



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

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

PLANFASSUNG UND BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Fassung gemäß Feststellungsbeschluss

Stand: 13.06.2022



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
2	Rechtliche Grundlagen.....	6
3	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	7
4	Beschreibung des Plangebietes	8
5	Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung.....	9
6	Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen.....	10
6.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen	10
6.2	Schutzgebiete.....	14
6.3	Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose.....	15
6.4	Informationen zur Schallbelastung der benachbarten Wohnbebauung	16
7	Erschließung.....	16
7.1	Versorgung.....	16
7.2	Entsorgung	17
7.3	Verkehr.....	17
8	Umweltbericht.....	18
8.1	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	18
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete.....	19
8.2.1	Schutzgut Menschen.....	19
8.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	19
8.2.3	Schutzgut Boden.....	19
8.2.4	Schutzgut Wasser	19
8.2.5	Schutzgut Klima/Luft	20
8.2.6	Schutzgut Landschaft.....	20
8.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
8.2.8	Wechselwirkungen	20
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
8.3.1	Schutzgut Menschen.....	21
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	21
8.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	21

8.3.5	Schutzgut Wasser	22
8.3.6	Schutzgut Klima/Luft	22
8.3.7	Schutzgut Landschaft.....	22
8.3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	22
8.3.9	Wechselwirkungen	22
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/`Null-Variante`)	23
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
8.5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	23
8.5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	23
8.6	Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	23
9	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	24
10	Zusätzliche Angaben	24
10.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	24
10.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	24
10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben.....	25
10.4	Referenzliste der Quellen	26

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

BÖHM + FRASCH GmbH (2019): *Artenschutzrechtliche Einschätzung vor Sanierungsarbeiten an Gebäuden gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 24 Absatz 3, Mainz, 02.10.2019.*

Anlage 2: Schallgutachten

RICHARD MÖBUS (2020): *Gutachten 2569 G / 19 Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft., Wiesbaden, 24.11.2020.*

- Stellungnahme Möbus vom 06.07.2021
- Stellungnahme Möbus vom 20.08.2021
- Stellungnahme Möbus vom 07.03.2022

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 27. 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 Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- **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 Art. 3 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **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)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Rheinland-Pfalz (LUVPG)** vom 22.12.2015 (GVBl. 2015 S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- **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 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- **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 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz -** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2020 (GVBl. S. 157)

- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

4 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Appenheim (VG Gau-Algesheim, Kreis Mainz-Bingen) beabsichtigt am östlichen Ortsrand im Bereich der „Hundertguldenmühle“ (Mühle 2, bzw. Hassemermühle) die 27. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen, um die bauliche Entwicklung und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes zu ermöglichen.

Die Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren durchgeführt werden, um die in § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten. Zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Ortsgemeinde eine Änderung des Flächennutzungsplans beantragt.

Der Planungsbereich umfasst das betroffene Grundstück Flur 4, Nr. 74 (Geltungsbereich A), sowie eine Ausgleichsfläche unterhalb des zugehörigen Kfz-Stellplatzes auf dem Flurstück Nr. 70 (Geltungsbereich B). Der Stellplatz selbst wurde zwar bereits durch ein eigenes Genehmigungsverfahren gesichert. Ab der Fassung zur Offenlage wurde auch der zusätzliche Geltungsbereich nicht nur zur planungsrechtlichen Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung, sondern auch der um die Kfz-Stellfläche erweiterte Bereich.

Der räumliche Planungsbereich ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

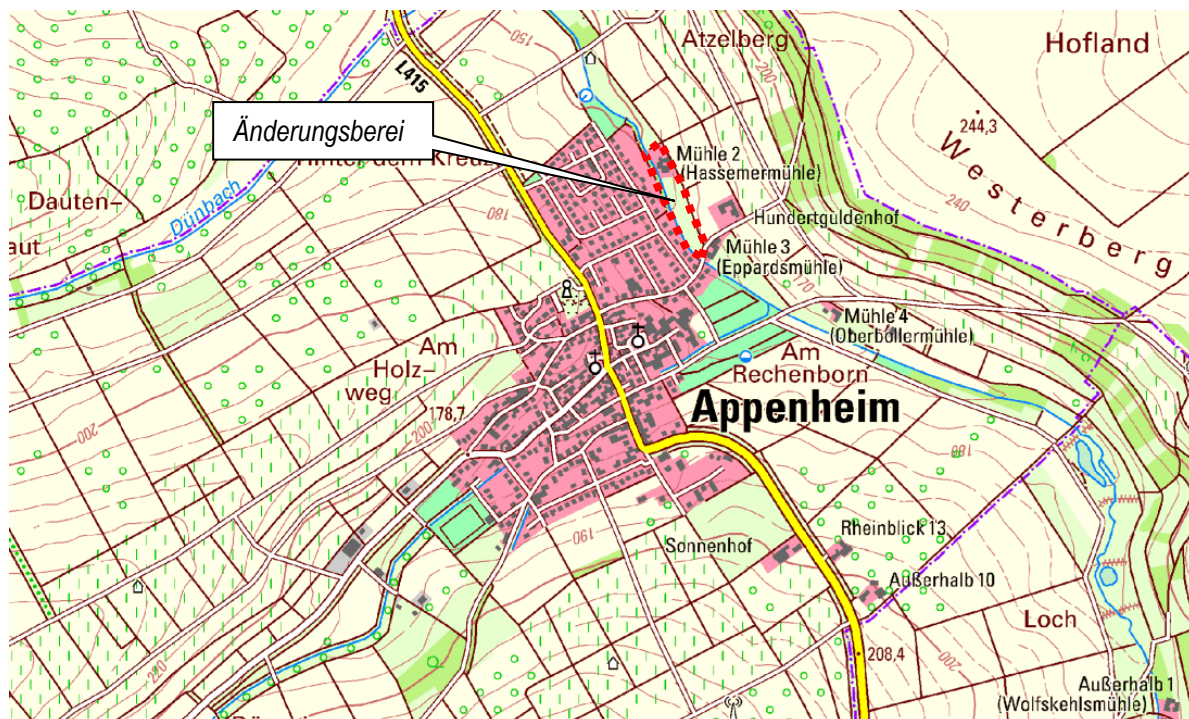


Abbildung 1 Lage des Änderungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

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

Die Planungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung weisen eine gesamt Größe von ca. 8070 m² (Geltungsbereich A = ca. 7326 m², Geltungsbereich B = ca. 743 m²) auf und werden derzeit überwiegend gärtnerisch bzw. als Parkanlage des Gastronomiebetriebes genutzt. Diese Flächen stellen größtenteils Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung dar.

