



**39. TEILFORTSCHREIBUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
IM BEREICH DES ADELPFADS
IN ENGELSTADT**

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Stand: 01.04.2026



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax:* 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	5
3	Rechtliche Grundlagen	6
4	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	7
5	Beschreibung des Plangebietes	8
6	Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung	9
7	Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen	11
7.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen	11
7.2	Schutzgebiete	13
7.3	Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose	13
8	Erschließung	14
8.1	Versorgung	14
8.2	Entsorgung	14
8.3	Verkehr	15
9	Umweltbericht	16
9.1	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung 16	
9.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete	19
9.2.1	Schutzgut Menschen	19
9.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	19
9.2.3	Schutzgut Boden	19
9.2.4	Schutzgut Wasser	20
9.2.5	Schutzgut Klima/Luft	20
9.2.6	Schutzgut Landschaft	20
9.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
9.2.8	Wechselwirkungen	21
9.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 21	
9.3.1	Schutzgut Menschen	21
9.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	22
9.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	22
9.3.4	Schutzgut Wasser	23
9.3.5	Schutzgut Klima/Luft	23

9.3.6	Schutzgut Landschaft	23
9.3.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	24
9.3.8	Wechselwirkungen	24
9.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/ 'Null-Variante')	24
9.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
9.5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	25
9.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	26
9.6	Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	26
10	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	26
11	Zusätzliche Angaben.....	27
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ..	27
11.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	27
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben.....	27
11.4	Referenzliste der Quellen.....	28

1 Vorbemerkungen

Nach dem Ordnungsprinzip des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne zur Koordinierung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zu erstellen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes (FNP) ist es, die voraussichtliche Bodennutzung der Gemeinde (hier: der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim) in ihren Grundzügen darzustellen.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Ziele zu beachten. Ebenso sind im Raumordnungs- und Landesplanungsgesetz Zielvorgaben aufgeführt. Durch das gesetzlich in § 1 Abs. 4 BauGB normierte Anpassungsgebot muss sich der Flächennutzungsplan an die übergeordneten Ziele der Raumordnung anpassen.

Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sind bei Bedarf durch entsprechende förmliche Fortschreibungs-Verfahren mit einer oder mehreren Änderungen durchzuführen werden. Hierbei ist die für die Bauleitplanung vorgeschriebene Umweltprüfung durchzuführen, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist.

Der Anlass für die vorliegende 39. FNP-Fortschreibung und ihr Inhalt werden in Kap. 3 erläutert.

3 Rechtliche Grundlagen

Die wichtigsten Gesetze bzw. Verordnungen für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Umweltbericht sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Kraft getreten am 01.01.2024
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in Kraft getreten am 01.01.2025
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

4 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (Landkreis Mainz-Bingen) beabsichtigt die 39. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Weinguts Zimmer-Mengel („Im Adelpfad 1“) am östlichen Ortsrand. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Weingutbetriebs sowie die ergänzende Nutzung angrenzender Flächen zu schaffen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen zwei Sonderbauflächen ausgewiesen werden:

- eine Sonderbaufläche „Weingut, Gastronomie und Beherbergung“ zur planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandorts, einschließlich einer ganzjährigen Außen- und Innengastronomie sowie eines künftig vorgesehenen Beherbergungsangebots (z. B. in Form von Ferienhäusern),
- eine angrenzende Sonderbaufläche „Stellplätze, Rastplatz und Erholung“ zur Herstellung von Stellplätzen für Pkw und Wohnmobile sowie zur Schaffung eines ergänzenden Aufenthalts- und Rastbereichs für Besucherinnen und Besucher.

Mit der 39. Flächennutzungsplanänderung sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und gezielt weiterentwickelt werden. Die Maßnahme dient zugleich der Stärkung regionaler Wertschöpfung, der touristischen Infrastruktur und der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha und liegt im Außenbereich östlich der Ortslage von Engelstadt. Er betrifft die Flurstücke 256/2 und 256/3 (bestehender Betriebsstandort) in Flur 4 sowie das nordöstlich angrenzende Flurstück 261 (geplante Stellplatzfläche) in Flur 11, jeweils in der Gemarkung Engelstadt. Die Flächen sind über den Wirtschaftsweg „Im Adelpfad“ erschlossen.

Der räumliche Planungsbereich ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

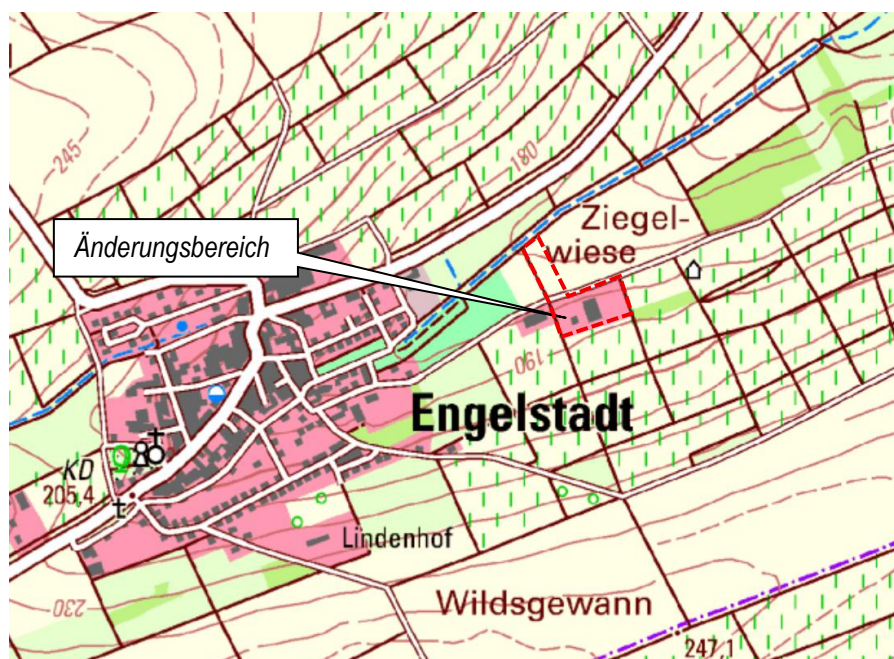


Abbildung 1 Lage des Änderungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung in Kapitel 9 integriert.

5 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Engelstadt (Landkreis Mainz-Bingen) im Bereich „Im Adelpfad“. Es umfasst eine Fläche von rund 1,3 Hektar und liegt vollständig im Außenbereich. Der Änderungsbereich gliedert sich in zwei funktional zusammenhängende Teilflächen:

- Flurstück 256/3 und 256/2 in Flur 4: Diese Parzellen umfassen die bestehende Betriebsstätte des Weinguts Zimmer-Mengel mit Wirtschaftsgebäuden, Halle, Hofflächen und begleitenden Freiflächen. Der Bereich ist durch eine landwirtschaftlich geprägte Nutzung charakterisiert und soll künftig als Sonderbaufläche „Weingut, Gastronomie und Beherbergung“ dargestellt werden. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandorts mit einer ganzjährigen Innen- und Außengastronomie sowie einem ergänzenden Beherbergungsangebot für Gäste des Weinguts.
- Flurstück 261 in Flur 11: Dieses nordöstlich angrenzende Grundstück ist künftig als Sonderbaufläche „Stellplätze, Rastplatz und Erholung“ vorgesehen. Hier sollen Stellplätze für Pkw und Wohnmobile entstehen sowie ein naturnah gestalteter Rast- und Aufenthaltsbereich für Besucherinnen und Besucher.

