

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim



Vorentwurf, 10.12.2024

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

37. Teilfortschreibung des
Flächennutzungsplans im Bereich des
Bebauungsplans „Steinbachmühle“
der Gemeinde Appenheim

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Steinbachmühle GmbH & Co. KG
Stand: 10.12.2024

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Boden 25
35460 Staufenberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	4
B	Nachrichtliche Übernahme	6
1	Überschwemmungsgebiet	6
2	Denkmalschutz	7
C	Begründung	8
1	Anlass und Aufgabenstellung	8
2	Lage und Abgrenzung	8
3	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014	9
4	Verfahrensablauf	11
5	Bestandsdarstellung und Bewertung	12
5.1	Verkehrliche Situation	12
5.2	Städtebauliche Situation	13
5.3	Denkmalschutz	18
5.4	Landschaftliche Situation	19
6	Darstellung im Flächennutzungsplan und Inhalte der Teilfortschreibung	19
7	Verkehr	20
8	Ver- und Entsorgung	21
8.1	Trink- und Löschwasserversorgung	21
8.2	Abwasserentsorgung	21
8.3	Regenwassermanagement	21
9	Umweltrechtliche Belange	21
10	Artenschutz	21
D	Verzeichnisse	23
1	Abbildungsverzeichnis	23

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 Nr. 153

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015, 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. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 Nr. 151

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Rheinland-Pfalz (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015 S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodengesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

Gemeindeordnung des Landes Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970. Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Gewässer III. Ordnung Welzbach für das Gebiet des Landkreises Mainz-Bingen (RVO) vom 10. Januar 2019

B Nachrichtliche Übernahme

1 Überschwemmungsgebiet

(gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 RVO und § 78 WHG)

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist Teil eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 1). Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet, dass bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Die zuständige Behörde kann gem. § 78 Abs. 5 WHG davon abweichend die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

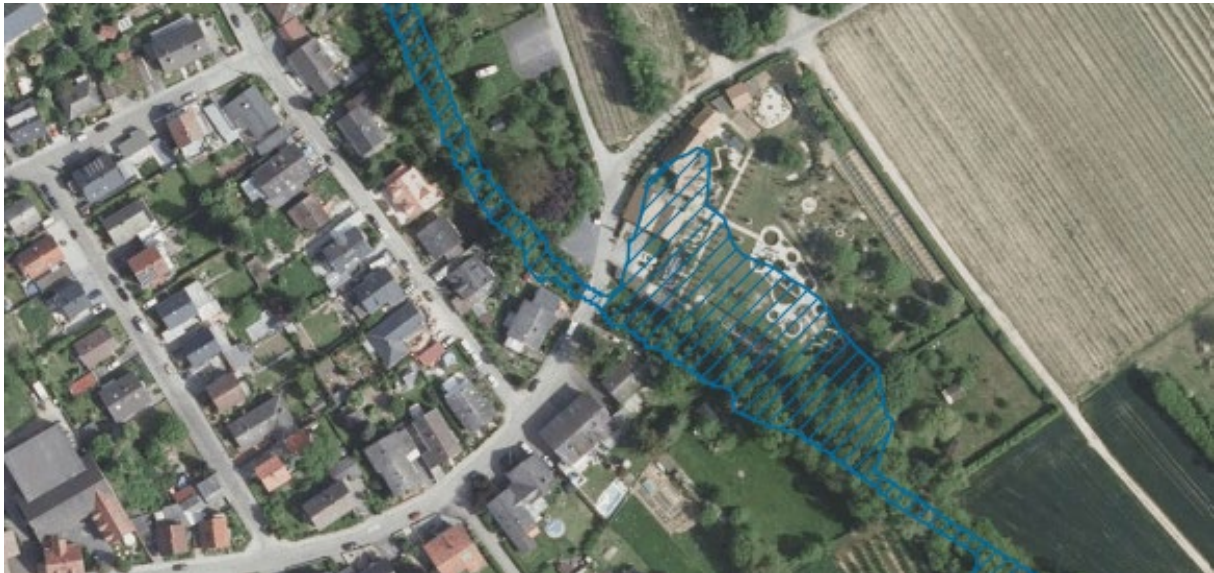


Abbildung 1: Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebietes
Quelle: (MKUEM Rheinland-Pfalz)

2 Denkmalschutz

(gem. § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 13 DSchG)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Eine Beseitigung, Umgestaltung, Instandsetzung oder sonstige Veränderung der unter Denkmalschutz stehenden Anlage ist nach § 13 DSchG genehmigungspflichtig.

C Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Appenheim in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim beabsichtigt am östlichen Ortsrand im Bereich der Liegenschaft „Steinbachmühle“ (ehemals „Eppardsmühle“) die 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Seit dem Jahr 2012 wurde die Liegenschaft „Steinbachmühle“ von Seiten des Eigentümers aufwändig saniert und um verschiedene Nebenanlagen baulich erweitert. Bei dem nördlich im Plangebiet liegenden Wohngebäude handelt es sich um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage, die sich aus einer steckhofartigen gestaffelten Anlage aus dem 17.-19. Jahrhundert mit einem Mühlengebäude aus dem 17. Jahrhundert sowie einem spätklassizistischen Wohnhaus zusammensetzt. Bei der ehemaligen „Eppardsmühle“ handelt es sich um eine der im Kern ältesten Mühlenanwesen des Welzbachtals.

Neben der Sanierung der denkmalgeschützten Gesamtanlage wurden mehrere Nebenanlagen sowie Anlagen zur Gartengestaltung errichtet. Hierzu gehören unter anderem ein Carport, ein Nebengebäude für den Traktor und weitere Maschinen und Werkzeuge, ein Gewächshaus, eine Sauna- und Whirlpoolanlage sowie ein terrassierter Freisitz im Gartenbereich des Grundstücks. Der Bau dieser Anlagen erfolgte ohne Genehmigung. Um nachträglich das Planungsrecht für die genannten Nebenanlagen sowie Anlagen zur Gartengestaltung zu schaffen, soll ein Bebauungsplan für die Liegenschaft „Steinbachmühle“ aufgestellt werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich handelt, ist für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die in § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Teilfortschreibung besitzt eine Größe von 9.894 m² (0,99 ha) und liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Appenheim (siehe Abbildung 2). Die Gebäude innerhalb des Plangebietes werden zum Wohnen genutzt und sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim als Aussiedlerhof dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Appenheim (Mainz-Bingen) und umfasst die Flurstücke 65 (tlw.), 281 (tlw.), 320/2, 320/3 und 320/4.



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

Die Gemeinde Appenheim gehört zur Verbandsgemeinde Gau-Algesheim und ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 als verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur ausgewiesen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz 2008 (LEP IV) weisen Verdichtungsräume eine hohe Bevölkerungsdichte, ein umfangreiches Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen sowie wichtige Verkehrsverbindungen auf. Sie haben des Weiteren eine enge räumliche und funktionale Verflechtung mit Metropolregionen oder Verdichtungsräumen der Nachbarländer. Verdichtungsräume sind zudem durch zusammenhängende Siedlungsstrukturen gekennzeichnet, die über die Gemeindegrenzen großer Städte hinausgehen und als „Stadtregionen“, „Regionalstädte“ oder „Zwischenstädte“ beschrieben werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Siedlungsbereich der Gemeinde Appenheim. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 ist der bebaute nördliche Teilbereich des Plangebietes dem Siedlungsbereich der Gemeinde Appenheim zugeordnet und als

Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die südliche Freifläche des Plangebiets ist als Sonstige Landwirtschaftsfläche überlagert mit einem Regionalen Grünzug, einem Vorranggebiet für regionalen Biotopverbund und einem Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild dargestellt. Die beabsichtigte bauleitplanerische Ausweisung einer Wohnbaufläche widerspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans daher teilweise.

Der mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage bebaute nördliche Teilbereich des Plangebietes entspricht der Darstellung des Regionalen Raumordnungsplans als Siedlungsfläche.

