

Aktz.: 61 26 - B 163

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"

I. Vermerk

über die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3Abs. 2 BauGB

Die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 26.02.2020 bis 12.03.2020 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in den Ortsverwaltungen Mainz-Bretzenheim und Mainz-Gonsenheim sowie und im Foyer des Stadthauses ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser erneuten, eingeschränkten Offenlage erfolgte am 14.02.2020 im Amtsblatt Nr. 07_2020 der Stadt Mainz.

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden.

Während dieses Offenlagezeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

1. Absender/-in Nr. 1

- Schreiben vom 17.02.2020 -

Bebauungsplan "B 128" und "B 163"

- Die Schallschutzmaßnahmen seien wie in den textlichen Beschreibungen erwähnt, umzusetzen. Das hier interessierende Szenario sei keine mögliche Situation mehr, sondern würde durch eine beim Bauamt anhängige Bauvoranfrage umzusetzen sein.

Stellungnahme:

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in diesem Punkt nicht beinhaltet.

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hierbei wurden sowohl die Lärmimmissionen der Gutsschänke auf die benachbarte Bebauung als auch mögliche, zukünftige Immissionssituationen untersucht. Laut diesem Gutachten erfordert der Betrieb der Gutsschänke Weyer für die Bestandssituation gegenüber der Umgebung keine schalltechnisch bedingten Festsetzungen. Für die mögliche, zukünftige Immissionssituation mit Wohngebäuden nach B-Plan "B 128" auf den Flurstücken 17/7 und 17/20 sind geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung -bedingt durch den Nachtbetrieb- erforderlich. Eine mögliche künftige Immissionssituation ergibt sich, wenn auf den Flurstücken 17/7 und 17/20, Flur 13, Gemarkung Bretzenheim Wohngebäude gemäß des Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)" errichtet werden. Die Untersuchungen ergaben, dass die räumliche Nähe der beiden möglichen zusätzlichen Immissionsorte zum Betriebsgrundstück des Vorhabenträgers geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung erfordert.

Im zu schließenden Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger sind für den o.g. Fall einer möglichen Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken dezidierte Regelungen beinhaltet. Für den Fall, dass auf den benachbarten Flurstücken 17/7 und 17/20 eine Nutzung in Form einer Wohnbebauung errichtet wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf eigene Kosten die im Gutachten dargestellten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und Carport-Konstruktion) durchzuführen. Die Lärmschutzmaßnahmen müssen vor Beginn der Nutzung der Wohnbebauung umgesetzt sein. Führt der Vorhabenträger die Lärmschutzmaßnahme nicht oder verspätet durch, so verpflichtet sich der Vorhabenträger den Betrieb der Gutsschänke solange abends spätestens um 22:00 Uhr einzustellen, bis die Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt wurden. Diese Einschränkung des Betriebs gilt ebenso, wenn Arbeiten an den Fernwärmeleitungen erforderlich sind und hierfür die mobilen Carports im Bereich der südlichen Stellplätze demontiert werden. Erst wenn die mobilen Carports als Lärmschutzmaßnahme wieder hergestellt sind, kann die Betriebseinschränkung aufgehoben werden. Für den Fall, dass eine bebauungsplankonforme, genehmigte Bebauung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes "B 128" in Form einer Wohnnutzung auf den entsprechenden Grundstücken errichtet wird, so muss der Vorhabenträger, entsprechend den getroffenen, verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag, Lärmschutzmaßnahmen durchführen.

Für die Bauleitplanung ergibt sich aus dieser Stellungnahme kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

Abgrenzung zum Nachbargrundstück

- In der Vergangenheit sei es zu Übergriffen von Fremdpersonen auf die benachbarten Flurstücke gekommen. Die sei auf die nicht vorhandene Abgrenzung zurückzuführen. Aus den Plänen und Festsetzungen würde keine Abgrenzung ablesbar werden. Auf der gesamten Länge der Grundstücke seien eine Abgrenzung und ein Schallschutz vorzusehen.

Stellungnahme:

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in diesem Punkt nicht beinhaltet.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Einfriedungen. Grundsätzlich können in einem Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen etwa bzgl. der Höhen von Einfriedungen sowie deren Gestaltung getroffen werden. Dies ist im vorliegenden VEP nicht geplant. Die Herstellung einer Einfriedung kann im Rahmen eines Bebauungsplanes jedoch nicht explizit geregelt werden.

Gem. § 39 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) -Einfriedungspflicht- ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Eigentümer eines Grundstückes auf Verlangen des Nachbarn verpflichtet, sein Grundstück einzufrieden, wenn dies zum Schutze des Nachbargrundstückes vor wesentlichen Beeinträchtigungen erforderlich ist, die von dem einzufriedenden Grundstück ausgehen. Im Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sind ebenfalls Abstandsregelungen für Anpflanzungen, Zäune, etc. explizit geregelt. Gem. § 45 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) - Grenzabstände für Hecken- haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes mit Hecken gegenüber den Nachbargrundstücken folgende Abstände einzuhalten: mit Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m; mit Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m. Die Umsetzung dieses Gesetzes ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Für den Fall, dass eine bebauungsplankonforme, genehmigte Bebauung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes "B 128" in Form einer Wohnnutzung auf den entsprechenden Grundstücken errichtet wird, so muss der Vorhabenträger, entsprechend den getroffenen, verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag, Lärmschutzmaßnahmen durchführen.

Für die Bauleitplanung ergibt sich aus dieser Stellungnahme kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

Dimensionierung des Betriebes

- Aus den vorgelegten Plänen und Erfahrungen würde die Gutsschänke einen bedeutenden Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes darstellen.