Die Erschließung erfolgt über den Wirtschaftsweg „Im Adelpfad“, der eine Anbindung an die „Raiffeisenstraße“ herstellt. Der Weg wurde bereits in der Vergangenheit zur Erreichung des Weinguts und der dort betriebenen Straußwirtschaft genutzt. Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Weinberge und einzelne Wirtschaftsgebäude im Außenbereich geprägt.

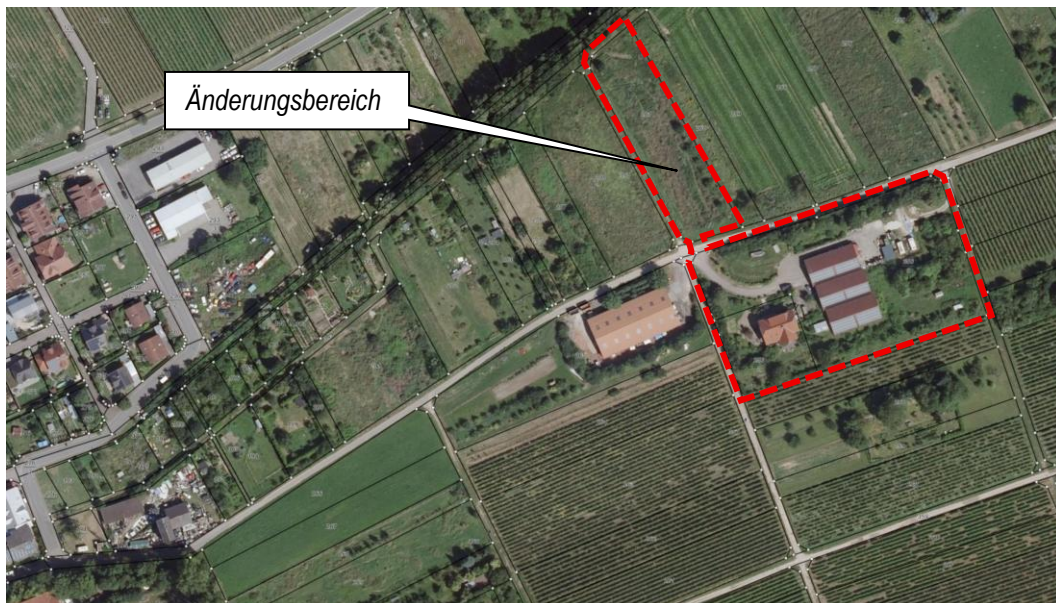


Abbildung 2 Lage des Änderungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

Ein Bebauungsplan muss gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan (FNP), entwickelt werden. Dies ist im vorliegenden Fall bisher nicht gewährleistet.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist der Änderungsbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Darstellung der künftig vorgesehenen Nutzungen (Weingut, Gastronomie, Beherbergung sowie Stellplätze und Erholungsfläche) ist bisher nicht enthalten, sodass die Änderung erforderlich ist, um die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung zu schaffen.

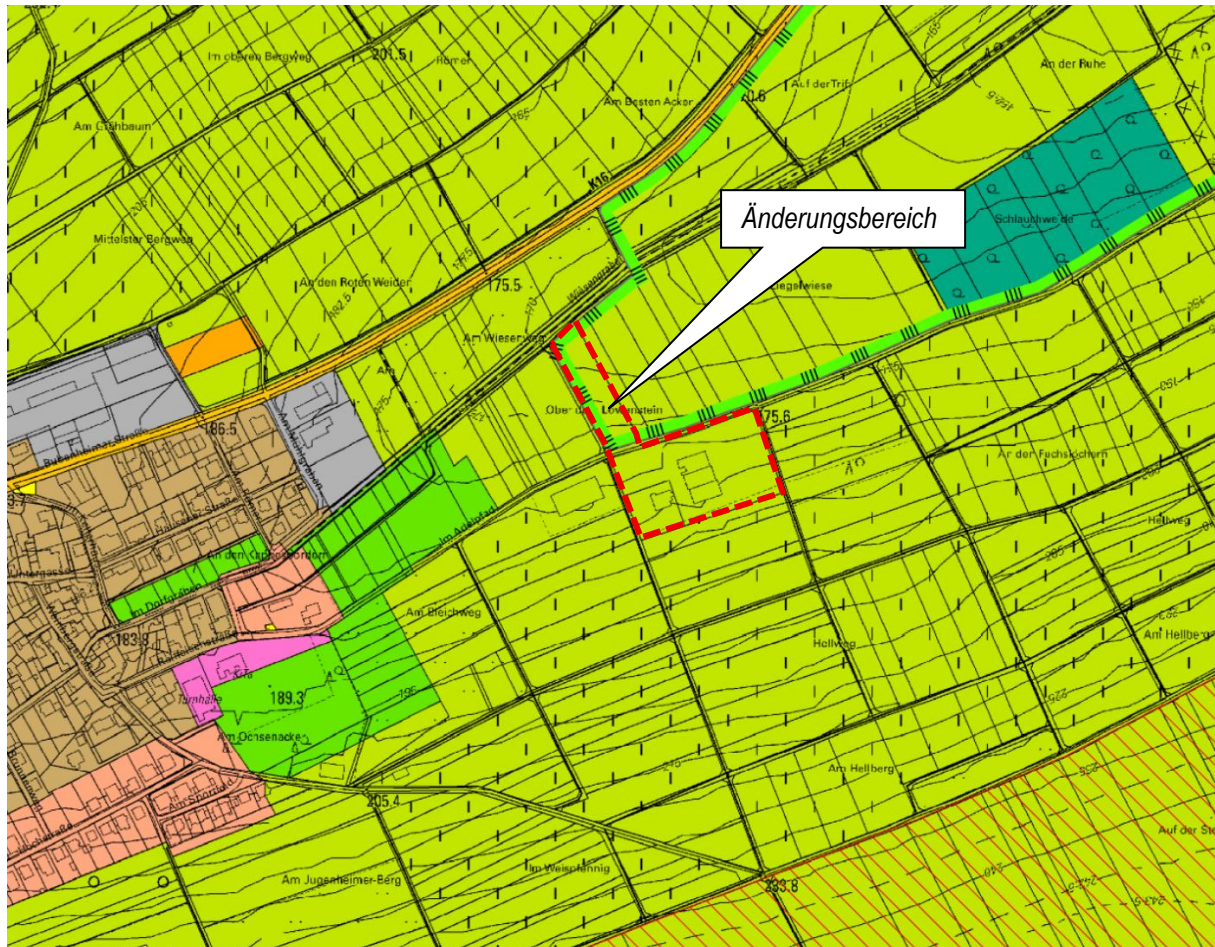


Abbildung 3 Auszug aus dem wirksamen FNP der VG Gau-Algesheim mit Markierung des Änderungsbereichs

6 Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung

Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (Landkreis Mainz-Bingen) beabsichtigt am östlichen Ortsrand, im Bereich „Im Adelpfad“ (Weingut Zimmer-Mengel, Im Adelpfad 1), die 39. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Ziel ist die planungsrechtliche Absicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Weingutsbetriebs mit dauerhaftem gastronomischem Angebot (ganzjährige Außen- und Innengastronomie) sowie der Möglichkeit zur Einrichtung eines ergänzenden Beherbergungsangebots.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,3 ha und beinhaltet die Flurstücke 256/3 und 256/2 in Flur 4 (bestehender Betriebsstandort des Weinguts mit Halle) sowie das Flurstück 261 in Flur 11, das künftig u. a. als Stellplatzfläche genutzt werden soll. Sämtliche Grundstücke liegen innerhalb der Gemarkung Engelstadt.

