

Vermerk über die

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

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

Beteiligungszeitraum: 30.06.2025 bis einschließlich 06.08.2025

Eingegangene Stellungnahmen: 12

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsre- levante Anregungen	Ohne abwä- gungsrelevante Anregungen
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 01.07.2025 am 01.07.2025		X
2.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	vom 23.07.2025 am 23.07.2025	X	
3.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	vom 21.07.2025 am 21.07.2025	X	
4.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie	vom 14.07.2025 am 14.07.2025		X
5.	Landesbetrieb Mobilität Worms	vom 29.07.2025 am 01.08.2025		X
6.	Landesamt für Geologie und Bergbau	vom 29.07.2025 am 29.07.2025	X	
7.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	vom 07.08.2025 am 07.08.2025	X	
8.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	vom 16.07.2025 am 16.07.2025		X
9.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	vom 09.07.2025 am 09.07.2025		X

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsre- levante Anregungen	Ohne abwä- gungsrelevante Anregungen
10.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	vom 18.07.2025 am 18.07.2025		X
11.	Stadt Ingelheim am Rhein	vom 23.07.2025 am 23.07.2025		X
12.	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH	vom 24.07.2025 am 24.07.2025		X

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

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
2	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Grundwassernutzung Hinweis, dass das Herstellen von Brunnen, das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung anzeigepflichtig sind.	Der Hinweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Bauzeitliche Grundwasserhaltung Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.	Der Hinweis ist im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen - Hinweise zur Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung: - keine Verbindung zu Trinkwassernetz - Kennzeichnung von Leitungen im Gebäude - Beachtung technischer Regelwerke bei der Installation - Information des Trägers der Wasserversorgung, Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt	Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauphase zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“ enthält zudem textliche Hinweise zur Brauchwassernutzung.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Geothermie Hinweis, dass zur Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.	Der Hinweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Bodenschutz Hinweis, dass die Fläche im Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst ist. Es können sich jedoch bislang	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		nicht bekannte Bodenbelastungen in der Fläche befinden können.		
		Neben der ordnungsgemäßen Entsorgung des Aushubmaterials ist bei der Verfüllung § 6 bis 8 Bundes-Bodenschutzverordnung für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden bzw. unterhalb von Technischen Bauwerken §§ 19 bis 23 Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.	Der Umweltbericht wird in Kapitel 7.5.3 „Schutzgut Boden und Fläche“ redaktionell ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Hinweis, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung Belastungen eingetragen (z. B. als Pflanzenschutzmittel) im Untergrund vorhanden sein könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sind nicht bekannt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Hinweis auf Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 LBodSchG, falls Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bekannt werden.	Der Hinweis ist im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen. Schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sind nicht bekannt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Hinweis, dass durch das Vorhaben Boden dauerhaft versiegelt und damit unwiederbringlich zerstört wird.	Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung werden durch eine planexterne Ausgleichsfläche in der Gemarkung Aspisheim kompensiert (Ökokontofläche OEK-072024-PA3FXW). Die planungsrechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Zuordnung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
3	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Es wird angeregt, in der schalltechnischen Untersuchung die Bewertung des Parkplatzes der Fa. MSD Animal Health Innovation GmbH nochmals im Hinblick auf die Betriebszeiten zu überarbeiten, da eventuell die Möglichkeit besteht, dass die Mitarbeitenden bereits um 6 Uhr am Morgen zu arbeiten beginnen. Somit würden die Mitarbeitenden bereits um 6 Uhr den Parkplatz anfahren. Daher stellt sich die Frage inwieweit dies aus schalltechnischer Sicht Einfluss auf die	Im Rahmen der Bearbeitung der schalltechnischen Untersuchung wurden Informationen über die zu berücksichtigenden Betriebszeiten bei dem Unternehmen eingeholt. Demnach beginnt die Arbeitszeit um 07:00 Uhr morgens. Somit kann – wie im Schallgutachten angenommen – davon ausgegangen werden, dass der Parkplatz in der Zeit 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr befüllt wird. Die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen einer Befahrung vor 06:00 Uhr sind daher nicht erforderlich.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Westfassade des nördlich gelegenen Mehrfamilienhauses hat.		
		Anregung zu prüfen, ob bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände eine alternative zu den geplanten Vorgaben zur Grundrissorientierung im Bebauungsplan darstellen.	Die Festsetzung konkreter Schallschutzmaßnahmen ist nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens. Dennoch wird ergänzend hierzu folgendes ausgeführt: Da die schalltechnische Verträglichkeit mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundrissorientierung hergestellt werden kann, ist die Errichtung einer Schallschutzwand nicht erforderlich. Weiterhin würde, wie nachfolgend begründet, eine Schallschutzwand nicht die gewünschte schallmindernde Wirkung entfalten: Die in WA 2 (nördliches Teilgebiet) festgesetzte Grundrissorientierung wird zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärmimmissionen getroffen, die von dem im Osten angrenzenden Hotelbetrieb ausgehen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte lediglich an der Ostfassade im 3. OG zu erwarten. Dabei berücksichtigt die schalltechnische Untersuchung bereits die geplante, geschlossene Garagenreihe gegenüber dem Grundstück des vorhandenen Hotelbetriebs. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass eine Schallschutzwand mit einer städtebaulich noch vertretbaren Höhe keine ausreichende schallmindernde Wirkung in WA 2, im Bereich der Ostfassade im 3. OG entfalten würde. Die festgesetzte Grundrissorientierung wird somit auch aus städtebaulichen Gründen der Errichtung einer Schallschutzwand vorgezogen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
6	Landesamt für Geologie und Bergbau	Das LGB gibt Hinweise zu folgenden Themen:	Die Hinweise sind im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		• Empfehlung, den Baugrundgutachter im Zuge der weiteren Planungen sowie der Erd- und Gründungsarbeiten weiter zu beteiligen. • Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund • Anzeigepflicht von Bohrungen bzw. geologischen Untersuchungen gemäß Geologiedatengesetz		
7	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen wiederholt folgende, bereits in der Stellungnahme vom 15.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB enthaltenen Hinweise: Untere Landesplanungsbehörde • <i>In Rücksprache mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe ist für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bzw. der Ortsgemeinde Schwabenheim an der Selz ein ausreichendes Flächenkontingent verfügbar, sodass das Z 20 ROP (2.TF) dem geplanten Vorhaben nicht entgegensteht (Wohnbauflächenbedarfswerte, OG Schwabenheim 6,2 ha)</i> • <i>Der OG Schwabenheim verbleiben nach Abzug der ausgewiesenen 0,76 ha folglich noch 5,44 ha ihres ursprünglich verfügbaren Wohnbauflächenbedarfswertes von 6,2 ha für den Zeitraum von 2022 bis 2037</i> • <i>Hinweis, dass grundsätzlich die Datenpflege der Plattform RAUM+Monitor durch die Kommunen erforderlich ist. Bei Änderungen/Fortschreibungen des FNP, wenn die Genehmigung vorliegt.</i>	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