Stellungnahme:

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in diesem Punkt nicht beinhaltet. Die vorgetragene Anregung wurden bereits in ähnlicher Form den vorhergegangenen Beteiligungsschritten vorgebracht, entsprechend geprüft, bewertet und von den städtischen Gremien abgewogen.

Der Antragsteller betreibt einen Landwirtschaft- und Weinbaubetrieb auf einer Fläche von über 100 ha. Neben dem bestehenden land- und weinwirtschaftlichen Betrieb und dem Wohnhaus der Antragsteller werden aktuell zwei Straußwirtschaften auf dem Gelände betrieben. Laut der Landesverordnung zur Ausführung des Gaststättengesetzes (Gaststättenverordnung -GastVO-) vom 2.12.1971 sind zur Führung einer Straußwirtschaft nur natürliche Personen befugt, die hauptberuflich im eigenen Weinbau tätig sind (Winzer). Die beiden bestehenden Straußwirtschaften sollen nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 163" in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Diese Gutsschänke stellt auch nach der "Errichtung" bzw. "Inbetriebnahme" flächenmäßig nur einen untergeordneten Bestandteil des gesamten bestehenden land- und weinwirtschaftlichen Betriebes des Antragstellers dar.

Bei der beantragten Gutsschänke sollen die bereits bestehenden und vom Vorhabenträger betriebenen beiden "Straußwirtschaften" in eine "Gutsschänke" lediglich umgenutzt werden. Es entstehen keine neuen hochbaulichen Anlagen, die vorhandenen Baukörper werden nicht erweitert. Die Gutsschänke wird in den gleichen Räumen und in der unveränderten "baulichen Hülle" der bisherigen Straußwirtschaft betrieben. Die derzeitige Öffnungszeit von acht Monaten im Jahr wird auf zwölf Monate erweitert. Das mit dem Bebauungsplan "B 128" verfolgte Ziel einer Konzentration landwirtschaftlicher Betriebe in dem Areal und der hierzu festgesetzten Art der Nutzung "Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung" wird mit den im "B 163" getroffenen städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin gewährleistet. Die Zweckbestimmung des "Sondergebietes" wird gewahrt.

Wesentlicher Bestandteil der festgesetzten Art der Nutzung des "B 163" gegenüber den im "B 128" getroffenen Festsetzungen ist die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht. Planungsziel des "B 163" ist es, neben der privilegierten Nutzung "Landwirtschaft" eine Gutsschänke zu ermöglichen. Die Nutzungsart Gutsschänke ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, die durch weitere Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag konkretisiert werden. Nach den Festsetzungen des "B 163" ist eine Gutsschänke als Schank- und Speisewirtschaft unter der Voraussetzung zulässig, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht. Hierbei muss es sich sowohl um einen funktionellen als auch einen betriebswirtschaftlichen Zusammenhang handeln. Ein eindeutiger Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ist die Grundvoraussetzung für den Betrieb der geplanten Gutsschänke.

Für die Bauleitplanung ergibt sich aus dieser Stellungnahme kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

Ausgleichsfläche

- Es würde die Frage gestellt, warum eine neue Ausgleichsfläche geschaffen werden müsse.

Stellungnahme:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan "B 163" wird die Fragestellung nach der Ausgleichsfläche umfangreich erläutert und fachlich hergeleitet. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu ergreifen. Grundidee der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch gleichartige oder gleichwertige landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden.

Die Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt durch den Vergleich der Versiegelungsbilanz des rechtskräftigen Bebauungsplans "B 128" mit der Bilanz des Bebauungsplanes "B 163", sowie aller weiteren B-Pläne, die der "B 163" überlagert.

Für diese Bereiche gilt hinsichtlich des Ausgleiches § 1a (3) BauGB. Dort heißt es, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demzufolge ergibt sich der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf durch einen Vergleich (Differenzbetrachtung) aller rechtskräftigen Bebauungspläne mit dem neuen Bebauungsplan. Als Eingriff sind die Versiegelung von Flächen, die nicht als versiegelt festgesetzt sind, sowie der Verlust von festgesetzten zu begründenden Freiflächen, Anpflanzflächen und festgesetzten Bäumen etc. zu werten. Sofern die Festsetzungen des "B 163" mit den rechtskräftigen B-Plänen identisch sind, ist kein Ausgleich erforderlich.

Für die Grundstücke des Vorhabenträgers sind zusätzlich die in der Vergangenheit ergangenen Baugenehmigungen und deren Auflagen zu berücksichtigen. Es ist ein Abgleich mit den bisher rechtlich genehmigten Eingriffen mit denen, die durch den "B 163" ausgelöst bzw. legalisiert werden, vorzunehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Maßnahmen wie Pflanzgebotsfestsetzungen für hochwachsende Sträucher in einem Umfang von 633 qm an den Grenzen des Sondergebietes, Festsetzung der vollständigen gärtnerischen Begrünung von mindestens 20% der festgesetzten Sondergebietsfläche sowie Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 21 Bäumen innerhalb des Sondergebiets durchgeführt.

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer - VEP (B163)" führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht vollständig innerhalb des Geltungs-

bereiches kompensiert werden können. Obwohl Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eigrißes auf dem Grundstück selbst festgesetzt werden, verbleibt ein Defizit, welches im Bereich des Vorhabens (Grundstück der Familie Weyer) selbst nicht ausgeglichen werden kann. Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird eine insgesamt 3.245 m² große Fläche im Stadtteil Mainz-Gonsenheim im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche wird eine extensive Wiese mittlerer Standorte mit Strauchgruppen und Einzelbäumen entwickelt.

