

**Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim,
Ortsgemeinde Schwabenheim**

**31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes
„Am oberen Grasweg“**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 19.12.2025).

Gau-Algesheim und Wettenberg, den 19.01.2026

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

EWR Netz GmbH (20.11.2025)
Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege (26.11.2025)
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie (18.12.2025)
Landesbetrieb Mobilität Worms (17.12.2025)
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt (09.01.2026)
Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (10.12.2025)
Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (09.01.2026)
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (06.01.2026)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Abwasserzweckverband (11.08.2022)
Bundeswehr, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (21.11.2025)
Dienstleistungszentrum Rheinland-Pfalz, Abt. Landentwicklung und ländliche Bodenordnung (12.12.2025)
Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz (15.12.2025)
Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz, Raumordnung, Regionalentwicklung, Naturschutz (18.12.2025)
Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (16.12.2025)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger 1 (16.12.2025)

Beschlussempfehlung

Feststellungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird festgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Genehmigungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.
- (3) Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach erteilter Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.



EWR Netz GmbH ♦ Postfach 12 23 ♦ 55220 Alzey
Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
Frau Andrea Fuchs
Postfach 11 52
55433 Gau-Algesheim

Ihr(e) Ansprechpartner(in): Rainer Krist
Abteilung: Technische Dienste
Telefon: 06731 405-839
E-Mail-Adresse: netzplanung@ewr-netz.de
Projektnummer: AEXT2500302/01
Datum/Zeichen: 11.12.2025/NP-TD Kt/Kus
Ihre Nachricht: 20.11.2025

Per E-Mail an: bauleitplanung@vg-gau-algesheim.de

**Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB: 31. FNP-Teilfortschreibung Am oberen Grasweg
In der Ortsgemeinde Schwabenheim sowie Benachrichtigung über Einwendungen
zur frühzeitigen Beteiligung
AEXT2500302/01 (Bitte bei Schriftwechsel immer angeben!)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.

Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme.

Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung.

Im oben genannten Planungs-/Baubereich sind Versorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

EWR Netz GmbH
Gartenstraße 22, 55232 Alzey
Postfach 12 23, 55220 Alzey
www.ewr-netz.de
info@ewr-netz.de

Geschäftsführung:
Oliver Lelek
Dr. Felix Rollé

Bankverbindung:
Rheinhesen Sparkasse
IBAN: DE39 5535 0010 0033 5019 68
SWIFT-BIC: MALADES1WOR
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE96 5509 1200 0013 6627 03
SWIFT-BIC: GENODE61LAZY

Handelsregister:
Amtsgericht Mainz, HRB 40373

Unsere Öffnungszeiten:
Mo.-Do. 8 -16 Uhr, Fr. 8-12 Uhr



Ein Unternehmen der EWR-Gruppe

EWR Netz GmbH (20.11.2025)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Planung zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise beziehen sich auf die Umsetzung und den Vollzug der Bauleitplanung und sind dementsprechend bei der Ausführung zu beachten.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabel	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabel	0,2 m	
Mittelspannungskabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitung		10 m
Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Für Informationen, Planungen und Angebote zum Ausbau der Straßenbeleuchtung wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Nicolas Kleinz. Sie erreichen ihn per E-Mail unter sbl@ewr-netz.de.

Für Informationen, Planungen und Angebote für Sonderanschlüsse wenden Sie sich bitte direkt an die Herren Andre Massier oder Stefan Lauer. Sie erreichen sie per E-Mail unter sonderanschluss@ewr-netz.de.

Detaillierte Angaben zur geplanten Versorgung des Baugebietes, dem Aufbau unserer Versorgungsnetze und der Errichtung unserer Anlagen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umliegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhengniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen.

...

Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.

Freundliche Grüße

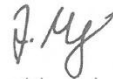
EWR Netz GmbH

i. A.



Rainer Krist

i. A.



Judith Mernberger

Fuchs, Andrea

Von: Muhammet, Cesur (GDKE) <muhammet.cesur@gdke.rlp.de> im Auftrag von
Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE) <Geschäftsstelle-
praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>
Gesendet: Mittwoch, 26. November 2025 12:01
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB: 31. FNP-Teilfortschreibung "Am
oberen Grasweg" in der Ortsgemeinde Schwabenheim sowie
Benachrichtigung über Einwendungen zur frühzeitigen Beteiligung

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte Links und Anhänge sorgfältig prüfen, bevor sie angeklickt werden! Bei ungewöhnlichen Inhalten oder zweifelhafter Herkunft: Hinweis an support@vg-gau-algesheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 20.11.2025 und die Beteiligung unserer Behörde gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz gemäß § 1 Abs. 3 im vorliegenden Vorhaben.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind im Rahmen des o.g. Planungsverfahrens die Belange der Denkmalpflege nicht betroffen.

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

Muhammet Cesur

Muhammet Cesur

1

Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege
(26.11.2025)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht aufgrund der Nicht-Betroffenheit kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Planung zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise betreffen ausnahmslos die Umsetzung und den Vollzug der Bauleitplanung. Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen sind nicht erforderlich.