Die südliche Planfläche befindet sich in einem Regionalen Grünzug. Die vorgesehene Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche widerspricht dabei dem Ziel Z 53 des Regionalen Raumordnungsplans. Dieses lautet:

„In den Regionalen Grünzügen dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges bzw. der Grünzäsuren nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind. In den Regionalen Grünzügen ist eine flächenhafte Besiedelung, in den Grünzäsuren ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig.“

Des Weiteren liegt der südliche Teilbereich des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes für regionalen Biotopverbund. Das Ziel für den regionalen Biotopverbund (Z 58) ist wie folgt formuliert:

„Innerhalb des Vorranggebietes 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.“

Darüber hinaus liegt der südliche Teilbereich des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild. Die geplante Flächennutzungsplanänderung widerspricht dabei dem Grundsatz G 105. Dieser lautet:

„Zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus weist der Regionalplan Vorbehaltsgebiete aus. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben.“

Bei dem betreffenden ca. 0,7 ha großen Bereich handelt es sich um den Gartenbereich der bestehenden, zu Wohnzwecken genutzten Liegenschaft. Innerhalb der Gartenfläche befinden sich mehrere Nebenanlagen. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans zu einer Wohnbaufläche betrifft im Bestand keine unberührte Freifläche, sondern ein bereits genutztes Grundstück.

Die vor der Umgestaltung des Gartenbereichs vorhandene Vegetation und Biotopstruktur lässt sich nicht mehr detailliert rekonstruieren, die grundsätzliche Habitatstruktur kann aber anhand historischer Luftbildaufnahmen abgeschätzt werden. Die Grenzen des Plangebietes wurden dabei fast vollständig durch Gehölzreihen begrenzt. Aufgrund der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung und der Bestandsgehölze kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den im Plangebiet vorhandenen Gehölzen um heimische Gehölze und Obstbäume handelte. Insgesamt ist das Plangebiet vor dem Eingriff als strukturreiches Halboffenland zu bezeichnen.

Der derzeitige Baumbestand innerhalb des Gartens setzte sich sowohl aus heimischen Bäumen des ehemaligen Bestands als auch aus neu angepflanzten Ziergehölzen zusammen. Die Rasenfläche entspricht einem intensiv genutzten Nutzrasen. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Bestandsgebäude sowie die verschiedenen Bauten sind für gebäudebrütende Vogelarten, halbhöhlenbrütende Arten und Fledermäuse als potenzielle Bruthabitate bzw.

Quartiere nutzbar. Die vorhandenen Hecken und Sträucher bieten Freibrüter potenziell geeignete Bruthabitate.

Regionale Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz des Freiraumes zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Vorranggebiet regionaler Biotopverbund sollen der Fortbestand bzw. die Wiederansiedlung regional bedeutsamer Arten und Biotope gesichert werden und ein kohärenter Biotopverbund durch ein System räumlich miteinander vernetzter funktionaler Lebensraumkomplexe geschaffen werden.

Da die betroffene Fläche weiterhin überwiegend begrünt und als Gartenfläche genutzt wird, bleibt die Funktion des Regionalen Grünzugs gewahrt. Eine flächenhafte Besiedelung findet nicht statt. Auf Grund des Erhalts der bestehenden Gehölzstrukturen und der begrünt Flächen, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der Funktionen des Biotopverbunds. Kompensationsmaßnahmen, wie die Schaffung von Nistplätzen oder die Anlage neuer Hecken, tragen zudem dazu bei, die Funktionsfähigkeit der betroffenen Lebensräume zu sichern. Durch die Veränderungen im Plangebiet kommt es des Weiteren nicht zu einem Verlust des Erlebniswertes der Landschaft oder zu einer Beeinträchtigung der heil- und bioklimatischen Bedingungen.

