

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim – Ortsgemeinde Schwabenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am oberen Grasweg“ und 31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

1. Gründe der Wahl der vorliegenden Planung unter Beachtung anderer Planungsmöglichkeiten

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 qm sowie entsprechende Stellplätze für Kunden. Mit diesem Vorhaben soll langfristig die Versorgung der Einwohner der Ortsgemeinde Schwabenheim gesichert und zukunftsfähig aufgestellt werden. Vor dem Hintergrund sich wandelnder Anforderungen an Einzelhandelsstandorte sowie geänderter betrieblicher Rahmenbedingungen entspricht der bestehende Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet nicht mehr den heutigen Anforderungen an Verkaufsfläche, Funktionalität und Erschließung. Insbesondere werden moderne Anforderungen an Verkaufsflächenzuschnitte, Warenpräsentation, logistisches Handling sowie Stellplatzangebot durch den bestehenden Standort nur noch eingeschränkt erfüllt. Der geplante Neubau eines PENNY-Marktes dient daher der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung der Bevölkerung.

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² sowie einem zugehörigen Parkplatz mit etwa 68 Stellplätzen. Die geplante Lage befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Schwabenheim im Bereich südwestlich der Ingelheimer Straße und ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Am Klostergarten“.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Ingelheimer Straße, wobei im Zuge der Planung auch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes vorgesehen ist, um eine leistungsfähige und verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Die Einbindung in das bestehende Straßennetz sowie die geplante Verkehrsführung ermöglichen eine geordnete Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs. Gleichzeitig werden durch die gewählte Lage Konflikte mit innerörtlichen Verkehrsstrukturen reduziert.

Planungsrechtlich befindet sich der vorgesehene Standort derzeit im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Zur Realisierung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes einschließlich der notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu schaffen.

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 immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der umgebenden Wohnbebauung.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Umweltberichte erarbeitet, welche der Begründung zum Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt sind. Sie umfassen neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte dabei systematisch im gesamten Planungsprozess. Die relevanten Schutzgüter wurden im Rahmen der Umweltprüfung vollständig ermittelt, bewertet und in die planerische Abwägung eingestellt. Grundlage bildeten eine umfassende Bestandsaufnahme sowie die Auswertung vorhandener Fachinformationen und Gutachten. Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden gemäß § 1a BauGB bilanziert und durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Ergänzend wurden konkrete Festsetzungen zur Begrenzung der Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen zur Begrünung, zur Steuerung von Licht- und Lärmemissionen, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vorgetragenen umweltbezogenen Hinweise wurden geprüft und – soweit erforderlich – in die Planung integriert oder werden bei der weiteren Umsetzung berücksichtigt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in den Umweltberichten beschrieben und bewertet. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die auf Ebene der Bauleitplanung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies zusammenfassend wie folgt dar:

Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Schwabenheim plant die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an den nördlichen Ortseingang, um die wohnortnahe Versorgung langfristig zu sichern. Ziel ist die Errichtung eines modernen, energieeffizienten „Green Buildings“ nach DGNB-Standard, das ökologische, städtebauliche und verkehrliche Anforderungen erfüllt. Die Planung umfasst die Änderung des Flächennutzungsplans, die Errichtung eines Kreisverkehrs zur Erschließung sowie Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dazu zählen unter anderem Dach- und Fassadenbegrünung, die Pflanzung heimischer Gehölze, die Umwandlung von Ackerland in artenreiches Feuchtgrünland und die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, insbesondere für den Haussperling. Insgesamt verfolgt die Planung eine nachhaltige Entwicklung im Einklang mit Umwelt-, Klima- und Naturschutz.

Boden

Durch die geplante Bebauung kommt es zu Versiegelung, Verdichtung und Veränderung des Bodens. Besonders betroffen sind Flächen mit mittlerer bis hoher Bodenqualität. Die natürlichen Bodenfunktionen – wie Wasserspeicherung, Lebensraum für Bodenorganismen und Filterwirkung – werden dadurch eingeschränkt. Minderungsmaßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen mildern die Auswirkungen. Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt durch die Umwandlung von Ackerland in artenreiches Feuchtgrünland, das deren Bodenfunktionen langfristig verbessert. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen ist von einer erheblichen Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Wasser

Die Neuversiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss und geringerer Grundwasserneubildung. Maßnahmen wie Dachbegrünung, Regenrückhaltebecken und wasserdurchlässige Beläge reduzieren diese Effekte. Die externen Ausgleichsflächen im Überschwemmungsgebiet der Selz verbessern die Wasserrückhaltefähigkeit und den Erosionsschutz. Insgesamt ergibt sich eine mittlere Wirkintensität, ohne dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser zu erwarten ist.