Im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Sonderbaufläche „Weingut, Gastronomie und Beherbergung“ (ca. 0,65 ha) zur planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Weingutsbetriebs einschließlich ganzjähriger Außen- und Innengastronomie sowie eines künftig möglichen Beherbergungsangebots (z. B. in Form von Ferienhäusern),
- Sonderbaufläche „Stellplätze, Rastplatz und Erholung“ (ca. 0,14 ha) zur Errichtung von Pkw- und Wohnmobilstellplätzen sowie zur Gestaltung ergänzender Aufenthalts- und Rastbereiche für Besucherinnen und Besucher,

- mehrere private Grünflächen (insgesamt ca. 0,53 ha) zur Einbindung des Vorhabens in die umgebende Kulturlandschaft und zur gestalterischen Aufwertung des Ortsrands.

Nachfolgende eine Darstellung der derzeitigen Nutzungen:



Abbildung 4 Darstellung der 39. Änderung des FNP der VG Gau-Algesheim mit Markierung der Änderungsbereiche (unmaßstäblich)

7 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen

7.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe - RROP, in Kraft getreten am 23.11.2015):

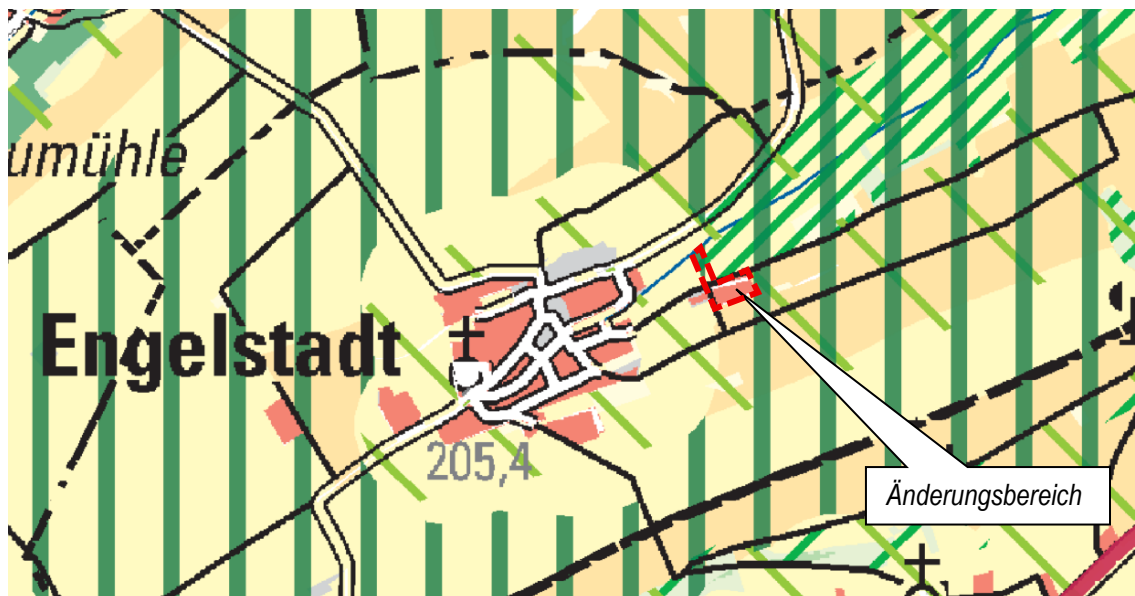


Abbildung 5: RROP 2015 Auszug unmaßstäblich (Quelle der Grundlage: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe)

Das Plangebiet liegt innerhalb mehrerer raumordnerischer Kategorien des Regionalplans Rheinhessen. Diese betreffen sowohl Ziel- als auch Vorbehaltsgebiete mit unterschiedlichen Funktionen:

- Die geplanten Stellplätze für Pkw und Wohnmobile sowie Rastplatznutzung (Teilbereich vom Flurstück 261, Flur 11) befinden sich im Bereich einer „Sonstigen Landwirtschaftsfläche“, innerhalb eines „Regionalen Grünzugs“ sowie im „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“.
- Die geplanten Grünflächen (Teilbereich vom Flurstück 261, Flur 11) sind ebenfalls als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ im „Regionalen Grünzug“ sowie im Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild ausgewiesen.
- Das Weingut mit zugehörigen privaten Grünflächen (Flurstücke 256/2 und 256/3) liegt in einer „Siedlungsfläche Wohnen“, im „Vorranggebiet Landwirtschaft“ sowie innerhalb des „Regionalen Grünzugs“ und im „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“.

Gemäß dem **Ziel Z 58** des Regionalplans sind innerhalb von Vorranggebieten – wie etwa für den regionalen Biotopverbund, Ressourcenschutz oder Landschaftsentwicklung – nur solche Vorhaben zulässig, die auf Dauer mit der jeweiligen vorrangigen Funktion vereinbar sind. Das Vorhaben betrifft jedoch keine als Vorranggebiet Biotopverbund kartierten Flächen, sodass ein direkter Nachweis der Vereinbarkeit nicht erforderlich ist. Dennoch ist durch die vorgesehene landschaftsverträgliche Einbindung, insbesondere durch Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen in den Randzonen, ein positiver Beitrag zur ökologischen Funktion der Landschaft gegeben.

Im Hinblick auf das **Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild** wird das Vorhaben den Anforderungen des **Grundsatzes G 106** gerecht. Dieser fordert den Erhalt des hohen Erlebniswertes der Landschaft und günstiger klimatischer Bedingungen. Das geplante gastronomische Angebot stärkt den naturnahen Tourismus, trägt zur Attraktivität des Ortsrandes bei und berücksichtigt gleichzeitig die landschaftliche Einbindung des Baukörpers sowie die Sichtbeziehungen zum Umland.

Engelstadt ist im Regionalplan als **Eigenentwicklungsgemeinde** definiert. Nach **Grundsatz G 13** sollen solche Gemeinden unter Berücksichtigung des Naturhaushalts Wohnungen für den örtlichen Bedarf schaffen, ortsansässige Betriebe sichern, wohnungsnah Versorgungsangebote ermöglichen und Erholungsräume stärken. Das geplante Vorhaben erfüllt diese Kriterien, indem es eine strukturell verträgliche Nutzung eines bestehenden Weinguts fortschreibt, Arbeitsplätze erhält, touristische Infrastruktur ergänzt und keine übermäßige neue Flächeninanspruchnahme auslöst.

Insgesamt steht das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Rheinhessen in Einklang.

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die künftigen Parkplatzflächen liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.



Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan unmaßstäblich (Quelle der Grundlage: Verbandsgemeinde Gau-Algesheim)

7.2 Schutzgebiete

- **Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):**

Es sind keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Ein Teil des Änderungsbereich liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Selztal“ (LSG-7300-003).

Sonstige naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es werden keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä. von der Planung tangiert.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

7.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Boden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten.

