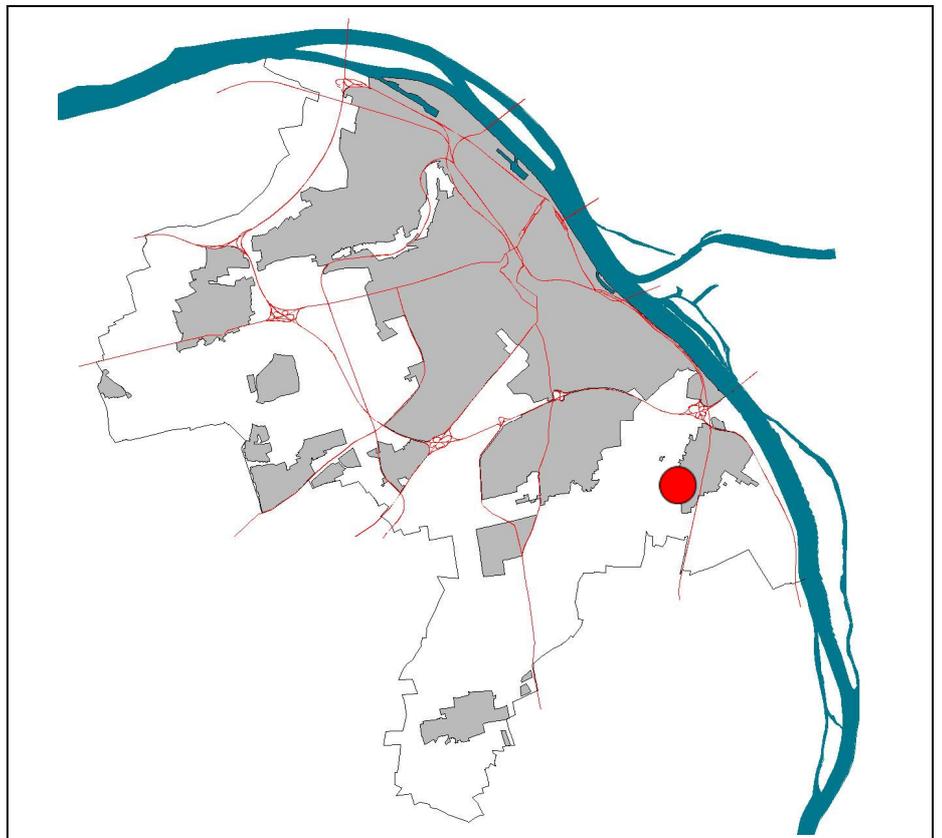


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan
"Im Stoßacker / Koppernweg (L 70)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Im Stoßacker/Koppernweg (L 70)"

Der Bebauungsplan "L 70" wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte und die Entwicklung einer Wohnnutzung mit Einfamilienhausstrukturen in einem allgemeinen Wohngebiet am westlichen Siedlungsrand von Laubenheim zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Flächen bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB einer Bebauung nicht zur Verfügung standen, bzw. im bisher gültigen Bebauungsplan "L 25" zu Teilen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt wurden. Die Festsetzungen des "L 25" werden innerhalb seines Geltungsbereiches durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "L 70" vollständig ersetzt.

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt bereits an dieser Stelle Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan "L 70" ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rheinhessisches Rheingebiet". Weitere Schutzgebiete natur-, wasser-, oder denkmalrechtlicher Art sind von der Planung nicht betroffen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Aufgrund der hohen Bedeutung der vorhandenen Grünstrukturen im Geltungsbereich für den Arten- und Naturschutz wurde eine Reihe von Umweltrelevanten Aspekten durch gutachterliche Einschätzungen näher untersucht. Die für das Verfahren wesentlichen Gutachten beziehen sich auf

- den Artenschutz und den Artenschutz der streng geschützten Zauneidechse & Haselmaus,
- den Baumschutz,
- den Bodenschutz,
- Schallschutz,
- die Entwässerung und auf die Versickerung.

Artenschutz

Im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung wurde die Nutzung bzw. Eignung der betroffenen Flächen für planungsrelevante Tierarten überprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die streng bzw. europarechtlich geschützten Arten der Haselmaus sowie die der innerhalb des Planungsgebietes vorkommen. Aus diesem Grund erfolgte in einem weiteren Schritt eine vertiefende Untersuchung dieser betroffenen Tierarten in Form des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Zauneidechse und Haselmaus. Für die Umsetzung der Planung sind zum Schutze dieser streng geschützten Arten deshalb vorbereitende und begleitende Maßnahmen des Artenschutzes für die Arten Haselmaus und Zauneidechse notwendig. Die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen so lange unzulässig, bis die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen umgesetzt sind.

Baumschutz

In einem Gutachten wurden Bäume, die innerhalb der Grundstücksflächen bestehen und erhalten werden können, benannt und im weiteren Entwurf des Bauleitplanes als zu erhal-

tend festgesetzt. Die Ergebnisse der Gutachten bestätigten, dass die bestehenden Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Naturschutz haben. Aus diesem Grund wurden die bestehenden Gehölzflächen in das Bebauungskonzept integriert und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Bodenschutz

Es erfolgte eine Untersuchung zum Radonvorkommen, woraus sich allerdings keine Einschränkungen ergaben.

