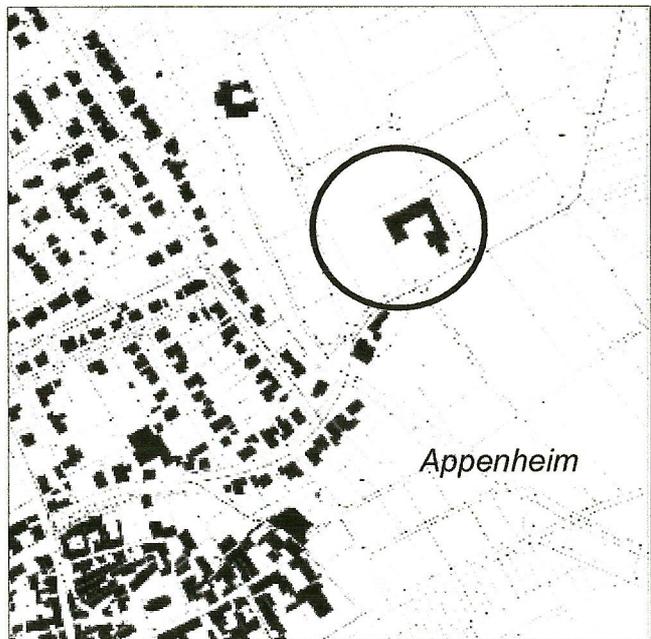




24. Änderung

Flächennutzungsplan VG Gau-Algesheim



BEGRÜNDUNG
Juli 2016

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
21-2/610 Az: 12/0200
Die Vorlage wurde zur Kenntnis
genommen.
30. JAN. 2017
Ingeborg, den

BULTEL Architekt



1 .AUSFERTIGUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensspiegel	Seite	2
I. Änderungsbereich	Seite	3
II Anlass und Ziel der Planung	Seite	3
III. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	4
• Regionaler Raumordnungsplan		
• Landschaftsschutzgebiet		
• Flächennutzungsplan		
• Landschaftsplan		
• Zulässigkeit von Vorhaben		
IV. Lage im Raum und Situationsbeschreibung	Seite	4
V. Umweltbericht	Seite	5
VI. 24. Änderung	Seite	7
• Festsetzungen nach § 5 Abs. 2 BauGB		
○ Allgemeine Art der baulichen Nutzung		
○ Flächen für Maßnahmen		
• Festsetzungen nach § 5 Abs. 4 BauGB		
○ Landschaftsschutzgebiet		
VII. Flächenbilanz	Seite	11

Anhang zur Begründung

- Rechtsgrundlagen

Anlage zur Begründung

- Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundertguldenhof" der Ortsgemeinde Appenheim - Stand 07.03.2016 mit der fachgutachterliche Begehung des Planungsbereiches zur Überprüfung und Erfassung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte - vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hundertguldenhof" der Ortsgemeinde Appenheim - Stand Juli 2015

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss	23.07.2015
Bekanntmachung im Amtsblatt	Ausgabe 31/2015
Billigung des Entwurfs	23.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	07.08.2015 - 21.08.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	24.07.2015
Erörterung der Äußerungen	15.12.2015
Benachrichtigung der Bürger über den Ratsbeschluss	11.01.2016
Beschluss über die öffentliche Auslegung	23.07.2015
Öffentliche Auslegung	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Ausgabe 12/2016
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB	10.03.2016
Erörterung der Äußerungen	14.07.2016
Benachrichtigung der Bürger und TÖB über den Ratsbeschluss	19.07.2016
Beschluss zur Feststellung	14.07.2016

Verbandsgemeinde **Gau-Algesheim**



BEGRÜNDUNG (Gemäß § 2a BauGB)

zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans VG Gau-Algesheim

Juli 2016

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat am 23. Juli 2015 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Gau-Algesheim beschlossen.

I. Änderungsbereich

Das Gebiet der 24. Flächennutzungsplanänderung liegt im Außenbereich, westlich der Ortslage Appenheim, getrennt durch den Bachlauf und die Bachaue des Welzbaches und überplant den Bereich des Hundertguldenhofes sowie teilweise die angrenzende Landwirtschaftsfläche.

II. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger, Herr Fritz Eppard, beantragte am 21.04.2011 bei der Ortsgemeinde Appenheim im Bereich des Hundertguldenhofes die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim erforderlich.

