

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen

- der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
- der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie
- der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

• **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

- Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor.

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... / Eingang am ...	Abwägungsrelevante Anregungen
Ö1	Ö1	vom 17.09.2020 am 17.09.2020	siehe unten
Ö2	Ö2	vom 16.09.2020 am 17.9.2020	siehe unten
Ö3	Ö3	vom 24.09.2020 am 24.09.2020	siehe unten

• **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

- Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor.

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz	vom 01.09.2020	Siehe unten
2	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz	vom 15.09.2020	Siehe unten
3	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	vom 14.09.2020	Siehe unten
4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht	vom 04.09.2020	Siehe unten
5	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH	vom 25.08.2020	Siehe unten
6	Deutsche Bahn AG, Frankfurt	vom 20.08.2020	Siehe unten
7	Landesbetrieb Mobilität Worms	vom 21.09.2020	-
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 19.08.2020	-
9	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	vom 21.08.2020	-
10	Stadtverwaltung Ingelheim	vom 26.08.2020	-

11	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Alzey	vom 24.09.2020	–
12	AVUS Abwasserzweckverband „Untere Selz“, Ingelheim am Rhein	vom 14.09.2020	–

Alle übrigen beteiligten Stellen haben keine Stellungnahmen abgegeben.

• **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Nr.	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö1	<p>siedlungsnaher Erholungsraum hinter unserem Grundstück. Durch die Änderung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in einen größeren Betrieb sehen wir eine Wertminderung unseres Eigenheimes als Rückzugsort aufgrund von vermehrtem Lärm und eine damit einhergehende Reduzierung des Erholungswertes als gegeben. Im schlimmsten Fall befürchten wir eine Wertminderung im Falle eines Wiederverkaufes.</p> <p>Seit Eröffnung des Gastronomiebetriebes Hundertguldenmühle im Jahr 2014 von [REDACTED] ist es immer wieder zu Lärmbelästigungen gekommen, insbesondere durch größere Feiern, wie z.B. Hochzeiten und Gesellschaften, da diese Festivitäten oft eine Musikveranstaltung oder laute Musik beinhalteten.</p> <p>In der Vergangenheit, wir nehmen hier das Jahr 2019 als Beispiel (2020 ist nicht repräsentativ), fanden an den Wochenenden mit einer gewissen Regelmäßigkeit solche Events statt. Diese führten dazu, dass am Samstag oder Sonntagnachmittag, auch während der Mittags-Ruhezeit, Musik gespielt wurde und man in seinem Garten keine Ruhe hatte (fast alle angrenzenden Gärten am Welzbach gehen nach hinten Richtung Mühle). Diese Musikevents setzten sich bis teilweise in die späten Abendstunden fort, so dass wir uns einige Male gezwungen sahen die Polizei zu rufen. (ein Lärmprotokoll von 2019 kann nachgereicht werden!).</p>	<p>Inzwischen liegt das vollständige Lärmgutachten vom Büro Möbus vor.</p> <p>Voraussetzung für dessen Gültigkeit ist die Einhaltung der Annahmen zur Berechnung der Schallemissionen (Abschnitt 4.1).</p> <p>Die nun definierten Annahmen führen zur Festschreibung der Betriebsbedingungen, die diesem Flächennutzungsplanverfahren zugrunde liegen.</p> <p>Unter diesen Vorgaben werden als Ergebnis des Gutachtens die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.</p>	<p>Bei Einhaltung der Annahmen, die dem Gutachten zugrunde liegen, ist die Verträglichkeit zwischen dem Betrieb und der betroffenen Wohnbebauung gegeben.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll in diesem Sinne weiterverfolgt werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>