Unter Zugrundelegung der internen und externen Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans "B 163" vollständig kompensiert.

Für die Bauleitplanung ergibt sich aus dieser Stellungnahme kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

- Es hätte keine Bestrebungen seitens der Stadt Mainz und des Betriebes gegeben, die vorhandenen Flächen zu nutzen oder zu erwerben und damit alternative Planungsmöglichkeiten zu schaffen. Eine Alternative wäre es gewesen, den Betrieb in einen neuen Standort zu überführen.

Stellungnahme:

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in diesem Punkt nicht beinhaltet.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld untersucht. Es handelt sich beim geplanten Vorhaben um eine Umnutzung der bestehenden Gebäude mit zwei Straußwirtschaften in eine Gutsschänke. Es werden keine neuen baulichen Anlagen in Form von Gebäuden geplant

Es handelt sich beim gegenständlichen Vorhaben um einen Umbau des bestehenden Betriebes. Die verfügbaren Grundstücksflächen lagen hierdurch fest, die Gebäude -da bereits im Bestand vorhanden- können nicht anderes angeordnet werden. Es besteht somit keine alternative Planungsmöglichkeit auf den verfügbaren Flächen, um das geplante Vorhaben umzusetzen. Nachbargrundstücke konnten lt. den Aussagen des Vorhabenträgers nicht erworben werden, da sie nicht erwerbbar waren.

Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt, wird für die Schaffung des erforderlichen Baurechts kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt. Dieser muss im Verfahren nachweisen, dass das geplante Vorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf den sich im Eigentum befindlichen Flächen realisierbar ist. Der Vorhabenträger übernimmt hierbei die Planungs- und Erschließungskosten. Für die Stadt Mainz war in diesem Bebauungsplanverfahren ein Erwerb von Flächen nicht notwendig.

Für die Bauleitplanung ergibt sich aus dieser Stellungnahme kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

- Aus dieser Handlungsweise der Stadt Mainz würde erkennbar sein, dass der "B 128" seine Funktion verloren hätte.

Stellungnahme:

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der erneuten ein-

geschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in diesem Punkt nicht beinhaltet. Die vorgetragene Anregung wurden bereits in ähnlicher Form den vorhergegangenen Beteiligungsschritten vorgebracht, entsprechend geprüft, bewertet und von den städtischen Gremien abgewogen.

Der Bebauungsplan "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)" ist seit 29.07.1991 rechtskräftig, wirksam und daher für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich heranzuziehen. Die Voraussetzungen für die Annahme einer Funktionslosigkeit sowohl der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung noch des gesamten Bebauungsplanes "B 128" liegen nicht vor.

Funktionslos kann - unter Heranziehung der hierzu erfolgten Rechtsprechung - eine bauplanerische Festsetzung sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 2003, BauR 2004, 1128). Dabei darf gemäß Rechtsprechung eine Funktionslosigkeit von bauplanerischen Festsetzungen allerdings nur mit Zurückhaltung angenommen werden (so: BVerwG, Beschluss vom 17. November 1998 - 4 B 116.98 -). Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein (BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 2003, a.a.O.).

Diese Voraussetzungen sind in diesem Fall aus folgenden Gründen beim Bebauungsplan "B 128" keineswegs erfüllt:

Die von der Stadt Mainz mit dem Bebauungsplan "B 128" verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen, landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensiv-Tierhaltung anzusiedeln, sind im Plangebiet bereits umgesetzt. Die von der Stadt Mainz mit dem Bebauungsplan "B 128" verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sind nach wie vor erreichbar. Die "Gestaltungsfunktion" des Bebauungsplanes "B 128" ist intakt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind noch ausreichende Flächen für die weitere Umsetzung der städtebaulichen Ziele des "B 128" vorhanden. Hierbei ist die Flächenverfügbarkeit unabhängig von der Eigentumsstruktur zu sehen - Flächen können veräußert bzw. von Aussiedlungswilligen erworben werden, Grundstücke können geteilt oder arrondiert werden.

Das in der Begründung zum Bebauungsplan "B 128" abgebildete Gestaltungskonzept diente mit Blick auf die städtebaulichen Zielsetzungen als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. bezüglich der "überbaubaren Grundstücksflächen" und bezüglich des "Maßes der baulichen Nutzung". Im Sinne einer gewissen Flexibilität für die landwirtschaftlichen Aussiedlungsvorhaben wurden die Festsetzungen - beispielsweise zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder zur Stellung der baulichen Anlagen - gegenüber des vorliegenden Gestaltungskonzeptes in geringfügigem Umfang lockerer gefasst - aber immer auf Grundlage der vorliegenden Baukonzeption. Die ursprüngliche der Begründung beiliegende Baukonzeption ist bislang unter Heranziehung der Festsetzungen des Bebauungsplanes - wenn auch mit teilweise abweichender Verortung der Einzelgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - sehr eng umgesetzt worden. Dabei ist es völlig unerheblich, wo welcher Gebäudeteil der landwirtschaftlichen Betriebsstelle innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zum Liegen kommt. Die Lage der Einzelgebäude auf dem Grundstück (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) folgt der Funktion des landwirtschaftlichen Betriebsablaufes.