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Hausanschrift
Schillerstraße 44
55116 Mainz

Postanschrift
Postfach 2011
55011 Mainz

06131 / 2016-121
geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesarchäologie | Außenstelle Mainz
Große Langgasse 29 | 55116 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Mainz

Große Langgasse 29
55116 Mainz
Telefon 06131 2016-300
landesarchaeologie-
mainz@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon
TOB 23/145	20.11.2025	Dr. Günter Brücken günter.bruecken@gdke.rlp.de	06131 2016-303

18.12.2025

Betr.: 31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes „Am oberen Grasweg (Penny)“ der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB;

hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung kein archäologischer Fund verzeichnet. Es ist allerdings nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Bei derartigen Bauvorhaben empfehlen wir daher geomagnetische Voruntersuchungen.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauräger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirkliche archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den

1/2

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
Ab Hbf. Mainz Buslinie 61/62 oder
Straßenbahn Linie 51/52 jeweils
Hst. Münsterplatz oder Schillerplatz

Parkmöglichkeiten
Parkhaus Proviantmagazin,
öffentliche Parkplätze
Schillerstr.



LANDESARCHÄOLOGIE

Beschlussempfehlung

Zu 1. bis 3.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Planung zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise betreffen ausnahmslos die Umsetzung und den Vollzug der Bauleitplanung. Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen sind nicht erforderlich.

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.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Dr. Günter Brücken
Gebietsreferent Landesarchäologie Mainz

>> Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. <<



Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Straße 5 · 67547 Worms

Verbandsgemeindeverwaltung
Gau-Algesheim
Postfach 1152
55433 Gau-Algesheim

Neue Postanschrift ab
14.07.2025:
Landesbetrieb Mobilität
Worms
Postfach 20 13 65
56013 Koblenz

Ihre Nachricht: vom 25.11.2025	Unser Zeichen: (bitte stets angeben) Ma- IV 46a	Ansprechpartner(in): Melanie Marbe E-Mail: Melanie.Marbe@lbn- worms.rlp.de	Durchwahl: +49 6241 401 7446 Fax: 6979	Datum: 17. Dezember 2025
-----------------------------------	---	--	---	-----------------------------

**31. FNP-Teilfortschreibung „Am oberen Grasweg“
Benachrichtigung der Einwender aus § 4 (1) BauGB und Ankündigung der Offenlage
nach § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der 31. FNP-Fortschreibung „Am oberen
Grasweg“ und teilen Ihnen mit, dass wir Ihnen unsere entsprechende Stellungnahme nicht
zum festgelegten Fälligkeitstermin bis zum 09.01.2025 zukommen lassen können.

Aufgrund des bevorstehenden gemeinsam vereinbarten Gesprächstermins am 19.01.2026
in unserem Hause mit allen Beteiligten, halten wir es für empfehlenswert die sich daraus
resultierenden Aspekte/Ergebnisse mit in unsere Stellungnahme einfließen zu lassen.

Bis dahin erheben wir Bedenken gegen die o. g. Maßnahme.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Denis Graf

Im Auftrag

Melanie Marbe

Besucher:
Schönauer Straße 5
67547 Worms

Fon: 06241 / 401-5
Fax: 06241 / 401-7990
Web: lbn.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBNW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführer:
Franz-Josef Theis
Stellvertreter:
Lutz Nink



Landesbetrieb Mobilität Worms (17.12.2025)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle zunächst kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der LBM Worms hat mit Schreiben vom 17.12.2025 zunächst formale Bedenken gegen die Planung geäußert, da eine abschließende fachliche Stellungnahme aufgrund eines noch ausstehenden Abstimmungstermins zum geplanten Kreisverkehrsplatz (KVP) an der L 428 nicht fristgerecht abgegeben werden konnte. Die erhobenen Bedenken werden zur Kenntnis genommen. 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 die 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 Kloostergarten“ (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 Radwegeführung 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
2



Kreisverwaltung Mainz-Bingen Postfach 1355 55206 Ingelheim am Rhein

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim
z. Hd. Frau Fuchs
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Es schreibt Ihnen
Frau Ekaterina Christmann
Bauen und Umwelt
FB Bauen Abt. 21a
Zimmer B-113
Tel.: 06132 / 787 - 2134
E-Mail 1 bauleitplanung@mainz-bingen.de
E-Mail 2 christmann.ekaterina@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom 20.11.2025
Ihr Aktenzeichen -
Seite 1 von 3

unser Aktenzeichen 21-2/610-12-0200

9. Januar 2026

Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
Entwurf zur 31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes „Am oberen Grasweg (Penny)“
Hier: Offenlage gem. § 4(2) BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 20. November 2025, eingegangen am 20. November 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. Aus Sicht der **Unteren Landesplanungsbehörde** bestehen folgende Anmerkungen
 - 1.1. Im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) ist das betreffende Gebiet ausgewiesen als ein Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G 104 ROP i.V.m. G 105 ROP). „In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben“ (G 105 des ROP). „Dem Schutz der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes soll daher bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonders hohes Gewicht beigemessen werden. Hierbei sollen Aspekte des Kulissenschutzes und Sichtachsen Berücksichtigung finden.“ (G 104 des ROP).
Daher sind aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde die Einwirkungen auf das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung soweit wie möglich zu reduzieren.
 - 1.2. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass in der Ortsgemeinde Schwabenheim lediglich Einzelhandel zulässig ist, welcher nicht die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet. Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe unter 800qm Verkaufsfläche für die Ansiedlung in der Ortsgemeinde aus raumordnerischer Perspektive zustimmungsfähig. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Textliche Festsetzungen zu formulieren.

Sie finden unsere Hinweise zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO unter:
<https://www.mainz-bingen.de/de/datenschutz/informationspflicht.php>

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim am Rhein
Tel. Zentrale 06132 / 787 - 0
Fax Zentrale 06132 / 787 - 1122
kreisverwaltung@mainz-bingen.de

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (11 Fußminuten)
- Buslinie G11, G12, G13, G20, G40, G43, G50, 75

- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE23 5605 0180 0030 0003 50
BIC MALADES1KRE

Rheinhesse Sparkasse
IBAN DE19 5535 0010 0100 0111 54
BIC MALADES1WOR

Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt (09.01.2026)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird grundsätzlich Rechnung getragen.