	<p><u>Zu Flächennutzungsplan 3.4. Informationen zur Schallbelastung der benachbarten Wohnbebauung</u></p> <p>Eine Berechnung der Schall Einwirkungen, verursacht durch den Betrieb der Hundertguldenmühle auf die Nachbarschaft, ist nur repräsentativ wenn bei einer wie oben beschriebenen Veranstaltung gemessen wird.</p>	<p>Es muss davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse des Gutachtens auf Grundlage rechtssicherer Methodik erfolgt ermittelt wurden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Nr.	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><u>Zu Flächennutzungsplan 6.2.1 Schutzgut Menschen</u></p> <p>Unsere Bedenken sind, dass aufgrund des Zuwachses von Personen, die sich in dem Bereich aufhalten, eine Steigerung der allgemeinen Bewegungsunruhe stattfinden wird. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes um den Bebauungsplan mit einem Beherbergungsbetrieb zu ermöglichen, befürchten wir, dass insbesondere die Häufigkeit von Veranstaltungen wie z.B. große Hochzeitsfeiern und Gesellschaften, zunehmen werden, da es sich anbietet, die ganze Gesellschaft auch gleich dort unterzubringen. Wir sorgen uns, daß damit einhergehend die Lärmbelästigung und Ruhestörung zunehmen wird, da 1. die Feiern nicht um 22.00 Uhr enden werden, wenn die Gäste dort übernachten, 2. aufgrund der Art der Feiern (Hochzeit), musikalische events zur Regel werden.</p> <p>Wir fordern dass insbesondere der Außenbetrieb des Gastronomiebereich durch bauliche Maßnahmen wie Lärmschutzwände ausgestattet werden muss, um Auswirkungen des Lärms wegen der Abstrahlung aus leicht erhöhter Lage auf die andere Seite des Baches in die angrenzenden Gartengrundstücke zu minimieren. Wie bereits erwähnt, muss ein Lärmgutachten zu einem repräsentativen Zeitpunkt erfolgen, bei dem die Nachbarschaft Einfluß auf die Wahl hat. !</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und kann tatsächlich zu einer Belastung des Standortes führen. Solange jedoch die zulässigen Grenzen des Regelwerks eingehalten werden, sind die Beeinträchtigungen zu dulden.</p> <p>Als Ergebnis des Gutachtens werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.</p> <p>Das Lärmgutachten liegt bereits vor.</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll unverändert weiterverfolgt werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>
	<p><u>Zu Flächennutzungsplan 6.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt</u></p> <p>Wir befürchten eine Reduktion der Vogelwelt infolge von mehr Publikumsverkehr, insbesondere da wir weitere geschützte Arten wie z.B. Blaumeisen, Buntfinken, Buntspechte, Zaunkönig, Grünspechte und Gartengrasmücken beobachten konnten. Der Haussperling ist ein Dauergast und nicht nur ein Nahrungsgast. Auch Fledermäuse sind in der Dämmerung zu beobachten, die durch die Lichtverschmutzung durch die Hundertguldenmühle beeinträchtigt werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens erforderlich. Dieses Gutachten liegt bereits vor. Dabei wurde das Gebäude vor den Umbaumaßnahmen untersucht und ein hohes Potenzial für Fledermäuse und Bilche festgestellt. Entsprechende Maßnahmen werden vorgegeben.</p> <p>Weiterhin ist zum Bebauungsplan ein Umweltbericht auszuarbeiten, der ebenfalls vorliegt. Auch hier werden ausführliche Angaben zum Schutzgut Tiere zusammengestellt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.</p>	<p>Die Belange werden auf den Ebenen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans korrekt abgearbeitet. Es werden keine neuen Aspekte vorgebracht, die in die Abwägung eingestellt werden müssten.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>

Nr.	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Enthaltungen</p>
	<p><u>6.3.1 Schutzgut Menschen</u></p> <p>Wir befürchten durch die hinzukommende Nutzung des Tagungshauses mit Übernachtungsmöglichkeiten eine Zunahme von Lärm durch die Parkplatznutzung in Form von Fahrten und „Türenschielen“ zu allen Tag und vermehrt Nacht und Ruhezeiten.</p> <p>Wir fordern hier eine Lärmschutzwand zum des Parkplatzes, ähnlich der "Klagemauer" in Gau Algesheim .</p> <p>Wir fordern Sie hiermit auf, alle notwendigen Schritte in die Wege zu leiten um eine maximale Reduzierung der Lärmbelastung für die angrenzende Nachbarschaft zu gewährleisten.</p>	<p>Auch zum Schutzgut Mensch werden die möglichen Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes aufgeführt und behandelt.</p> <p>Die Erstellung einer Lärmschutzwand ist aufgrund der ungünstigen Lage zur Lärmquelle weitgehend ungeeignet die Immissionen wirksam zu reduzieren. Die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets wäre aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Die Belange werden auf den Ebenen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans korrekt abgearbeitet. Es werden keine neuen Aspekte vorgebracht, die in die Abwägung eingestellt werden müssten.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Enthaltungen</p> <p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Enthaltungen</p>

