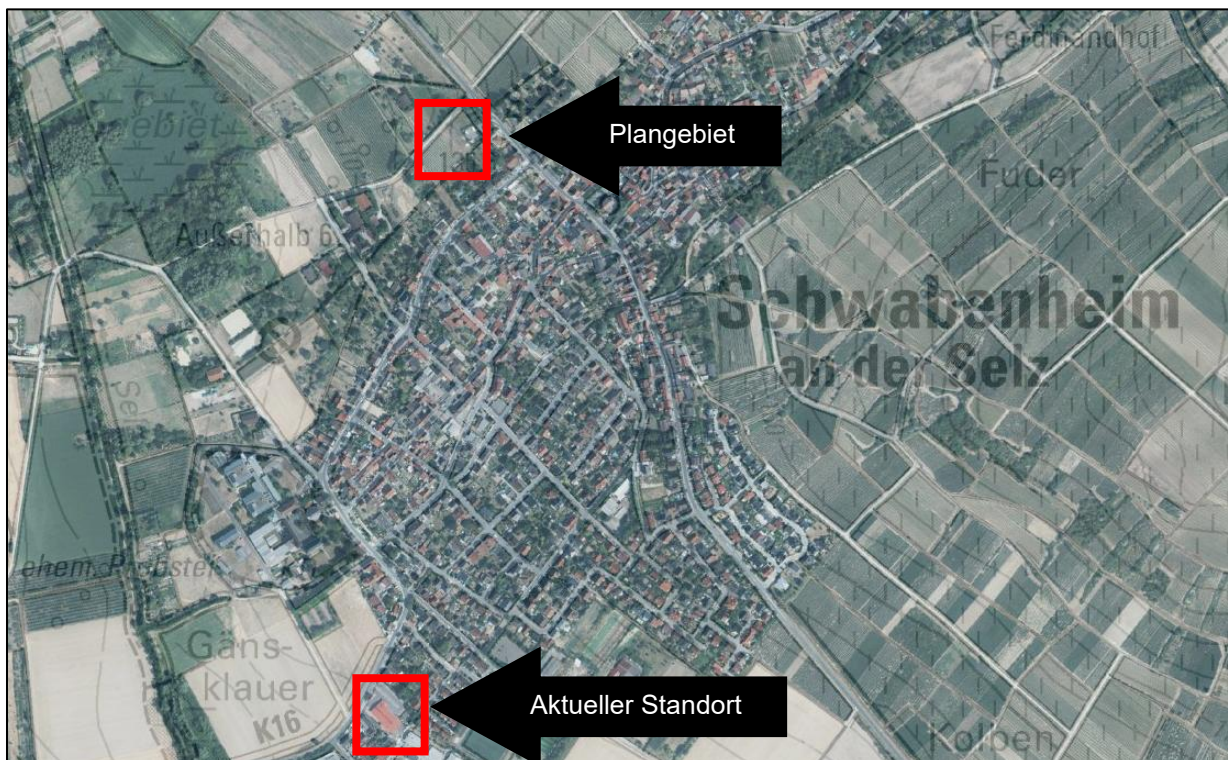
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

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

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

Aktueller Standort und Plangebiet



Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung 2021, bearbeitet

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

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Ortsgemeinderat Schwabenheim hat daher in seiner Sitzung am 02.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am oberen Grasweg“ im zweistufigen Regelverfahren einhergehend mit der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Daneben wurde der Beschluss zur Beantragung der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans in diesem Bereich, bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, gefasst. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in Rede stehende Vorhaben geschaffen und die Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung definiert werden. In der Abwägung überwiegen dabei die Belange der Sicherung einer zukunftsfähigen, wohnortnahen Lebensmittelversorgung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Planung eines energieeffizienten „Green Buildings“ mit Dachbegrünung und Photovoltaik ausreichend Rechnung getragen. Der Verzicht auf Photovoltaiküberdachungen der Stellplätze ist aus städtebaulichen und Gründen des Landschaftsbildes sowie aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit gerechtfertigt und insgesamt verhältnismäßig.