Die im "B 163" festgesetzte Art der Nutzung eines Sondergebietes "Landwirtschaftliche Betriebe mit Guttschänke" orientiert sich weitestgehend an der bereits im "B 128" festgesetzten Art der Nutzung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Guttschänke Weyer VEP (B 163)" setzt als Art der Nutzung ein Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Guttschänke" fest. Zulässig

sind landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht. Neben Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sind Büro- und Verwaltungsräume und Werkstätten, sofern sie mit einem landwirtschaftlichen Betrieb in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang stehen oder der Schank- und Speisewirtschaft (Guttschänke) zugeordnet sind, zulässig. Dies gilt ebenfalls für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sein müssen. Insofern ist ein enger Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb für die Zulässigkeit von Vorhaben ausschlaggebend.

Bei der beantragten Guttschänke sollen die bereits bestehenden und vom Vorhabenträger betriebenen beiden genehmigten "Straußwirtschaften" in eine "Guttschänke" lediglich "umgenutzt" werden. Es entstehen keine neuen hochbaulichen Anlagen, die vorhandenen Baukörper werden nicht erweitert. Die Guttschänke wird in den gleichen Räumen und in der unveränderten "baulichen Hülle" der bisherigen Straußwirtschaft betrieben.

Wesentlicher Bestandteil der festgesetzten Art der Nutzung des "B 163" gegenüber den im "B 128" getroffenen Festsetzungen ist die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht. Es sind auch weiterhin nur zu den Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gehörige Wohngebäude zulässig.

Das mit dem Bebauungsplan "B 128" verfolgte Ziel einer Konzentration landwirtschaftlicher Betriebe in dem Areal und der hierzu festgesetzten Art der Nutzung "Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung" wird mit den im "B 163" getroffenen städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Die Zweckbestimmung des "Sondergebietes" wird gewahrt.

Für die Bauleitplanung ergibt sich aus dieser Stellungnahme kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

Entscheidung:

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

I. Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

- Schreiben vom 05.03.2020 -

Allgemeines

- Es würde auf die Stellungnahmen vom 17.04.2018 und 07.03.2019 verwiesen. Diese würde weiterhin ihre Gültigkeit behalten.
 - Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden mit Schreiben vom 17.04.2018 folgende Themenbereiche vorgebracht: Abwasserbeseitigung und Bodenschutz.
 - Dass das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gespeichert werden soll und zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden soll, würde begrüßt. Ob eine Versickerung des Restanteils, welcher gedrosselt an die Mischwasserkanalisation abgegeben werden soll, über Rigolen untersucht wurde, sei den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Betrachtung würde empfohlen.
 - Für den Geltungsbereich des "B 163" sowie die geplanten Ausgleichsflächen seien weder Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Es würden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster befinden. Zudem gäbe es keine Hinweise auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen. Sollten abweichende Informationen bei der Stadt Mainz (z.B. Verdachtsflächenkataster oder andere Flächen) vorliegen, würde um Mitteilung um Abstimmung gebeten.
 - Im Rahmen der Offenlage wurden mit Schreiben vom 07.03.2019 folgende Themenbereiche vorgebracht: Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser
 - Der grundsätzlichen Entwässerungskonzeption würde zugestimmt. Für die Versickerung über die Rigolen sei eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Details wie Bemessung der Sickeranlagen, evtl. Filter, etc. seien im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu klären.

Stellungnahme:

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Die in der Stellungnahme vorgetragene Anregungen wurden bereits in den vorhergegangenen Beteiligungsschritten vorgebracht, entsprechend geprüft, bewertet und von den städtischen Gremien abgewogen.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde gegenüber dem Planungsstand des Anhörungsverfahrens überarbeitet. Es werden in der Überarbeitung des Gutachtens (Stand 14.09.2018) vier Zis-

ternen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 140 cbm Volumen bereitgestellt. Detailfragen können im Erlaubnisverfahren mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Süd) und im Rahmen der notwendigen Entwässerungsgenehmigung mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz geklärt werden. Die Umsetzung der Vorgaben und Inhalte des Entwässerungskonzeptes werden in dem zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungsinhalte wurden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt. Detailfragen werden im Erlaubnisverfahren mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Süd) und im Rahmen der notwendigen Entwässerungsgenehmigung mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz geklärt.

Die Hinweise zu bodenschutzrechtlich relevanten Flächen wurden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergab sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Nach Stellungnahme des zuständigen Fachamtes lagen keine anderslautende, bzw. weitergehenden Informationen zu Verdachtsflächen, etc. vor.

Relevante Inhalte welche die in der erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in den beiden früheren Stellungnahmen nicht beinhaltet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer

- Nördlich der zugeordneten externen Ausgleichsfläche würde sich der "Gonsbach" (Gewässer III. Ordnung) befinden. Die gesamte nördliche Fläche würde sich im Überschwemmungsgebiet des "Gonsbaches" befinden. Es würde darauf hingewiesen, dass bei der Überplanung dieser Fläche die Verbote des § 78 a Abs. 1 WHG zu beachten seien. Insbesondere sei der Punkt 6, welcher sich auf das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen beziehen würde, zu beachten.