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten)
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen. Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahren wird angeraten eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt innerhalb einer bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.7.2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) v. 02.08.2005, S. 302), *zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)* sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners/Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung/Kampfmittel-sondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

8 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch den derzeitigen Wirtschaftsweg „Im Adelpfad“ durch Erweiterungen des Netzes gesichert werden, sofern dies erforderlich sein sollte. Die Betriebstätigkeit wird bereits seit mehreren Jahren ausgeübt.

8.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch das bestehende Ortsnetz durch die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz (WVR) gewährleistet.

- **Elektrizität**

Das Anwesen wird niederspannungsseitig über Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger (EWR AG) mit elektrischer Energie versorgt.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

8.2 Entsorgung

- **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Für das Plangebiet ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen unbebauten und durchgrünten Flächen insbesondere östlich und nordöstlich der Betriebsgebäude – also in topografisch tiefer gelegenen Bereichen – kann das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden, ohne dass eine zentrale Sammlung mit Ableitung erforderlich ist. Zusätzlich wird empfohlen, einen Teil des Regenwassers in einer Zisterne zu sammeln und zur Brauchwassernutzung, beispielsweise

zur Gartenbewässerung oder Reinigung, zu verwenden. Diese Vorgehensweise ist mit dem sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser vereinbar und kann durch den Vorhabenträger aktiv umgesetzt werden.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich muss sich jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich vor naturbedingten Beeinträchtigungen und Schäden, bspw. durch Überflutungen o. ä., schützen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes eine Gefahr von Überflutungen durch Außengebietswasser keineswegs auszuschließen. Auf den privaten Grünflächen und Wohnbauflächen sind Vorkehrungen in Form von Verwallungen o. ä. unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation über eine Druckleitung mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Es ist auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge möglich, dass die Abfallbehälter bis zum anfahrbaren Bereich geschoben werden müssen, was aus Sicht des Planungsträgers jedoch vertretbar erscheint. Zurzeit wird das Anwesen jedoch vom Entsorgungsbetrieb angefahren.

8.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Raiffeisenstraße sowie einen bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg („Im Adelpfad“) an das örtliche Verkehrsnetz der Gemeinde Engelstadt angebunden. Die Erschließung erfolgt – wie bereits in der Vergangenheit zur Zeit des Straußwirtschaftsbetriebs – über diesen Weg, der eine direkte Anbindung an den östlichen Ortsrand gewährleistet. Die verkehrliche Nutzung wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gesichert.

Überörtliche Straßen oder Einschränkungen gemäß landesstraßenrechtlicher Vorschriften (z. B. Bauverbotszonen entlang von Landes- oder Bundesstraßen) sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Für den ruhenden Verkehr werden auf dem Flurstück Nr. 261 (Flur 11) neue Stellplätze für Pkw und Wohnmobile vorgesehen. Diese sind Bestandteil der geplanten Sonderbaufläche „Stellplätze, Rastplatz und Erholung“ und dienen der geordneten Erschließung des Betriebs sowie der Besucherlenkung – insbesondere im Zusammenhang mit der gastronomischen Nutzung, dem Beherbergungsangebot und der geplanten Aufenthaltsfunktion für Gäste. Die Fläche liegt in direkter Nähe zum Betriebsgelände und gewährleistet eine verkehrlich sinnvolle Anbindung.

9 Umweltbericht

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

9.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes</u> und deren Berücksichtigung
<u>FACHGESETZE</u>	
Baugesetzbuch (BauGB)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Bodenschutzklausel</u> (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Rahmen der 39. Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine erstmalige bauliche Inanspruchnahme bislang unbeplanter Siedlungsflächen. Vielmehr wird die Umnutzung bzw. Erweiterung bestehender betrieblicher Strukturen vorbereitet (Weingut), u. a. durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Gastronomie“ und zugehöriger Stellplatz- und Grünflächen. – De facto beinhaltet die Planung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, insbesondere für Stellplätze sowie Flächen zur ökologischen Aufwertung. Diese Inanspruchnahme ist unter Abwägung der Ziele zur Stärkung des Weinbaubetriebs und zur Förderung des touristischen Angebots im Ortsteil Engelstadt als städtebaulich erforderlich zu bewerten. – Die Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie bodenschonende Maßnahmen (wie z. B. Reduzierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge, Begrenzung der GRZ) werden im nachgelagerten Bebauungsplan konkret festgelegt. <p><u>Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung – Klimaschutzklausel</u> (§ 1a Abs. 5 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maßnahmen zur Förderung des Klimaschutzes (z. B. Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen) sind vorgesehen und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert. – Darüber hinaus wird die Sammlung von Regenwasser zur Brauchwassernutzung in einer Zisterne zur Reduktion des Trinkwasserverbrauchs in dem Gesamtkonzept empfohlen.

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</u>
Landes- / Bundes- Immissionsschutzgesetz (LImSchG / BImSchG)	<p><u>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie relevanter Richtlinien und Verordnungen grundsätzlich zu beachten. Aufgrund der topografischen und siedlungsstrukturellen Lage des Plangebiets – das Weingut befindet sich in deutlicher Entfernung zur geschlossenen Wohnbebauung – sind jedoch keine schallschutzrelevanten Konflikte zu erwarten. - Die geplante gastronomische Nutzung (Gutsschänke mit Vollgastronomie) sowie das Beherbergungsgewerbe erfolgt innerhalb eines landwirtschaftlich geprägten Bereichs mit keiner unmittelbaren Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen wie bspw. Wohnen. Daher sind über die allgemeinen Anforderungen hinaus keine gesonderten immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.
Landes- / Bundesnaturschutzgesetz (LNatSchG / BNatSchG)	<p><u>Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein qualifiziertes Fachbüro erstellt. Ziel ist die Erfassung möglicher Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sowie die Bewertung potenzieller Auswirkungen des Vorhabens auf deren Lebensräume. - Eine Biototypenkartierung wird im Zuge der Fachgutachtenerstellung ebenfalls vorgenommen. Die Ergebnisse dienen der sachgerechten Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) im weiteren Verfahren. - Funktional geeignete Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung des Naturhaushalts – insbesondere durch Pflanzmaßnahmen, naturnahe Gestaltung von Randzonen und Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen – werden auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.
Landes- / Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG / BBodSchG)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Sicherung spezifischer Bodenfunktionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt keine erstmalige Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Vielmehr wird die bestehende betriebliche Nutzung eines Weinguts durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Weingut, Gastronomie und Beherbergung“ planungsrechtlich gesichert und funktional ergänzt. Als bauliche Anlage wird lediglich eine Stellplatzfläche auf der Sonderbaufläche „Stellplätze, Rastplatz und Erholung“ Flurstück 261 (Flur 11) neu hergestellt. - Die Inanspruchnahme betrifft teilweise bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere zur Herstellung der

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</u>
	<p>Besucherstellplätze. Diese Flächeninanspruchnahme ist vor dem Hintergrund der angestrebten wirtschaftlichen Stabilisierung des Weinguts und der Stärkung der touristischen Infrastruktur vertretbar. Eine Kompensation erfolgt durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge reduziert. Die Überbaubarkeit der Flächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen (z. B. GRZ, Oberflächenbefestigung) weiter eingeschränkt. - Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird angewendet und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Landeswassergesetz (LWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<p><u>Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung des Versiegelungsgrades durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (s. o.). - Erstellung eines Entwässerungskonzeptes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung; Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung oder Verwertung von Niederschlagswasser.
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	<p><u>Erhalt und Pflege der Kulturdenkmäler</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Von untergeordneter Bedeutung, es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen. - Auf das etwaige Antreffen von Bodendenkmälern ist – gemäß den denkmalgesetzlichen Vorgaben - während der Bauausführung zu achten.