Der Hundertguldenhof liegt zurzeit aus bauplanungsrechtlicher Sicht im, nach § 35 BauGB, zu bewertenden Außenbereich. Der Vorhabenträger, der dort mit seiner Familie wohnt, betreibt im Bereich des "Hundertguldenhofes" mehrere Gewerbebetriebe. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen und moderaten Erweiterungsmöglichkeiten, soll mit der 24. Änderung die Entwicklung dieses Bereiches dargestellt werden und die enthaltene Darstellung "Aussiedlerhof" entfallen. Ebenso sollen Flächen für Maßnahmen, die zur Kompensation der durch die Entwicklung des neuen Gebietes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen werden, dargestellt werden.

Ein Umweltbericht wird erarbeitet.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hundertguldenhof" (Parallelverfahren).

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Regionaler Raumordnungsplan

Der am 27.02.2004 genehmigte ROP Rheinhessen-Nahe stellt nahezu den gesamten Bereich der 24. Änderung als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dar.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet "Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg" grenzt nordöstlich den Bereich der 24. Änderung direkt an, sodass dieser außerhalb des LSG liegt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vom 11.11.1999 stellt für den Bereich der 24. Änderung eine Fläche mit der Kennzeichnung Aussiedlerhof und Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Flächennutzungsplan überlagert das Landschaftsschutzgebiet "Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg" den Bereich der 24. Änderung. Die Darstellung des LSG ist nicht mehr aktuell; die Grenze des LSG wurde nach Osten verschoben, sodass der Bereich der 24. Änderung heute außerhalb des LSG liegt.

Die 23 vorgelagerten Änderungen befinden zum Teil noch im Änderungsverfahren. Diese haben jedoch keine Auswirkungen auf das Änderungsgebiet der 24. Änderung bzw. die 24. Änderung hat keine Auswirkung auf die 23 vorangegangenen Änderungen, sodass diese beim Verfahren unberücksichtigt bleiben.

Landschaftsplan

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hundertguldenhof" haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes. Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des parallel geführten Bebauungsplanes für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, außer Kraft treten.

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht derzeit weder ein rechtswirksamer Bebauungsplan noch eine rechtswirksame städtebauliche Satzung. Das Gebiet ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

IV. Lage im Raum und Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt, getrennt durch den Bachlauf und die Bachau des Welzbaches, westlich der Ortslage Appenheim. Die am Hang, zum Teil als Plateau gestaltete Fläche, fällt mit Gefälle in nordöstlicher Richtung zum Welzbach hin ab. Das Plangebiet entwickelt sich auf einem Areal von rund 0,84 ha zwischen den Höhenlinien 165 m ü. NN im Westen und 160 m ü. NN im Osten, wobei die tiefste Lage bei 157 m ü. NN liegt.

Der überplanten Bereich grenzt im Norden an eine Kurzumtriebsplantage, an Weinberge und Ackerflächen, im Osten an Weinberge und Ackerflächen sowie in einem Abstand von rd. 120 m an geschützte Biotopflächen, im Süden an eine Ackerfläche, an Wiesen des Auenbereiches mit älterem Baumbestand und getrennt durch einen Wirtschaftsweg an die Mühle 3, ehemalige Eppard Mühle, welche derzeit

vorwiegend Wohnzwecken dient. Im Westen grenzt das Änderungsgebiet an eine Kurzumtriebsplantage, an Wiesen mit Obstbaumbestand und an den Welzbach mit seiner Bachbegrünung. Die Wohnbebauung der Ortslage entwickelt sich in einem Abstand von rd. 70 m zum überplanten Bereich.

Das Plangebiet ist im östlichen Teil, im Bereich des "Hundertguldenhofes", bereits bebaut und zum Teil mit altem Baumbestand und zum Teil mit Neupflanzungen eingegrünt. Die baulichen Anlagen beherbergen neben 5 Wohnungen einige Gewerbebetriebe. Am südlichen Rand, am Wirtschaftsweg befindet sich eine bauliche Anlage der Gasversorgung.

Die restliche Fläche dient derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung - Kurzumtriebsplantage -, die zum Teil auch als Parkplatz und Lagerfläche für Holzhäckselgut fungiert.