Die gebäudenahen Bereiche dienen im Süden als Zuwegung bzw. Außensitzfläche für das Restaurant. Im Norden befindet sich außerdem ein kleiner Kfz-Stellplatz direkt am östlich angrenzenden Wirtschaftsweg. Zudem grenzt im dort eine wegebegleitende Grabenparzelle an, während das Grundstück im Westen auf seiner ganzen Länge direkt vom Welzbach begrenzt wird. An der Südgrenze folgen Grundstücke mit gärtnerischer bzw. landwirtschaftlicher Nutzung bis zum Grundstück Nr. 70, auf dem sich der zur Hundertguldenmühle gehörige, bereits genehmigte Kfz-Stellplatz und die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet.

Der Planungsbereich ist durch die Ortsrandlage Appenheims und die damit einhergehende landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. In einer Entfernung von ca. 150 m südöstlich des Planungsbereichs befinden sich zwei Gewerbebetriebe, während der Abstand zur westlich, jenseits des Welzbachs gelegenen Wohnbebauung ca. 45 m beträgt. Im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

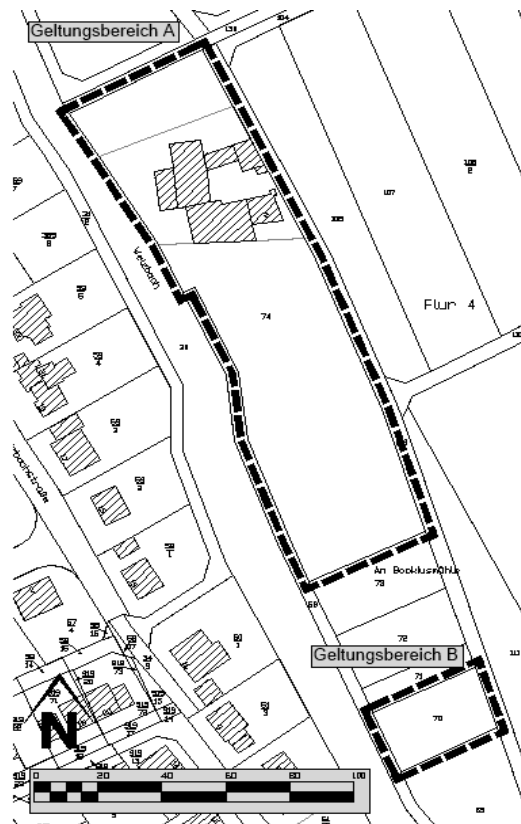


Abbildung 2 Auszug der Katasterunterlage mit Abgrenzung des Geltungsbereichs A und B des Bebauungsplans (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage:

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 wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise auch als Fläche für einen Aussiedlerhof dargestellt (s. Abb. 3).

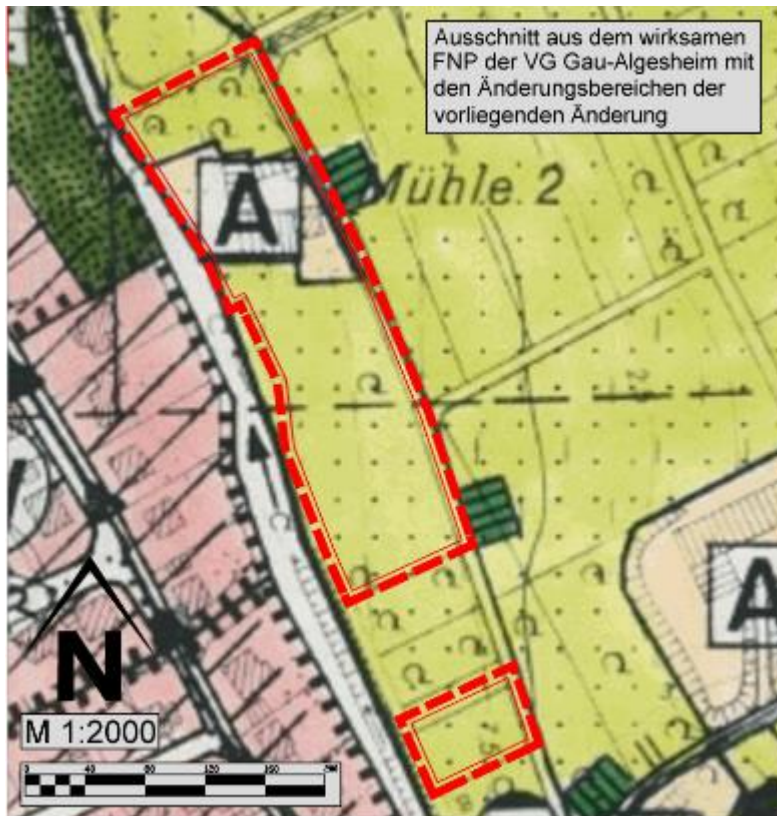


Abbildung 3 Auszug aus dem wirksamen FNP der VG Gau-Algesheim mit Markierung der Änderungsbereiche
Maßstab 1 : 2.000 -- Grafik genordet

Südlich, östlich und nördlich folgen Landwirtschaftsflächen, westlich befinden sich Wohnbauflächen („W“). Im Nordwesten liegen zudem Grünflächen mit der Nutzung als Dauerkleingärten an.

