

Verbandsgemeinde **Gau-Algesheim**



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans VG Gau-Algesheim

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 14.07.2016 vom Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim beschlossen.

Im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen und moderaten Erweiterungsmöglichkeiten, die Darstellung einer gemischten Baufläche. Die enthaltene Darstellung "Aussiedlerhof" entfällt. Ebenso wird eine Fläche für Maßnahmen, die zur Kompensation der durch die Entwicklung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen wird, dargestellt.

Eine Anpassung an die aktuellen Katasterunterlagen sowie die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen (Flächen für die Versorgungsanlagen, hier Gas und das Landschaftsschutzgebiet "Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg") ist erfolgt.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans ist aus dem Raumordnungsplan 2004 entwickelt und ist mit dem Entwurf des ROP 2014 vereinbart.

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung sind in der Begründung dargelegt. Ein Umweltbericht wurde erarbeitet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde berücksichtigt und befolgt. Der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Umweltberichts vom März 2016 ist zu entnehmen:

"... 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 Geltungsbereichs 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."

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.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen von Bürgern (5 Appenheimer Familien) vorgetragen.

- Die Bedenken, die 24. Änderung des Flächennutzungsplans wäre nicht aus dem Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von 2004 entwickelt worden, wurden zurückgewiesen.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Untere Landesplanungsbehörde keine Bedenken geäußert und die Kreisverwaltung Mainz-Bingen ihre städtebauliche Bedenken zurückgestellt.
- Die Bedenken, 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 Bereichs gesprochen werden kann.
- Die Bedenken, 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, 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 begrün-ten Fläche (Fläche für Maßnahmen) zur Ortslage hin gekennzeichnet. Beide beabsichtigten städtebaulichen Ziele sind eindeutig dargestellt.


- Die Bedenken, die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans würde die Bevorzugung des Antragstellers darstellen, die 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.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt und befolgt.

Gau-Algesheim, den 16. 11. 2016


Dieter Linck
(Bürgermeister)