Die Hinweise zu den Belangen des Landschafts- und Kulturlandschaftsschutzes wurden erkannt und berücksichtigt. Der Bebauungsplan trägt den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Rechnung, indem Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festgesetzt werden. Hierzu zählen insbesondere die Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung, die landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens am Ortsrand sowie umfangreiche Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen. Die verbleibenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden unter Berücksichtigung der Bedeutung des Standorts für die wohnortnahe Versorgung als vertretbar bewertet. Vor diesem Hintergrund kann den Anmerkungen der Unteren Landesplanungsbehörde durch die vorgesehenen Maßnahmen hinreichend Rechnung getragen werden.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Diesen wurde in der Stellungnahme zum Bebauungsplan auch zugestimmt.

1

2

<p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p> <p>9</p> <p>10</p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p>	<p>2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen und Anregungen</p> <p>2.1. Die im Rahmen des Verfahrens nach § 4(1) BauGB gestellte Frage der Unteren Naturschutzbehörde nach der Planerfordernis vor dem Hintergrund der gebotenen Schonung von Aussenbereichsflächen wird in der Begründung mit der Funktion Schwabenheims als zentraler Standort für die Lebensmittelversorgung auch für Appenheim, Bubenheim, Engelstadt, Nieder- und Ober-Hilbersheim an einer zentralen Verkehrsachse (Landestraße L 428) zwischen Ingelheim und Nieder-Olm beantwortet. Da sich die die Größe des künftigen Marktes nicht wesentlich von der des bisherigen Marktes unterscheidet sei der neue Standort der besseren Erreichbarkeit geschuldet. Dieser Begründung kann die UNB folgen.</p> <p>2.2. Der alte Standort an der Bubenheimer Straße soll gemäß Begründung weiterhin der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Obwohl an dieser Stelle nicht relevant weist die UNB vorsorglich darauf hin, dass bei der neuen Nutzungszuweisung auf die Verträglichkeit mit der umgebenden Schutzgebietsskulpte zu achten ist (Schall- und Lichtemissionen).</p> <p>2.3. Unklar ist der Umgang mit dem Thema „Wohnmobilstellplatz“. Der Platz wurde und wird unseres Wissens gut angenommen, ein entsprechender Bedarf ist also vorhanden. Ist ein neuer Wohnmobilstellplatz geplant, und wenn ja, wo?</p> <p>2.4. Da die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan „Am oberen Grasweg“ parallel aufgestellt werden und auch die Ausgleichsflächen bereits bekannt sind ist es sinnvoll, diese ebenfalls in die Flächennutzungsplanänderung einzubeziehen und sie darzustellen (Geltungsbereich-Entwurf).</p> <p>3. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) bestehen keine Anmerkungen</p> <p>4. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>5. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>5.1. Die Ausgleichsflächen sollten ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt werden.</p> <p>5.2. Es wäre wünschenswert, dass die geplante Nachnutzung des aktuellen Penny-Marktes in der Begründung näher erläutert wird.</p> <p>5.3. <u>Redaktionelles:</u></p> <p>5.3.1. Die Abbildungen auf Seite 6 und 7 des Erschließungsberichtes sind kaum lesbar und sollten überarbeitet werden.</p> <p>5.3.2. Es wird darum gebeten für den Genehmigungsvermerk mehr Platz freizuhalten.</p> <p><u>Obligatorische Hinweise</u></p> <p>Gem. §1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach</p> <p>Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Schreiben vom 09.01.2026 Seite 2 von 3</p>	<p>Zu 3.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Begründung gefolgt wird. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vorliegend ergibt sich kein Handlungsbedarf. Richtigerweise wird festgestellt, dass mögliche Veränderungen am Altstandort im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht relevant sind. Bei einer Nutzungsänderung sind in diesem Bereich sind die Verträglichkeiten selbstverständlich zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ersatzflächen für den Wohnmobilstellplatz stehen aktuell noch nicht zur Verfügung. Die Gemeinde prüft die Möglichkeiten. Da sich der Sachverhalt außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung bewegt, besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 6.: Der Forderung nach einer expliziten Darstellung der gesamten externen Ausgleichsflächen wird nicht gefolgt. Die Gemeinde sieht das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als gewährt an. 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 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 Fläche 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 Selzau voll vereinbar. Der Rechtsbegriff des Entwickelns gestattet es zudem, <i>„von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen [...] sofern der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht“</i> (vgl. BauR 2000, S. 358, 359). Da die Flächen im FNP bereits als ökologisch wertvolle Außenbereichsflächen (Naturschutz/Landwirtschaft im Überschwemmungsgebiet) charakterisiert sind, stellt die parzellenscharfe Festsetzung als Ausgleichsfläche lediglich eine zulässige Verfeinerung der Planstufe dar. Der FNP stellt die Flächennutzung nur „in den Grundzügen“ (§ 5 BauGB) dar. Diese Grundzüge (hier: Erhalt einer ökologisch wertvollen Aue) bleiben vorliegend voll erhalten. Die Flächen sind zudem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag rechtssicher und dauerhaft gesichert.</p> <p>Zu 7.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anmerkungen bestehen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 8.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
--	---	--

Zu 9.: Der Forderung nach einer expliziten Darstellung der gesamten externen Ausgleichsflächen wird nicht gefolgt. Die Gemeinde sieht das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als gewährt an.