Nr.	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö2	<p>Stellungnahme zur „Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Hundertguldenmühle vom 25.02.2020“.</p> <p>Hiermit geben wir zu der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Hundertguldenmühle in Appenheim, letzter Stand 25.02.2020, folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Seit 2014 ist es durch die Betreiberin der Hundertguldenmühle, [REDACTED] zu vielseitiger und mehrfacher Lärmbelästigung der unterschiedlichsten Art in Form von Veranstaltungen mit Musik- und Sprachdarbietungen bis weit nach Mitternacht gekommen. Selbst in geschlossenen Räumen war der Lärm unerträglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und kann tatsächlich zu einer Belastung des Standortes führen. Solange jedoch die zulässigen Grenzen des Regelwerks eingehalten werden, sind die Beeinträchtigungen zu dulden.</p> <p>Als Ergebnis des Gutachtens werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.</p> <p>Die dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen sind allerdings beim gastronomischen Betrieb zu beachten.</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll unverändert weiterverfolgt werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>
	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>zu 3.4 Informationen zur Schallbelastung der benachbarten Wohnbebauung</p> <p>Zitat: „Eine Berechnung der Schalleinwirkungen, verursacht durch den Betrieb der Hundertguldenmühle auf die Nachbarschaft ist beauftragt.“</p> <p>Aus unserer Sicht gehören konkrete Vorgaben zur Lärminderung in Form von Schallschutzmauern als gegeben.</p>	<p>Das Schallgutachten liegt inzwischen vor.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Nr.	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>zu 6.2.1 Schutzgut Menschen Zitat: „Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind auf Grund der Nähe zur Welzbachaua als siedlungsnaher Erholungsraum von Bedeutung.“</p> <p>Dieser Vorgabe möchten wir uns anschließen und hinzufügen, dass eine derartige Lärmquelle, wie es die „Hundertguldenmühle“ zurzeit und in Zukunft darstellt, nicht in diesen siedlungsnahen Erholungsraum passt.</p> <p>Flächennutzungsplan</p> <p>zu 6.3.1 Schutzgut Menschen Zitat: „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit auf die Bevölkerung insgesamt sind durch die hinzukommende Nutzung des Tagungshauses mit Übernachtungsmöglichkeiten aufgrund einer Zunahme von Lärm durch die Parkplatznutzung in Form von Fahrten und „Türen schlagen“ zu erwarten. Weiterhin ist aufgrund des Zuwachses von Personen, die sich im Bereich aufhalten, eine Steigerung der allgemeinen Bewegungsunruhe unvermeidlich. Wengleich der Gastronomiebereich nur unwesentlich vergrößert werden kann, führt dennoch die gleichmäßigere Auslastung zur insgesamt höheren Belastung des Umfeldes. etc.“</p> <p>Dieser Aussage ist hinzuzufügen, dass die verschiedenen Lärmbelästigungen bereits seit Betrieb des Restaurants Fakt sind und sie in der Intensität seither zunehmen. Die Parkplatzbeleuchtung ist in den Wintermonaten äußerst störend, da die Lichtfluter direkt in unsere Wohnräume leuchten.</p> <p>Wir fordern sie hiermit auf, alle notwendigen Schritte einzuleiten/umzusetzen, sodass bei angedachter Realisierung „Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Hundertguldenmühle, Stand 25.02.2020 in Appenheim“, eine entsprechend umfangreiche Lärmquellen- sowie Lichtreduzierung erreicht wird, um in Zukunft den direkten Anwohnern der Welzbachstrasse einen ausreichenden Erholungsraum sicher zu stellen.</p>	<p>Zum Schutzgut Mensch werden die möglichen Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes aufgeführt und behandelt.</p> <p>Die Verträglichkeit zwischen dem Vorhaben und der betroffenen Wohnbebauung wurde durch das Schallgutachten untersucht. Bei Berücksichtigung der zugrunde gelegten Annahmen ist eine regelkonforme Verträglichkeit gegeben.</p> <p>Die Leuchte des Kfz-Stellplatzes muss neu ausgerichtet werden, um den Streulichtanteil zu reduzieren. Sollte keine wirksame Streulichtreduzierung nach dem Stand der Technik zu erreichen sein, ist die Aufsatzleuchte durch ein geeignetes Modell zu ersetzen.</p>	<p>Bei Einhaltung der Annahmen, die dem Gutachten zugrunde liegen, ist die Verträglichkeit zwischen dem Betrieb und der betroffenen Wohnbebauung gegeben.</p> <p>Der Bebauungsplan soll in diesem Sinne weiterverfolgt werden.</p> <p>Die Stellplatzausleuchtung hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen, so dass vermeidbare Streulichteffekte vermieden werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>