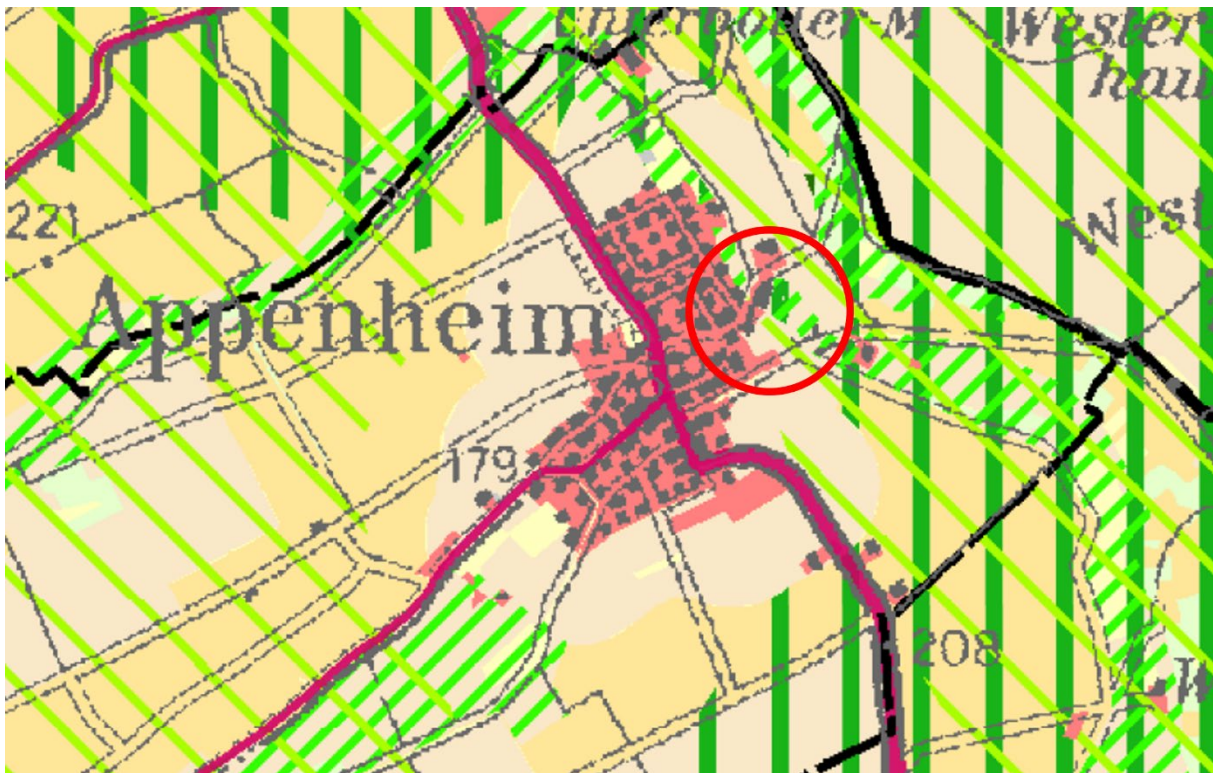


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

4 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat Appenheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.02.2024 den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Steinbachmühle“ im zweistufigen Regelverfahren gefasst. Zudem wurde der Beschluss zur Stellung eines Antrages an die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für die 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wurde in der öffentlichen Sitzung des Verbandsgemeinderates vom 01.10.2024 gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

5 Bestandsdarstellung und Bewertung

5.1 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet befindet sich etwa 300 Meter östlich von der Durchfahrtsstraße der Gemeinde Appenheim (Hauptstraße), bei der es sich um die Landesstraße L 415 handelt, die Appenheim mit den Nachbargemeinden Gau-Algesheim im Norden und Nieder-Hilbersheim im Süden verbindet. In einer Entfernung von etwa 3,5 Kilometern nördlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A60, die in Richtung Osten zur Landeshauptstadt Mainz führt und in Richtung Westen in die Autobahn A61 übergeht. Die nächstgelegene Anschlussstelle vom Plangebiet aus ist der Autobahnanschluss „Ingelheim-West“.