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 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 Fläche 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 Selzau 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/Landwirtschaft im Überschwemmungsgebiet) charakterisiert sind, stellt die parzellenscharfe Festsetzung als Ausgleichsfläche lediglich eine zulässige Verfeinerung der Planstufe dar. Der FNP stellt die Flächennutzung nur „in den Grundzügen“ (§ 5 BauGB) dar. Diese Grundzüge (hier: Erhalt einer ökologisch wertvollen Aue) bleiben vorliegend voll erhalten. Die Flächen sind zudem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag rechtssicher und dauerhaft gesichert.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen kann jedoch nur bedingt entsprochen werden.

Weder die Gemeinde noch der Vorhabenträger haben Zugriff auf den Altstandort, da sich dieser im Eigentum eines Dritten befindet. Konkrete Planungsabsichten des Eigentümers sind der Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Gleichwohl eröffnet die Standortverlagerung die städtebauliche Chance für eine sinnvolle Nachnutzung und Revitalisierung im Sinne der Innenentwicklung. Die Gemeinde wird bei Vorliegen eines tragfähigen Nachnutzungskonzepts prüfen, ob sie im Rahmen ihrer Planungshoheit die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schafft. Ergänzend wird klargestellt, dass für den Altstandort derzeit kein Bebauungsplan existiert. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher aktuell nach den Kriterien des Einfügens gemäß § 34 BauGB.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird nach Möglichkeit entsprochen.

In die Verfahrensakte wird eine gedruckte und eine digitale Version in höherer Auflösung aufgenommen.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird entsprochen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw.
- sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP;
- sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird;
- wenn neue Potentialflächen entstehen.

Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen: <https://sgdsued.rlp.de/themen/flaechenmanagement>

Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.
Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen.

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



E. Christmann

Zu 13.: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Der Abwägung findet im Rahmen der Begründung, dem Umweltbericht und im Rahmen der Abwägungsdokumente ausführlich statt.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An den Festsetzungen wird festgehalten bzw. die Berücksichtigung erfolgt wie folgt:

Entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB wurde der Vorrang der Innenentwicklung im Planungsprozess umfassend geprüft. Da im gewachsenen Ortskern aufgrund enger Gebäudestrukturen keine verfügbaren Flächen für zeitgemäße Lebensmittelmärkte existieren, ist die Inanspruchnahme einer Fläche am Ortseingang städtebaulich erforderlich. Das Plangebiet ist durch die teilweise Nutzung als Wohnmobilstellplatz und Friedhofsstellplätze bereits baulich vorgeprägt und infrastrukturell erschlossen, was den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden unterstützt. Durch die Standortverlagerung werden am bisherigen Standort an der Bubenheimer Straße neue gewerbliche Potenziale für die Ortsgemeinde frei (Nachnutzungspotenziale), was die effiziente Flächennutzung im Sinne eines aktiven Flächenmanagements weiter befördert. Die Standortwahl ist das Ergebnis einer Gesamtabwägung, um die langfristige und zukunftsfähige Lebensmittelgrundversorgung für Schwabenheim und die umliegenden Gemeinden sicherzustellen. Als Trägerin der Flächennutzungsplanung wird die Verbandsgemeinde die Anwendung des Instruments RAUM+Monitor prüfen, um Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale systematisch zu erfassen und aktuell zu halten.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An den Festsetzungen wird festgehalten:

Die Gemeinde bestätigt, dass alle für das Plangebiet relevanten und rechtsgültigen Satzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beachtet werden, soweit dies in ihrem Zuständigkeitsbereich liegt. Etwaige zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs müssen sich zwingend an den Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den Inhalten des Durchführungsvertrages messen lassen.

Zu 16. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird entsprochen.

Die Gemeinde stellt sicher, dass alle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verwendeten Gesetze, Verordnungen und sonstigen Rechtsgrundlagen (wie BauGB, BauNVO, LBauO oder geltende Satzungen) in ihrer jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuell gültigen Fassung angewendet werden. Im Rahmen der abschließenden redaktionellen Fertigstellung der Satzungsunterlagen erfolgt eine erneute Prüfung der Rechtsstandsangaben auf ihre Aktualität.

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung
Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de
10.12.2025

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 20.11.2025
3240-0924-23/V4
kp/sdr

Telefon

31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim für den Bereich des Bebauungsplanes "Am oberen Grasweg (Penny)" der Ortsgemeinde Schwabenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich zur 31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim für den Bereich des Bebauungsplanes "Am oberen Grasweg" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Bankverbindung: Kontoinhaber: Landesoberkasse Koblenz
Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC: MARKDEF1545
IBAN: DE19 5450 0000 0054 5015 05
USt.-IdNr. DE355604202



Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt im weiteren Verfahren berücksichtigt:

Die Feststellung, dass im Geltungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau erfolgt, wird bestätigend zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch für die weitergehenden Informationen, die sich v.a. auf den Vollzug der Bauleitplanung beziehen. Die Hinweise führen zu keiner Änderung der planerischen Festsetzungen. Die technischen Anforderungen an den Baugrund und die gesetzlichen Meldepflichten sind auf der nachgelagerten Ebene der Bauausführung durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens.

- mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 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.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder
Direktor



PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE

Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe
Ernst-Ludwig-Str. 2, 55116 Mainz

VG Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22

55435 Gau-Algesheim

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Vorsitzende: Landrätin Bettina Dickes
Leitender Planer: Alexander Krämer
Geschäftsstelle: Ernst-Ludwig-Str. 2, 55116 Mainz

Telefon Mainz (06131) 48018 - 40
Telefax (06131) 48018 - 99
e-mail: geschaeftsstelle@pg-rheinhausen-nahe.de
Internet: www.pg-rheinhausen-nahe.de

Ansprechpartner: Johannes Baumann
e-mail: jbaumann@pg-rheinhausen-nahe.de

Verwaltung: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Postfach 10 02 62
67402 Neustadt/Weinstraße

Datum oder Zeichen Ihres Schreibens
20.11.2025

Unser Zeichen
232_2025_466

Telefon
06131 – 48018 42

Ort und Datum
Mainz, 9. Januar 2026

OG Schwabenheim: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB: 31. FNP-Teilfortschreibung "Am oberen Grasweg" in der Ortsgemeinde Schwabenheim sowie Benachrichtigung über Einwendungen zur frühzeitigen Beteiligung

Hier: Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgemeinde Schwabenheim plant die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Penny.

Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft verweist auf die mit der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) und Unteren Landesplanungsbehörde (KV Mainz-Bingen) abgestimmte Stellungnahme vom 18. Dezember 2025 zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vom 22.12.2021 wurde dem Verfahren unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Verkaufsfläche max. 800 m² betragen darf. Unter Einhaltung dieser Maßgaben kann dem geplanten Vorhaben zugestimmt werden. Wir empfehlen Aussagen zur Nachnutzung des derzeitigen Bestandsgebäudes zu treffen.

Es werden keine weiteren Anmerkungen gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Baumann

Region Rheinhausen-Nahe: Städte Mainz und Worms, Landkreis Mainz-Bingen, Aizy-Worms, Bad Kreuznach und Nationalparklandkreis Birkenfeld
Bankverbindung: Rheinhausen Sparkasse, IBAN: DE94553500100000040934

Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe (09.01.2026)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf den Altstandort: Weder die Gemeinde noch der Vorhabenträger haben Zugriff auf den Altstandort, da sich dieser im Eigentum eines Dritten befindet. Konkrete Planungsabsichten des Eigentümers sind der Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Gleichwohl eröffnet die Standortverlagerung die städtebauliche Chance für eine sinnvolle Nachnutzung und Revitalisierung im Sinne der Innenentwicklung. Die Gemeinde wird bei Vorliegen eines tragfähigen Nachnutzungskonzeptes prüfen, ob sie im Rahmen ihrer Planungshoheit die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schafft. Ergänzend wird klargestellt, dass für den Altstandort derzeit kein Bebauungsplan existiert. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher aktuell nach den Kriterien des Einfügens gemäß § 34 BauGB.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

VG-Verwaltung Gau-Algesheim
Postfach 1152
55433 Gau-Algesheim

Per Mail: bauleitplanung@vg-gau-algesheim.de

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle: Referat33@sgd-
sued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

06. Januar 2026

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0001#2023/0024-0111 33	20.11.2025	Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155

31. Teilfortschreibung FNP „Am oberen Grasweg (Penny)“, VG Gau-Algesheim, OG Schwabenheim

Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.11.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Flächennutzungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten. Im weiteren Verfahren ist die SGD WAB weiterhin zu beteiligen.

1 Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich sowie die externe Ausgleichsflächen befinden sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

1

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>. Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

2	<p><u>1.2 Grundwassernutzung</u> Gewinnungsanlagen/Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld/im Planbereich/im Bereich der externen Ausgleichsflächen sind hier nicht bekannt.</p> <p>Keine Bedenken.</p>	
3	<p>2. Bodenschutz <u>2.1 Vorsorgender Bodenschutz</u> Die am 16.01.2024 übermittelte Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz wurde gemäß Mitteilung des Planungsträgers in die Begründung (Planstand 01.08.2025) aufgenommen.</p>	<p>Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die ursprünglichen Hinweise in die Begründung aufgenommen wurden.</p>
4	<p><u>2.2. Nachsorgender Bodenschutz</u> Die Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz vom 16.01.2024 hat nach wie vor Bestand.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Lisa Sopp <i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i></p> <p>2/2</p>	<p>Zu 4.: Die Stellungnahme vom 16.01.2024 wurde berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Planung zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme heißt es: <i>Der Planungsbereich (Gemarkung Schwabenheim, Flur 18, Flurstücke 222/2, 223, 224, 225, 226/1 und 226/2 sowie 439 tlw. und 441/5 tlw.) ist im BODEN-INFORMATIONSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZ-KATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Ablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 wird in Kapitel 5.1 der Begründung mit Stand vom 07.08.2023 hingewiesen. Ein Baugrundgutachten wird unter Kapitel 5.2 angekündigt; es liegt hier noch nicht vor.</i></p>

- 27 - (1)

Bürger 1 (16.12.2025)

55270 Schwabenheim

5270 Schwabenheim

An die
Ortsgemeinde Schwabenheim
c/o Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

16. Dezember 2025

31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am oberen Grasweg“ im Bereich der Ortsgemeinde Schwabenheim
hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB: Geltungsbereich, Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit der weiteren Stellungnahme zur geplanten Änderung des obigen Flächennutzungsplans die ich hiermit wahrnehme.

In folgenden Bereichen sind Probleme des neuen Penny Markt Standorts weiterhin nicht adressiert:

1. Es fehlt weiterhin ein Verkehrskonzept für die Ingelheimer Straße und Ecke Ingelheimer Strasse/Friedensstrasse, sowie der Engstelle am Rathaus.