6 Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neuausweisung

Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat dem in Kap. 3 erläuterten Planungsziel der Sanierung und Erweiterung der Hundertguldenmühle zugestimmt und unterstützt das Vorhaben daher. Demzufolge wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg gebracht.

Im Rahmen dieser 27. FNP-Änderung wurde im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 zunächst die Ausweisung einer ca. 0,24 ha großen **Sonderbaufläche** „**Restaurant, Tagungsstätte und Gästehaus**“ sowie einer **privaten Grünfläche** (ca. 0,49 ha) und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 0,031 ha) mit

angrenzender Kfz-Stellplatzfläche (ca. 0,049 ha), aufgeteilt auf zwei Planungsbereiche, die auch die Geltungsbereiche der vorliegenden Bebauungsplanung bilden, angestrebt.

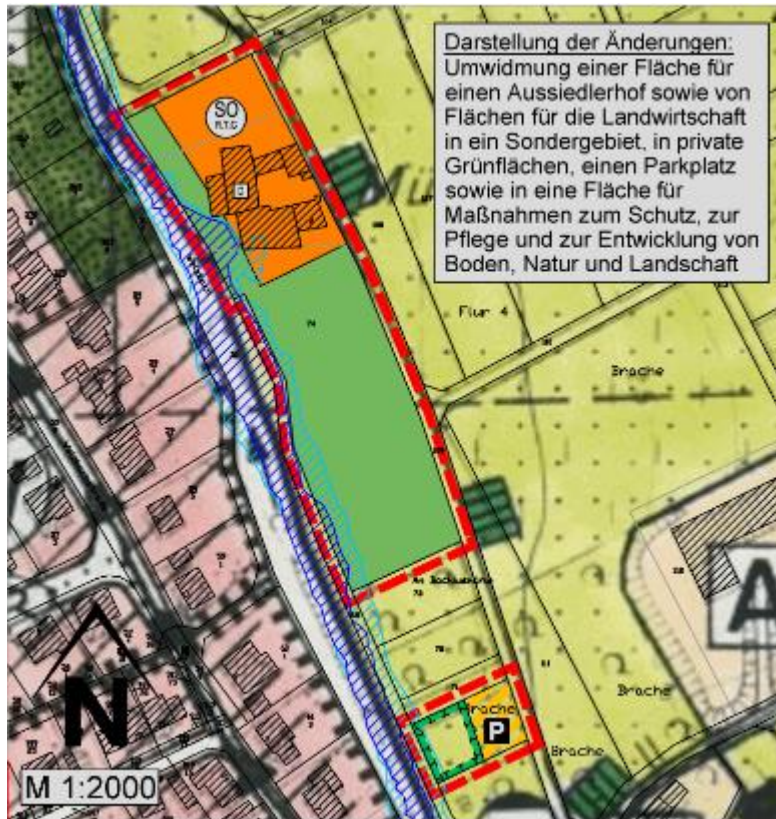


Abbildung 4 Darstellung der 27. Änderung des FNP der VG Gau-Algesheim mit Markierung der Änderungsbereiche Maßstab 1 : 2.000 -- Grafik genodet

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)

Der nördliche, größere Geltungsbereich wird im RROP als „Siedlungsfläche Wohnen“ und der südliche Geltungsbereich mit Kfz-Stellplatz und Ausgleichsfläche als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen. Gewässerbegleitend ist das Planzeichen für ein Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (Z) dargestellt, allerdings unterbrochen vom Grundstück des Mühlenanwesens, welches selbst in die Siedlungsfläche einbezogen wurde.

Das Ziel für den regionalen Biotopverbund ist mit Z 58 wie folgt formuliert:

„Z 58 Innerhalb der Vorranggebiete für den regionalen Biotopverbund sowie der Vorranggebiete für Ressourcenschutz Biotopverbund/ Erosionsschutzwald und Biotopverbund / Grundwasserschutz sind nur Vorhaben und Maßnahmen zulässig, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind.“



Abbildung 6: RROP 2015 Auszug unmaßstäblich (Quelle der Grundlage: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe)

Das seit langem auch wohnbaulich genutzte Grundstück (rote Teilfläche östlich des Gewässers) unterbricht dabei offensichtlich das Vorranggebiet (schräge schmalere Balkenschräffur – grün) und ist wie die übrigen Siedlungsteile von der Darstellung des Biotopverbunds ausgenommen. Die im Bebauungsplan als überbaubare Fläche festgesetzte Teilbereich liegt vollständig in dieser „Siedlungsfläche“. Die Vereinbarkeit mit den Zielen des Biotopverbundsystems muss demnach nicht nachgewiesen werden.

Dennoch soll nachstehend erläutert werden, dass eine solche Vereinbarkeit durchaus gegeben ist.

Zwar werden Gebäudeerweiterungen in einer Größenordnung von max. 400m² bei einem Gebäudebestand von ca. 800m² und zusätzliche Nebenanlagen von bis zu 110m² (Bestand ca. 700m²) ermöglicht, jedoch kann diese Entwicklung zur Sicherung des historischen und denkmalgeschützten Gebäudeensembles noch als untergeordnet bezeichnet werden.

Vor allem aber sollen die geplanten Erweiterungen ausschließlich in Bereichen stattfinden, die bislang bereits dem Nahbereich der Gebäude zuzuordnen sind, die also keine biotopvernetzende Funktion erfüllen, sondern bereits von menschlicher Nutzung geprägt sind. Insbesondere der größere, zusammenhängende südliche Teil des Grundstücks mit der höheren ökologischen Wertigkeit ist von der baulichen Weiterentwicklung so gut wie nicht betroffen. Hier soll sogar durch eine Ergänzung der vorhandenen Pflanzung (Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung) eine Aufwertung des Biotopwerts und auch eine Verbesserung der Vernetzungsfunktion erreicht werden.