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

Über die Nachnutzung des bisherigen Standortes können gegenwärtig keine weiteren Aussagen getroffen werden, da sich das Objekt nicht im Eigentum der Gemeinde und auch nicht der Vorhabenträgerin befindet. Konkrete Planungen des Eigentümers liegen nicht vor. Es gelten die einschlägigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

Fotodokumentation des Plangebiets



Quelle: Eigene Aufnahmen 04/2022

Vorhabengrundstück (grob abgegrenzt) im Luftbild mit Höhenunterschieden



Quelle: www.ba-projekt.com

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

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

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

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

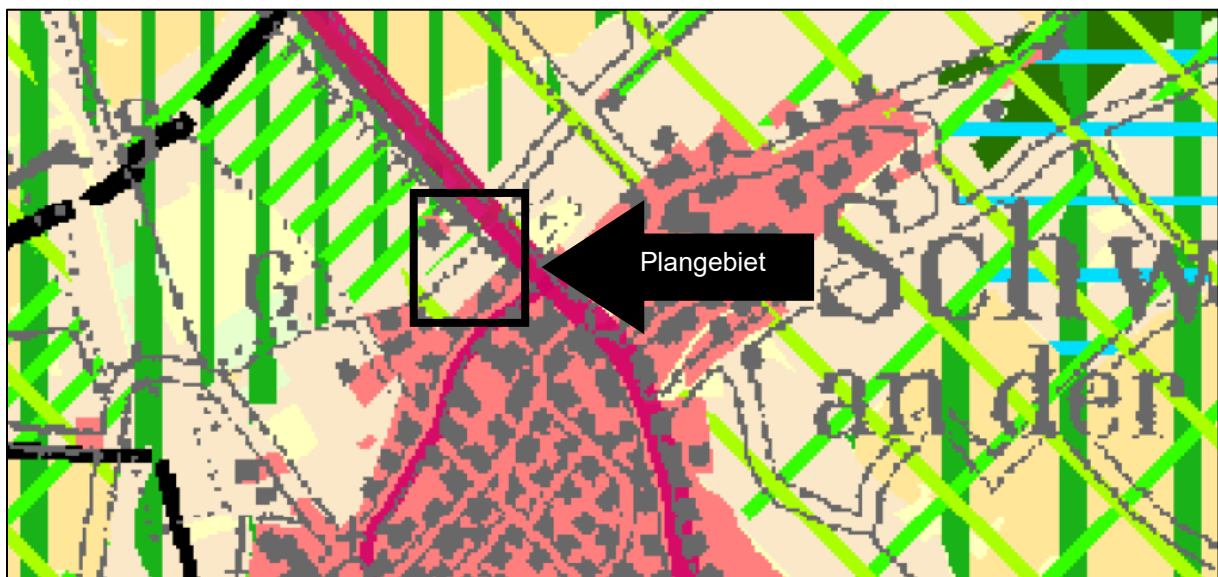
Dazu ergänzend: Die geplante Verkaufsfläche von 800 qm ist darauf ausgelegt, die wohnortnahe Grundversorgung für die Ortsgemeinde Schwabenheim und die unmittelbar angrenzenden kleinen Gemeinden (wie Bubenheim) sicherzustellen.

Aufgrund der topografischen Lage und der bestehenden Hierarchie der Versorgungszentren in der Region ist ausgeschlossen, dass Schwabenheim durch dieses Vorhaben eine überregionale Magnetwirkung entfaltet, die über die grundzentrale Versorgung hinausgeht. Eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen der Stadt Ingelheim oder anderer Kommunen ist daher aufgrund der räumlichen Distanz und der begrenzten Dimensionierung des Marktes nicht gegeben. Es wird zudem betont, dass es sich primär um die Verlagerung eines bereits im Ort etablierten Marktes handelt. Die Versorgungsströme werden lediglich innerhalb der Ortslage verlagert. Da keine signifikante Erhöhung der Verkaufsfläche erfolgt und die Kaufkraftbindung lokal begrenzt bleibt, wird eine weitere gutachterliche Untersuchung als nicht erforderlich erachtet.

Da der Altstandort nicht im Geltungsbereich dieses Verfahrens liegt, kann dessen künftige Nutzung hier nicht verbindlich festgesetzt werden. Die Gemeinde wird jedoch im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass dort keine Nutzungen entstehen, die im Widerspruch zum regionalen Einzelhandelskonzept stehen. Dabei sind die bestehenden Genehmigungen und Eigentumsrechte natürlich zu beachten.