Nr.	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö3	<p>hiermit nehmen wir zu o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hundertguldenmühle in Appenheim Stellung.</p> <p>Wir sehen einen Widerspruch zwischen der Aufgabe der Gemeinde, zur Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe beizutragen und andererseits der westlich des Welzbach's gelegenen Wohnbebauung.</p> <p>Durch die Änderung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in einen größeren Betrieb sehen wir eine Wertminderung unseres Eigenheimes als Rückzugsort aufgrund von vermehrten Lärm und eine damit einhergehende Reduzierung des Erholungswertes als gegeben. Im schlimmsten Fall befürchten wir eine Wertminderung im Falle eines Wiederverkaufes.</p> <p>Seit Eröffnung des Gastronomiebetriebes Hundertguldenmühle im Jahr 2014 [REDACTED] ist es immer wieder zu Lärmbelästigungen gekommen.</p> <p>Insbesondere durch größeren Feiern, wie z.B. Hochzeiten und Gesellschaften, da diese Festivitäten oft eine Musikveranstaltung oder laute Musik beinhalteten, welche teilweise durch Lautsprecheranlagen bzw. Mikrofone unterstützt werden.</p> <p>In der Vergangenheit, wir nehmen hier das Jahr 2019 als Beispiel (2020 ist nicht repräsentativ), fanden an den Wochenenden mit einer gewissen Regelmäßigkeit solche Events statt. Diese führten dazu, dass am Samstag oder Sonntagnachmittag die Mittags-Ruhezeit nicht eingehalten wurde.</p> <p>Diese Musikevents setzten sich bis teilweise in die späten Abendstunden fort.</p>	<p>Die Ausführungen sind sinngleich mit den vorgenannten Anregungen /Einwänden.</p> <p>Die dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen sind einzuhalten.</p> <p>In diesen Zusammenhang sind auch die vorgebrachten möglichen Wertminderungen der Immobilien einzuordnen.</p> <p>Sonst werden keine zusätzlichen Aspekte vorgebracht.</p> <p>Keine zusätzliche Erörterung erforderlich.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
	<p><u>Zu Flächennutzungsplan 6.2.1 Schutzgut Menschen</u></p> <p>Unsere Bedenken sind, dass aufgrund des Zuwachses von Personen, die sich in dem Bereich aufhalten, eine Steigerung der allgemeinen Bewegungsunruhe stattfinden wird. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes um den Bebauungsplan mit einem Beherbergungsbetrieb zu ermöglichen, befürchten wir, dass insbesondere die Häufigkeit von Veranstaltungen wie z.B. Hochzeitsfeiern und Gesellschaften, zunehmen werden.</p> <p>Wir sorgen uns, daß damit einhergehend die Lärmbelästigung und Ruhestörung zunehmen wird und die Feiern nicht um 22.00 Uhr enden werden. Insbesondere wenn Gäste dort übernachten werden.</p> <p>Wir fordern dass insbesondere der Außenbetrieb des Gastronomiebereiches durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände ausgestattet werden muss, um Auswirkungen des Lärms wegen der gegebenen erhöhten Lage der Terrasse zu minimieren.</p> <p>Wir erwarten, dass alle notwendigen Schritte in die Wege geleitet werden, um eine maximale Reduzierung der Lärmbelastung für die angrenzende Nachbarschaft zu gewährleisten.</p>	<p>Die Ausführungen sind sinngleich mit den vorgenannten Anregungen /Einwänden.</p> <p>Die dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen sind einzuhalten.</p> <p>Sonst werden keine zusätzlichen Aspekte vorgebracht.</p> <p>Keine zusätzliche Erörterung erforderlich.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 13.08.2020 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Flächennutzungsplanänderung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann dem Verfahren nicht zugestimmt werden. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:</p> <p>1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar am rechten Ufer des Welzbaches. Der ca. 175 m lange Uferabschnitt (Geltungsbereich A – zuzüglich des ca. 20 m langen Geltungsbereiches B) war bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Lediglich der Gebäudekomplex (Hassemermühle) war als Aussiedlungsstandort gekennzeichnet. Mit der Änderung soll diese Fläche vollflächig als Sondergebiet „Res-taurant, Tagungsstätte und Gästehaus“ ausgewiesen werden. Ein ca. 10 m breiter Geländestreifen entlang des Welzbaches ist als private Grünfläche vorgesehen. Sowohl das festgesetzte als auch das nachrichtliche Überschwemmungsgebiet des Welzbaches sind in dem Flächennutzungsplan dargestellt. Die Überflutungsflächen dieser Ereignisse tangieren teilweise die private Grünfläche. Der ausgewiesene Gebäudekomplex ist an einer kleinen Ecke betroffen.</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet des Welzbaches wurde am 18.01.2019 per Rechtsverordnung festgestellt.</p> <p>Somit handelt es sich bei dieser Flächennutzungsplanänderung um die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich. Dies ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG in einem Überschwemmungsgebiet untersagt. Der Flächennutzungsplanänderung kann daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.