Klima und Luft

Die Bebauung reduziert die Verdunstungsleistung und kann lokal zu einer leichten Erwärmung führen. Maßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Regenrückhaltebecken verbessern das Mikroklima. Die externen Ausgleichsflächen tragen zur Klimaanpassung bei. Die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft ist gering.

Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus geringwertigen Biotoptypen. Dennoch sind einige Gehölzstrukturen und Einzelbäume mit hoher ökologischer Bedeutung vorhanden. Viele dieser Strukturen werden überplant. Ein Großteil der Gehölzstrukturen wird zum Erhalt festgesetzt. Minderungsmaßnahmen wie Begrünung und Gehölzpflanzungen sowie externe Kompensation durch Feuchtgrünland tragen zum Ausgleich bei. Es liegt ein erheblicher Eingriff vor, der jedoch fachlich vollständig ausgeglichen werden kann.

Artenschutz

Das Gebiet ist nur für den Haussperling relevant. Für diesen werden Nisthilfen und Sandbäder vorgesehen. Weitere Maßnahmen wie zeitlich begrenzte Gehölzrodung und insektenfreundliche Beleuchtung vermeiden Konflikte mit dem Artenschutz. Die externen Ausgleichsflächen fördern Lebensräume für störungsempfindliche Vogelarten in einem Vogelschutzgebiet. Die Eingriffe sind gering, da keine Verbotstatbestände verletzt werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in Schutzgebieten und verfolgen die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in artenreiches Feuchtgrünland. Hierdurch fördern sie gezielt die Erhalt- und Entwicklungsziele des Vogelschutzgebiets „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“, des Landschaftsschutzgebiets „Selztal“ sowie des Naturschutzgebiets „Bingerwiese“. Durch extensive Bewirtschaftung, die Integration bestehender Gehölze und die Förderung feuchteliebender Pflanzenarten entstehen strukturreiche Offenlandlebensräume. Diese verbessern die Habitatqualität für störungsempfindliche Brut- und Rastvogelarten wie Kiebitz, Wachtelkönig, Neuntöter und Bekassine und tragen damit direkt zur Erreichung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete bei. Es werden keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete vorbereitet.

Landschaftsbild

Die Bebauung verändert den nordwestlichen Ortsrand. Durch Gehölzpflanzungen, Begrünung und Erhalt landschaftsprägender Elemente wird die visuelle Eingriffsintensität reduziert. Die Eingriffswirkung auf das Landschaftsbild ist gering.

Mensch, Gesundheit und Erholung

Die bauliche Verdichtung und der zusätzliche Verkehr können die Erholungsfunktion geringfügig beeinträchtigen. Gleichzeitig verbessert das Vorhaben die Nahversorgung. Lärmschutzmaßnahmen und Begrünung sollen die Aufenthaltsqualität verbessern und die angrenzenden Wohnlagen schützen.

Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch interne Maßnahmen (Gehölzpflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung, Minimierung der Versiegelung) sowie durch externe Maßnahmen (Umwandlung von Ackerflächen in artenreiches Feuchtgrünland) vollständig ausgeglichen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen fördern die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Vogelschutzgebiets „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“, des Landschaftsschutzgebiets „Selztal“ sowie des Naturschutzgebiets „Bingerwiese“.

Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, zu überwachen (Monitoring). Die Überwachung umfasst insbesondere die Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, den Erhalt und die Entwicklung der Grünflächen und Gehölzstrukturen sowie die Einhaltung artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

Zusammenfassende Bewertung der Umweltbelange

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanung umfassend berücksichtigt wurden. Durch die systematische Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe auf ein vertretbares Maß reduziert. Die Planung trägt damit sowohl den Anforderungen des gesetzlichen Umweltschutzes als auch den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, die der Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Darüber hinaus wurden weitere umweltbezogene Fachgutachten erarbeitet, die entsprechend Eingang in die Planunterlagen gefunden haben:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung - Nachtrag 2024, viriditas, 28.06.2024. Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange und Hinweise zu den vorkommenden Tierarten (insb. Haussperling)
- Begründung für Entfall der PV-Pflicht über Parkplätzen gem. § 8 Satz 1 LSolarG, Planungsbüro Uhrig, ohne Datum. Begründung für Entfall der PV-Pflicht über Parkplätzen,
- Erschließung NBG „Am Klostergarten“, OG Schwabenheim - Vorplanung Verkehrsanlagen – Erläuterungsbericht mit Anlagen, Ingenieurteam Günter Retzler, 27.09.2023. Planung der verkehrlichen Erschließung und Entwässerung der Verkehrsanlagen.
- Gutachten Nr. T 4551 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten neuen PENNY-Markt, TÜV Hessen, 31.08.2023. Untersuchung der zu erwartenden Geräuschbelastungen durch das Projekt.
- Visualisierung der künftigen Nutzung, ohne Datum und Verfasser. Darstellung des geplanten Objekts mit Einbindung in die Landschaft und Topografie.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise, wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen berücksichtigt wurden, ist im Detail in den umfangreichen Beschlussempfehlungen bzw. Dokumentationen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dargelegt. Diese Beschlussempfehlungen zum Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden in den kommunalen Gremien vorgestellt, erörtert und schließlich von der Gemeindevertretung der Ortsgemeinde bzw. Verbandsgemeinde beschlossen.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden vollständig erfasst, fachlich geprüft und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen ist in den Abwägungsunterlagen nachvollziehbar dokumentiert.

Die vorgebrachten wesentlichen Stellungnahmen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden, sind nachfolgend zusammenfassend (aufgrund des Umfangs an dieser Stelle jedoch nicht abschließend und ohne Wiedergabe jedes Details) aufgeführt. Insgesamt hat sich gezeigt, dass die vorgebrachten Belange auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt bzw. im Rahmen der Abwägung bewältigt werden konnten.

- Abwasserzweckverband „Untere Selz“ (07.11.2023) (Schutzgut Wasser): Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Entwässerungskonzeption und Schmutzwasserbeseitigung; insbesondere zur weiteren Konkretisierung der Entwässerungsplanung im Zuge der Objektplanung sowie zur Abstimmung hinsichtlich Betrieb und Unterhaltung der Anlagen.
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen (02.11.2023 / 09.01.2026 / 19.12.2023) (Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Landschaft): Umfangreiche Hinweise u. a. zu Artenschutz, Eingriffsregelung und Kompensation, Landschaftsbild, Grünordnung sowie zu wasserwirtschaftlichen Belangen und Bodenschutz. Darüber hinaus Hinweise zur Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen (z. B. energieeffiziente Bauweise, Photovoltaik) sowie zur sparsamen Flächennutzung und städtebaulichen Einbindung am Ortsrand.
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Landesarchäologie (13.10.2023 / 18.12.2023 / 20.12.2023 / 18.12.2025) (Schutzgut Kultur- und Sachgüter): Hinweise zu möglichen Bodendenkmälern und zur Beachtung archäologischer Belange im Zuge der Bauausführung; keine unmittelbaren Konflikte auf Ebene der Bauleitplanung.
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (31.10.2023 / 10.12.2025) (Schutzgut Fläche und Boden): Hinweise zu Baugrundverhältnissen, Rohstoffen und bergbaulichen Belangen; keine bekannten Altbergbautätigkeiten im Plangebiet, Hinweise betreffen insbesondere die Umsetzung im Zuge der Bauausführung.
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (31.10.2023 / 22.12.2025) (Schutzgüter Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Landschaft): Hinweise insbesondere zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zur Sicherung der Erreichbarkeit angrenzender Flurstücke sowie zu Kompensationsmaßnahmen.
- Landesbetrieb Mobilität Worms (21.11.2023 / 17.12.2025) (Schutzgüter Mensch, Wasser, Pflanzen, Boden): Hinweise zur verkehrlichen Erschließung (insbesondere Kreisverkehr an der L 428), zur Verkehrssicherheit, Rad- und Fußverkehrsführung, Lage von ÖPNV-Haltepunkten sowie zur Entwässerung der Verkehrsanlagen und zum Immissionsschutz. Die grundsätzliche Erschließung wurde im Verfahren fachlich abgestimmt und als leistungsfähig bewertet.
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abt. 2 Gewerbeaufsicht (17.10.2023 / 18.12.2025) (Schutzgut Mensch): Hinweise zum Immissionsschutz (insbesondere Lärm und Licht), die im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden.
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (07.11.2023 / 06.01.2026 / 16.01.2024) (Schutzgüter Wasser, Fläche und Boden): Hinweise zur Entwässerung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Bodenschutz und Abfallwirtschaft; grundsätzlich keine Bedenken, weitergehende Konkretisierung im Vollzug erforderlich.
- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (06.11.2023 / 15.01.2024 / 16.12.2025) (Schutzgüter Wasser und Pflanzen): Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie zu Schutzabständen und Einschränkungen bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen.
- Deutsche Telekom Technik GmbH (16.01.2026) (Schutzgut Infrastruktur): Hinweise zu bestehenden Telekommunikationsanlagen und zur Berücksichtigung im Zuge der Bauausführung; kein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung.
- Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein (05.01.2025) (Schutzgut Versorgung / Raumordnung): Hinweise zur Sicherung der Nahversorgung, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie zur Einordnung des Vorhabens als Standortverlagerung ohne zusätzliche Kaufkraftabflüsse.