Der Kreisel stellt dafür nicht, wie dargelegt, eine Lösung dar, sondern wird ggfls. das Problem durch die Einleitung des Radverkehrs in die bestehende Landesstrasse Richtung Ort verstärken. Durch den neuen Standort des Penny Markts wird es zu einer **Vervielfachung des Rad- und Fußgängerverkehrs (und gleichzeitig einem erhöhten Fahrzeugaufkommen von ca. 500 An- und Abfahrten)** in diesem Bereich kommen, da insbesondere kleinere Einkäufe aus dem Ortsbereich Schwabenheim so getätigt werden können (per heute ist der Rad- und Fußverkehr in diesem Bereich unbedeutend). Daraus ergibt sich eine stark erhöhte Gefährdung insbesondere von Fußgängern und Fahrradfahrern in der Ingelheimer Straße zwischen geplantem Kreisel, an der Ecke Ingelheimer Straße/Friedensstraße und dem Rathaus. Da dies eine direkte Auswirkung der Ansiedlung des Penny Marktes ist, sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Neben Tempo 30 könnte dies zum Beispiel ein schraffierter Radweg (Beispiel Ortsdurchfahrt Elsheim) und ein Fußgängerüberweg an der Ecke Ingelheimer-/Friedensstraße sein). Am Rathaus sollte zumindest auf einer Straßenseite der Gehweg auf Normbreite gebracht werden.

Ich verweise dazu auch auf die Mitteilung des LBM Worms vom 21.09.2023*.

2. Die Auswirkungen der deutlichen Zunahme des Verkehrs auf die bereits schwierige Verkehrslage in der Friedensstraße/Faltenstraße ist nicht adressiert.

Durch die Verlagerung des Penny Marktes und die zu erwartende höhere Frequentierung am neuen Standort sowie der Verkehrsverlagerung aus Richtung Bubenheim und Engelstadt (auf Basis der im Umweltbericht angegebenen ca. 600 Fahrzeuge am heutigen Penny pro Tag) wird es in der Friedensstraße/Faltenstraße (nach eigener Berechnung mindestens plus 200 Fahrzeuge/400 Bewegungen pro Tag) zu einer erhöhten Gefährdung der Verkehrsteilnehmer und einer erhöhten Lärmbelastung der Anwohner und Erschwernis der Ein- und Ausfahrten kommen. Auch die angespannte Parksituation wird sich ggfls. noch weiter verschärfen. Bereits heute treten aufgrund des Straßenverlaufs- bzw. -anlage täglich häufig gefährliche Verkehrssituationen auf. Im fließenden Verkehr, auch wegen häufigem Hupen aufgrund der Gefahrsituationen werden nach

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Dem Einwand kann nicht entsprochen werden; die Abwägung erfolgt wie folgt:

Der Behauptung, es fehle ein Verkehrskonzept, wird widersprochen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde durch einen externen Fachplaner in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Worms entwickelt. Die Planung des Kreisverkehrsplatzes (KVP) an der L 428 dient explizit dazu, den Verkehrsfluss leistungsfähig zu ordnen und die Verkehrssicherheit am Ortseingang zu erhöhen.

Die Belange der schwächeren Verkehrsteilnehmer wurden im Rahmen der Planung des Knotens substanziell berücksichtigt. Im Bereich des Kreisverkehrs werden barrierefreie Querungshilfen mit einer Breite von 4,00 m sowie taktilen Leitelementen und Rollstuhlüberfahrsteinen geschaffen. Dies stellt gegenüber der aktuellen Situation am Ortseingang eine objektive Verbesserung der Querungsmöglichkeiten dar. Darüber hinaus werden Fußwege in der Verkehrsplanung berücksichtigt; über den Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung und Sicherung des Flächenbedarfs. Der überörtliche Radverkehr wird ebenfalls sicher geführt.

Da es sich um eine Standortverlagerung eines bestehenden Marktes handelt, ist keine „Vervielfachung“ des Gesamtverkehrs in der Ortslage zu erwarten. Vielmehr führt der neue Standort am Ortseingang dazu, dass Verkehre aus Richtung Ingelheim und Berufspendlerströme bereits am Ortsrand abgefangen werden, was die innerörtliche Friedensstraße und Bubenheimer Straße vom bisherigen Zielverkehr entlastet und in Summe zu keinen Mehrverkehren führt.

Die Kritik an den bestehenden Gehwegbreiten im weiteren Verlauf der Ingelheimer Straße (Ecke Rathaus) wird zur Kenntnis genommen. Dieser Bereich liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Gemeinde prüft im Rahmen ihrer allgemeinen Verkehrsplanung kontinuierlich Maßnahmen zur Verbesserung der innerörtlichen Sicherheit, wobei auch die baulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind.

Fazit: Die Planung stellt durch den neuen Kreisverkehr und die dedizierten Rad- und Gehwegstrukturen eine verkehrssichere und leistungsfähige Erschließung dar, die den Anforderungen des LBM Worms entspricht und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer am Planstandort gewährleistet.

1

2

Zu 2.: Dem Einwand kann aus den nachfolgenden Gründen nicht entsprochen werden:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines bestehenden Marktes innerhalb der Ortslage. Es entstehen hierdurch keine neuen überregionalen Verkehrsströme. Die Verkehrsbelastung verschiebt sich lediglich innerhalb des Ortes, wobei der neue Standort am Ortseingang die südlichen Bereiche um Friedensstraße und Bubenheimer Straße vom bisherigen Ziel- und Quellverkehr entlasten kann. Die verkehrliche Erschließung wurde durch einen externen Fachplaner in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) beplant. Der neu geplante Kreisverkehrsplatz (KVP) an der L 428 ist darauf ausgelegt, den Verkehrsfluss leistungsfähig zu ordnen und Rückstauungen zu minimieren.

