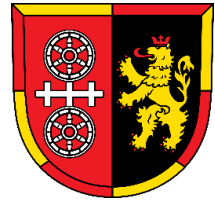


Planungsträger:



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

43. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Ortsgemeinde Schwabenheim „Quartier Pfaffenhofen“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

vorgelegt von:



Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 22.08.2025

1 Einleitung

Nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes (FNP) ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Dem Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden bzw. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten.

Der Rat der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 den Feststellungsbeschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit dem Schreiben des der Kreisverwaltung Mainz-Bingen am 10.03.2026 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 19.03.2026 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

2 Planerfordernis

Die Ortsgemeinde Schwabenheim an der Selz beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes, um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Ortsgemeinde zu begegnen. Ziel der Planung ist die Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebotes, z.B. für Familien und ältere Personen.

Für den Landkreis Mainz-Bingen wurde im Jahr 2019 ein Wohnungsmarktkonzept erstellt. Demnach hat der Landkreis in den letzten Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs in nahezu allen Kommunen erfahren. Aufgrund der dynamischen Entwicklung in einer wirtschaftsstarken Region ist auch zukünftig von einem weiteren Bevölkerungsanstieg und einer Verschärfung der Wohnungsmarktsituation auszugehen. Zugleich zeigt die Analyse der Altersstruktur, dass der gesamte Landkreis von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung betroffen ist. Daraus lässt sich eine gesteigerte Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum ableiten. Infolgedessen sieht sich auch die Ortsgemeinde Schwabenheim aktuell und zukünftig mit der Herausforderung konfrontiert, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen in ihrem Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Pfaffenhofen“ wird das Vorhaben planungsrechtlich gesichert. Da der wirksame Flächennutzungsplan für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche für die Landwirtschaft darstellte, war die Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Inhaltliche Schwerpunkte waren hierbei waren die Themen Schallimmissionen, Entwässerung, Artenschutz und Ausgleich. Schallimmissionen ergeben sich für den Änderungsbereich in der Bestandssituation durch die südlich verlaufende K 16, den Lebensmitteldiscounter jenseits der K16, die nördlich und westlich gelegenen Stellplatzanlagen sowie das im Nordosten angrenzende Hotel mit Außengastronomie. Hierzu wurde ein Schallgutachten erstellt. Unter Zugrundelegung der darin enthaltenen Schallschutzmaßnahmen kann eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen hergestellt werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Relevante Vorkommen streng geschützter Säugetiere inkl. Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Insekten sind nicht zu erwarten. Vögel nutzen das Plangebiet vorrangig als Nahrungshabitat, die in den angrenzenden Einzelbäumen an der Straße brüten und in den Gärten der Wohnbebauung nisten. Fledermäuse nutzen das Gebiet allenfalls als Jagd- oder Transferflugraum. Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer potenziellen Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 0,48 ha und der Inanspruchnahme einer Ackerfläche. Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Die Eingriffe sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Ein Teilausgleich erfolgt durch die Anpflanzungen innerhalb des Gebietes. Die verbleibenden Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstücke Nr. 4/2 und Nr. 9 (Gesamtfläche 9.717 m²) vollständig ausgeglichen. Die Maßnahme im Kompensationsverzeichnis des Landes Rheinland-Pfalz unter der Maßnahme-Nr. OEK-072024-PA3FXW, Bezeichnung Asp 6, 4/2ff. erfasst und bereits umgesetzt.

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es in Teilbereichen zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch Begrünungsmaßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird das Wasserrückhaltungspotenzial erhöht und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt. Gemäß dem erstellten Fachbeitrag Entwässerung erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der K 16 (Bubenheimer Straße) zugeführt. Angesichts der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Demnach soll das Niederschlagswasser auf 10 l/s*ha gedrosselt in den nördlich verlaufenden Sauerbach eingeleitet werden. Aufgrund der Abflussbegrenzung wird eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet mittels Errichtung eines Staukanals vorgesehen.