<u>FACHPLÄNE</u>	
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)	Keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Plangebiet und der näheren als Bestand erfasst; und auch keine Zielvorstellungen definiert.
Biotopkataster	<p>Es sind keine im Biotopkataster erfassten Flächen im Gebiet betroffen. Lediglich im Norden grenzt das Biotop „Hollerbusch S Bubenheim“ (BK-6014-0528-2006) an das Planungsgebiet an.</p> <p>Beeinträchtigungen können jedoch aufgrund der Ausweisung von Schutzflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Flurstücks 261 in Flur 11 ausgeschlossen werden.</p>

9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

9.2.1 Schutzgut Menschen

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand (im Außenbereich) der Ortsgemeinde Engelstadt und umfasst bestehende Betriebsflächen eines Weinguts sowie angrenzende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Umgebung ist überwiegend durch weinbauliche, landwirtschaftliche Nutzung und Freiflächen geprägt. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich des Plangebiets in deutlicher Entfernung und ist durch Geländeformationen und Vegetationsstrukturen räumlich abgegrenzt.

Nördlich grenzt der Engelstädter Graben an das Plangebiet, der als landschaftliches Strukturelement das Gebiet naturräumlich aufwertet. Die Lage des Plangebiets am Ortsrand verleiht ihm eine Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum, insbesondere im Hinblick auf Spaziergänge, Weinverkostung und kleintouristische Nutzung.

9.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

In der Fläche sind keine streng, bzw. europarechtlich geschützten Arten aus den Artengruppen Vögel und Reptilien zu erwarten. Auch sind keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützten Biotope und keine Biototypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie in dem Änderungsbereich erfasst worden. Streng geschützte sind, wenn dann nur als Nahrungsgäste im Änderungsbereich vorzufinden.

Das Erweiterungsgebiet weist generell eine mittlere Arten- und Biotopvielfalt auf.

9.2.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet treten laut dem Bodeninformationssystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (BFD5L) überwiegend lehmige Böden auf. Für Teilbereiche der bestehenden Betriebsfläche des Weinguts liegen derzeit keine konkreten bodenkundlichen Detailinformationen vor. Anhaltspunkte deuten jedoch ebenfalls auf das Vorkommen von Lehmböden hin.

Der Großteil des Planbereichs ist derzeit unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt oder besteht aus bewachsenen Hofflächen. Lediglich im unmittelbaren Bereich des Weinguts befinden sich befestigte oder verdichtete Zuwegungen und Flächen. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung im Bereich der geplanten Stellplatzfläche auf dem Flurstück 261 in Flur 11 und durch die Herstellung von Ferienhäusern auf dem Flurstück 256/3 in Flur 4. Diese betrifft bisher unversiegelte Ackerflächen und Gehölzflächen und stellt die primäre neue Inanspruchnahme von Bodenfunktionen im Plangebiet dar.

Nachstehend die Bodenfunktionsbewertung für den Bereich der künftigen Parkflächen des Änderungsbereichs (eine Bodenfunktionsbewertung für die Weingutsflächen liegt nicht vor):

Bodenfunktion	Klasse	
Ertragspotential	5	sehr hoch
Nutzbare Feldkapazität	5	sehr hoch
Bodenfunktionsbewertung	5	sehr hoch
Gesamtbewertung	5	sehr hoch

Tabelle 5: Bodenfunktionsbewertung

Für den Bereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

9.2.4 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Nördlich des Plangebiets verläuft der Engelstädter Graben, ein Gewässer III. Ordnung, der das Gebiet hydrologisch begleitet. Es befinden sich keine Teilflächen des Plangebiets innerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets.

Als Grundwasserleiter treten im Planbereich vorwiegend tertiäre Mergel und Tone auf, die als Porengrundwasserleiter gelten und eine geringe bis sehr geringe Grundwasserergiebigkeit aufweisen. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets kommen zusätzlich tertiäre Kalksteine vor, die ebenfalls nur eine geringe Kluftgrundwasserergiebigkeit besitzen. Die Grundwasserneubildung liegt bei rund 119 mm/Jahr und ist damit als mittel einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung im Plangebiet wird als mittel bewertet.

Dem Änderungsbereich kommt aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine mittlere Bedeutung bzw. Eingriffsempfindlichkeit zu. Besondere Gefährdungen wasserbezogener Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

9.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Engelstadt im Außenbereich und liegt innerhalb eines großräumigen klimatischen Funktionsraums mit Bedeutung für den Luftaustausch („klimatische Wirkungsräume“) in Rheinhessen. Die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und Hanglagen begünstigen die Entstehung von Kaltluft und deren nächtlichen Abfluss in Richtung der Tallagen.

Die Fläche selbst ist – wie weite Teile des unversiegelten Außenbereichs – Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets. Aufgrund der offenen Flächenstruktur trägt sie zur lokalen Frisch- und Kaltluftbildung bei. Die Funktion des Plangebiets im überörtlichen Klimageschehen ist dennoch als moderat einzustufen, da keine ausgeprägten Kaltluftbahnen oder relevanten Frischluftschneisen tangiert werden.

Die Nutzung als Weingut sowie die geplante Nutzungserweiterung durch eine teilversiegelte Stell- und Rastplatzfläche sowie die Herstellung von vereinzelt Ferienhäusern beeinträchtigt die klimatische Funktion nur geringfügig, zumal durch Grünflächen der Erhalt weiter Teile der Freiflächen klimatische Ausgleichseffekte erhalten bleiben können.

9.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, ca. 300 m östlich des Ortsrandes von Engelstadt, innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Nördliches Oberrheintiefland“. Es ist Teil einer typischen rheinhessischen Kulturlandschaft mit weinbaulicher Nutzung und offenen Ackerflächen.

Das bestehende Weingut bildet einen langjährig genutzten Betriebsstandort im Außenbereich, der sich durch seine baulichen Strukturen, Wirtschaftsflächen und eine vorhandene Eingrünung deutlich von der umgebenden offenen Agrarlandschaft abgrenzt.

Die im Rahmen der 39. FNP-Änderung geplante Sondernutzung für eine gastronomische Erweiterung mit Beherbergungsgewerbe sowie eine Stellplatz- und Rastfläche erfolgt ausschließlich in direkter Anbindung an den bestehenden Betrieb. Durch die bereits vorhandenen baulichen Anlagen und die Eingrünung wird keine relevante Veränderung oder Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwartet. Die neuen Nutzungen bleiben in ihrer Wirkung auf das engere Umfeld des Betriebes begrenzt.

Die landschaftliche Eigenart und Erkennbarkeit des Gebietes – als strukturierter Außenbereich mit einzelbetrieblich genutzter Fläche – bleibt erhalten. Auch durch die geplanten begleitenden Grünflächen wird die Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild gestärkt. Insgesamt wird das Landschaftsbild durch das Vorhaben nur geringfügig beeinflusst.

9.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets sind keine Kulturdenkmäler oder sonstigen geschützten Sachgüter verzeichnet. Auch im näheren Umfeld bestehen keine archäologischen Fundstellen oder bauhistorisch relevanten Objekte, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Daher sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

9.2.8 Wechselwirkungen

Durch die geplante Nutzungserweiterung auf der bestehenden Betriebsfläche sowie die ergänzende Inanspruchnahme angrenzender Flächen im Rahmen der 39. Flächennutzungsplanänderung treten Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern auf – insbesondere zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft und Mensch.