</p> <p>Es besteht seitens der Unteren Wasserbehörde die Möglichkeit, dass die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Überschwemmungsgebiet des Welzbaches ausnahmsweise zugelassen wird. Dies bedingt jedoch die Erfüllung der 9 Punkte gemäß § 78 Abs. 2 WHG bzw. § 5 der Rechtsverordnung. Inwieweit insbesondere Punkt 1 nachgewiesen werden kann, dass keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht bzw. geschaffen werden kann, entzieht sich meiner Kenntnis.</p>	<p>Die Betreiberin des Gastronomiebetriebs hat nachstehende Begründung zur geringfügigen Erweiterung des Baufensters über den Gebäudebestand hinaus in Richtung Überschwemmungsgebiet eingereicht.</p> <p>Trotzdem soll das Baufenster an den Überschwemmungsbe-reich angepasst werden um ein entsprechendes Ausnahme-verfahren entbehrlich zu machen.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Aus folgenden Gründen ist der Standort des Servicebereiches mit angrenzendem Lager, wie in der Planung vorgesehen dringend erforderlich:</p> <p>1. Betriebswirtschaftliche Gründe Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist der Standort des Lagergebäudes nahe der Küche im Bestand und der Küche neu dringend erforderlich. Ein Servicegang verbindet dabei den Bestand und den Neu-bau mit Veranstaltungsbereich auf möglichst kurzem Weg ohne dass sich dabei die Wegeführung der Gäste mit dem Personal kreuzen. Ein ungehindertes wirtschaftliches Arbeiten von Personal und Service ist so gewährleistet.</p> <p>2. Arbeitsschutz und Brandschutz: Weiterhin empfiehlt es sich nach dem Arbeitsschutz, die Arbeitsabläufe genau zu planen und auf freie, ausreichend beleuchtete und trockene Laufwege zu achten, um das Personal nicht zu gefährden. Der Servicegang mit den angrenzenden Lagerflächen ist als Rampe ausgebildet, um Stolperfallen, wie zum Beispiel Treppen, zu vermeiden. Ein direkter Zugang in den Aussenbereich ist vom Lager jederzeit möglich, somit sind auch die not-wendigen Fluchtwege aus Brandschutzgründen gewährleistet.</p> <p>3. Hygieneschutz Die Hygienevorschriften in der Gastronomie waren aus gutem Grund schon immer streng und sehr ausführlich. Die internationale Epidemie erschwert zusätzlich die Situation der Gastronomie zum Thema Hygiene unter aktuellen Gesichtspunkten. Eine optimale Lagerung von Lebensmitteln ist daher dringende Voraussetzung, um auch in Zukunft alle Hygienevorschriften erfüllen zu können. In der aktuellen Entwurfsplanung ist die Lage, Größe und Bauweise der Lagerflächen mit dem Hygie-neschutz optimal vereinbart.</p> <p>5. Arbeitsabläufe Kurze Wege für Personal und Service sind für eine wirtschaftliche Arbeitsweise und schnelle Abwick-lung der Arbeitsvorgänge in einem Gastronomiebetrieb dringend notwendig. Die Anlieferung erfolgt über den Innenhof über eine Rampe. Das Lager ist somit barrierefrei gut zu erreichen.</p> <p>4. Denkmalschutz Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht ist ein sensibler Umgang des bestehenden Hofkomplexes der Hundertguldenmühle zu erhalten. Die Lage des Anbaus für die Lagerung von Lebensmitteln ist dort gewählt, wo bereits im Bestand Stal-lungen und Anbauten vorhanden waren. Von der Straßenseite bleibt das Lager nicht sichtbar und die Hofsituation bleibt, wie gewünscht vom Denkmalamt gewünscht, erhalten.</p> <p>6. Statik und Konstruktion: Die Konstruktion des Lagers ist ein auf Stützen aufgeständerter Baukörper. (Siehe Hinweis B-Plan) Die OKFF des Lagers liegt dabei auf der selben Höhe, wie die Bestandsküche bei OKFF +0,00. Somit besteht zu keinem Zeitpunkt eine Gefahr der Überschwemmung für diesen Lagerbereich.</p>	<p>Die geringfügige Über-schneidung der überbauba-ren Fläche mit dem festge-setzten Überschwem-mungsgebiet soll durch Re-duzierung des Baufensters vermieden werden. Ein Aus-nahmeverfahren ist dann nicht erforderlich.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Be-schlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.1	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	<p>2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung</p> <p>2.1 <u>Wasserschutzgebiete</u></p> <p>Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p> <p>2.2 <u>Grundwassernutzung</u></p> <p>Es sind hier keine Grundwasserentnahmen bekannt.</p> <p>Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
1.2	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	<p>3. Bodenschutz</p> <p>Für den Planungsbereich sind mir keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.</p> <p>Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.</p> <p>Die Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wurde bereits aufgenommen (vgl. Punkt 3.3). Ich bitte jedoch folgende Gesetzesänderung noch zu aktualisieren (Änderung <i>kursiv</i> gedruckt):</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.7.2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) v. 02.08.2005, S. 302), <i>zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)</i> 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.</p> <p>Der Änderung des Flächennutzungsplans steht aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden und in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Flächennutzungsplan entsprechend korrigiert aufgenommen.</p> <p>Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich (redaktionelle Änderung).</p>