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

Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen stellt sich die Planung als umweltverträglich dar. Die Lage und räumlichen Voraussetzungen des Standortes sind zudem für das Planungsziel, nämlich der Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen (z.B. Familien und ältere Personen) geeignet und ermöglichen gleichzeitig eine kompakte und nachhaltige Siedlungsentwicklung, da bestehenden Infrastrukturen genutzt werden können

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.03.2025 in der Zeit vom 14.03.2025 bis einschließlich dem 22.04.2025. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vom 13.03.2025 mit Frist bis einschließlich dem 15.04.2025. In diesem Verfahrensschritt gingen elf Stellungnahmen ein, wovon zwei Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die in Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise betrafen folgende Sachverhalte:

- Starkregen, Sturzflutgefahrenkarten des Landes
- Brauchwa
- Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
- Versiegelung
- Fluglärm

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

Der Fachbeitrag Entwässerung wurde hinsichtlich der Thematik Starkregen fortgeschrieben. Hierzu fanden zudem Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd statt. Die Verfahrensunterlagen wurden unter Zugrundelegung der vorgenannten Unterlagen, Fachgutachten bzw. Fachplanungen, fachbehördlichen Abstimmungen und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fortgeschrieben. Änderungen der Planzeichnung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans ergaben sich hieraus nicht.

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

Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.2025 in der Zeit vom 04.07.2025 bis einschließlich dem 06.08.2025. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vom 30.06.2025 mit Frist bis einschließlich dem 06.08.2025. In diesem Verfahrensschritt gingen zwölf Stellungnahmen ein, wovon vier Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

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

Darüber hinaus betrafen die Anregungen ergänzende Hinweise zu folgenden Themenbereichen:

- Grundwassernutzung, wasserrechtliche Verfahren
- Mögliche Bodenbelastungen infolge landwirtschaftlicher Nutzung
- Formelle Hinweise auf bodenschutzrechtliche Aspekte
- Entwässerung (Gestaltung des Straßenraums, Anschluss an kommunale Kläranlage)
- Geothermie
- Baugrund
- Schallimmissionen

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

5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand im Anschluss an den Bebauungszusammenhang der bestehenden Ortslage. Bebaute Gebiete schließen sich nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet an. Im Westen angrenzend befindet sich eine Stellplatzanlage. Die Planung stellt somit eine städtebaulich sinnhafte Abrundung des Siedlungskörpers dar, die logisch aus der gewachsenen Siedlungsstruktur abgeleitet wird.

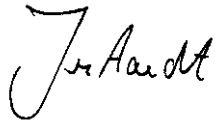
Aufgrund des direkten Anschlusses an die südlich verlaufende K 16 / Bubenheimer Straße inkl. eines Fuß- und Radwegs ist kein zusätzlicher Erschließungsaufwand für die verkehrliche Anbindung erforderlich. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz ist mit der ca. 100 m entfernten Bushaltestelle „Kindergarten“ gegeben. Die vorhandene Anbindung stellt die Erreichbarkeit für die zukünftigen Nutzer, unabhängig von der Verkehrsmittelwahl, sicher.

Zudem umfasst der Standort eine naturschutzfachlich geringwertige Ackerfläche. Schützenswerten Biotope oder sonstige, ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen. Durch die Auswahl der Fläche wird eine Flächeninanspruchnahme in natur- und artenschutzfachlich sensibleren Bereichen vermieden.

Aus der Lage gegenüber eines Lebensmittel-Discounters ergeben sich Synergieeffekte in Bezug auf die Versorgung der zukünftigen Nutzer des Gebietes sowie die Stärkung der lokalen Versorgungsstrukturen in Schwabenheim

Zusammenfassend wird mit der Planung wird eine kompakte und nachhaltige Siedlungsentwicklung verfolgt, da der bestehende Bebauungszusammenhang städtebaulich sinnvoll abgerundet wird, bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt und aufwändige Erschließungsmaßnahmen minimiert werden können. Eine Eignung der Fläche ist zudem auch aufgrund der vergleichsweise geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit gegeben, weil eine Entwicklung in potenziell höherwertigen Bereichen in der Ortsgemeinde Schwabenheim vermieden wird.

Mainz, den 22.08.2025



JESTAEDT + Partner