Stellungnahme:

Die Vorgaben des § 78a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 4 Abs. 2 der "Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an den Gewässern III. Ordnung Gonsbach und Aurbach für das Gebiet der kreisfreien Stadt Mainz" werden beachtet.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 und der Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht wird als Ausgleich auf den Flächen eine extensiv genutzte Wiese mittlerer Standorte mit Strauchgruppen und Einzelbäumen hergestellt. Das auf der Ausgleichsfläche und den angrenzenden Flurstücken stehende Gewächshaus wird fachgerecht zurückgebaut und entsorgt. Es werden 22 Strauchgruppen mit einer Gesamtpflanzfläche von 500 m² angelegt und 10 Einzelbäume gepflanzt. Zwischen den einzelnen Strauchgruppen ist jeweils ein Mindestabstand von 5 m und zwischen den Einzelbäumen ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Windhemmende, durchgehende Pflanzungen sind unzulässig. Die verbleibenden 2.745 qm Wiesenflächen werden durch Ansaat mittels einer gebietsheimischen Regio- Saatgutmischung "Frischwiese / Fettwiese" hergestellt.

Die Maßnahmenplanung berücksichtigt damit die unter §78a Abs. 1 WHG genannten Verbote. Es werden keine Mauern, Wälle oder ähnliche Anlagen, die den Wasserabfluss behindern, angelegt. Der Abriss des ca. 1.100 qm großen Gewächshauses auf der Ausgleichsfläche und den angrenzenden Flurstücken trägt in Verbindung mit der Entsiegelung (davon ca. 600 qm innerhalb des Überschwemmungsgebietes) durch die Vergrößerung der Retentionsfläche zur Verbesserung der natürlichen und schadlosen Abflussverhältnisse und zur Rückhaltung des Wassers in der Fläche bei. Ein Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche erfolgt nicht. Die auch aus Klimaschutzgründen und unter Beachtung des Nachbarrechts lückig anzulegenden Baum- und Strauchpflanzungen bedecken lediglich ca. 15% der insgesamt 3.245 qm großen Ausgleichsfläche. Die Pflanzungen

stehen damit grundsätzlich aus Sicht des Hochwasserschutzes einem natürlichen und schadlosen Abfluss bei Hochwasserereignissen und damit den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes nicht entgegen.

In der Begründung und im Umweltbericht wird ein Hinweis zum Überschwemmungsgebiet ergänzt.

Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich durch die Anregung nicht.

Bodenschutz

- Es würde auf die Stellungnahme vom 17.04.2018 verwiesen. Diese würde weiterhin ihre Gültigkeit behalten und trafe auch auf die gem. Ziffer 6.2 geänderte Ausgleichsfläche zutreffen.

Stellungnahme:

Gemäß der Stellungnahme der SGD Süd vom 17.04.2018 besteht für den Bereich der Ausgleichsfläche und für das Plangebiet des "B 163" kein Altlastenverdacht.

Die Überprüfung anhand des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Mainz ergab ebenfalls keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

Entscheidung:

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Schreiben vom 10.03.2020 -

Bergbau / Altbergbau / Boden und Baugrund / Radonprognose

- Es würde auf die Stellungnahme vom 03.05.2018 verwiesen. Diese würde weiterhin ihre Gültigkeit behalten.
 - Im Bereich des Bebauungsplanes und der geplanten Ausgleichsflächen sei kein Altbergbau dokumentiert und es erfolge kein aktueller Bergbau.
 - Der Untergrund würde von quartären Deckschichten gebildet, diese würden stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten aufweisen. Ein Baugrundgutachten würde daher empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.
 - Aus rohstoffgeologischer Sicht würden keine Einwände bestehen.
 - Das Plangebiet würde innerhalb eines Bereiches liegen, in welchem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Ein Radongutachten würde gewünscht.

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme vorgetragenen Anregungen wurden bereits in den vorhergegangenen Beteiligungsschritten vorgebracht, entsprechend geprüft, bewertet und von den städtischen Gremien abgewogen. Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der

erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in der Stellungnahme nicht beinhaltet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

Boden und Baugrund

- Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant wären, seien die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauten oder größere An- und Umbauten würden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erstellung von Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Objektumsetzung obliegt dem jeweiligen Bauberrn, bzw. Vorhabenträger. Die Information wurde bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme aus dem Anhörverfahren an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Mineralische Rohstoffe

- Gegen das Vorhaben bestünden aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Radonprognose

- Es würde auf die Stellungnahme vom 03.05.2018 verwiesen. Diese würde weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme vorgetragene Anregungen wurden bereits in den vorhergegangenen Beteiligungsschritten vorgebracht, entsprechend geprüft, bewertet und von den städtischen Gremien abgewogen. Aktuell ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" die Nutzung "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung" zulässig. Die Gutsschänke soll in den bestehenden Gebäuden und Räumlichkeiten installiert werden. Es werden keine Neubauten vorgesehen. Im geplanten Geltungsbereich des "B 163" werden gleichfalls "landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" als zulässig festgesetzt. Wohngebäude im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben sind ebenfalls zulässig. So ist dies im "B 128" bereits verbindlich geregelt. Es werden beim geplanten Vorhaben keine Neubauten, bzw. zusätzliche Wohnnutzungen geplant.

Durch den Bebauungsplan "B 163" wird somit keine sensiblere Nutzung (z.B. Wohnnutzung) im Geltungsbereich ermöglicht, als nach dem geltenden, aktuellen Baurecht zulässig ist. Für die im "B 163" geplante Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" ist nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes (Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz) kein Radongutachten erforderlich. Es wurde somit kein entsprechendes Gutachten im Bebauungsplanverfahren erstellt.