Die Errichtung von Stellplätzen und Rastflächen, die Anlage von Freisitzen sowie die geplante Beherbergung führen zu einer intensiveren Inanspruchnahme gebäudenaher und angrenzender Freiflächen. Damit verbunden ist ein teilweiser Funktionsverlust von Böden mit hoher Ertragsleistung und Bedeutung im Wasserhaushalt. Dies wirkt sich zugleich auf das Schutzgut Wasser aus, insbesondere im Hinblick auf die Versickerungs- und Rückhaltefähigkeit unversiegelter Flächen.

Die geplante bauliche Erweiterung bleibt im Umfang jedoch begrenzt und erfolgt in direktem Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort. Die bereits vorhandene Vorprägung durch Wirtschaftsgebäude, Hofflächen und Bewegungsaktivität begrenzt die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für störungsempfindliche Arten. Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Artenschutz sind daher gering ausgeprägt.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wirkt sich die geplante Nutzung nur im Nahbereich aus. Die Maßnahme greift nicht grundlegend in das landschaftliche Erscheinungsbild ein. Gleichzeitig ergeben sich aus der geplanten Gestaltung von Aufenthaltsflächen und der Lage am Übergang zur freien Landschaft positive Wechselwirkungen im Hinblick auf die Erholungsfunktion.

Insgesamt sind keine erheblichen kumulativen oder überlagernden Wirkungen auf einzelne Schutzgüter oder auf das ökologische Gefüge im Plangebiet zu erwarten. Die genaue Bewertung potenzieller Eingriffe erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.3.1 Schutzgut Menschen

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wird die bauliche Erweiterung eines bestehenden Weinguts im Außenbereich ermöglicht, insbesondere durch die Einrichtung einer Gutsschänke mit gastronomischem Angebot und Ferienhäusern sowie zugehöriger Stellplatz- und Rastflächen. Die Nutzung richtet sich vorrangig an Besuchergruppen und weintouristisches Publikum.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind aufgrund der geplanten Nutzungsintensivierung in Form eines ganzjährigen gastronomischen Betriebs grundsätzlich zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere punktuelle Zusatzbelastungen durch Verkehrsbewegungen auf der neu geschaffenen Stellplatzfläche, etwa durch Fahrvorgänge, das Öffnen und Schließen von Fahrzeugtüren oder durch nächtliche Besucherabfahrten.

Da sich das Plangebiet jedoch ca. 300 Meter außerhalb der geschlossenen Ortslage befindet und keine sensiblen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld bestehen, sind keine erheblichen schallbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Weinguts über bestehende Wirtschaftswege bleibt erhalten. Die Nutzung als Naherholungsraum oder landschaftlich geprägte Wegeverbindung wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Vielmehr kann die geplante Sonderbaufläche „Stellplätze, Rastplatz und Erholung“ zur Stärkung der örtlichen Erholungsfunktion beitragen, da ein gestalteter Aufenthaltsbereich mit Rastmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher vorgesehen ist.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die geplante Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch im Sinne von Gesundheitsschutz oder Erholungsfunktion zu erwarten sind.

9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Weingutsbetriebs geschaffen. Im Zuge dessen erfolgt eine punktuelle Inanspruchnahme von Freiflächen, insbesondere durch die Herstellung einer Stellplatzfläche im nordöstlichen Bereich sowie durch ergänzende bauliche Strukturen im Bereich des bestehenden Betriebsstandorts. Damit verbunden ist ein Verlust vorhandener, überwiegend landwirtschaftlich genutzter oder ruderal geprägter Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht gering bis mäßig wertvolle Strukturen aufweisen.

Die betroffenen Flächen sind nicht Teil eines Biotopverbundsystems und beherbergen nach derzeitiger Kenntnis keine Lebensräume seltener oder besonders geschützter Arten. Die Nutzung des Areals als Betriebsstandort führt zudem bereits jetzt zu regelmäßiger Störung durch Bewegungsaktivitäten, was die Bedeutung als Rückzugsraum weiter einschränkt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der Verlust an Vegetationsstrukturen und Lebensräumen zu quantifizieren und gegebenenfalls durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dies kann insbesondere durch Pflanzmaßnahmen sowie durch eine landschaftsverträgliche Gestaltung verbleibender Randbereiche erfolgen.

Zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Bebauungsplan zu prüfen, ob bestehende Gehölze – insbesondere am östlichen und nördlichen Rand der Fläche – erhalten oder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Pflanzgebote festgesetzt werden können.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erwarten. Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung, der begrenzten Flächenausdehnung sowie des großräumigen Angebots geeigneter Nahrungs- und Rückzugsflächen im Umfeld ist eine signifikante Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt nicht zu befürchten.

9.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan bereitet die bauliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich planungsrechtlich vor. Betroffen sind insbesondere die bislang ackerbaulich oder gärtnerisch genutzten Flächen im Bereich der geplanten Stellplätze (Flurstück 261, Flur 11) sowie bislang unversiegelte oder nur teilversiegelte Hofflächen auf dem Grundstück des bestehenden Weinguts (Flurstück 256/3, Flur 4), auf denen künftig Ferienhäuser errichtet werden sollen.

Diese Flächen weisen laut Bodenfunktionsbewertung des Landes Rheinland-Pfalz eine sehr hohe Bedeutung hinsichtlich Ertragspotenzial, nutzbarer Feldkapazität und Gesamtfunktion auf. Für den Bereich der bestehenden Betriebsfläche liegen keine bodenkundlichen Detaildaten vor, jedoch ist auch hier von potenziell ertragreichen Böden auszugehen.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein dauerhafter Funktionsverlust des Bodens im Bereich der versiegelten Stellplatzfläche verbunden. Insbesondere die Ertragsfunktion sowie die Bodenfunktionen gehen durch die bauliche Inanspruchnahme vollständig verloren. Die Funktion im Wasserhaushalt kann durch die vorgesehene Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellplätzen zumindest teilweise erhalten bleiben.

Da der betroffene Bereich außerhalb der Gewässerschutzzonen liegt und keine Altlasten, Verdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, bestehen keine zusätzlichen umweltrelevanten Belastungen im Untergrund.

Der Bodenverlust auf einer Fläche mit sehr hoher Funktionsbewertung ist aus naturwissenschaftlicher Sicht nicht vollständig kompensierbar und daher grundsätzlich als erheblicher Eingriff zu bewerten. Die konkrete Eingriffsbewertung und Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

9.3.4 Schutzgut Wasser

Mit der Umsetzung der Planung ist im Bereich der neu vorgesehenen Stellplatzfläche eine punktuelle Versiegelung bislang unbebauter Fläche verbunden. Dadurch kann es zu einem Verlust an Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens sowie zu einer geringfügigen Reduktion der Grundwasserneubildung kommen. Ebenso ist eine lokal begrenzte Abflussverschärfung möglich.

Im Änderungsbereich treten tertiäre Mergel, Tone und Kalksteine auf, die als Grundwasserleiter nur eine geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit besitzen. Die mittlere Grundwasserüberdeckung sowie eine Grundwasserneubildung von ca. 119 mm/Jahr kennzeichnen das Gebiet als mäßig empfindlich im Hinblick auf wasserwirtschaftliche Eingriffe.