Für den Planungsbereich sind keine Altlasten, Ablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Nutzung der Flächen als Lagerplätze könnten Belastungen im Untergrund vorhanden sein (Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz vom 05.04.2016). Auf die Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 LBodSchG wird hingewiesen. Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.7.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) v. 02.08.2005, S. 302) 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 SGD Süd) mitzuteilen.

Im Bereich des Plangebietes kann in einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten. Nach DVGW Arbeitsblatt 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt, wobei der Netzdruck am Hochpunkt nicht unter 1,5 bar abfallen sollte (Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz vom 05.08.2015). Die Bewegungsfreiheit und die Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte sind gewährleistet.

V. Umweltbericht

Auf der Ebene des parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Entwurf des Umweltberichtes erarbeitet worden. Dieser liegt als Anlage der Begründung bei.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht der Umweltbericht mit integrierter FFH-Verträglichkeitsprüfung (Umweltbericht Juni 2013 und 07 März 2016 mit fachgutachterlicher Begehung zur Überprüfung und Erfassung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte Juli 2015, Landschaftsarchitekten gutschker-dongus) das vorhandene ökologische Potential und schlägt notwendige Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt, welche im Zuge der Baugebietsausweisung erfolgen werden, vor.

Zusammenfassend wurde im Umweltbericht (gutschker-dongus, 03.06.2015, Juli 2015 und 07.03.2016) aufgrund der Planungssituation im Bestand und auf landwirtschaftlich genutzten Flächen folgendes festgestellt:

"Bei Umsetzung der Planung ist eine insgesamt geringfügige Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild zu erwarten, die durch Pflanzmaßnahmen innerhalb

des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Bei der Prüfung der besonderen und streng geschützten Arten wurde festgestellt, dass voraussichtlich keine der geprüften Arten betroffen sind.

Im Bebauungsplan werden innerhalb des Geltungsbereiches folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die sich auf die verschiedenen beeinträchtigten Potenziale positiv auswirken:

- Entwicklung einer Baum-Strauchhecke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zur Ortsrandeingrünung
- Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches

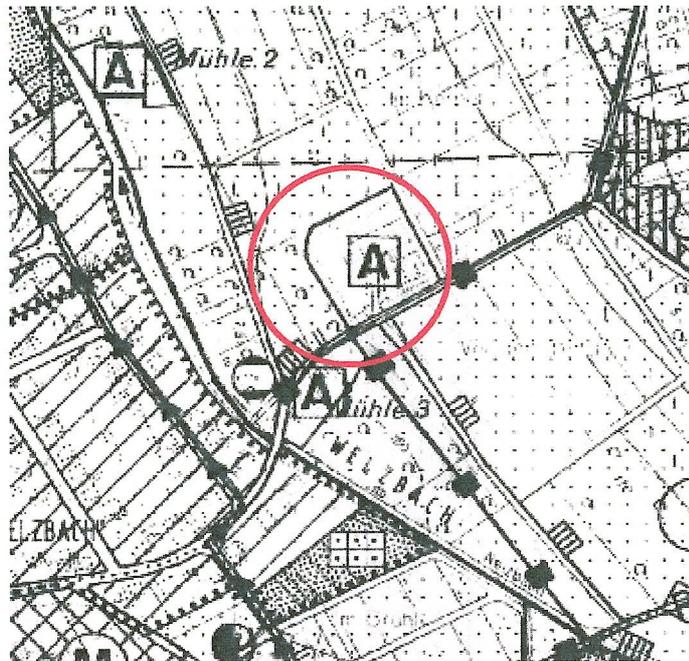
Bei Realisierung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen bezeichnet werden."

Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Gründe nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG entgegen und das Auftreten von artenschutzrechtlichen Konflikten im Sinne des § 44 BNatSchG ist ausgeschlossen.

Die Anregungen des Umweltberichtes sind bei der 24. Änderung berücksichtigt und u. a. in Form der dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Änderung des Flächennutzungsplans integriert worden.