Zur Sicherung der Ziele (Z 58) des Vorranggebietes besteht bereits ein durchgehender Kraut- und Gehölzstreifen beidseits des Welzbachs. Dieses Verbundelement wird selbst auf der östlichen Gewässerseite durch das Vorhaben keinesfalls beeinträchtigt, sondern wird im Gegenteil durch die geplante Festsetzung einer Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert. Durch die verbindliche Festsetzung des Erhalts der hier vorhandenen Vegetationsstrukturen auf einem fast durchgängig 10m breiten Streifen außerhalb der eigentlichen Gewässerparzelle (im Bebauungsplan) wird die biotopvernetzende Funktion beidseits des Welzbaches weiterhin gewährleistet. Der 10m-Bereich wird im FNP (analog zur Festsetzung im B-plan) als „grüner Puffer“ zwischen den baulichen Anlagen und dem Gewässer und somit als naturnaher Auenbereich gesichert. Mit dieser Festsetzung im Bebauungsplan wird also jegliche sonstige Nutzung in diesen Bereichen ausgeschlossen, wodurch die Belange Biotopverbund, Ressourcenschutz, Grundwasserschutz und Erosionsschutzwald unterstützt werden.

Auf Grund der gastronomischen Nutzung des Anwesens werden auch die Freiflächen, insbesondere die gebäudenahen Bereiche, als bestuhlte Freisitze bzw. als Zuwegung in Zukunft verstärkt genutzt. Der Innenhof dient als Wirtschaftsfläche. Durch die Nutzung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie Boden, Wasser und Landschaft zu konstatieren. Trotz der Lage am Grünzug des Welzbachs wird das Plangebiet nur durch ein für den Standort reduziertes Artenspektrum der Tierwelt besiedelt (dazu s. Umweltbericht bzw. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Dementsprechend sind auch auf Grund der Ortsrandlage und der mit der Nutzung einhergehenden Bewegungsunruhe die Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereits jetzt eingeschränkt, so dass kaum spezialisierte oder gar seltene bzw. anspruchsvollere und störungsempfindliche Arten erfasst werden konnten. Diese grundsätzliche Situation ist durch die Lage am Siedlungsrand und durch die gastronomische Nutzung des Anwesens insgesamt bedingt und wird durch die Ausweitung der Nutzungen durch das Vorhaben nur unwesentlich verstärkt.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche „Restaurant, Tagungsstätte und Gästehaus“ ist demnach mit den Zielen Z 58 des ROP vereinbar.

Das Plangebiet liegt zudem am Rande eines Vorbehaltsgebietes Freizeit, Erholung und Landschaftsbild. Diese Gebiete weist der RROP gemäß dem Grundsatz G 106 „zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus“ aus. „In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben“ (RROP 2015, S. 81).

Das Vorhaben unterstützt diese Belange des benachbarten Vorbehaltsgebiets durch gute Einbindung in den ökologischen Zusammenhang und das Landschaftsbild sowie durch Stärkung der Tourismus- und Erholungsfunktionen.

Appenheim ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung im RROP und somit eine Eigenentwicklungsgemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“ (Hervorhebungen nur hier).

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

- *Regionalplanerische Vorgaben stehen dem Vorhaben zur Sicherung eines bewirtschafteten Mühlen-Anwesens nicht entgegen.*

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, während der Gebäudekomplex als Aussiedlungsstandort gekennzeichnet wird.

