

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

zur 33. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (zur Ausweisung von gemischten Bauflächen im Bereich Laurenziberg)

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem „*wirksamen Flächennutzungsplan*“ 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde*“.

Die zusammenfassende Erklärung soll mit dem wirksamen Flächennutzungsplan, einschließlich der Begründung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden. 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.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wurde in der Sitzung des Verbandsgemeinderats am 05.06.2025 abschließend beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde sodann gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt, wenn sie nicht binnen eines Monats nach Antragseingang versagt wird. Mit Ablauf des 16.10.2025 gilt die 33. Teilstudie des Flächennutzungsplanes (umfassende Fortschreibung) der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim in den Abgrenzungen des Feststellungsbeschlusses vom 05.06.2025 als genehmigt (Genehmigungsfiktion durch Fristablauf).

Durch die Planung soll insbesondere dem Bedarf an Wohnraum für ortsansässige junge Laurenziberger:innen im Rahmen der Eigenentwicklung des Stadtteils Rechnung getragen werden und keine Angebotsplanung für den „Laurenziberg“ geschaffen werden. Dazu waren die Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Laurenziberg‘ der Stadt Gau-Algesheim zu ändern, die im Parallelverfahren betrieben wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die bei dieser Planung berücksichtigten Umweltbelange sind 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 vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit diese auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung überhaupt gegeben sind, welche im Wesentlichen lediglich die Änderungen von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen zum Inhalt hatte.

Gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 verankerten Abschichtungsregelung wurden bei dieser Flächennutzungsplanänderung die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Erweiterung“ in einer an den Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung angepassten Form berücksichtigt.

Das Gebiet befindet sich – mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes "Rheinhessisches Rheingebiet" – außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Der betroffene Landschaftsraum ist jedoch insofern sensibel, da Teilflächen unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Ober-Hilbersheimer Plateau“ angrenzen. Eine auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Natura-2000 Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Entwicklungziele und Zielarten des Europäischen Vogelschutzgebietes 6014-403 'Ober-Hilbersheimer Plateau' ausgeschlossen werden können.

Auf Ebene der hier in Rede stehenden vorbereitenden Bauleitplanung wurden die potenziellen Konflikte der künftigen Nutzung überschlägig dargestellt und daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verinderung 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 Behördenbeteiligungen

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die 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 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.04.2024 bis einschließlich zum 03.05.2024. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2024 bis einschließlich zum 03.05.2024. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 10.12.2024 eingestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.01.2025 bis einschließlich zum 25.02.2025. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2025 bis einschließlich zum 25.02.2025. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 05.06.2025 eingestellt. Aus der Abwägung aller Stellungnahmen ergab sich mit Ausnahme redaktioneller Änderungen kein weiterer Änderungsbedarf, so dass in gleicher Sitzung der Feststellungsbeschluss gefasst werden konnte.

3. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In Kapitel 1 der Begründung zur FNP-Änderung wird ausführlich auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Die vorliegende 33. Fortschreibung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer behutsamen und städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung bzw. Arrondierung von bebauten Flächen zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums – insbesondere für junge Laurenziberger:innen, die angesichts fehlender Bauplätze abwandern müssten.

Dies erfolgt insbesondere durch die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen. Es werden für die benötigte Schaffung von Wohnraum und den übrigen geplanten und künftig zulässigen Nutzungen in behutsamen Maße Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die jedoch bereits durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt sind und einen sinnvollen Lückenschluss darstellen. Die Planung dient damit auch dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Weitere Aussagen zur Wahl des Standortes bzw. zu alternativen Standorten für die geplanten Nutzungen sind an dieser Stelle somit entbehrlich.

Gau-Algesheim

06.11.2025
(Datum)

(Benno Neuhaus, Verbandsgemeindepfarrermeister)



(Stempel)