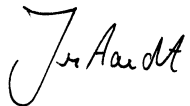
Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Bereich Fluglärmangelegenheiten Das Gebiet ist von an- und abfliegendem Verkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (Wetter, Tageszeit, Reisesaison) können Lärmbelastungen auftreten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gesamte Ortslage Schwabenheim ist gleichermaßen von Fluglärm betroffen. Die geplante Bebauung schließt an den bestehenden Siedlungszusammenhang der Ortslage an und stellt eine städtebaulich sinnhafte Abrundung des Siedlungskörpers dar, die sich logisch aus der gewachsenen Siedlungsstruktur ableitet. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche entstehen keine zusätzlichen oder neuen Belastungen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlichen Lärmschutzbereiche des Flughafens Frankfurt/Main. Die zukünftige Belastung durch Fluglärm ist mit der bestehenden Belastung der angrenzenden Wohngebiete vergleichbar.	kein Beschluss erforderlich
		Folgende Anregungen und Hinweise werden ergänzt: Untere Wasserbehörde <u>Niederschlagsentwässerung</u> Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Sauerbach ist eine eigenständige Einleiterlaubnis zu beantragen, sofern sich der Erlaubnisinhaber geändert hat. Die sollte ggf. in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden.	Der Hinweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.	kein Beschluss erforderlich
		Redaktioneller Hinweis, dass im Fachbeitrag Entwässerung und in der Begründung ausgeführt wird, dass das Niederschlagswasser in den nördlich gelegenen Regenwasserkanal geleitet werden soll. Es handelt sich dabei jedoch um ein Gewässer III. Ordnung. Dies sollte in der Begründung angepasst werden.	Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend redaktionell ergänzt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<u>Grundwasserschutz</u> Hinweis, dass zur Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.	Der Hinweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<u>Bodenschutz</u> Hinweis auf die in Kraft getretene Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und die neue Ersatzbaustoffverordnung. Die ALEX-Infoblätter 24-26 sind außer Kraft gesetzt. Die neuen Regelungen sind verpflichtend zu beachten und umzusetzen. Die geltenden Rechtsgrundlagen sollten in der Begründung aufgeführt werden.	Der Umweltbericht wird in Kapitel 7.5.3 „Schutzgut Boden und Fläche“ redaktionell ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		- Für eine unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies sollte in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt werden. - Darüber hinaus sollte ein Hinweis auf § 202 BauGB zum Umgang mit Mutterboden ergänzt werden.	Der Umweltbericht wird in Kapitel 7.5.3 „Schutzgut Boden und Fläche“ redaktionell ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Brandschutz - Hinsichtlich der notwendigen Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken und Gebäuden sind die §§7 und 15 der Landesbauordnung zu beachten. Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß § 3 i.V.m. mit Anlage 1 der Feuerwehrverordnung Fahrzeuge nach den örtlichen Verhältnissen vorhält. - In der Einheit Schwabenheim gibt es das notwendige Fahrzeug zurzeit nicht. Somit muss der	Der 2. Rettungsweg wird baulich über die an das Staffagesgeschoss angeschlossene Terrassen sichergestellt. Hierzu werden die Geländer mit je einer öffenbaren Türe ausgestattet, die im Rettungsfall durch die Feuerwehr angeleitet und geöffnet werden kann. Entsprechend werden an dem Gebäude zwei Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen. Diese werden um ca. einen Meter erhöht ausgeführt, um die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr sicherzustellen. Das vorgesehene Konzept zur Sicherstellung	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		2. Rettungsweg bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 baulich sichergestellt werden.	des 2. Rettungswegs wurde mit dem Brand- und Katastrophenschutzinspekteur des Landkreises Mainz-Bingen abgestimmt. Brandschutztechnische Belange sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.	

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

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 14.08.2025