Fazit: Das Vorhaben dient allein der Standortsicherung der bestehenden Nahversorgung unter Berücksichtigung moderner Logistik- und Kundenanforderungen. Eine relevante Beeinträchtigung benachbarter Zentren ist nicht zu erwarten und auch aufgrund der Größe des Vorhabens nicht ableitbar.

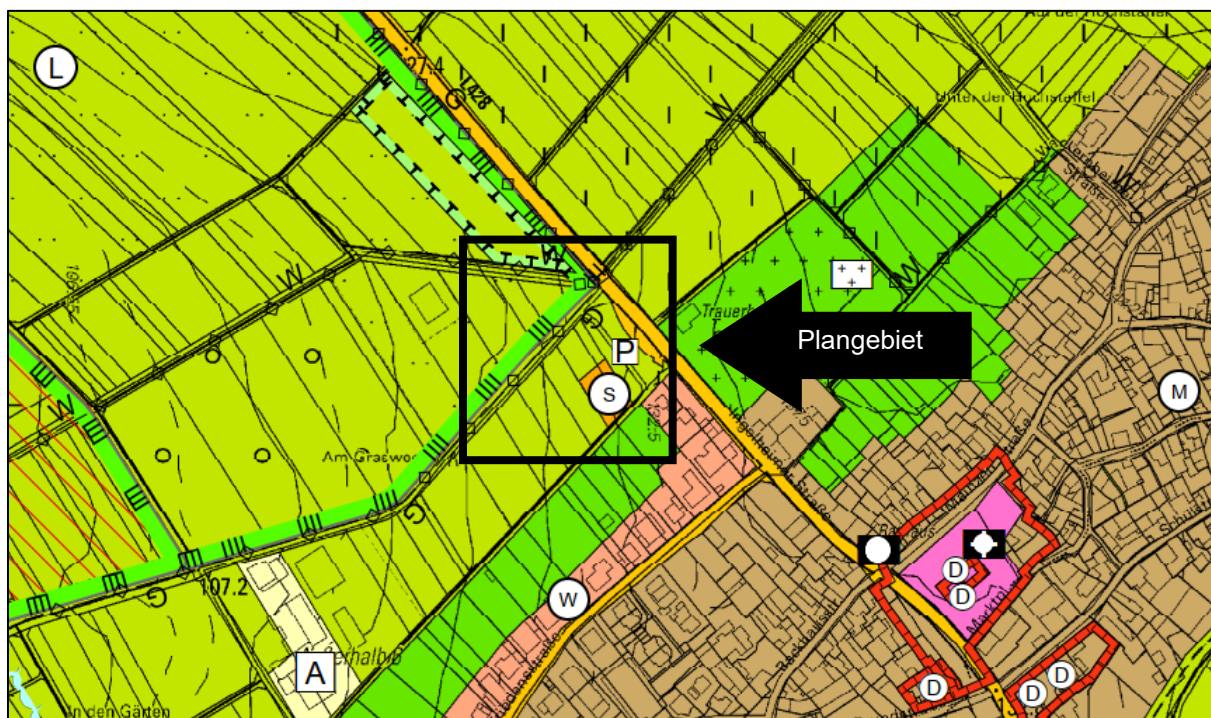
Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von 2014



Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft, im Norden überlagert mit der Signatur „Parkplatz“ dar. Zudem ist für südöstlichen Teil des Plangebiets eine Sonderbaufläche dargestellt. Das Planziel steht somit zunächst den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen, so dass dieser durch die Verbandsgemeinde zu ändern ist. Zur Darstellung gelangen soll eine gewerbliche Baufläche, Verkehrsflächen und eine Fläche für Versorgungsanlagen (RRB für den Kreisverkehr).

Ausschnitt im Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Schwabenheim



Quelle: Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (2022)

Der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die externe Kompensation erfolgt auf Flächen, deren Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan bereits heute eine ökologische Aufwertung zulässt oder diese bereits im Kern vorsieht.

Ein wesentlicher Teil der Maßnahmenfläche (Teilfläche Ost) ist im wirksamen FNP bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Damit entspricht die verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan exakt der Zielsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung. Die westliche Teilfläche ist zwar als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, liegt jedoch größtenteils im Überschwemmungsgebiet. Die Nutzung als extensives Feuchtgrünland (Kompensationsmaßnahme) ist mit der ökologischen Funktion eines Überschwemmungsgebietes und der Grundkonzeption einer Freihaltung der Selzaue voll vereinbar.