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz	<p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 27. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Bereich des Bebauungsplanes "Hundertguldenmühle" von den auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeldern "Appenheim I" im Geltungsbereich A und "Appenheim II" im Geltungsbereich B überdeckt wird. Das Bergrecht für diese Bergwerksfelder wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld aufrechterhalten.</p> <p>Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</p> <p>Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Inhaberin in Bezug auf die aufrechterhaltenen Bergwerkseigentume haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bergwerkseigentümerin soll durch Anschreiben der Verbandsgemeindeverwaltung am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Verfahren beteiligt werden.</p>	<p>Die Bergwerkseigentümerin soll durch Anschreiben der Verbandsgemeindeverwaltung am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.1	Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz	<p>Boden und Baugrund -- allgemein:</p> <p>Allgemeine Hinweise vor Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung:</p> <p>Das Planungsgelände liegt innerhalb einer Bachau. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.</p> <p>Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.</p> <p>Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p><small>2/3</small></p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>- Radonprognose:</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
3	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden aus Sicht der von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu vertretenden öffentlichen Belange folgende Einwände vorgetragen:</p> <p>1. Aus planungsrechtlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass der Flächennutzungsplan ganzheitlich für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde besteht. Es gibt folglich keinen Geltungsbereich A oder B. Anstelle der kleinteiligen, parzellenscharfen Abgrenzung der Ausgleichsfläche für den noch zu entwickelnden Bebauungsplan, wäre es Aufgabe des vorbereitenden Bauleitplans, Flächen für die Landschaftsentwicklung großräumig festzusetzen. Die genehmigte Stellplatzanlage im Außenbereich ist nachträglich im Rahmen der Bestandsausnahme der Sonderbaufläche zuzuordnen.</p> <p>Empfehlenswert ist auch die Darstellung von Sonderbaufläche; um bei der konkretisierenden Sondergebietsausweisung im Bebauungsplanverfahren mehr planerischen Spielraum zu erhalten.</p>	<p>In der Planfassung wird der Geltungsbereich A des Bebauungsplans einheitlich als Sondergebiet dargestellt, der Bereich der Ausgleichsfläche als Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und der Kfz-Stellplatz soll ebenfalls als Sondergebietsfläche dargestellt werden.</p>	<p>Die Plandarstellung soll wie nebenstehend ausgeführt hergestellt werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Enthaltungen</p>