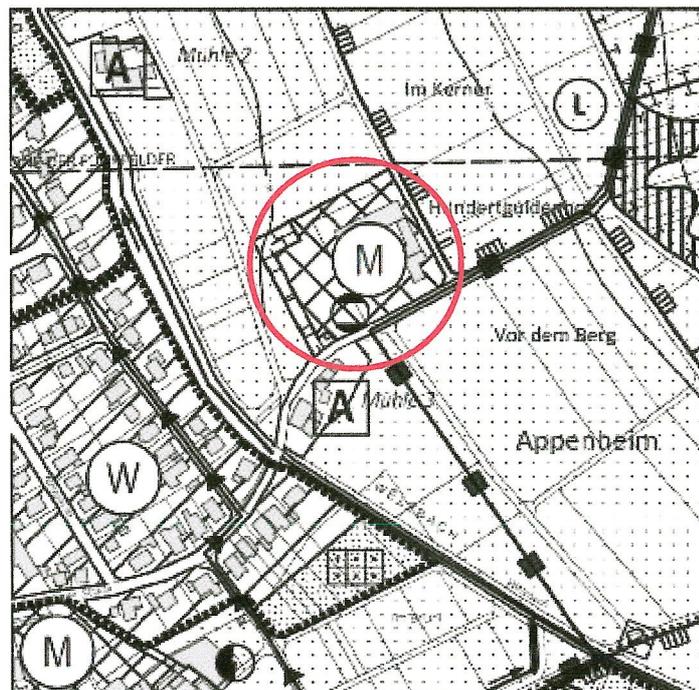
VI. 24. Änderung

FN 1999 - Bestand



Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Aussiedlerhof und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Überlagernd ist nachrichtlich ein „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

FN - 24. Änderung



Festsetzungen nach § 5 Abs. 2 BauGB

- Allgemeine Art der baulichen Nutzung
Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden der Aussiedlerhof und ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen geändert. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dann der tatsächlichen und geplanten Nutzung.

- **Flächen für Maßnahmen**

Der restliche Teil der Flächen für die Landwirtschaft wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert.

Ziel ist eine freiwachsende Landschaftshecke, welche nur in moderatem Maß geschnitten werden soll, falls der Überwuchs zu stark werden sollte.

In ihrer Stellungnahme vom 24.08.2015 regt die Kreisverwaltung Mainz-Bingen an, von der Erweiterung gewerblich genutzter Flächen Abstand zu nehmen und den Änderungsbereich an die im FNP gekennzeichnete Fläche für den Aussiedlerhof anzupassen, da u. a. mit der kleineren gewerblichen Baufläche eine bessere Abschirmung der Gewerbeagglomeration von der Ortslage möglich wäre. Außerdem würde einem Band der Zersiedlung durch das Zusammenwachsen mit dem Siedlungsbereich „Außerhalb 3“ vorgebeugt werden. Ebenfalls würde bei einer kleineren gewerblichen Baufläche auch der Abstand zum Welzbach mit dem begleitenden Prädikatswanderweg „Hiwweltour Bismarckturm“ größer, so dass hier weniger Störungen zu erwarten wären.

Die Anregung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird mit folgender Begründung nicht befolgt:

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht nur dessen Anpassung an den Bestand, sondern insbesondere die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbebetriebe, unter Beibehaltung einer Durchmischung mit Wohnnutzung. Die Ausdehnung der heutigen Fläche des Hundertguldenhofs reicht zur Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe nicht aus. Um die Entwicklung der Betriebe zu sichern und die Anpassung der Wohnsituation an die heutigen Anforderungen zu ermöglichen, erfolgt die Flächenerweiterung direkt angrenzend.

Zur Erweiterung des als gemischte Baufläche zu beurteilenden Bestands bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken (Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 12.08.2015). Aufgrund der Auswahl der baulichen Nutzung, gemischte Bauflächen, sind keine weiteren bzw. besonderen Maßnahmen erforderlich.

Mit Hilfe der Maßnahme "A" erfolgt eine visuelle Trennung, die zur Verminderung visueller Störungen des Erscheinungsbildes aus der Ortslage führen wird.

Die Erweiterungsfläche wird durch einen 8,0 bzw. 5,5 m breiten bepflanzten Grünstreifen getrennt und abgeschirmt. Die Trennung wird durch den vorhandenen Landwirtschaftsweg und die tiefere topografische Lage des Anwesens "Außerhalb 3" noch verstärkt. Die erforderliche Erweiterung des Hundertguldenhofs erfolgt gerade an dieser Stelle, da diese durch die bestehende Bebauung vorbelastet ist und um einer Zersiedlung entgegenzuwirken, wobei durch die Maßnahme "A" die Trennung beider Anwesen gewährleistet wird.