An das ÖPNV-Netz ist Appenheim über eine Busverbindung angebunden. Etwa 350 Meter westlich des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen Appenheim Mitte und Appenheim Friedhof, welche von den Buslinien 625 und 626 (Ingelheim Bahnhof – Großwinternheim, Z. Eulenmühle) angefahren werden. Der nächste Bahnanschluss befindet sich im ca. 7 Km entfernten, nördlich von Appenheim gelegenen Gau-Algesheim. Der Gau-Algesheimer Bahnhof wird von mehreren Regionalbahnen und Regionalexpress Zügen sowie mehreren Buslinien angefahren.

Das Plangebiet wird über eine Anliegerstraße erschlossen (siehe Abbildung 4). Westlich führt eine Fußwegeverbindung entlang des Welzbachs an dem Plangebiet vorbei (siehe Abbildung 5). Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Feldweg an (siehe Abbildung 5).



Abbildung 4: Erschließungsstraße Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 5: Fußwegeverbindung entlang des Welzbachs (links) und Feldweg östlich des Plangebietes (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH

5.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan bislang als Aussiedlerhof innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bestandsgebäude wurden in den vergangenen Jahren aufwendig saniert (siehe Abbildung 6). Zudem wurden mehrere Nebenanlagen sowie Anlagen zur Gartengestaltung errichtet. Hierzu gehören unter anderem ein Carport, ein Nebengebäude für den Traktor und weitere Maschinen und Werkzeuge, ein Gewächshaus,

eine Sauna- und Whirlpoolanlage sowie ein terrassierter Freisitz mit Wasserbecken im Gartenbereich des Grundstücks (siehe Abbildung 7 bis Abbildung 11). Derzeit wird die Liegenschaft zu Wohnzwecken genutzt.



Abbildung 6: Straßen- und Gartenansicht der Hauptgebäude *Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)*



Abbildung 7: Nebengebäude für den Traktor sowie weitere Maschinen und Werkzeuge
Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 8: Carport- und Stellplatzanlage *Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)*



Abbildung 9: Sauna- und Whirlpoolanlage Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)

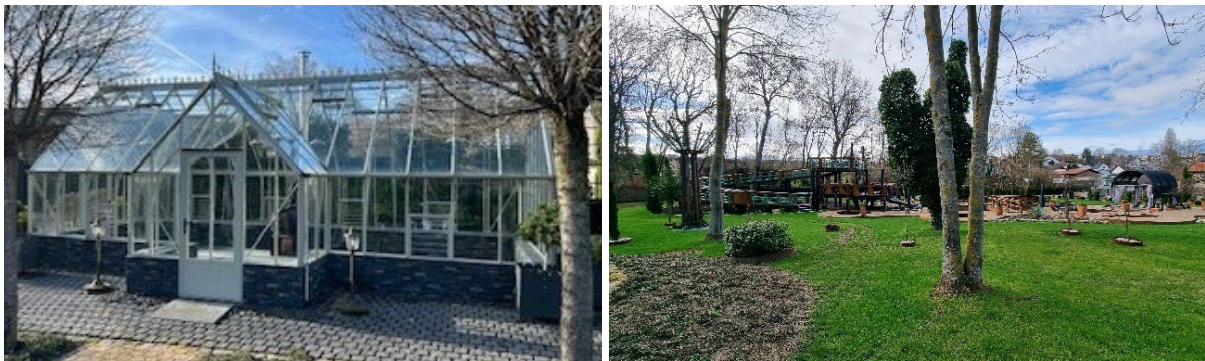


Abbildung 10: Gewächshaus und Freiflächen des Grundstücks Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 11: Terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 19.02.2024)



Abbildung 12: Die Liegenschaft „Steinbachmühle“
Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Christian Sell (Stand 27.05.2024)

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Siedlungsrand der Gemeinde Appenheim. Die südwestlich angrenzende Bebauung zeichnet sich insbesondere durch ein- bis zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern und dazugehörigen Gartenflächen aus (siehe Abbildung 13). Nördlich grenzt das Plangebiet an den Hundertguldenhof, welcher zum Wohnen sowie zur Unterbringung von nicht wesentlich

störenden Gewerbebetrieben und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe genutzt wird.