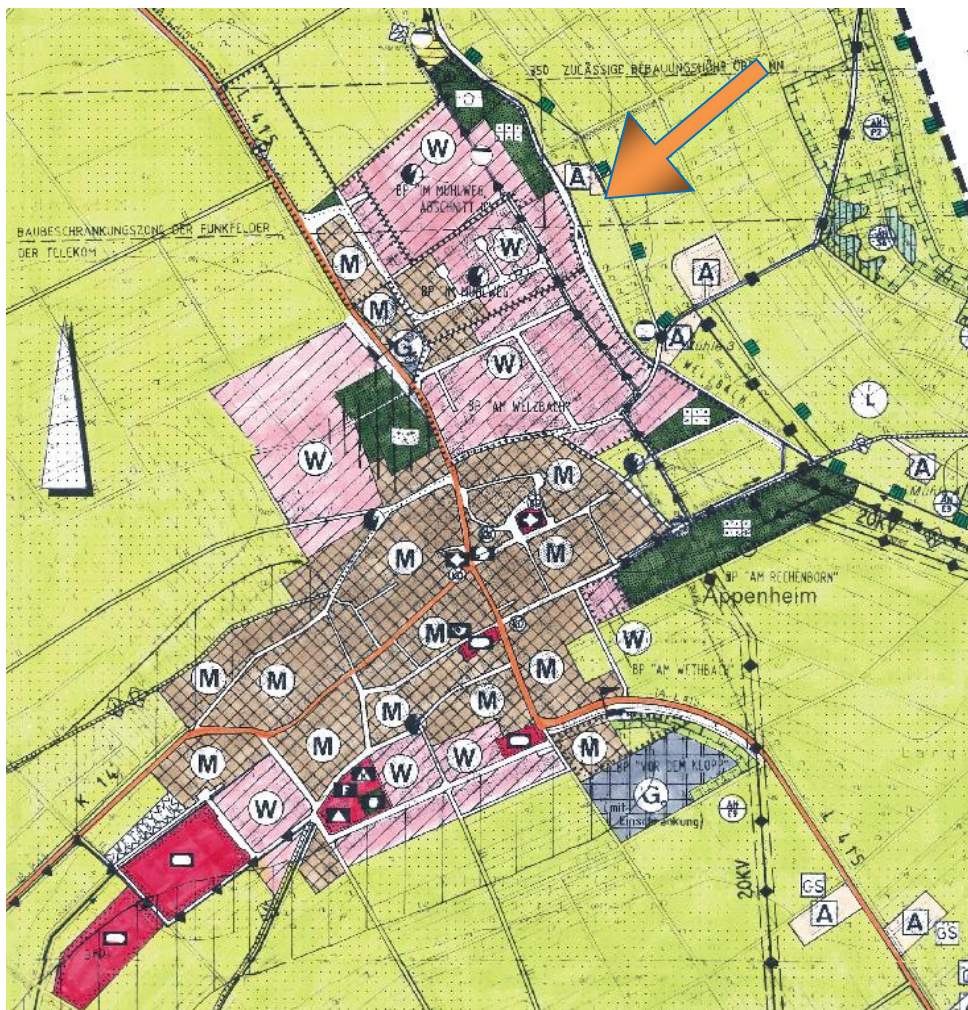


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan unmaßstäblich (Quelle der Grundlage: Verbandsgemeinde Gau-Algesheim)

7.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasser-, naturschutzrechtlicher Art.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.

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

Es sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

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

Ein durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet grenzt unmittelbar an die westlich zum Welzbach hin ausgerichteten Gebäudeteile. Eine Präzisierung der örtlichen Abfluss- und Retentionsverhältnisse erscheint entbehrlich, da bauliche Erweiterungen mit Beeinträchtigungen des Überschwemmungsgebietes nicht beabsichtigt sind.

Allgemein ist auch der wasserrechtlich begründete Gewässerrandstreifen zu beachten.

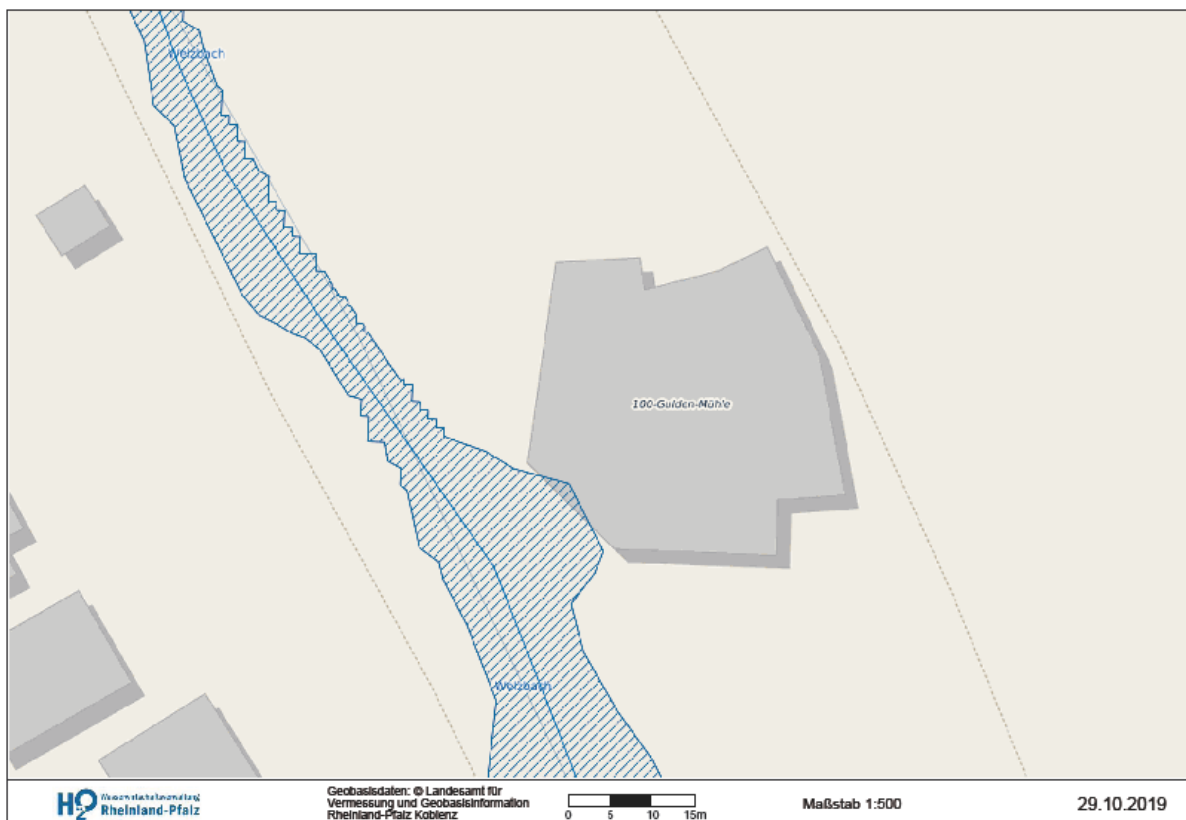


Abbildung 8: Gesetzliches Überschwemmungsgebiet gem. RVO 21 b-55202-025-4 vom 10.01.2019 (Quelle der Grundlage: Open Street Map / Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz)

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

Das Mühlenanwesen insgesamt ist denkmalpflegerisch geschützt. Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind mit der Unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen.

- **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.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch 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.

- **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein erhöhtes (40-100 kBq/m³) Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei erhöhte Werte (über 100 kBq/m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Weiterführende Ausführungen werden unter dem Unterpunkt „Hinweise“ im Satzungstext getroffen, auf die hiermit verwiesen wird.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plan-gebiet 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.