- Öffentlichkeit (mehrere Stellungnahmen, u. a. BUND Mainz-Bingen (08.01.2026) sowie private Einwendungen) (alle Schutzgüter): Hinweise, Bedenken und Anregungen insbesondere zur Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit (inkl. Kreisverkehr, Querungshilfen, Radverkehr), zu Lärm- und Lichtimmissionen, zu Artenschutz, Grünordnung und Eingriff in bestehende Vegetationsstrukturen, zur Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, zur Standortwahl und zu Alternativen, zu Klimaschutz (z. B. Photovoltaik, Energieeffizienz), zu Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erreichbarkeit angrenzender Grundstücke.

Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf umweltbezogene Belange (u. a. Immissionsschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Wasserwirtschaft), auf Fragen der verkehrlichen Erschließung und Verkehrssicherheit, auf die Standortwahl und Flächeninanspruchnahme sowie auf die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind in die Planung insbesondere wie folgt eingeflossen:

- Umwelt- und Naturschutzbelange wurden durch Anpassung und Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.
- Immissionsschutzrechtliche Hinweise führten zu Festsetzungen zur Begrenzung von Lärm- und Lichtemissionen sowie zur Berücksichtigung betrieblicher Rahmenbedingungen.
- Wasserwirtschaftliche Belange wurden bei der Entwicklung der Entwässerungskonzeption aufgegriffen und fließen in die weitergehende Fachplanung ein.
- Verkehrliche Aspekte wurden im Zuge der Erschließungsplanung vertieft und durch die geplante Kreisverkehrsanlage sowie ergänzende Maßnahmen für den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt.
- Städtebauliche und gestalterische Belange fanden insbesondere in der Ausformulierung der Festsetzungen zur Eingrünung, zur Baukörpergestaltung und zur Begrenzung von Werbeanlagen Berücksichtigung.
- Hinweise zur Standortwahl und Flächeninanspruchnahme wurden im Rahmen der Alternativenprüfung abgewogen; im Ergebnis wurde am gewählten Standort festgehalten.

Ein Teil der vorgebrachten Anregungen konnte nicht als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden, da diese entweder nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind oder den Regelungsrahmen überschreiten. Diese Hinweise wurden jedoch als fachliche Vorgaben für die weitere Planung und den Vollzug berücksichtigt.

Die aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwendungen wurden im Rahmen der Abwägung gewürdigt. Dabei wurden die privaten Belange, insbesondere hinsichtlich Verkehr, Immissionen, Landschaftsbild und Flächeninanspruchnahme, mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Ergebnis wurde der Sicherung einer zukunftsfähigen, wohnortnahen Grundversorgung ein besonderes Gewicht beigemessen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen in die Planung eingeflossen sind und zu einer weiteren Konkretisierung und qualitativen Verbesserung der Planung beigetragen haben. Vor diesem Hintergrund konnte die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren abgeschlossen und der Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss gefasst werden.