



# 27. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH DER HUNDERTGULDENMÜHLE IN APPENHEIM

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB



**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](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB** **zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes** **im Bereich der Hundertguldenmühle in Appenheim**

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan nach der Beschlussfassung *"eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde"*.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung für die vorliegende FNP-Ergänzung konnte auf einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag „BÖHM + FRASCH GmbH (2019): Artenschutzrechtliche Einschätzung vor Sanierungsarbeiten an Gebäuden gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 24 Absatz 3, Mainz, 02.10.2019“ zurückgreifen.

Die berücksichtigten Umweltbelange sind im Umweltbericht dokumentiert. Dort ist erläutert, dass die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Restaurant, Tagungsstätte und Gästehaus“ sowie einer begleitenden privaten Grünfläche und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Kfz-Stellplatz, aufgeteilt auf zwei Planungsbereiche, die auch die Geltungsbereiche der vorliegenden Bebauungsplanung bilden, beinhaltet.

Das Gebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

Der betroffene Landschaftsraum ist jedoch insofern sensibel, da die Flächen unmittelbar an den Welzbach grenzen und das historische und denkmalgeschützte Gebäudeensemble zusammen mit dem prägenden Gehölzbestand den Ortsrand mit vielfältigen Biotopstrukturen bilden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere werden im Artenschutzrechtlichen Beitrag Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert, die auch Eingang in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes gefunden haben.

Auf Ebene der hier in Rede stehenden vorbereitenden Bauleitplanung wurden die potenziellen Konflikte der künftigen Nutzung überschlägig dargestellt und daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffsqualität abgeleitet, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und planungsrechtlich so weit wie möglich zu sichern sind.

Diese Umweltbelange waren, als Inhalt des Umweltberichtes, Bestandteil des Abwägungsmaterials der Flächennutzungsplanung, welche das zweistufige Bauleitplan-Verfahren durchlaufen hat und ausführlich in den Gremien der Kommune erläutert wurde. Sie wurden somit hinreichend berücksichtigt.

## 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Durchführung der Verfahrensschritte für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen neuen Darstellungen bzw. Ausweisungen im Flächennutzungsplan und somit letztlich das Ergebnis der getroffenen Abwägungen sind in der Begründung zur FNP-Ergänzung dargelegt.

## 3. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um Erweiterung eines Gebäudekomplexes handelt, welcher in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Gastronomiebetriebs angesiedelt sein muss, sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten anzunehmen.

Allerdings kann auf eine Erweiterung der Betriebsstätte verzichtet werden. Für den Fall kann die Betreiberin glaubhaft darstellen, dass eine auskömmliche Bewirtschaftung auf Dauer nicht möglich ist. Im Hinblick auf den wünschenswerten Erhalt des Anwesens unterstützt die Kommune die Weiterentwicklung des Betriebes.

Die Darstellung der Sonderbaufläche stellt keine Neuausweisung „auf der grünen Wiese“, sondern die planungsrechtliche Sicherung einer Folgenutzung denkmalgeschützten Anwesens.

Gau-Algesheim

(Ort)

27.06.2011

(Datum)

(Unterschrift / Stempel)

Benno Neuhaus  
Bürgermeister

der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