7.4 Informationen zur Schallbelastung der benachbarten Wohnbebauung

Die Berechnungen der Schalleinwirkungen, verursacht durch den Betrieb der Hundertguldenmühle auf die Nachbarschaft liegen vor. In Ziffer 6 des Gutachtens – Zusammenfassung führt der Gutachter aus:

„Im vorliegenden Gutachten wird als Ergebnis der Berechnungen festgestellt, dass durch die Schalleinwirkungen der geplanten Gastronomie mit Veranstaltungsbereich, Wirtschaftsgarten und Parkplätzen an den nächsten Fenstern von Aufenthaltsräumen der bestehenden und künftigen Bebauung alle Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Bedingung dafür ist die Beachtung und Einhaltung der im Abschnitt 4.1 beschriebenen Annahmen für die Berechnungen. Dazu zählt auch, dass das Fenster am Immissionsort 14 in der Nordfassade des Bestandsgebäudes nicht offenbar ist und die Beurteilung nach TA Lärm deshalb nicht anzuwenden ist.“

8 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch die Lage am Ortsrand 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 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**

Im vorliegenden Fall kann aufgrund der umgebenden Freibereiche eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone erfolgen, ohne dass das Wasser vorher zum Fortleiten gesammelt werden muss. Dazu stehen dem Grundstückseigentümer hinreichend große Flächen östlich bis nordöstlich (und somit topografisch unterhalb) des Gebäudekomplexes zur Verfügung. Diese Bewirtschaftung ist, neben einer zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung etc. geplanten Sammlung anfallenden Regenwassers in einer Zisterne, vom Bauherrn auch bereits so vorgesehen.

- **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 Anwesen ist über die Wirtschaftswege Flur 4 Nr. 109 und 65 sowie über das Brückenbauwerk des Welzbachs (Flur 4 Nr. 30) an die Ingelheimer Straße bzw. das Ortsnetz Appenheim angebunden.

Die Nutzung der Wirtschaftswege ist durch den Kostenübernahmevertrag mit der Ortsgemeinde vom 22.09.2017 gesichert.

Überörtliche Straßen oder entsprechende landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen etc.) werden von der Planung nicht berührt.

Als Kfz-Stellplätze stehen Flächen auf den Flurstücken Nr. 70 und 74 (Geltungsbereich A und B) zur Verfügung, die beide in gesonderten Verfahren bereits auch genehmigt wurden.

Zusätzlich sollen die herzustellenden Stellplätze im Bereich der Mühle 3 in den Abendstunden zur Nutzung für die Hundertguldenmühle zur Verfügung gestellt werden.

10 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.

10.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetz / Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</u>
<u>FACHGESETZE</u>	
Landes- / Bundesnaturschutzgesetz	<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> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung, Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie eine Biototypenkartierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Bundes - Immissionsschutzgesetz	<p><u>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u></p> <p>Schalltechnische Untersuchungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Landeswassergesetz / Wasserhaushaltsgesetz	<p><u>Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung</u></p> <p>Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung oder Verwertung von Abwässern durch die Versickerung des zusätzlich durch Gebäudeerweiterungen anfallenden Niederschlagswassers.</p> <p>Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie des hochwassergefährdeten Gebietes.</p>
Denkmalschutzgesetz	<p><u>Erhalt und Pflege der Kulturdenkmäler</u></p> <p>Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird in der verbindlichen Bauleitplanung drauf hingewiesen.</p>
<u>FACHPLÄNE</u>	
Landschaftsplanung	Es werden keine landespflegerischen Zielsetzungen für den Geltungs-bereich im Landschaftsplan formuliert.
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)	Es werden keine Zielvorstellungen für den Geltungsbereich formuliert.

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

10.2.1 Schutzgut Menschen

Der Änderungsbereich an der Ortsrandlage wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich der Fläche befindet sich ein Gewerbebetrieb und westlich, jenseits des Welzbachs eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind auf Grund der Nähe zur Welzbachau als siedlungsnaher Erholungsraum von Bedeutung.

10.2.2 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. Einzig der streng geschützte Turmfalke sowie die beiden Rote-Liste-Arten Star und Haussperling sind als Nahrungsgäste im Änderungsbereich vorzufinden.

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

10.2.3 Schutzgut Boden

Teilweise sind die Böden auf der FNP-Erweiterungsfläche versiegelt und somit durch Zuwegungen, Parkplätze und Freisitze vorbelastet. Als Bodenart treten gemäß dem Bodeninformationssystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (BFD5L) Lehme im Gebiet auf und im Abschnitt nördlich der Mühle schwere Lehme.

„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. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.“ (Landesamt für Geologie und Bergbau, 2020)

Nachstehend die Bodenfunktionsbewertung des Änderungsbereichs:

Bodenfunktion	Klasse	
Ertragspotential	5	sehr hoch
Feldkapazität	4	hoch
Nitratrückhaltevermögen	4	hoch
Standorttypisierung für die Biotopentwicklung	3	mittel
Gesamtbewertung	5	sehr hoch

Tabelle 5: Bodenfunktionsbewertung

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

10.2.4 Schutzgut Wasser

In dem Änderungsbereich sind keine Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete verzeichnet. Einzig der Welzbach (Gewässer III. Ordnung) grenzt an das Gebiet und teilweise befinden sich auch Teilflächen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Welzbaches.

Als Grundwasserleiter kommen tertiäre Mergel und Tone, im südlichen Abschnitt tertiäre Kalksteine vor, die als Poren- und Kluftgrundwasserleiter eine geringe bis sehr geringe Grundwasserergiebigkeit

aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt 21 mm/Jahr und ist somit als sehr gering einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.

Dem Änderungsbereich kommt hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine mittlere Bedeutung bzw. Eingriffsempfindlichkeit zu.

10.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Änderungsgebiet befindet sich innerhalb eines großräumigen Bereiches mit klimatischer Funktion („Luftaustauschbereiche und Wirkräume“), das sich über das gesamte Nahetal sowie die Rheinebene und das nördliche Rheinhessen erstreckt. Hinsichtlich der Frisch- und Kaltluftproduktion nimmt das Gebiet jedoch eine untergeordnete Rolle ein.