Der Wanderweg verläuft nordwestlich des Plangebiets, das mit Hecken von 8,0 m und 14,0 m Breite am Rand eingegrünt ist. Diese Randeingrünung wird zur Verminderung möglicher visueller Störungen der kaum zu sehenden Erweiterung beitragen.

In Ihrer Stellungnahme vom 15.04.2016 stellte die Kreisverwaltung Mainz-Bingen ihre städtebaulichen Bedenken zurück.

Die Anregung der Unteren Landesplanungsbehörde, die noch nicht bebaute Fläche für die Landwirtschaft (0,26 ha) im Raum+ Monitor einzutragen und auf den Schwellenwert der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim anzurechnen, wird befolgt.

Die von Bürgern (5 Appenheimer Familien) am 16.08.2015, am 25.07.2015 und am 02.05.2016 vorgebrachten Bedenken, die 24. Änderung des Flächennutzungsplans wäre nicht aus dem Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von 2004 entwickelt worden, wurden zurückgewiesen. Aus dem regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2004 und dem Entwurf 2014 ist zu entnehmen:

"Die als Bestand und Planung dargestellten Siedlungsflächen Wohnen, Gewerbe und Sonderbaufläche sind – soweit nicht mit einem Vorrang versehen - nicht als Ziel der Raumordnung anzusehen. Sie geben als Momentaufnahme den aktuellen Planungsstand im Überblick wieder."

"Grundsatz - G3: Im Rahmen der Eigenentwicklung sind die Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe, sowohl hinsichtlich der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten an vorhandenen Standorten ausreichend zu berücksichtigen."

"Begründung: Der Wandel vom Produktions- zum Dienstleistungsbereich soll erleichtert werden. Angestrebt wird ein hoher Anteil hochwertiger gewerblicher Arbeitsplätze und ein Branchenmix der Betriebe."

Die Ausdehnung der heutigen Fläche des Hundertguldenhofs reicht zur Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe nicht aus. Um die Entwicklung der Betriebe zu sichern und die Anpassung der Wohnsituation an die heutigen Anforderungen zu ermöglichen, ist die Flächenerweiterung direkt angrenzend erforderlich.

Die Planungsabsicht der Flächennutzungsplanänderung ist aus dem Raumordnungsplan 2004 entwickelt und ist mit dem Entwurf des ROP 2014 vereinbart, so u. a. die Umwandlung des Aussiedlerhofs zu einer Siedlungsfläche Wohnen, die auch gemischte Bauflächen beinhaltet.

Weiterhin trägt die Kreisverwaltung Mainz-Bingen in ihrer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundertguldenhof" vom 30.05.2016 folgendes vor:

"Die Untere Landesplanungsbehörde trägt keine Bedenken vor. Die noch nicht bebauten Flächen (zurzeit 0,26 ha Fläche für die Landwirtschaft) werden auf den Schwellenwert der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim angerechnet."

Wobei der Hinweis der Bürger (5 Appenheimer Familien, Stellungnahme vom 02.05.2016) "Auch die Kreisverwaltung regte in ihrer Stellungnahme vom 24.08.2015 an, von der Erweiterung gewerblich genutzter Flächen Abstand zu nehmen." gegenstandslos ist da in Ihrer Stellungnahme vom 15.04.2016 die Kreisverwaltung Mainz-Bingen ihre städtebaulichen Bedenken zurückstellte.

Die Bedenken von Bürgern (5 Appenheimer Familien, Stellungnahme vom 16.08.2015, 25.07.2015 und 02.05.2016) –eine zusätzliche Ausweisung eines Baugebietes würde zu Lasten der Nachbarschaft erfolgen- wurden zurückgewiesen. Der Flächennutzungsplan weist kein zusätzliches Baugebiet aus, sondern stellt zu dem Bestand angrenzend eine Erweiterung dar. Zur Erweiterung des als gemischte Baufläche zu beurteilenden Bestands bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken (Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 12.08.2015). Die Auswahl der baulichen Nutzung, gemischte Bauflächen, ist im Einklang mit den angrenzenden Nutzungen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht zu erkennen, sodass nicht von einer "zu Lasten der Nachbarschaft" geführten Entwicklung des Bereiches gesprochen werden kann.