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
				<p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>
3.1	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	<p>2. Die Untere Landesplanungsbehörde konnte zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme abgegeben und weist darauf hin, dass zunächst dem Planverfahren die Beantragung einer Landesplanerischen Stellungnahme voranzustellen ist.</p>	Die Landesplanerische Stellungnahme soll beantragt werden.	<p>Die Landesplanerische Stellungnahme soll beantragt werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>
3.2	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	<p>3. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen hinsichtlich des Vorhabens keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Gemäß den Unterlagen ist geplant, das denkmalgeschützte einstige Mühlenanwesen zu gastronomischen Zwecken weiter auszubauen. Hierbei hält die Fachbehörde es für erforderlich, mit der künftigen Bebauung nicht weiter als im aktuellen Bestand an den Welzbach heranzurücken.</p> <p>Dies ist erforderlich zur Wahrung des historischen Landschafts- und Ortsbildes, und insbesondere aus landschaftsökologischen Gründen zum Erhalt des Biotopverbundes der schützenswerten Ufervegetation des Welzbaches.</p> <p>Wie der Begründung zu entnehmen ist, geht die durch die Planung ermöglichte Erweiterung des Mühlenanwesens mit einer zusätzlichen Versiegelung von 510 m² einher. Ein entsprechender Ausgleich ist nach § 9 (1) 20 BauGB südlich der Baufläche festgesetzt. Die UNB stimmt dem zu.</p>	<p>Die Erweiterung Richtung Welzbach ist aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderlich, soll aber auf ein Mindestmaß beschränkt werden (s.a. Ausführungen zu 1.).</p> <p>Der Biotopverbund der Ufervegetation soll dabei nur unwesentlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Welzbach sollen auf das Notwendigste reduziert werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</p> <p><u>Bau- und Planungsausschuss:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
				<p><u>Ortsgemeinderat:</u></p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Enthaltungen</p>
3.3	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	4. Von Seiten der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken im Planverfahren, sofern das per Rechtsverordnung vom 10. Januar 2019 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Welsbachs beachtet wird.	Das Überschwemmungsgebiet wird beachtet.	Kein Beschluss erforderlich.
3.4	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	5. Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass die ehemalige Mühle im Flächennutzungsplan als Kulturdenkmal zu kennzeichnen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Flächennutzungsplan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich (redaktionelle Änderung).
4	Struktur und Genehmigungsdirektion, Gewerbeaufsicht	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die Erweiterung des Restaurant mit Tagungsstätte u. Gästehaus kann es zu Lärmbelästigungen (z.B. Anlieferung, Außengastronomie) der Wohnbebauung kommen. Dies muss im Baugenehmigungsverfahren, ggf. durch Vorlage einer Lärmprognose, geklärt werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Lärmgutachten vorzulegen und zu berücksichtigen.	Kein Beschluss erforderlich.
5	Wasserversorgung Rheinhesen-Pfalz GmbH	<p>Parallele Flächennutzungsplanänderung der VG Gau-Algesheim</p> <p>- 27. Fortschreibung „Hundertguldenmühle Appenheim“-</p> <ul style="list-style-type: none"> Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB <p>Ihr Schreiben vom 13. August 2020, Az.:</p> <p>Sehr geehrte Frau Lunkenheimer,</p> <p>gegen die o. g. Parallele Flächennutzungsplanänderung besteht von Seiten unseres Unternehmens keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Flurstück 68 (Flur 4), liegt die Hausanschlussleitung (PE DA 50), welche die Hundertguldenmühle versorgt. Die Lage dieser Leitung ist nicht bekannt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6	Deutsche Bahn AG	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.</p> <p>Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. • Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. • Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. • Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren. • Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952 • Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. • https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/Leistungsspektrum/Eigentuemervertretung-1198004 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>