

# VERBANDSGEMEINDE ALTENAHN

## Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Gemarkung Mayschoß, Flur 14 und 15, für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Michaelishof“

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) Baugesetzbuch (BauGB)

#### Ziel und Zweck der Planung:

Mit Schreiben vom 18.10.2010 hat der Investor, Herr Rudolf Josten aus Mayschoß, bei der Ortsgemeinde Mayschoß die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich seiner bestehenden landwirtschaftlichen Aussiedlung in Verlängerung der Dorfstraße beantragt.

Auf Basis der Baugenehmigung vom 15.07.2005 hatte der Investor dort im Außenbereich einen privilegierten Weinbaubetrieb mit dazugehöriger Straußwirtschaft errichtet. Begünstigt durch die Lage unmittelbar am Rotweinwanderweg, überstieg die Nachfrage im Bereich der Gastronomie schon bald das durch die Genehmigung abgedeckte Angebot. Währenddessen durchlief der durch den Sohn weitergeführte Winzerbetrieb eine Phase der Umstrukturierung und Neuorientierung, so dass sich auch hieraus Veränderungsbedarf ergab.

Aus diesen Gründen beabsichtigt der Investor, über die Bauleitplanung die Grundlage für eine gastronomische Vollkonzession zu schaffen und moderate Erweiterungsmöglichkeiten für den Weinbaubetrieb einschließlich des familientauglichen Ausbaus der dazugehörigen Betriebsleiterwohnung vorzusehen.

Aufgrund der dem Planungsziel entgegenstehenden Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft (Weinbau) in dem seit 04.11.2009 behördenverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Altenahr wurde dessen Fortschreibung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zwingend erforderlich.

#### Untersuchung von Planungsalternativen:

Wie oben bereits ausgeführt, existierte im Vorfeld bereits eine landwirtschaftliche Aussiedlung mit Straußwirtschaft, deren Erweiterung am bisherigen Standort erfolgen soll. Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

#### Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes:

Zur Fortschreibung des FNP wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und gemäß § 2a im Umweltbericht dokumentiert.

In der Prüfung wurden alle möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens sowie die Auswirkungen auf den Menschen sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Im Ergebnis ist die Planung mit allen Belangen vereinbar, die durch die Erweiterung erfolgenden geringen Eingriffe in Natur und Landschaft können an Ort und Stelle durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im Rahmen der öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden alle umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen im Bekanntmachungstext aufgelistet und beschrieben sowie anschließend während der Frist zur Einsichtnahme vorgehalten.

Alle umweltbezogenen Abwägungsergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet. Die zeitnahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch den auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes parallel abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor sichergestellt.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen:

Während der öffentlichen Versammlung am 12.09.2013 (frühzeitiges Beteiligungsverfahren) wurden seitens der Öffentlichkeit insbesondere Fragen zum Verkehrsgutachten geäußert. Im Rahmen der Abwägung wurde seitens der Ortsgemeinde gefordert, dass das beauftragte Ingenieurbüro diese Fragen zusätzlich klärt. Das Ergebnis ist als Nachtrag zum Verkehrsgutachten dokumentiert und in die Planung eingeflossen.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07. bis 01.09.2014 (jeweils einschließlich) sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB ergaben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, sondern enthielten wichtige Anregungen und technische Hinweise, über die im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Verbandsgemeinderates Altenahr am 03.04.2014 bzw. am 09.10.2014 beraten und beschlossen wurde.

Die Abwägungsergebnisse wurden am 14.10.2014 mitgeteilt und in die Planung eingearbeitet.

Verbandsgemeindeverwaltung Altenahr, den 17.12.2014  
Bauabteilung:

Gez.: Hoffmann

Dipl.-Ing. R. Hoffmann