10.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Westplateau“. Der Landschaftsraum kann als historisch gewachsene Kulturlandschaft, der durch spezifische historische Nutzungen, Strukturen und/oder Elemente geprägt ist, bezeichnet werden.

Das Landschaftsbild des Bereichs wird durch die landwirtschaftliche Nutzung mit dem historisch bedeutsamen Mühlenanwesen geprägt. Das Relief des Änderungsbereichs verläuft abfallend in Richtung des Welzbachs.

Die Eigenart (das Unverwechselbare, Typische eines Landschaftsausschnittes; charakterisiert durch die natürlichen Standortverhältnisse und die landschaftsprägenden Nutzungen) ist in dem Übergang von den gewachsenen Ortsrandstrukturen zur offenen Landschaft mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erkennen. Naturnähe – als Urwüchsigkeit und Ungestörtheit eines Landschaftsausschnittes – ist im Erweiterungsbereich des FNPs durch die gewachsenen Gehölzstrukturen, die Nähe des Gewässers und durch die Trennung von der Ortslage durch den Grünzug spürbar.

Insgesamt weist die Fläche eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

10.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Mühlenanwesen ist im Denkmalverzeichnis Kreis Mainz-Bingen mit folgendem Eintrag enthalten:

Sog. Hattemer- (auch Bockius-) Mühle Außerhalb 2

Vierseithof, 17.,20. Jh.; breitgelagertes Wohnhaus von 1808, im Kern wohl älter, Mühle im Kern 18. Jh., Mühlentechnik um 1900 großteils erhalten ebenso wie Mühlgraben im Wehr, Hausgarten, Mühlwiese

Sonstige Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

10.2.8 Wechselwirkungen

Generell werden aufgrund der gastronomischen Nutzung der Änderungsfläche insbesondere die gebäudenahen Bereiche und die Freiflächen teilweise als Zuwegung oder für Freisitze verwendet. Durch diese Nutzung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie Boden, Wasser und Landschaft zu konstatieren. Trotz der Nähe zum Welzbach wird der Änderungsbereich nur von einem geringem Artenspektrum der Vogelwelt besiedelt. Dies kann jedoch mit der Ortsrandlage i.V.m. der Nutzung des Gebietes begründet werden. So können bspw. durch die dort herrschende Bewegungsunruhe des laufenden Betriebs die Funktionen des Lebensraums für Tiere und Pflanzen eingeschränkt sein, so dass kaum spezialisierte Vogelarten erfasst wurden.

Hinsichtlich der Landschaftsbildqualität i.V.m. der vergleichsweise guten Ausstattung mit touristischer Infrastruktur kommt dem Schutzgut Landschaft eine mittlere bis hohe Bedeutung zu, was Gunstwirkungen auf das Schutzgut Menschen im Sinne der Erholungseignung entfaltet.

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

10.3.1 Schutzgut Menschen

Mit der Darstellungsänderung wird eine bauliche Entwicklung und die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes am Ortsrand ermöglicht.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie 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 „Türenschielen“ zu erwarten. Weiterhin ist aufgrund des Zuwachses von Personen, die sich in dem Bereich aufhalten, eine Steigerung der allgemeinen Bewegungsunruhe unvermeidbar. Wenngleich der Gastronomiebereich nur unwesentlich vergrößert werden kann, führt dennoch die gleichmäßigere Auslastung zur insgesamt höheren Belastung des Umfeldes.

Über die zu erwartende Lärmbelastung gibt ein entsprechendes Gutachten Aufschluss, welches inzwischen vorliegt. Der Gutachter kommt zu folgendem Schluss:

„Im vorliegenden Gutachten wird als Ergebnis der Berechnungen festgestellt, dass durch die Schalleinwirkungen der geplanten Gastronomie mit Veranstaltungsbereich, Wirtschaftsgarten und Parkplätzen an den nächsten Fenstern von Aufenthaltsräumen der bestehenden und künftigen Bebauung alle Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Bedingung dafür ist die Beachtung und Einhaltung der im Abschnitt 4.1 beschriebenen Annahmen für die Berechnungen. Dazu zählt auch, dass das Fenster am Immissionsort 14 in der Nordfassade des Bestandsgebäudes nicht offenbar ist und die Beurteilung nach TA Lärm deshalb nicht anzuwenden ist.“

Die fußläufigen Wegeverbindungen auf den bestehenden Wirtschaftswegen zum freien Landschaftsraum bleiben erhalten und stehen auch zukünftig zur Verfügung.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu konstatieren, sofern das Lärmgutachten dies bestätigt.

10.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Verluste vorhandener Biotop- und Nutzungsstrukturen und Lebensräume für Tiere planungsrechtlich vorbereitet. Es handelt sich hierbei lediglich um leicht ersetzbare und häufig im Naturraum vorkommende Strukturen, die eine geringe bis überwiegend mäßige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen. Der Verlust der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu quantifizieren und ggf. zu kompensieren.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung zu prüfen, ob Gehölze und/oder Einzelbäume an den Rändern des Änderungsbereiches als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden können.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu konstatieren, da es sich um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, welche durch das geplante Vorhaben in Anspruch genommen werden soll. Auch auf Grund der Ortsrandlage, des großräumigen Angebots an Nahrungsraum im unmittelbar nördlich angrenzenden Umfeld sowie der Mobilität der Arten ist eine Verringerung der biologischen Vielfalt nicht zu befürchten.

10.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Änderung der Darstellung der Fläche in Verbindung mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan führt einerseits zu einer geringfügigen Umwandlung von Grünland in versiegelte Flächen, jedoch werden auch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, wie Neupflanzungen vorgenommen. Auf den Eingriffsflächen kommt es zu einem Verlust der Böden durch Versiegelung, die gemäß Bodenfunktionsbewertung einen hohen Funktionserfüllungsgrad aufweisen. Insbesondere die Funktion als Lebensraum für Pflanzen sowie die Ertragsfunktion gehen dabei vollständig verloren. Die

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt kann durch die festgesetzte Teilversiegelung der Stellplatzflächen teilweise erhalten werden.