Die Bedenken von Bürgern (5 Appenheimer Familien, Stellungnahme vom 16.08.2015, 25.07.2015 und 02.05.2016) - landwirtschaftliche wertvolle Flächen werden versiegelt, obwohl auf dem derzeitigen Betriebsgelände genügend Fläche für eine Erweiterung vorliegt- wurden zurückgewiesen. Die Ausdehnung der heutigen Fläche des Hundertguldenhofes reicht zur Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe nicht aus. Um die Entwicklung der Betriebe zu sichern und die Anpassung der Wohnsituation an die heutigen Anforderungen zu ermöglichen, ist die Flächenerweiterung direkt angrenzend erfolgt. Der Standort ist als vorbelastet einzustufen. Weiterhin wurde überprüft, ob die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen nur im notwendigen Umfang, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, erfolgt ist. So kann festgestellt werden, dass in diesem Fall sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen wird.

Die Anregung von Bürgern (5 Appenheimer Familien, Stellungnahme vom 16.08.2015, 25.07.2015 und 02.05.2016) – entlang der gesamten Länge des nördlichen Randes des Geltungsbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen- wurde nicht befolgt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans (vorbereitender Bauleitplan) ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen. Die Planung ist in diesem Fall durch die Entwicklung

einer gemischten Baufläche und einer begrünzten Fläche (Fläche für Maßnahmen) zur Ortslage hin gekennzeichnet. Beide beabsichtigten städtebaulichen Ziele sind eindeutig dargestellt.

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Eine weitere Konkretisierung der Gestaltung der Flächen, z. B. die Erhaltung und Entwicklung der Rand- und Durchgrünung des Gebietes hat auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z. B. wie hier durch den im Parallelverfahren ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu erfolgen.

Eine weitere Konkretisierung ist in diesem Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Bedenken von Bürgern (5 Appenheimer Familien, Stellungnahme vom 16.08.2015, 25.07.2015 und 02.05.2016), die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans würde den Antragsteller bevorzugen, wobei erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung und die dort lebenden Menschen hat.- wurden zurückgewiesen. Die Aufstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gem. § 2(1) BauGB, ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten vorzubereiten und zu leiten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung und die dort lebenden Menschen sind, wie oben beschrieben, nicht zu erwarten. Das BauGB eröffnet mit § 12 - Vorhaben- und Erschließungsplan- gerade die Möglichkeit ein Vorhaben eines Vorhabenträgers, wie hier im Parallelverfahren, zuzulassen. Die Ziele der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bedürfen nicht der Änderung und bleiben erhalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage Appenheim. Die Bebauung ist vor anfallendem Außengebietswasser bei selteneren Starkregenereignissen (100-jährliches Regenereignis) zu schützen. Auf der Vollzugsebene wird die Entwässerungsplanung, entsprechend der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 30.07.2015, die schadlose Ableitung des aus dem nordöstlich gelegenen Außengebiet anfallenden Oberflächenwassers mit zu berücksichtigen haben.

Festsetzungen nach § 5 Abs. 4 BauGB

- Landschaftsschutzgebiet

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg“, Nr. 07-LSG-7339-001 ist nicht mehr aktuell; die Grenze des LSG wurde nach Osten verschoben. Der Verlauf der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich aktualisiert. Der Bereich der 24. Änderung liegt demnach heute außerhalb des LSG.

VII. Flächenbilanz

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für den Planungsbereich folgende Flächengrößen nach Art ihrer Nutzung ermittelt:

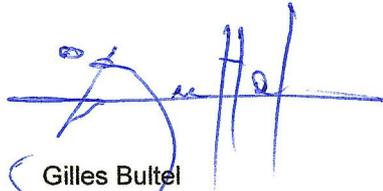
Art der Nutzung	Bestand	24. Änderung
Aussiedlerhof	0,58 ha	0 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,26 ha	0 ha
Gemischte Bauflächen	0 ha	0,74 ha
Flächen für Ausgleich	0 ha	0,10 ha
Gesamte Fläche der 24. Änderung	0,84 ha	0,84 ha

Gau-Algesheim, den 16. M. 2016


Dieter Linck
(Bürgermeister)



Albig, den 2016


Gilles Bultel
(Architekt)

ANHANG zur Begründung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. IS. 3830), das durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Landesplanungsgesetz (LPIG)	Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. April 2003 (GVBl. S. 41), BS 230-1, das durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295) geändert worden ist.
Landesbauordnung (LBauO)	Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. IS. 1509) geändert worden ist.