Abbildung 13: Angrenzende Bebauung im Siedlungsbereich der Gemeinde Appenheim
Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)

5.3 Denkmalschutz

Bei den nördlich im Plangebiet liegenden Wohngebäuden handelt es sich um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage, die sich aus einer steckhofartigen gestaffelten Anlage aus dem 17.-19. Jahrhundert mit einem Mühlengebäude mit Dachstuhl aus dem 17. Jahrhundert sowie einem spätklassizistischen Wohnhaus zusammensetzt (siehe Abbildung 14). Bei der sogenannten ehemaligen „Eppardsmühle“ (1900/02 „Knewitz-Mühle“) handelt es sich um eine der im Kern ältesten Mühlenanwesen des Welzbachtals. Die denkmalgeschützte Gesamtanlage liegt nordöstlich der Ortslage von Appenheim am rechten Welzbachufer. Der Mühlenbetrieb wurde um 1900 eingestellt.

Das Gehöft wurde als bauliche Gesamtanlage zwischen dem alten Weg nach Ober-Ingelheim und dem (jetzt verfüllten) Mühlgraben errichtet. Die gestaffelte Anordnung der einzelnen Bauteile ergab sich aus dem damaligen Grundstückszuschnitt.

Das Mühlengebäude wurde wohl im 17. Jahrhundert errichtet und zeichnet sich durch Außenmauern mit beachtlicher Stärke, einem Fachwerkgiebel sowie einem Dachstuhl aus Ulmenholz und kleinen Holzgerahmten Öffnungen aus. In einer Firstlinie schließt das breitproportionierte doppelgeschossige Wohnhaus aus Kalkbruchsteinen an, welches um 1870/80 erbaut wurde. Das Gebäude wird giebelseitig über dem in Backstein erneuerten hofseitigen Krüppelwalm Giebel erschlossen. Die Scheune mit tonnengewölbtem Keller und integrierter Torfahrt wurde im 19. Jahrhundert hinzugefügt.



Abbildung 14: Lage der denkmalgeschützten Gesamtanlage im Plangebiet *Quelle: Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Denkmalschutzbehörde*

5.4 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortsgemeinde Appenheim. Heute wird der Ortskern der Gemeinde Appenheim insbesondere durch die Wohnbebauung rund um die Hauptstraße und die Obergasse geprägt.

Die Landschaft von Appenheim wird durch Winzerwirtschaften und die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Rund um die Ortslage befinden sich zahlreiche Ackerschläge und Weinanbauflächen. Der Ort selbst befindet sich im Welzbachtal. Östlich rd. 200 m vom Ortsrand entfernt steigt das Gelände an und bildet ein Plateau, welches sich bis Gau-Algesheim erstreckt. Die Geländekante wird mit Gehölzen bestanden. Insgesamt ist der Anteil an Gehölzen in der Landschaft vergleichsweise gering. Weiterer Baum- und Strauchbewuchs ist fast ausschließlich entlang der bestehenden Fließgewässer zu finden.

In rund 150 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg“. Das Gebiet wurde unter Schutz gestellt, um den Schutz von Pflanzen und Tieren zu gewährleisten sowie um einen ausgewogenen Landschaftshaushalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft, insbesondere mit Rücksicht auf die benachbarten städtischen Siedlungsbereiche zu erhalten. Nördlich und östlich daran anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rheinheßisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Das LSG umfasst rd. 36.000 ha. Es erstreckt sich insbesondere entlang des Rheines von Bingen am Rhein bis Worms.

6 Darstellung im Flächennutzungsplan und Inhalte der Teilfortschreibung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist der nördliche bebaute Bereich des Plangebietes als Aussiedlerhof innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage dargestellt. Der südliche unbebaute Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die

Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und eines HQ-Extrem. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an eine Wohnbaufläche, die zum Siedlungsgebiet der Gemeinde Appenheim gehört. Nördlich des Plangebietes liegt eine gemischte Baufläche. Zudem ist das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

Da die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Steinbachmühle“ nicht ermöglicht, muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes zugunsten einer Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB angepasst werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Steinbachmühle“ geändert.