Schallschutz

Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, in welchem die potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen dem bestehenden Aussiedlerhof und der geplanten Wohnbebauung nochmals konkret ermittelt und beurteilt wurden. Die Untersuchung belegt, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Fläche des Bebauungsplans eingehalten werden. Ein störungsfreies Nebeneinander der beiden Nutzungen ist damit auch ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen möglich.

Entwässerung

Im Sinne einer zukunftsgerechten Überflutungsvorsorge ist das Plangebiet vor seltenen Starkregenereignissen zu schützen. Zudem wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt, der nachweist, dass der hierzu erforderliche Rückhalteraum im angrenzenden vorhandenen Rückhaltebecken "Am Edelmann/Koppernweg" zur Verfügung steht.

Versickerung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde der Untergrund des Plangebiets geotechnisch und hydrogeologisch untersucht und Empfehlungen hinsichtlich der Baugrundeigenschaften und Versickerungsmöglichkeiten erarbeitet. Die durchgeführten Versickerungsversuche zeigten eine gute Wasserdurchlässigkeit. Aufgrund der ungünstigeren Eigenschaften in den tiefer liegenden Bodenschichten und der Lage in einem vermuteten Rutschgebiet wird empfohlen in jedem Einzelfall eine konkrete Prüfung der Durchlässigkeit durchzuführen.

Des Weiteren wurde bei der Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Bedarf an zusätzlichem landespflegerischem Ausgleich deutlich. Der flächenmäßige und funktionale Ausgleich des Schutzgutes Pflanzen kann fast vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden jedoch die Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 2.800 m² als maßgeblich erachtet. Um diese Ausgleichflächen unter zu bringen, ist die Einbeziehung von externen Ausgleichsflächen erforderlich. Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird eine insgesamt 6.400 m² große Fläche zugeordnet, wovon 5.600 m² ökologisch aufwertbar sind. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Rheinhesisches Rheingebiet, im Überschwemmungsbereich des Rheins in der Gemarkung Weisenau.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Zauneidechsen-Population werden Umsiedlungsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Die Umsiedlungsfläche befindet sich am Laubenheimer Hang, etwa 400 m süd-südwestlich der Eingriffsfläche in der Gemarkung Laubenheim. Von den zur Verfügung stehenden 0,4 ha sind ca. 0,24 ha vorlaufend als Lebensraum für die Zauneidechse herzustellen, aufzuwerten und dauerhaft zu sichern.

Der Ausgleich der Lebensraumverluste für die Haselmaus kann nach gutachterlicher Sicht über die Aufwertung der Lebensraumstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches sowie das dortige Bereitstellen von zusätzlichen Versteckmöglichkeiten erfolgen.

Zusätzlich zu den getroffenen grünplanerische Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung der privaten Grundstücke, Umsetzung einer Dachbegrünung für Flachdachanteile, Begrünung geschlossener Fassadenbereiche, Maßnahmen zur Einfriedungen und Vorgartenbereiche, Beleuchtungsmaßnahmen sowie zu einer Minimierung der Eingriffen in Natur und Landschaft bei.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits in der Zeit vom 23.07.2012 bis einschließlich 10.08.2012 und in Form eines "Scopingtermins" am 15.08.2012. Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis mehrerer Fachgutachten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 21.02.2020. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden Anmerkungen zur Erweiterung des Geltungsbereiches, der Abwicklung des Verkehrsaufkommens und der Nutzbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen vorgebracht. Diese wurden soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.08.2020 bis einschließlich 02.10.2020. Die im Rahmen des Anhörverfahrens eingegangenen Anregungen wurden in die Planung eingearbeitet und ergänzt. Insbesondere wurden die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung, Wasserwirtschaft, Verkehrserschließung, Hangstabilität, Leitungstrassen, Versickerung, Radonvorsorge, Richtfunktrassen sowie die Ausgleichsflächen thematisiert. Daneben wurden der Gewässerschutz, Lärmschutz, Altlasten/Bodenschutz, Naturschutz und der Artenschutz behandelt.

Zur Einbeziehung der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

In der Zeit vom 31.07.2023 bis 15.09.2023 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die hierbei vorgebrachten Themenbereiche der Träger öffentlicher Belange wurden bereits überwiegend in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet, bzw. sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden auf Basis anderer Genehmigungsverfahren behandelt. Im Zuge der Offenlage gingen ebenso Anregungen Seiten der Öffentlichkeit ein. Die diesbezüglichen eingegangenen Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf Angelegenheiten, die nur bedingt durch die Planung beeinflusst werden.

Abweichende Planungsvarianten waren nur begrenzt möglich und unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten. Insbesondere eine Ausweitung der Bebauung, die von Seiten einiger Grundstückseigentümer erwünscht war, entsprach nicht dem Ziel den vorhandenen Ortsrand in seiner heutigen Vielfalt und Ausprägung zu sichern. Zudem befindet sich das Plangebiet im bestehenden Landschaftsschutzgebietes "Rhein-hessisches Rheingebiet", welches es zu schützen gilt.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Kita-Standortes sowie einer ergänzenden Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand von Mainz-Lauben-heim zu schaffen, erfüllt und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der im "L 70" festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, der Kompensationsmaßnahmen sowie dem bedingten Baurecht nach Durchführung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange verbleiben.