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in der Stellungnahme

lungnahme nicht beinhaltet. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

Entscheidung:

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

3. Landesbetrieb Mobilität Worms

- Schreiben vom 09.03.2020 -

- Es würde auf die Stellungnahmen vom 06.03.2019 und 02.05.2018 verwiesen. Diese würde weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Darüber hinaus würden keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.
 - Vom Bebauungsplanentwurf "B 163" sei die Kreisstraße "K 3" außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen betroffen. Die "K 3" befände sich in der Unterhaltungslast der Stadt Mainz.
 - Es werde auf die Stellungnahme vom 02.05.2018 verwiesen. Diese würde weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Stellungnahme:

Die in den Stellungnahmen vom 06.03.2019 und 02.05.2018 vorgetragenen Anregungen wurden bereits in den vorhergegangenen Beteiligungsschritten vorgebracht, entsprechend geprüft, bewertet und von den städtischen Gremien abgewogen. Die getroffenen Hinweise zur Kreisstraße "K 3" wurden im Verfahren zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergab sich aus den Stellungnahmen kein Handlungsbedarf.

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in der Stellungnahme nicht beinhaltet. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein Regelungsbedarf. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich nicht.

Entscheidung:

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Telekom Deutschland GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH

- Schreiben vom 09.03.2020 -

- Es würde auf die Stellungnahmen vom 27.04.2018 und 29.03.2019 verwiesen. Diese würde weiterhin ihre Gültigkeit behalten.
 - Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein entsprechender Leitungsplan wurde übersandt.
 - Es werde um Aufnahme folgender Festsetzungen in den Bebauungsplan gebeten:
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen seien ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
 - Bei Baumpflanzungen sei das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Stra-

Ben- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es sei sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

- Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
- Es werde um frühzeitige Abstimmung von Baumaßnahmen gebeten, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn.
- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet sei die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen, bzw. die Festsetzung von Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich.
- Der Erschließungsträger sei zu verpflichten, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Die Lage der Leitungszonen sei rechtzeitig und einvernehmlich durchzuführen und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erbringen.
- Die geplanten Verkehrswege dürften nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme vorgetragenen Anregungen wurden bereits in den vorhergegangenen Beteiligungsschritten vorgebracht, entsprechend geprüft, bewertet und von den städtischen Gremien abgewogen.

Die festgesetzten Erschließungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 163" beinhalten, neben der geplanten "neuen" Erschließung die bestehenden Straßenverkehrsflächen. Die Erschließung des Areals ist über die vorhandene "Essenheimer Straße (K 3)" gesichert. Die Bestandsgebäude sind bereits an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) angebunden. Ein Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur ist beim vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant und aufgrund der Bestandssituation nicht notwendig. Leitungstrassen im Straßenraum (Wirtschaftsweg und Essenheimer Straße (K 3) sind bereits vorhanden und wurden im Rahmen der Leitungs koordinierung abgefragt. Nach Prüfung durch das zuständige Fachamt ist aufgrund der bestehenden, topographischen Verhältnisse nicht davon auszugehen, dass sich durch die neu geplante Erschließung die bestehende Überdeckung der Kabeltrassen verringert. Bei eventuell bautechnisch bedingter Freilegung der Kabelanlagen wird der entsprechende Leitungsbetreiber umgehend informiert und hinzugezogen.

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in der Stellungnahme nicht beinhaltet. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.

Entscheidung:

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5. Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH

- Schreiben vom 09.03.2020 -

- Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH würde gegen die geplanten Maßnahmen keine Einwände geltend machen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Im Geltungsbereich des "B 163" würden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet würde vom Unternehmen dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Stellungnahme:

Die bisherige und die geplante Erschließung ist über die vorhandene "Essenheimer Straße (K 3)" gesichert. Die Bestandsgebäude sind bereits an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) angebunden. Ein Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich nicht notwendig. Für die Bauleitplanung ergibt sich aus der Stellungnahme kein Regelungsbedarf. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Bei der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen abgegeben werden. Relevante Inhalte welche die in der erneuten eingeschränkten Offenlage gegenständlichen, externen Ausgleichsflächen betreffen, sind in der Stellungnahme nicht beinhaltet. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.

Entscheidung:

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

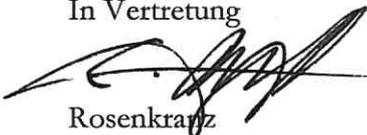
Mainz, 06.04.2020


Schuy

- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- III. Dem tangierten städtischen Fachamt (Amt 67) per Email z. K.



Mainz, 06.04.2020
61-Stadtplanungsamt
In Vertretung


Rosenkranz

WG: Stellungnahme und Bauvoranfrage
Thorsten Straub An: Ralf Groh, Michael Schuy

17.02.2020 12:31

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

A 1.

?????

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Straub



Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 27. Feb. 2020									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			P		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Thorsten Straub
SG Verbindliche Bauleitplanung
Postfach 38 20 55028 Mainz
Tel 0 61 31 - 12 36 71
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 17.02.2020 12:31 —

Von: [redacted]
An: "Bauamt Bebauungsplanänderung" <thorsten.straub@stadt.mainz.de>, "Bauamt" <johannes.albersmann@stadt.mainz.de>
Datum: 17.02.2020 12:19
Betreff: Stellungnahme und Bauvoranfrage [redacted]

Sehr geehrter Herr Straub sehr geehrter Herr Albersmann.

Betreff: Bebauungsplan B 128 und B163

Da nun wie von Stadtrat beschlossen und in der Presse auch schon angekündigt der B163 kurz vor der Umsetzung steht hier unser Stellungnahme zu diesem Thema.