Der Rechtsbegriff des Entwickelns gestattet es zudem, „von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen [...] sofern der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht“ (vgl. BauR 2000, S. 358, 359). Da die Flächen im FNP bereits als ökologisch wertvolle Außenbereichsflächen (Naturschutz bzw. Landwirtschaft im Überschwemmungsgebiet) charakterisiert sind, stellt die parzellenscharfe Festsetzung als Ausgleichsfläche lediglich eine zulässige Verfeinerung der Planstufe dar.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächennutzung gemäß § 5 BauGB nur „in den Grundzügen“ dar. Diese Grundzüge – hier der Erhalt und die ökologische Stärkung einer wertvollen Aue – bleiben vorliegend voll erhalten. Die Flächen sind zudem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den begleitenden Durchführungsvertrag rechtssicher und dauerhaft gesichert.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder städtebauliche Satzung. Auf östlicher Seite befindet sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Friedensstraße, Faltenstraße“ aus dem Jahre 2003, der ein Dorfgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Direkt angrenzend wird zudem ein Obstgarten/Grünfläche festgesetzt. Nordöstlich plant die Ortsgemeinde Schwabenheim die Entwicklung des Wohngebietes „Am Klostergarten“, dessen Geltungsbereich im Bereich der Ingelheimer Straße an den hier vorliegenden Bebauungsplan anschließt.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar, da der angrenzende Wirtschaftsweg (Grasweg) selbst nicht verändert wird und außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Alle betroffenen Grundstücke sind zudem über die Friedensstraße bereits ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Funktion des bestehenden, etwa 4,0 m breiten Weges bleibt vollständig erhalten. Um eine zusätzliche Enge zu vermeiden, wird das neue Marktgebäude mit einem Abstand von 1,0 m zur Wegparzelle errichtet. Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Flurstücke sind bereits durch bestehende Satzungen (Bebauungsplan „Friedensstraße, Faltenstraße“, 1. Änderung) als Obstgarten oder Grünfläche festgesetzt. Eine bauliche Entwicklung in zweiter Reihe ist dort somit ohnehin rechtlich unzulässig. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, private Grundstücke künftig über das Vorhabengrundstück neu an die Ingelheimer Straße anzubinden. In der Abwägung wird das öffentliche Interesse an einer modernen und langfristig gesicherten Nahversorgung höher gewichtet als das private Interesse an der Offenhaltung theoretischer Erschließungsoptionen für Flächen, die baurechtlich als Grünland geschützt sind.

1.5 Möglichkeiten der Innenentwicklung / Bisheriger Standort

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Vorgaben des BauGB zur Berücksichtigung der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde im Rahmen der Planbearbeitung bzw. im Abwägungsprozess wie folgt berücksichtigt.

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim von 2012 ordnet der Ortsgemeinde Schwabenheim perspektivisch einen „*Versorgungsbereich – Lebensmittelnahversorgung*“ zu, der sich im Bereich des bestehenden Penny-Markts an der Bubenheimer Straße befindet. Der Markt nimmt innerhalb der Verbandsgemeinde eine wichtige versorgungsstrukturelle Rolle ein, da vor allem die *Ortsgemeinden im Süden und Westen der Verbandsgemeinde nur über rudimentäre Nahversorgungsangebote* verfügen. Um die Grundversorgung der südlichen Teile der Verbandsgemeinde zukünftig sicherzustellen, ist der Erhalt des Lebensmitteldiscounters am Standort Schwabenheim grundsätzlich von hoher Bedeutung.

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

Zudem haben Gemeinde und der Vorhabenträger keinen Zugriff auf das Grundstück des Altstandortes (Eigentum Dritter). Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich dort nach § 34 BauGB.

Am neuen Planstandort ist die Errichtung eines zeitgemäßen, energieeffizienten und damit ressourcenschonenden Marktes an einem in Teilen bereits baulich vorgeprägten und infrastrukturell erschlossenen Standort (Wohnmobilstellplatz) möglich. Die geplante Verkaufsfläche ist in diesem Zusammenhang für einen als relativ gering zu bewerten, wodurch eine übermäßige Flächeninanspruchnahme vermieden wird. Gleichzeitig werden damit am bisherigen Marktstandort Potentiale für neue gewerbliche Nutzungen (Nachnutzungspotenziale) frei.