Durch die Lage am nördlichen Ortseingang ergeben sich positive verkehrliche Effekte durch Synergien mit den Berufspendlerbeziehungen (sog. „Halt-auf-dem-Weg-Verkehr“). Dies führt dazu, dass Zusatzfahrten zur Bubenheimer Straße teilweise künftig entfallen. Zur Prüfung der objektbezogenen Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in die Entwurfsplanung eingeflossen, um sicherzustellen, dass die schutzwürdigen Belange der Anwohner gewahrt bleiben. Subjektive Messungen mittels Mobilgeräten können hierbei die fachgutachterliche Prognose nach standardisierten Rechenverfahren (TA Lärm) nicht ersetzen. Das erstellte Gutachten führt ferner dazu aus:

„Die anlagenbezogene Verkehrsmenge durch den PENNY-Markt beträgt tagsüber zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr 658 Pkw und 3 Lkw sowie 1 Kleintransporter. An den untersuchten Immissionsorten IO 1 bis IO 4 erreicht die Geräuschbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr auf der den Straßen zugewandten Gebäudeseiten nach RLS-19 tagsüber einen Wert von nicht mehr als 50 dB(A), so dass hier der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für reine und allgemeine Wohngebiete von tagsüber 59 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A) durch den anlagenbezogenen Verkehr um mindestens 9 dB(A) unterschritten wird. Somit sind nach TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der anlagenbezogenen Verkehrsgerausche auf öffentlichen Straßen erforderlich.“

Die Forderung nach einer durchgehenden Tempo-30-Zone in der Friedensstraße/Faltenstraße wird zur Kenntnis genommen. Die Anordnung von verkehrsrechtlichen Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbeschränkungen auf klassifizierten Straßen obliegt jedoch der zuständigen Verkehrsbehörde in Abstimmung mit dem LBM und ist nicht unmittelbar Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der neue Kreisverkehr trägt baulich zu einer Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeiten am Ortseingang bei.

Fazit: In der Gesamtabwägung überwiegt das öffentliche Interesse an einer zukunftsfähigen Sicherung der Nahversorgung an einem verkehrlich besser angebundenen Standort. Eine unzumutbare Mehrbelastung der Friedensstraße ist unter Berücksichtigung der Entlastungseffekte an anderer Stelle und der leistungsfähigen Neuansbindung über den Kreisverkehr nicht erkennbar.

- 27 - (2)

eigenen Messungen (dBA Meter App, Innenraum bei offenem Fenster) bereits heute (insbesondere auch bei straßennahen Häusern) die Vorgaben der TA-Lärm für Wohngebiete (55 dBA-Tag und 40 dBA-Nacht) überschritten. Die Situation könnte z. Bsp. durch Einrichtung einer durchgehenden Tempo 30 Zone in der Friedensstraße/Faltenstraße mit Hilfe der neuen gesetzlichen Regelungen dazu relativ einfach entschärft werden. Das sollte von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem LBM nachdrücklich aktiv verfolgt werden. Dies würde auch eine sinnvolle Verbindung der 30er Zonen in der Ingelheimer Straße und der Faltenstraße an der MSD schaffen (Abstand Einmündung Ingelheimer Straße bis 30km Schild Faltenstraße nach eigener Messung mit Komoot GPS ca. 500m).

3. Baumbestand/Ausgleichsflächen

Momentan befinden sich im Bereich des Bebauungsplans einschließlich Wohnmobilstellplatz (ohne Auffangbecken) 17 Großbäume, je nach Auslegung sogar 20. In der Planzeichnung sind noch 12 Bäume vorgesehen. Wie soll der Ausgleich für die übrigen Bäume erfolgen?

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sollten auf jeden Fall genutzt werden und bereits bei oder sogar vor Baubeginn extensiviert werden.

4. Flächenverbrauch und Neuversiegelung

Nach Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz soll der Neuverbrauch von Flächen auf 1ha pro Tag beschränkt werden. Das Neubauvorhaben des Penny Markts mit Kreisel (und weitere Neubauvorhaben in der Gemeinde/Verbandsgemeinde) tragen dazu bei, dass dieses Ziel bei Weitem überschritten wird (derzeit ca. 8ha pro Tag). Am derzeitigen Standort des Penny Marktes hat sich eine Änderung durch Eigentümerwechsel ergeben. Wahrscheinlich ist es müßig aber die Gemeinde hat die Möglichkeit an die REWE Gruppe zu appellieren, freiwillig zu prüfen ob nicht doch am bestehenden Standort ein neuer Markt realisiert werden könnte, der ebenso eine nachhaltige Grundversorgung gewährleisten würde.

Vielen Dank für die Berücksichtigung der Stellungnahmen in Ihren Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

**Auszug: „Des Weiteren darf die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Sicherheit und des Verkehrs...nicht erlaubt. Sollten... (sie) unvermeidbar sein, so sind Schutzmaßnahmen festzulegen“*

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird festgehalten; die Abwägung erfolgt wie folgt:

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht und zum vorliegenden Bebauungsplan fachgutachterlich erfasst. Dass die Anzahl der neu festgesetzten Bäume innerhalb des überbaubaren Bereichs geringer ausfällt als der aktuelle Bestand, ist der funktionalen Notwendigkeit der geplanten Nutzung (Stellplatzanlage, Logistikflächen des Nahversorgers) geschuldet. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft vollumfänglich bilanziert (Ökobilanzierung). Der Verlust an Gehölzsubstanz im Plangebiet wird nicht allein durch die Anzahl der Bäume in der Planzeichnung ausgeglichen, sondern durch die Summe aller internen und externen Kompensationsmaßnahmen. Neben den 12 im Bereich der Stellplätze und Grünflächen festgesetzten Bäumen (Festsetzung 1.7.1) sieht die Planung umfangreiche Begrünungsmaßnahmen vor.