Um mögliche zukünftige Konflikte zu vermeiden wissen wir vor Umsetzung des B163 u.a. darauf hin, dass die Schallschutzmassnahmen wie in verschiedenen textlichen Beschreibungen erwähnt umgesetzt werden. Das Szenario 2, siehe unten, ist zukünftig keine mögliche Situation mehr sondern wird aufgrund unserer Bauvoranfrage von Februar 2020 für den Flur 13 17/7 umgesetzt.

Zitat aus Gutachten der Firma Ita Wiesbaden: Mögliche, zukünftige Situation Szenario 2:

Der wesentliche Unterschied zur Bestandsituation nach Ziff. 5.1 besteht in den zusätzlichen Immissionsorten auf den Flurstücken 17/7 und 17/20. Hier werden nach B-Plan B128 [2] unter entsprechenden Bedingungen, mögliche Wohngebäude untersucht.

Das vorliegende B-Plan-Verfahren B163 kann die verschiedenen Varianten für mögliche Wohngebäude auf den benachbarten Grundstücken nicht abschließend regeln. Vielmehr erscheint es u. E. notwendig, im B-Plan entsprechende Vorkehrungen für den Fall der konkreten Entwicklung der Flurstücke 17/7 und 17/20 zu treffen.

6126 B163
Zu den lfd. Akten

A 12¹

Mainz, den 27.02.20 [Signature]

Diese Regelungen sollen bewirken, dass eine spezifische, auf die dann konkrete Planung abgestimmte, schalltechnische Untersuchung vorgenommen wird, um die Immissions- situation nachhaltig zu lösen.

Aus Voruntersuchungen hat sich ergeben, dass die räumliche Nähe der beiden Immissionsorte zum Betriebsgrundstück Weyer, bedingt durch den Nachtbetrieb, geeignete Maßnahmen zur Geräuschkürzung erfordert.

Abgrenzung zum Nachbargrundstück:

Es gab in Vergangenheit mehrfach Übergriffe von Fremdpersonen auf die Flurstücke 17/7 und 17/20. Diese Grundstücksverletzungen sind auf die nicht vorhandene Abgrenzung zurückzuführen.

Da ja in Zukunft der B163 als Gewerbegebiet behandelt wird sollten aus Sicherheitstechnischen und zur Abgrenzung der Nachbargrundstücke 17/7 und 17/20 Massnahmen vorgenommen werden.

Aus den derzeitigen Plänen und Textlichen Festsetzungen geht eine solche Abgrenzung nicht hervor.

Vorschlag: Um zukünftige Konflikte zu vermeiden sollte auf der gesamten Länge der Grundstücke 17/7 und 17/20 eine Abgrenzung und ein Schallschutz entstehen.

Damit würde wäre dieses Thema für alle Beteiligende zukunftsfähig und abschließend geregelt.

Stellungnahme Ausgleichsfläche:

Wie ist es zu erklären das nun eine Ausgleichsfläche neu geschaffen werden muss !!!!

Es gab keine Bestrebungen seitens der Stadt Mainz und des Betreibes die vorhandene Fläche zu nutzen oder zu erwerben um damit alternative Planungsmöglichkeiten zu schaffen.

Aus dieser Handlungsweise seitens der Stadt Mainz lässt sich zweifelsfrei erkennen dass die Gestaltungsfunktion der Stadt Mainz im B128 ist **nicht mehr intakt** ist.

Dies ist auch auf die nicht im Besitz der Stadt Mainz vorhandenen Grundflächen zurückzuführen.

Da spielt die Eigentumsstruktur sehr wohl eine wichtige Rolle !!!!!

Auch aus diesem Grund hat der B 128 realistisch gesehen seine Funktion verloren. Dies ist auch im Widerspruchsverfahren 10/2019 klar geworden mit der Aussage im Protokoll von Herrn [redacted] ich zitiere

„indes dürfte es zutreffen, dass die ursprüngliche Planungskonzeption nicht mehr zeitgemäß ist, so dass man hieraus durchaus das Erfordernis ableiten könnte, den B-plan zu ändern“

Eine weitere Alternative wäre auch gewesen so einen gewachsenen und **überdimensionalen Betrieb** in einen neuen Standort zu überführen.

Die Dimension des Betriebes:

Zitat aus der Beschlussvorlage Stadt Mainz: Die Gutsschänke wird einen untergeordneten Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes einnehmen.

Aus dem Vorlagenplan des B163 und den Erfahrungen der vergangenen Jahre wird diese Schänke, wie auch immer sie benannt wurde oder wird, sehr wohl ein **bedeutender Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes sein**.

Gerne sind wir zu näheren Ausführungen insbesondere zu unserem Bauvorhaben zu Gesprächen bereit.

Mit freundlichen Grüßen





B 1.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 05. März 2020									
Antw. Dez.	z. d. Hdr. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
www.sgdsued.rlp.de

02.03.2020

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Mz 411.0, 02-0; 33/2Go	17.02.2020 61 26 B 163	Katharina Gottschalk Katharina.Gottschalk@sgdsued.rlp.de	06131 2397-154 06131 2397-155
Bitte immer angeben!			

**Bebauungsplan „Guttschänke Weyer – VEP (B163)“, Mainz-Bretzenheim
hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.02.2020 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Meine Stellungnahmen vom 07.03.2019 bzw. 17.04.2018 sind weiterhin gültig und zu beachten. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer

Gemäß Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen wird eine insgesamt 3.245 m² große Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Nördlich dieser Fläche befindet sich der Gonsbach (Gewässer III. Ordnung). Die gesamte nördliche Hälfte der ausgewiesenen Fläche befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gonsbaches. Es ist daher darauf hinzuweisen, dass bei der Überplanung dieser Fläche die Verbote des § 78a Abs. 1 WHG zu beachten sind. Insbesondere ist bei den

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

76²



geplanten Maßnahmen der Punkt 6, der sich auf das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen bezieht, zu berücksichtigen.