Betroffen sind als Grünland genutzte Böden der Bachaue. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich zu konstatieren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und auszugleichen.

10.3.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete von der Planänderung betroffen.

Ein Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens in einer Größenordnung von ca. 510 m² ist zu erwarten. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Abflussverschärfung. Jedoch kann aber das Niederschlagswasser im Gebiet über die belebte Bodenzone versickert werden, somit ist eine nur unwesentliche Abflussverschärfung und Beeinträchtigung für den Gewässerhaushalt zu erwarten.

Die Möglichkeiten der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Entwässerungskonzept zu prüfen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu konstatieren.

10.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die mögliche zusätzliche Versiegelung von ca. 510 m² ist mit einer Erhöhung der Wärmebelastung innerhalb des Gebietes zu rechnen. Auch ist mit einer Verringerung der Kalt- und Frischluftproduktionsflächen zu rechnen. Dies ist jedoch aufgrund der Ortsrandlage und der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu vernachlässigen, da ein reichliches Angebot an Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen in näherer Umgebung zu finden ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu konstatieren.

10.3.6 Schutzgut Landschaft

Die zukünftige Erweiterung des Gebäudekomplexes ist mit einer Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Jedoch ist dies auf Grund der relativ geringen Größe der zu erwartenden zusätzlichen Gebäude von untergeordneter Bedeutung.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und durch Maßnahmen zu vermindern.

10.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Gebäudekomplex ist denkmalpflegerisch geschützt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz sind erhebliche Beeinträchtigungen während der Bauphase ausgeschlossen.

10.3.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen, die durch die Planung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der dauerhaften Inanspruchnahme von Böden durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt.

Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig Sekundärwirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft sowie Landschaft und letztlich auf den Menschen ausgelöst; die hier jedoch – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind.

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

In dem derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, während der Gebäudekomplex als Aussiedlungsstandort gekennzeichnet ist.

Wird das geplante Vorhaben umgesetzt, könnten wie schon in Kapitel 6.3.3 beschrieben, Böden in einer Größenordnung von bis zu ca. 510 m² versiegelt werden. Dies führt zu einem Funktionsverlust der Böden und zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses sowie zu dem Verlust der vorhandenen Biotope und kaltluftproduzierender Flächen.

Bei einer Nichtdurchführung würden diese Einschränkungen für das Gebiet zwar nicht stattfinden, jedoch sind diese auf Grund der geringen Fläche, welche in Anspruch genommen wird als geringfügig und nicht erheblich anzusehen.

10.5 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.

10.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Schutzgut Boden/Fläche

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und getrennte Lagerung gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“

Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zur angepassten Bauweise und Nutzung im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet.

10.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

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

10.6 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.

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

Störfallbetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie auszuschließen sind. Der nächstgelegene Störfallbetrieb in der weiteren Umgebung befindet sich in Ingelheim am Rhein. Auswirkungen auf das Änderungsgebiet können auch hierbei entfernungsbedingt ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Erdbeben- und Hangrutschungsgebieten. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Welzbachs. Durch die Festsetzungen werden keine direkten Gefährdungen von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden im Hochwasserfall ausgelöst. Die durch den Betrieb der Gastronomie und des Tagungshauses sich ergebende Gefährdungen sind bei den betreffenden Betriebsgenehmigungen zu berücksichtigen.

12 Zusätzliche Angaben

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Ortsgemeinde Appenheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans, um die Sanierung und Erweiterung eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes eines Gastronomiebetriebes zu ermöglichen. Der Änderungsbereich befindet sich am Ostrand der Ortslage und weist eine Größe von ca. 7.326 m² auf. Durch das Vorhaben werden Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 510 m² planungsrechtlich ermöglicht.

Die Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren durchgeführt werden, um die in § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten. Im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, während der Gebäudekomplex als Aussiedlungsstandort gekennzeichnet wird.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten, liegt aber teilweise innerhalb des Überschwemmungsbereichs des Welzbaches. Innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes sind nur aufgeständerte Neubaumaßnahmen zulässig. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind nicht im Änderungsbereich vorzufinden.

Der Änderungsbereich wird derzeit bereits als Gastronomiebetrieb genutzt. Auf Grund des Struktureichtums der zugehörigen Grünflächen wird der Geltungsbereich durch ein vergleichsweise begrenztes Spektrum unterschiedlicher Vogelgilden besiedelt. Jedoch ist einzig der streng geschützte Turmfalke sowie die beiden Rote-Liste-Arten Star und Haussperling als Nahrungsgäste im Änderungsbereich anzutreffen. Diese Vorkommen sind allerdings als durchschnittlich anzusehen. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Vögel auf. Reptilien wurden innerhalb des Eingriffsbereiches nicht nachgewiesen.

Durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 510 m² kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Insbesondere die Funktion als Lebensraum für Pflanzen, die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehen dabei vollständig verloren.

Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt und planungsrechtlich gesichert.

12.4 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.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (1998): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Oppenheim.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (HRSG., 2005): Topographische Karte 1:50000 Mainz und Rheinhessen, 4. Auflage. Koblenz.

LGB LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2018): Kartenviewer, Internet-seite http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, zuletzt aufgerufen am 08.10.2018. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2018a): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt am 08.10.2018. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2018b): geoexplorer Wasser. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, zuletzt aufgerufen am 08.10.2018. Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (HRSG., 1999): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Mainz-Bingen. Oppenheim.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014. Mainz.

VERBANDSGEMEINDE GAU-ALGESHEIM: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan. Bearbeitet durch D+P Engelstadt.