Hierzu zählen die intensive Ein- und Durchgrünung des Geländes, die Pflanzung von dichten Gehölzstrukturen in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme A) sowie die Anlage von artenreichem Feuchtgrünland (Maßnahme B). Zusätzlich ist eine extensive Dachbegrünung auf dem Marktgebäude verbindlich festgesetzt. Die Forderung nach einer zeitnahen Umsetzung der Ausgleichsflächen wird grundsätzlich entsprochen. Die Durchführungsfristen und die zeitliche Koppelung der Ausgleichsmaßnahmen an den Baubeginn werden im städtebaulichen Vertrag bzw. im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtsverbindlich geregelt. Fazit: Die Planung stellt durch die Kombination aus standortnaher Begrünung und dem bilanzierten externen Ausgleich sicher, dass der Eingriff in den Baumbestand ordnungsgemäß kompensiert wird.

Zu 4.: Dem Einwand kann aus den nachfolgenden Gründen nicht entsprochen werden:

Die Gemeinde ist sich der landesweiten Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme bewusst. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die langfristige Sicherung einer zeitgemäßen und barrierefreien Nahversorgung für die Bürger von Schwabenheim stellt ein solches gewichtiges städtebauliches Erfordernis dar.

Die Option einer Revitalisierung am bestehenden Standort wurde durch die Gemeinde und den Vorhabenträger eingehend geprüft. Der derzeitige Markt entspricht in Bezug auf energetische Standards und Substanz nicht mehr einem zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt. Eine Erweiterung oder ein moderner Neubau am Altstandort ist aufgrund der fehlenden investiven Zugriffsmöglichkeiten auf die Liegenschaft und wirtschaftlichen Aspekten nicht realisierbar.

Dem Gebot der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wurde Rechnung getragen. Im Ortskern von Schwabenheim stehen keine ausreichend großen und verfügbaren Flächen zur Verfügung, die einen modernen Markt mit den notwendigen Stellplatzkapazitäten und logistischen Abläufen aufnehmen könnten. Der Planstandort ist zudem schon in Teilen baulich vorgeprägt.

Der mit dem Vorhaben verbundene Flächenverbrauch und die Neuversiegelung werden durch umfangreiche ökologische Maßnahmen kompensiert. Dies umfasst nicht nur die interne Durchgrünung und Baumpflanzungen, sondern insbesondere die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzte extensive Dachbegrünung des Marktgebäudes. Diese Maßnahmen dienen der Minderung der Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt.

Nur durch den Neubau an einem verkehrsgünstigen Standort (Anbindung über den neuen Kreisverkehrsplatz) kann eine langfristige und wirtschaftlich tragfähige Grundversorgung sichergestellt werden.

Fazit: In der Abwägung zwischen dem Belang des Flächenschutzes und dem Belang der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung misst die Gemeinde der Sicherung der Nahversorgung am gewählten Standort eine höhere Priorität bei. Die unvermeidbare Neuversiegelung wird durch die festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf das notwendige Maß begrenzt. Umfangreiche Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt.

- 27 - (3)

Fuchs, Andrea

Von:
Gesendet: Dienstag, 6. Januar 2026 11:43
An: Bauleitplanung
Cc: bauleitplanung@mainz-bingen.de; Ortsbürgermeister Saric
Betreff: AW: Stellungnahme zur 31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am oberen Grasweg“ im Bereich der Ortsgemeinde Schwabenheim hier: Beteiligung der Öffentlichkeit u
Anlagen: Stellungnahme RR Bebauungsplan Penny 06012026.pdf; Stellungnahme RR Flächennutzungsplan Penny 06012026.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte Links und Anhänge sorgfältig prüfen, bevor sie angeklickt werden! Bei ungewöhnlichen Inhalten oder zweifelhafter Herkunft: Hinweis an support@vg-gau-algesheim.de

Hallo Frau Fuchs,

danke nochmal für ihre Rückmeldung!

Der Ordnung und Form halber habe ich die Stellungnahmen jetzt nach Flächennutzungsplan und Bebauungsplan getrennt (2 Anhänge). Meine vorherige Mail mit Anhang vom 19.12.2025 können Sie dann löschen.

Sofern nicht automatisch bitte ich um kurze Bestätigung.

↳ am 12.01.26 sendt

Viele Grüße und ein gutes neues Jahr.

-----Original-Nachricht-----

Betreff: AW: Stellungnahme zur 31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am oberen Grasweg“ im Bereich der Ortsgemeinde Schwabenheim hier: Beteiligung der Öffentlichkeit u

1

1

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle Stellungnahmen des Einwenders wurden berücksichtigt.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- 27 - (4)

Datum: 2025-12-19T12:53:57+0100

Von: "Bauleitplanung" <bauleitplanung@vg-gau-algesheim.de>

Ihre Mail ist bei uns eingegangen.

Ihre Stellungnahme wird selbstverständlich im Verfahren berücksichtigt, allerdings ist unklar, auf welches Verfahren Sie sich beziehen. Im Titel der Mail sowie im Textdokument beziehen Sie die 31. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans, in der Mail erwähnen Sie jedoch beide Bauleitplanverfahren. Wir bitten um Klärung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Fuchs

Dipl.-Ing. (FH), Architektin

Bau- und Umweltabteilung

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim

Hospitalstraße 22

55435 Gau-Algesheim

2

Nur Information: Unklarheiten bezüglich der Stellungnahmen wurde ausgeräumt. Alle Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

1