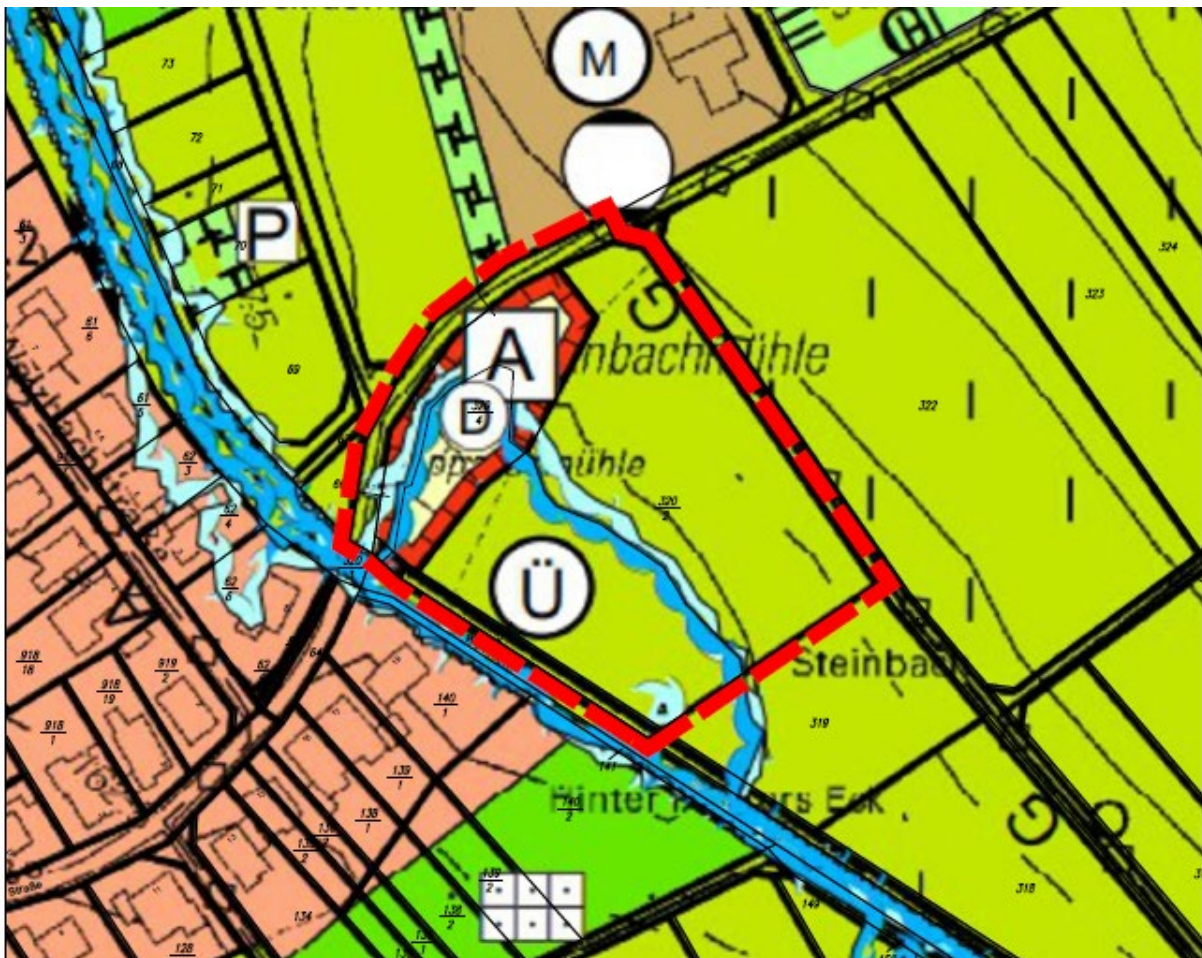


Abbildung 15: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

7 Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen, der für Anlieger befahrbar ist. Um die Erschließung der Wohnbaufläche planungsrechtlich zu sichern, wird der landwirtschaftliche Weg im Bebauungsplan „Steinbachmühle“ als öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens besteht keine Notwendigkeit zusätzlicher Erschließungsstraßen oder deren Ausbau bzw. Ertüchtigung.