Im Rahmen der Gesamtabwägung der vorgetragenen Belange wird das Planvorhaben hinsichtlich Lage, Ausprägung und Größe daher als am vorliegenden Standort als städtebaulich sinnvoll und zielführend eingestuft. Auch die Anregung, den ehemaligen Standort des Autohauses Senger an der Selztalstraße zu nutzen, wurde geprüft. Dieser Standort steht aus eigentumsrechtlichen Aspekten nicht zur Verfügung. Zudem erfüllt er nicht die spezifischen Standortanforderungen moderner Lebensmittelbetreiber hinsichtlich Flächenzuschnitt und Logistik. Wesentlich gegen diesen Standort sprechen zudem immisionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der umgebenden Wohnbebauung.

1.6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

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

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

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

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft mit dem geplanten Kreisverkehr sowie der Einbindung der Erschließung in das übergeordnete Straßennetz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige und sichere Verkehrsabwicklung. Das ganzheitliche verkehrliche Erschließungskonzept wurde mit den zuständigen Behörden fachlich abgestimmt. Die geforderte weitergehende Optimierung der Verkehrsführung zwischen dem Penny-Markt und der Ortsmitte betrifft die Ebene der Straßen- und Ausführungsplanung sowie straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen und ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung.

Die Belange einer verbesserten Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Personennahverkehr wurden erkannt und berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Standorts, regelt jedoch nicht die konkrete Lage, Ausstattung oder Ausgestaltung von Bushaltestellen. Die Einrichtung neuer ÖPNV-Haltestellen, Querungshilfen, Wartebereiche oder barrierefreier Zugänge unterliegt der Zuständigkeit der ÖPNV-Aufgabenträger sowie der Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörden und ist im Vollzug zu prüfen. Der Flächenbedarf kann innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sichergestellt werden. Abstimmungen u.a. mit dem LBM finden bereits statt. Entsprechende Detailregelungen können jedoch nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Forderung nach einer Tempobeschränkung (Tempo 30) betrifft eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung. Die Festlegung von Geschwindigkeitsbegrenzungen liegt im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde und ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungsebene.

Da sich das neue Plangebiet direkt am nördlichen Ortseingang an der L 428 (Ingelheimer Straße) befindet, liegt der Markt ideal auf der Route für Pendler in Richtung Ingelheim am Rhein. Dies führt zu Synergieeffekten und macht zusätzliche Einkaufsfahrten in der Ortslage (Friedensstraße / Faltenstraße) zum alten südlichen Standort hinfällig. Besorgungsfahrten können in Teilen effizient mit dem täglichen Arbeitsweg kombiniert werden. In der Gesamtbetrachtung handelt es sich um eine Standortverlagerung für denselben Kundenstamm. Da keine wesentliche Verkaufsflächenvergrößerung über 800 m² hinaus erfolgt, wird auch kein zusätzlicher regionaler Verkehr von außerhalb generiert. Auch die mögliche Anziehung für die Einwohner von Grosswinternheim führt zu keinen Verkehren innerhalb der Ortslage von Schwabenheim. Da die Verkehre in der Summe gleich bleiben und durch die neue Erschließung (Kreisverkehr L 428) sogar gezielt aus der Ortslage herausgehalten werden, ist eine schalltechnisch relevante Zunahme des Straßenverkehrslärms in der Friedensstraße nicht zu erwarten.

Mitteilung Landesbetrieb Mobilität Worms vom 21.09.2023 (auszugsweise, redaktionell bearbeitet): *Die Planung des Kreisverkehrs wurde bereits im Vorfeld abgestimmt. Vor Baubeginn ist dem LBM Worms eine ausführungsfähige Planung zur Genehmigung und Baufreigabe vorzulegen. Mit Blick auf die Verkehrssicherheit ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass der Kreisverkehr vor der Erschließung der Baugebiete hergestellt wird. Über den Bau der Kreisverkehrsanlage sowie die verkehrliche Anbindung der Baugebiete an die L 428 ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen. Durch den neuen Anschluss (KVP) muss eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenzen durch den Landesbetrieb Mobilität Worms geprüft werden. Laut Landesstraßengesetz § 22 beträgt die Bauverbotszone bei Landesstraßen 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und ist einzuhalten. Eine Reduzierung der Bauverbotszone im Bereich Nord kann für den Bebauungsplan "Oberer Grasweg" in Aussicht gestellt werden. Entfallende Straßenbäume sind in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms zu ersetzen.*