Da keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind und das Plangebiet außerhalb von gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereichen liegt, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung wasserbezogener Schutzgüter auszugehen.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone kann durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitgehend erhalten bleiben. Die konkrete Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Entwässerungskonzept zu regeln.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

9.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die mit der Planung verbundene punktuelle Versiegelung im Bereich der vorgesehenen Stellplatzfläche sowie durch die Errichtung einzelner Ferienhäuser im Bereich des bestehenden Weinguts kommt es lokal zu einer geringfügigen Minderung der klimatischen Ausgleichsfunktion der Fläche. Dies betrifft insbesondere die Fähigkeit zur Frisch- und Kaltluftbildung, die im unbebauten Außenbereich typischerweise gegeben ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großräumigen Kaltluftentstehungsgebiets, das durch umgebende Hanglagen und landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet ist. Die betroffene Fläche stellt jedoch nur einen kleinen Teilbereich dieses Funktionsraums dar und ist weder Teil ausgeprägter Kaltluftabflussbahnen noch relevanter Frischluftschneisen. Der großflächige Luftaustausch in Richtung der Tallagen bleibt uneingeschränkt möglich.

Die bereits bestehende Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb mit Wirtschaftsgebäuden sowie der weiterhin geringe Versiegelungsgrad der Gesamtfläche begrenzen die Wirkung auf das Lokalklima zusätzlich. Geplante Begrünungsmaßnahmen und der Erhalt angrenzender Freiflächen auf Ebene der Bauleitplanung tragen dazu bei, die klimatischen Ausgleichsprozesse im Umfeld weitgehend zu sichern.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erwarten.

9.3.6 Schutzgut Landschaft

Die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Erweiterung eines bestehenden Weinguts durch zwei thematisch gegliederte Sonderbauflächen – „Weingut, Gastronomie und Beherbergung“ sowie „Stellplätze, Rastplatz und Erholung“ – ist mit einer geringfügigen Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes verbunden.

Durch die Lage der geplanten Nutzungen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Betriebsstruktur, die bereits durch bauliche Anlagen, Hofflächen und eine vorhandene Eingrünung geprägt ist, bleibt die landschaftsbildliche Wirkung auf das nähere Umfeld beschränkt. Das Vorhaben erfolgt innerhalb eines bereits strukturierten Teilraums des Außenbereichs, der sich deutlich von der offenen Agrarlandschaft abgrenzt.

Die geplanten Stellplatz- und Aufenthaltsflächen fügen sich durch eine begleitende landschaftsverträgliche Gestaltung in das Orts- und Landschaftsbild ein. Geplante Grünstrukturen und eine maßvolle bauliche Dichte tragen zur Sicherung der landschaftlichen Einbindung bei.

Die landschaftliche Eigenart des Gebiets – als einzelbetrieblich geprägter Standort inmitten landwirtschaftlicher Flächen – bleibt erhalten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftscharakters ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht festzustellen. Die genaue gestalterische Ausformung der Sonderbauflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

9.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Kulturdenkmäler, archäologische Fundstellen oder sonstigen geschützten Sachgüter bekannt. Auch Hinweise auf denkmalrechtlich relevante Strukturen oder historische Nutzungen liegen nicht vor.

Durch die geplante Nutzungserweiterung im direkten Umfeld eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs sind keine Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes oder sonstiger Sachgüter zu erwarten. Eine denkmalrechtliche Relevanz besteht nicht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auszuschließen.

9.3.8 Wechselwirkungen

Im Zuge der geplanten Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer intensiveren Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen im Außenbereich, insbesondere durch die geplanten Stellplätze, Rastflächen sowie vereinzelte Beherbergungsangebote in Form von Ferienhäusern. Hieraus ergeben sich potenzielle Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern – insbesondere Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie Mensch.

Die Versiegelung bislang un bebauter Bereiche führt zu einem dauerhaften Funktionsverlust fruchtbarer Böden mit hoher Bedeutung für die Wasserspeicherung und das Standortpotenzial. Daraus können mittelbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und die klimatische Ausgleichsfunktion resultieren, etwa durch eine verringerte Kaltluftentstehung oder eingeschränkte Versickerungskapazitäten. Diese Effekte sind jedoch flächenhaft begrenzt und können durch eine geeignete Bauausführung (z. B. teilversickerungsfähige Beläge) gemindert werden.

Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung und Nutzung der Flächen als Betriebsstandort nur gering ausgeprägt. Die Funktion als Lebensraum für störungsempfindliche Arten ist derzeit eingeschränkt, sodass keine erheblichen negativen Rückkopplungen auf andere Schutzgüter zu erwarten sind.

Begrünungsmaßnahmen und die landschaftsverträgliche Einbindung der neu genutzten Flächen tragen zur Minderung potenzieller Wechselwirkungen mit dem Landschaftsbild und dem Lokalklima bei. Gleichzeitig können sich positive Effekte auf das Schutzgut Mensch ergeben, etwa durch ein erweitertes gastronomisch-touristisches Angebot im siedlungsnahen Freiraum mit hoher Erholungsqualität.

Insgesamt sind die zu erwartenden Wechselwirkungen im Rahmen der vorliegenden Planung als gering bis moderat einzustufen. Die genaue Ausgestaltung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/`Null-Variante`)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die bestehenden Betriebsgebäude des Weinguts befinden sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs und sind entsprechend als landwirtschaftlicher Aussiedlungsstandort zu werten. Eine Sondernutzung für gastronomische Zwecke sowie ein ergänzendes Beherbergungsangebot sind bislang nicht vorgesehen.

Bei Umsetzung der geplanten Änderung würden – insbesondere durch die Herstellung der Stellplatz- und Rastfläche sowie durch ergänzende bauliche Anlagen im Bereich des bestehenden Betriebsstandorts – zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, was mit

entsprechenden Funktionseinbußen für Boden, Wasserhaushalt, Biotopstrukturen und klimatische Ausgleichsprozesse verbunden sein kann.

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) blieben diese Flächen weiterhin unversiegelt bzw. in ihrer derzeitigen Nutzung erhalten und würden auch künftig bodenphysikalische, hydrologische und klimatische Funktionen erfüllen. Die vorhandene Biodiversität landwirtschaftlich genutzter und ruderal geprägter Flächen bliebe ebenfalls unberührt.

Gleichzeitig bliebe jedoch auch das Entwicklungspotenzial des bestehenden Betriebsstandorts ungenutzt. Insbesondere könnten die vorgesehenen ergänzenden Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Beherbergung sowie Stellplätze und Rastmöglichkeiten nicht umgesetzt werden. Damit würden wesentliche Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung und die langfristige wirtschaftliche Sicherung des Weinguts entfallen. Die betriebliche Anpassung an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie die angestrebte Erweiterung des touristischen Angebots wären nicht möglich. Dies könnte sich nachteilig auf die Zukunftsfähigkeit und das dauerhafte Fortbestehen des Betriebs auswirken.

In der Gesamtabwägung sind die Umweltauswirkungen einer Durchführung der Planung als begrenzt einzustufen. Die Nichtdurchführung führt zwar zu einem Erhalt des derzeitigen Umweltzustands, zugleich aber auch zu einem Verzicht auf standortbezogene Entwicklungsmöglichkeiten, die zur langfristigen Sicherung und Zukunftsfähigkeit des Betriebs beitragen können.