Im Süden des Plangebietes befindet sich entlang des Weizbachs eine Fußwegeverbindung, die als solche im Bestand festgesetzt wird.

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen im Bebauungsplan „Steinbachmühle“ Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, oberirdischen Garagen, Tiefgaragen und Carports. Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind in den dafür festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig, da diese nicht dem Gebietscharakter der denkmalgeschützten Gesamtanlage entsprechen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes ist im Bestand als gesichert anzusehen.

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für das Allgemeine Wohngebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann über den Hydranten an der Wegegabelung zur Hundertguldennmühle zur Verfügung gestellt werden.

8.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist prinzipiell mit Abwasserkanälen erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine zentrale Hebeanlage im historischen Gewölbekeller in den Kanal entlang der Erschließungsstraße. Die Abwasserentsorgung ist damit grundsätzlich gesichert.

8.3 Regenwassermanagement

Ein Teil des Regenwassers wird zur Gartenbewässerung verwendet. Zudem sind im Bestand drei Versickerungsbecken vorhanden. Das übrige anfallende Regenwasser wird in einem zentralen Schacht innerhalb des Plangebietes gesammelt und per Pumpe über eine Rohrleitung in den Welzbach eingeleitet.

9 Umweltrechtliche Belange

Im Rahmen der 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt, welcher die umweltrechtlichen Belange behandelt.

10 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie des Bebauungsplans „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Staufenberg ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt im Eingriffsgebiet als mäßig zu bewerten. Das betroffene Halboffenland wurde potentiell von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt, eine Betroffenheit von essentielltem Jagdlebensraum ist jedoch nicht zu erkennen, da im Umfeld ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden sind. Auch nach Umsetzung des Bebauungsplans sind die Flächen als Jagdhabitat für Fledermäuse weiterhin nutzbar.“

Der Habitatverlust für Vogelarten kann teilweise durch das räumliche Umfeld kompensiert werden. Für Arten des strukturreichen Halboffenlands ist eine Heckenreihe anzulegen (C 02) und mit artspezifischen Habitatelementen zu ergänzen (C 04) um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu wahren. Da potentiell auch die Zauneidechse im Plangebiet vorkam, sind auch für diese Art Habitatelemente anzulegen (C 03).

Ein potentieller Verlust von Quartieren von Fledermäusen oder Vögeln sind entsprechende künstliche Quartiere für Vögel und Fledermäuse auszubringen (K 01, C 01, C 05).

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine der potenziell zu erwartenden Arten ein Ausnahmeerfordernis.“¹

¹ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 27

D Verzeichnisse

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: (MKUEM Rheinland-Pfalz)</i>	6
Abbildung 2:	Räumlicher Geltungsbereich der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans	9
Abbildung 3:	Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014	11
Abbildung 4:	Erschließungsstraße <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	13
Abbildung 5:	Fußwegeverbindung entlang des Welzbachs (links) und Feldweg östlich des Plangebietes (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	13
Abbildung 6:	Straßen- und Gartenansicht der Hauptgebäude <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	14
Abbildung 7:	Nebengebäude für den Traktor sowie weitere Maschinen und Werkzeuge <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	15
Abbildung 8:	Carport- und Stellplatzanlage <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	15
Abbildung 9:	Sauna- und Whirlpoolanlage <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	16
Abbildung 10:	Gewächshaus und Freiflächen des Grundstücks <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	16
Abbildung 11:	Terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 19.02.2024)</i>	17
Abbildung 12:	Die Liegenschaft „Steinbachmühle“ <i>Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Christian Sell (Stand 27.05.2024)</i>	17
Abbildung 13:	Angrenzende Bebauung im Siedlungsbereich der Gemeinde Appenheim <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	18
Abbildung 14:	Lage der denkmalgeschützten Gesamtanlage im Plangebiet <i>Quelle: Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Denkmalschutzbehörde</i>	19
Abbildung 15:	Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	20