

Vollzug des Baugesetzbuches



Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Ortsgemeinde Appenheim

Flächennutzungsplan der VG Gau-Algesheim

37. Teilfortschreibung „Steinbachmühle“

hier: Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bei der Bekanntmachung im Amtsblatt 28 vom 09.07.2026 war der Geltungsbereich nicht korrekt. Die Offenlage wird daher am 16.07.2026 im Amtsblatt 29 erneut bekannt gemacht und vom 17.07. bis einschließlich 18.08.2026 durchgeführt. Die Unterlagen sind bereits ab dem 10.07.2026 auf Homepage, GeoPortal und im Aushang in der Verbandsgemeinde ausgelegt.

Der Rat der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat in seiner Sitzung am 16.06.2026 den Entwurf der 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Steinbachmühle“ in der Fassung vom 28.05.2026 angenommen. Dieser wird nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Die 37. Teilfortschreibung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Steinbachmühle“ in der Gemarkung Appenheim.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilfortschreibung besitzt eine Größe von 9.260 m² (0,93 ha) und liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Appenheim. 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 281 (tlw.), 320/2, 320/3 und 320/4.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung

Seit dem Jahr 2012 wurde die Liegenschaft „Steinbachmühle“ (ehemals „Eppardsmühle“) in der Gemeinde Appenheim 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. Teile des Plangebietes befinden sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Eine landesplanerische Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird eine Umweltprüfung für das Bauleitplanverfahren durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einer Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Steinbachmühle“

Der Verbandsgemeinderat hat gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB beauftragt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit

vom 17.07.2026 bis einschließlich 18.08.2026

durchgeführt.

Für den Veröffentlichungszeitraum wird der Entwurf der 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Steinbachmühle“ mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Wasserwirtschaftlichem Fachbeitrag sowie dem Inhalt dieser Bekanntmachung im Internet wie folgt veröffentlicht:

- Auf der Homepage der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim unter dem Menüpunkt „Aktuelles“ – „Offenlegungen“ : https://www.vg-gau-algesheim.de/vg_gau_algesheim/Aktuelles/Offenlegungen/
- Auf der Internetseite der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>) (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)

Alle Planunterlagen können auch über das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz unter www.geoportal.rlp.de (<http://www.geoportal.rlp.de>) abgerufen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot werden die o. g. Planunterlagen in der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Hospitalstraße 22, 55435 Gau-Algesheim – im Bereich des Treppenhauses vor der Bauabteilung – während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und können eingesehen werden.

Dienststunden

Mo-Fr 08.30 - 12.00 Uhr

Mo-Di 14.00 - 15.30 Uhr

Do 14.00 - 18.00 Uhr

Für inhaltliche Rückfragen zu den Planunterlagen wird eine vorherige **Terminvereinbarung** unter 06725-910-144 oder **bauleitplanung@vg-gau-algesheim.de** empfohlen.

Während der Veröffentlichungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen unterrichten und es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (via E-Mail an bauleitplanung@vg-gau-algesheim.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Bestandteil der Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Absatz 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung
 - Inhalte und Ziele des Bebauungsplans (Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens; Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans; Bedarf an Grund und Boden)
 - In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung (Bauplanungsrecht; Naturschutzrecht; Bodenschutzgesetz; Übergeordnete Fachplanungen)
 - Grünordnung (Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen; Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)
 - Umweltprüfung (Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands; Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen; Zusätzliche Angaben)
 - Zusammenfassung
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Rechtliche Rahmenbedingungen (Untersuchungsgegenstand; Verbotstatbestände und -regelungen)
 - Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet (Vorhaben, Schutzgebiete und -objekte; Vegetation und Biotopstruktur)
 - Abschichtung
 - Datengrundlage und Methodik
 - Wirkungen des Vorhabens sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten
 - Maßnahmenübersicht
 - Fazit
- Stellungnahme der EWR Netz GmbH, mit Aussagen zu den folgenden Themen:
- **Ver- und Entsorgung** (Hinweis zu im Plangebiet liegenden Leitungen und dem Umgang mit diesen)
- Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz mit Aussagen zu den folgenden Themen:
- **Archäologie** (Hinweis zur Fundstellenkartierung und zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden)
- Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Raumordnung** (Aussagen zum Arten- und Biotopschutz sowie zum Regionalen Grünzug, Anmerkungen zur Größe der geplanten Wohnbaufläche, Anmerkungen zum Thema Denkmalschutz)
- **Wasserwirtschaft** (Anmerkungen zum Überschwemmungsgebiet)
- **Grünordnung** (Anmerkungen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Regelung der Grünflächen)
- **Sonstiges** (Hinweis zum Thema Fluglärm)
- Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau mit Aussagen zu den folgenden Themen:
- **Bergbau** (Hinweise zum Altbergbau)
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Wasserwirtschaft** (Hinweise zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz, Anmerkungen zum Grundwasserschutz sowie zur Trinkwasserversorgung)
 - **Bodenschutz** (Hinweis zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen und Bodenbelastungen)
- Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinland-Pfalz GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Hinweis zur Löschwasserversorgung)
- Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Raumordnung** (Größe der geplanten Wohnbaufläche)

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt.

Das mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragte Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus, erhält die Stellungnahmen nur anonymisiert, sofern die Kenntnis der Örtlichkeit (Straße, Hausnummer, Flur, Flurstücknummer) nicht zum Verständnis der Stellungnahme notwendig ist. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Be-

schwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen:

Zuständig ist der rheinland-pfälzische Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit,

Hintere Bleiche 34, 55116 Mainz, Postfach 30 40, 55020 Mainz,

Tel. 06131/8920-0, Mail: poststelle@datenschutz.rlp.de (<mailto:poststelle@datenschutz.rlp.de>).

Gau-Algesheim, den 16.07.2026

gez. Neuhaus, Bürgermeister

Grundsatzerklärung LkSG (<https://www.wittich.de/grundsatzerklaerung-lksg>) | Impressum (<https://www.wittich.de/impressum>) | Initiativ-Bewerbung (<https://www.wittich.de/bewerbung>) | Kontakt (<https://www.wittich.de/kontakt>) | AGB (<https://www.wittich.de/agb>) | Gender-Hinweis (<https://www.wittich.de/gender-hinweis>) | Netiquette (<https://www.wittich.de/netiquette>) | Datenschutz (<https://www.wittich.de/datenschutz>) | Streitschlichtung (<https://www.wittich.de/streitschlichtung>) | Seitenübersicht (<https://www.wittich.de/seitenuebersicht>) | Erklärung zur Barrierefreiheit (<https://www.wittich.de/erklaerung-zur-barrierefreiheit>) | Barriere melden (<https://www.wittich.de/barriere-melden>) | [Vertrag widerrufen](https://www.wittich.de/widerruf) (<https://www.wittich.de/widerruf>)