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

Durch das nachfolgende Abstimmungsgespräch am 19.01.2026 im Hause des LBM Worms unter Beteiligung der Gemeinde, der Verbandsgemeinde, des Vorhabenträgers und der Fachplaner wurden weitere verkehrlichen Belange grundsätzlich geklärt. Aus Sicht der Bauleitplanung stehen dem Vorhaben keine wesentlichen Belange des LBM mehr entgegen:

Verkehrliche Erschließung: Die Anbindung der Plangebiete „Am oberen Grasweg“ (PENNY) und „Am Klostergarten“ (Wohnen) erfolgt über einen gemeinsamen Kreisverkehrsplatz (KVP) an der L 428. Der LBM hat dem vorliegenden Planungsstand des Ingenieurbüros Retzler grundsätzlich zugestimmt.

Baulast und Unterhalt: Es wird eine Anbauvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem LBM geschlossen. Die Gemeinde übernimmt die Erschließungsträgerschaft, während der LBM nach Fertigstellung die Straßenbaulast für den KVP übernimmt.

Verkehrssicherheit und Radverkehr: Die Radwegführung wird bis zum KVP geführt und innerorts aus Sicherheitsgründen im Mischverkehr auf der Fahrbahn fortgesetzt. Zur Geschwindigkeitsreduzierung werden die Fahrbahnteiler am Ortseingang baulich verlängert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Die im Entwurf vorgesehenen Bushaltestellen werden zugunsten einer höheren Verkehrssicherheit in Richtung Ortslage verschoben und als Haltepunkte auf der Fahrbahn realisiert. Da diese Standorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, ist keine erneute Offenlegung des Entwurfs erforderlich.

Entwässerung: Die Entwässerung des KVP wird über ein im Plangebiet vorgesehenes Regenrückhaltebecken der Gemeinde sichergestellt.

Fazit: Durch die Abstimmung mit dem Baulastträger ist die verkehrssichere Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Die im Aktenvermerk vom 21.01.2026 dokumentierten Anpassungen werden in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt, ohne die Grundzüge der Bauleitplanung zu berühren. Dem Satzungsbeschluss stehen somit keine verkehrlichen Belange der Landesstraße entgegen.

1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher vorliegend Bestandteil der Satzungsurkunde wird, sowie der Durchführungsvertrag. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

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

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

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

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

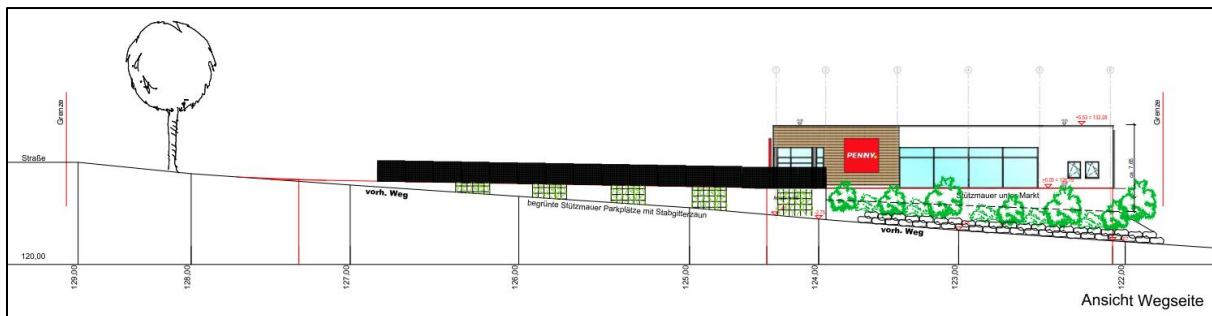
Vorhaben- und Erschließungsplan (hier unverbindliche und verkleinerte Darstellung)



Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG

Zur optischen Gestaltung und Aufwertung des Bereichs am Ortseingang werden die bestehenden Bäume entlang der Straße weitgehend erhalten, sodass an dieser Stelle ein 10 m breiter Grünstreifen entsteht. Am westlichen Übergang zum Außenbereich befindet sich entlang der asphaltierten Wegeparzelle aktuell ein ca. 4 m hoher Heckenzug, welcher im Rahmen des Planungsvorhabens durch Neuanpflanzungen von großkronigen Laubbäumen optisch aufgewertet sowie als zusätzliche Sichtabgrenzung dienen soll.