2. Bodenschutz

Die Stellungnahme vom 17.04.2018 ist noch gültig und trifft auch auf die gem. Ziffer 6.2 geänderten Ausgleichsflächen zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Rohleder

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.


Rheinland-Pfalz

 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

TELEFAX

BZ.

 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02-55 | 55133 Mainz

 Stadtverwaltung
Mainz - Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

 Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

10.03.2020

 Mein Aktenzeichen
Bitte immer angeben! 3240-0055-14/V4
kp/cld

 Ihr Schreiben vom 17.02.2020
61 28 B 163

Telefon

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportal.rlp.de/>) für die Beteiligungsverfahren zu nutzen und das LGB digital zu beteiligen.

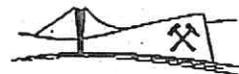
Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.05.2018 (Az.: 3240-0055-14/V2), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

76-5





Boden und Baugrund

– allgemein:

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

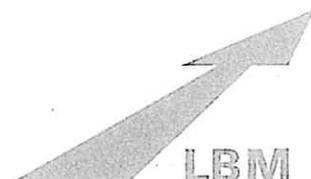
Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.05.2018 (Az.: 3240-0055-14/V2), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Mit freundlichen Grüßen,

Prof. Dr. Georg Wieber



**LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
WORMS**

B3.

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5

67547 Worms

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **09. März 2020**

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Ihre Nachricht:
vom 17.02.2020
61 26 B 163

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
Re- II 39a u. IV 46a

Ihre Ansprechpartnerin:
Renate Renth
E-Mail:
renate.renth
@lbm-worms.rlp.de

Durchwahl:
(06241) 401-679
Fax:
(0261) 29 141-6971

Datum:
3. März 2020

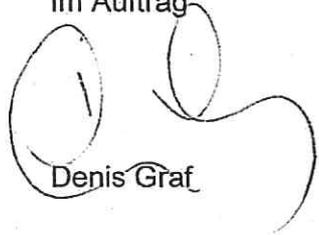
**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)“ der Stadt
Mainz**

**Hier: erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
sowie erneute, eingeschränkte Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)“
der Stadt Mainz verweisen wir inhaltlich auf unsere Stellungnahmen vom 06. März 2019 und
vom 02. Mai 2018, Zeichen jeweils Re- II 39a u. IV 46a. Darüber hinaus bestehen seitens des
Landesbetriebes Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Denis Graf

Im Auftrag


Renate Renth

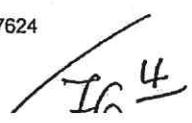
Besucher:
Schönauer Str. 5
67547 Worms

Fon: (06241) 401-5
Fax: (06241) 401-600
Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Arno Trauden







ERLEBEN, WAS VERBINDET.

B4.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (ChristineWust@telekom.de)
TELEFONNUMMER 0671/96-8062
DATUM 05.03.2020
BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Guttschänke Weyer – VEP (B 163)“

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 27.04.2018 und 29.03.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

i.A.

Jennifer Stelzel

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz
Postanschrift: Postfach 91 00, 55009 Mainz | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz
Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

6126 B163
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 20.03.2020

767



**WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP
(B 163)"**

Ralf Groh An: Michael Schuy

06.03.2020 08:11

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Ralf Groh
SG Verbindliche Bauleitplanung
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 43
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 06.03.2020 08:11 —

Von: Lisa Scicolone/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 05.03.2020 14:22
Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Lisa Scicolone
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 29
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Lisa Scicolone/Amt61/Mainz am 05.03.2020 14:22 —

Von: <Christine.Wust@telekom.de>
An: <Lisa.Scicolone@stadt.mainz.de>
Datum: 05.03.2020 14:02
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"

Sehr geehrte Frau Scicolone,

anbei senden wir Ihnen die gewünschten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Wust

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest/ PT112
Christine Wust
MA PB 1 Bauleitplanung
Poststr. 20-28, 55545 Bad Kreuznach
+49 671 96 8062 (Tel.)
+49 391 580 248120 (Fax)
E-Mail: Christine.Wust@telekom.de

www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:

www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.



Mainz, Gutsschänke Weyer - VEP (B 163) .pdf

Datum: 09.03.2020 16:01
Betreff: Stellungnahme S00838887, VF und VFKD, Stadt Mainz, 61 26 B 163, Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"

B5.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung -
Helen Bourguignon
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00838887
E-Mail: TDRA.SWESchborn@Vodafone.com
Datum: 09.03.2020
Stadt Mainz, 61 26 B 163, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke
Weyer - VEP (B 163)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.02.2020.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland
GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres
Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu
eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen
Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

61 26 B 163
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 20.03.2020

TR 8



**WG: Stellungnahme S00838887, VF und VFKD, Stadt Mainz, 61 26 B
163, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP
(B 163)"**

Ralf Groh An: Michael Schuy

10.03.2020 08:45

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Ralf Groh
SG Verbindliche Bauleitplanung
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 43
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 10.03.2020 08:45 —

Von: Lisa Scicolone/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 09.03.2020 16:13
Betreff: WG: Stellungnahme S00838887, VF und VFKD, Stadt Mainz, 61 26 B 163,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Lisa Scicolone
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 29
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Lisa Scicolone/Amt61/Mainz am 09.03.2020 16:13 —

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland"
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
An: <Lisa.Scicolone@stadt.mainz.de>