9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan sollten die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen festgesetzt und ihre Umsetzung somit planungsrechtlich gesichert werden.

9.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

- Durchführung von Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (01. Oktober bis 28./29. Februar), um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.
- Prüfung des Erhalts vorhandener Gehölzstrukturen an den Randbereichen sowie Festsetzung zusätzlicher Pflanzgebote im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Schutzgut Boden / Fläche

- Schutz des Oberbodens durch fachgerechtes Abschieben, Lagerung und Wiedereinbau gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß; Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen zur Minimierung der Bodenfunktionsverluste.

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone durch Einsatz wasserdurchlässiger Beläge.
- Erstellung eines Entwässerungskonzepts im Rahmen des Bebauungsplans zur geregelten Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort.

Schutzgut Klima / Luft

- Erhalt von klimatisch wirksamen Freiflächen im Umfeld der Versiegelungsbereiche.
- Ergänzende Begrünungsmaßnahmen zur Erhaltung der lokalen Ausgleichsleistung.

Schutzgut Landschaft

- Eingrünung der neuen Stellplatzflächen durch standortgerechte Pflanzungen.

- Gestaltung der Anlagen in Anlehnung an die vorhandene betriebliche Struktur zur landschaftsverträglichen Einbindung.

9.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich kann im Rahmen der Bebauungsplanung innerhalb der beiden Geltungsbereiche erbracht werden.

9.6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden, familiengeführten Weinguts, das bereits über eine betrieblich genutzte Hofstelle im Außenbereich verfügt. Die geplante Entwicklung – insbesondere die Einrichtung einer Gutsschänke mit zugehörigen Stellplätzen – ist unmittelbar an den vorhandenen Standort gebunden, da nur hier die infrastrukturellen, funktionalen und betrieblichen Voraussetzungen erfüllt werden.

Eine räumliche Verlagerung in andere Bereiche – etwa innerhalb der Ortslage – ist nicht umsetzbar, da dort weder geeignete Flächen noch eine baulich funktionale Anbindung an den Weingutsbetrieb gegeben sind. Die unmittelbare Nähe der geplanten Nutzung zur bestehenden Betriebsstätte ist betriebswirtschaftlich und organisatorisch erforderlich.

Ein vollständiger Verzicht auf die Planung würde nach Darstellung der Betreiber die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebs gefährden. Die Gemeinde Engelstadt unterstützt daher die angestrebte Weiterentwicklung ausdrücklich im Sinne des Erhalts der örtlichen Weinbaukultur, der wirtschaftlichen Absicherung der Betriebsnachfolge und der touristischen Profilbildung des Standorts.

10 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Der nächstgelegene relevante Betrieb dieser Art befindet sich in Ingelheim am Rhein und liegt außerhalb eines relevanten Wirkungsbereichs, sodass Auswirkungen auf das Vorhabengebiet ausgeschlossen werden können.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets, da der angrenzende Engelstädter Graben nicht als solches ausgewiesen ist. Auch Erdbeben, Erdfälle, Felsstürze, Steinschläge oder Tagesbrüche sind laut Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau nicht bekannt.

Allerdings befindet sich die Fläche innerhalb einer bekannten rutschungsgefährdeten Zone. Dieser Aspekt ist bei der baugrundtechnischen Prüfung und der weiteren Detailplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Entsprechende bautechnische Vorsorgemaßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren umzusetzen.

Insgesamt sind keine erheblichen Gefährdungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, sofern die bodenmechanischen Gegebenheiten bei der Bauausführung entsprechend beachtet werden.

11 Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren – mit Ausnahme von Flächenbilanzierungen in den gängigen CAD- und GIS-Anwendungen – wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen basiert auf eigenständigen Erhebungen bzw. auf den im Rahmen der Ortsbegehungen und der Auswertung planungsrelevanter Vorgaben gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

11.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das sog. Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt“. § 4c Satz 1 BauGB und sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen müssen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Ableitung und Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt erfolgen auf der nächsten Ebene im Bebauungsplanverfahren. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Ortsgemeinde Engelstadt beabsichtigt die 39. Änderung des Flächennutzungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines bestehenden Weinguts im Außenbereich zu schaffen. Vorgesehen ist insbesondere die Einrichtung einer ganzjährigen Gutsschänke mit gastronomischem Angebot, eines kleinen Beherbergungsangebots (z. B. Ferienhäuser) sowie die Herstellung einer zugehörigen Stellplatz- und Rastfläche. Der Änderungsbereich liegt ca. 300 m östlich des Ortsrands und umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,3 ha.

Derzeit ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt nicht im Parallelverfahren, sondern wird als vorbereitender Planungsschritt vor der Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt, um die Entwicklung im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten sowie gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Der nördlich verlaufende Engelstädter Graben ist ein Gewässer III. Ordnung ohne festgelegte Hochwasserschutzfunktion. Die Fläche befindet sich jedoch innerhalb einer bekannten rutschungsgefährdeten Zone, was im weiteren Verfahren zu beachten ist.

Die bestehenden Flächen werden bereits betrieblich genutzt und sind baulich vorgeprägt. Es handelt sich um einen langfristig genutzten Betriebsstandort, der nicht Bestandteil eines Biotopverbundsystems ist. Die ökologische Bedeutung der Flächen ist aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der Nutzung als Weingut begrenzt.

Mit der geplanten baulichen Erweiterung – insbesondere im Bereich der Stellplätze und der vorgesehenen Ferienhäuser – ist eine punktuelle Versiegelung bislang un bebauter Flächen verbunden. Dadurch gehen Bodenfunktionen wie Ertragsfähigkeit, Wasserspeichervermögen und Lebensraumfunktion teilweise verloren. Die klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsfläche wird geringfügig beeinträchtigt, bleibt aber im großräumigen Zusammenhang erhalten.

Zur Begrenzung der Auswirkungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorgesehen. Dazu zählen insbesondere Pflanzgebote, gestalterische Eingrünung sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge. Aus umweltfachlicher Sicht ist das Vorhaben als lokal begrenzt und insgesamt gut in den Außenbereich integrierbar zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

11.4 Referenzliste der Quellen

Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgten unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ (2009): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen. Mainz.

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2024): Kartenviewer. Internetseite: <http://mapclient.lgb-rlp.de>, zuletzt aufgerufen am 22.05.2025. Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND NATURSCHUTZ RHEINLAND-PFALZ (2025a): GeoPortal Wasser Rheinland-Pfalz. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de>, zuletzt aufgerufen am 22.05.2025. Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND NATURSCHUTZ RHEINLAND-PFALZ (2025b): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: <http://map1.naturschutz.rlp.de>, zuletzt aufgerufen am 22.05.2025. Mainz.

KLIWA – KOOPERATION KLIMAVERÄNDERUNG UND KONSEQUENZEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (2023): Langfristige Entwicklung der Grundwasserneubildung in Rheinland-Pfalz. Internetseite: <https://www.kliwa.de>, zuletzt aufgerufen am 22.05.2025.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2022): Topographische Karte 1:25.000. Kartenviewer Rheinland-Pfalz. Koblenz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2021): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Mainz.

VERBANDSGEMEINDE GAU-ALGESHEIM (2024): Flächennutzungsplan (digitalisiert 2022), Teilfortschreibungen und Landschaftsplan. Gau-Algesheim.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 20.07.2022.

BAUGESETZBUCH (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 411).

DIN 18915 (2018): Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten. Deutsches Institut für Normung.