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



Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG

Vorhaben- und Erschließungsplan - Visualisierung



Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG

1.8 Durchführungsvertrag

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

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

Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

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

Durchführungsverpflichtung

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

Nutzungsregelungen

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

Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

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

Kosten des Vertrags, Planungskosten

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

1.9 Verfahrensart und –stand

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	02.06.2022 Bekanntmachung: 07.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.12.2023 bis 19.01.2024 Bekanntmachung: 07.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 14.12.2023 Fristsetzung zur Antwort bis 19.01.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24.11.2025 bis 09.01.2026 Bekanntmachung: 20.11.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 20.11.2025 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 5 BauGB	—:—:—

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

2. Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

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

2.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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

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

2.3 Artenschutz

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

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

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

Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1. 10. - 28./29. 2.) erfolgen. Im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung konnten erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Zielarten des Vogelschutzgebietes sowie insbesondere der Arten Blaukehlchen, Rohrweihe, Schilfrohrsänger und Wasseralle in Folge der aktuellen Planung unter Berücksichtigung des Erweiterungsbereichs ausgeschlossen werden.

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

3. Immissionsschutz

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

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

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

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

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

(...)

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

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

5. Für den Betrieb der TGA tagsüber zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr in einer höheren Leistungsstufe dürfen die zulässigen Geräuschemissionen der Aggregate um 10 dB(A) auf einen Schalleistungspegel LWA, zul. von 82 dB(A) angehoben werden.
6. Bei einem anderen Standort der technischen Aggregate sind die zulässigen Schalleistungspegel LWA, zul. entsprechend neu zu berechnen.

Berücksichtigung in der Planung:

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

Ergänzend: Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer) sind ausdrücklich unzulässig. Der Werbepylon darf ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche (Signatur "Py") errichtet werden. Er ist damit ausreichend von der benachbarten Wohnbebauung entfernt. Seine Höhe ist auf maximal 6,5 m über dem Gelände begrenzt. Durch die bauliche Abschirmung durch das Marktgebäude wird eine unzumutbare direkte Lichteinstrahlung in die Fenster der angrenzenden Wohnbebauung vermieden. Die vorliegenden Festsetzungen gewährleisten einen modernen Standard zur Vermeidung von Lichtverschmutzung.

4. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

4.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Sollte der Einsatz regenerativer Energien in Form von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen werden, wird hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde erforderlich.

4.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

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

4.3 Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser)

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

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

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

4.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

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

4.5 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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

4.6 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

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

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

4.7 Wassergefährdende Stoffe/AwSV

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

5. Altlastverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

5.1 Altlastenverdächtige Flächen

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

5.2 Vorsorgender Bodenschutz

Es ist zu beachten, dass seit dem 01.08.2023 durch das Inkrafttreten der sogenannten Mantel-Verordnung zum einen die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung neu gefasst wurde und zum anderen ganz neu die Ersatzbaustoffverordnung eingeführt wurde. Diese neuen Regelungen sind verpflichtend zu beachten und umzusetzen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

7. Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegezet

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

8. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

8.1 Abfallwirtschaft

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

8.2 DIN-Vorschriften

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

8.3 Baumschutz

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

8.4 Infrastrukturen

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

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

8.5 Geologiedatengesetz (GeoidG)

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

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

9. Bodenordnung

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

10. Kosten

Durch den Vollzug der Bauleitplanung im Bereich des Vorhabengrundstücks entstehen der Ortsgemeinde Schwabenheim bzw. der Verbandsgemeinde vsl. keine Kosten. Die Aufwendungen für die gemeinsame Erschließung mit dem Baugebiet „Am Kloostergarten“ werden verursachungsgerecht im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin aufgeteilt und zugeordnet.

11. Anlagen und Gutachten

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

Planstand: 28.01.2026

Projektnummer: 21-2615

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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