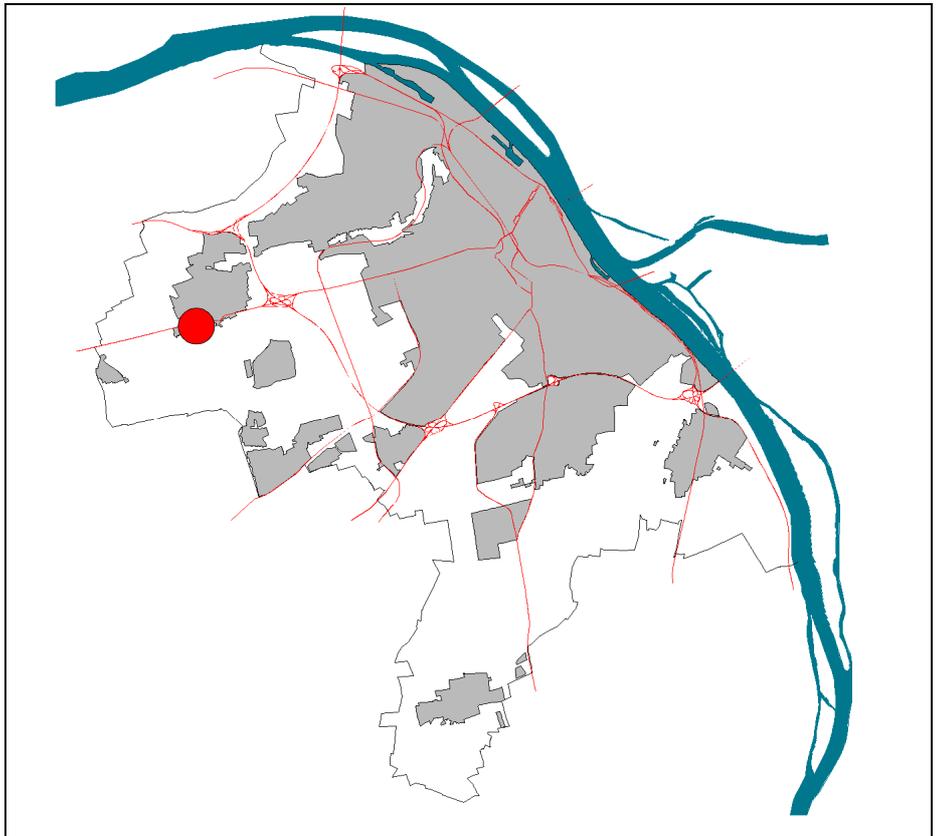


Stadt Mainz

Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen

Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"



Neben der Begründung inkl. Umweltbericht sind folgende Arten umweltbezogener Informationen bzw. umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie zusätzliche Informationen zu Radon, Energie, Lärm, und Ausgleichsmaßnahmen.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Gutachten

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
Untersuchungen und Stellungnahmen zu den Themenbereichen Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Artenschutz, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.
- **Baugrundtechnische Stellungnahme**
Untersuchungen und Stellungnahmen zu den Themenbereichen Bodenaufbau, Bodenproben, Geologie, Hydrogeologie, Grundwasser, Wasserverhältnisse, Versickerung, Bodenbelastung.
- **Regenwasserbewirtschaftungskonzept**
Untersuchungen und Stellungnahmen zum Themenbereich Entwässerung (Schmutzwasser-, Regenwasserentwässerung), Dimensionierung der Infrastruktur, Retentionsbedarf, Ableitung, Maßnahmenvorschläge.
- **Geotechnischer Untersuchungsbericht – Radonbelastung in der Bodenluft -**
Untersuchungen und Stellungnahme zum Themenbereich Radonbelastung in der Bodenluft, Grundlagen Radon, örtlicher Bodenaufbau.
- **Wärmekonzept - Untersuchung geeigneter Wärmeversorgungsvarianten**
Untersuchungen und Stellungnahme zum Themenbereich Energiebedarf (Heizwärme, Warmwasser), Primärenergiefaktor, Emissionsberechnung.
- **Schalltechnische Untersuchung**
Untersuchungen und Stellungnahme zu den Themenbereichen Anforderungen an den Schallschutz, Verkehrslärm.

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

1. **Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 20.05.2015** [Bodenschutz, Altlasten, Radonbelastung, Wasserwirtschaft, Versickerung, Grundwasser, Klimaschutz, Energie, Lärmschutz, Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Grünordnungsplanung, Baumbestand]
2. **Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 11.05.2015** [Bergbau, Boden, Baugrund, Radonvorkommen]
3. **Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 19.05.2015** [Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Bodenschutz]
4. **Schreiben des Wirtschaftsbetrieb Mainz vom 18.05.2015** [Umgang mit Niederschlagswasser]
5. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 17.03.2016** (Themenbereiche: Lebensraum von Vögeln) - Auszüge aus dem Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
6. **Schreiben eines Bürgers/ einer Bürgerin, eingegangen am 18.03.2016** (Landschaftsbild)
7. **Schreiben eines Bürgers/ einer Bürgerin, vom 30.03.2017** (Archäologie, Bodenbelastungen, Entwässerung, Gewässerschutz, Schallschutz, Artenschutz)

Hinweis:

Der Umweltbericht sowie die Fachgutachten sind gesonderte Teile der Beschlussvorlage und werden öffentlich ausgelegt; sie sind nicht nochmals als Anlage beigefügt. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der öffentlichen Auslegung teil.

Anlagen zu

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen



61 – Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 26. Mai 2015

Antw. Dez.	z. d. ffd. 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

vorab, per Fax 2671

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 56
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 3844
Fax 0 61 31 -12 25 55
Martina.bauer@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 20. Mai. 2015

Entwurf des Bebauungsplanes „Elmerberg (F 90)“ - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Aktenzeichen: 67 05 16 F 90

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Essentielle Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieses sensiblen Freiraumes ist die Begrenzung der Wohngrundstücke incl. ihrer privaten Freibereiche entsprechend der Darstellungen im FNP; die dort abgebildeten Grenzen dürfen nicht überschritten werden. Nähere Ausführungen entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Text bzgl. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sofern sich aus einer mangelnden Grundstücksverfügbarkeit (Sperrgrundstück) Zwangspunkte ergeben, sind diese jeweils in den Gutachten zu beachten. Dies kann der Fall sein bei der Verkehrsuntersuchung, dem Schallgutachten, der Entwässerungsplanung, der Naherholungsplanung, der Spielplatzkonzeption, der Energie- und Wärmeversorgungsplanung. Wir gehen davon aus, dass alle erforderlichen Untersuchungen und Gutachten seitens des Investors beauftragt werden. Die Auswahl der Büros und die Aufgabenstellung kann jederzeit mit uns abgestimmt werden.

Klimaschutz, Energie

Es ist ein Energie- und Wärmeversorgungs-konzept zu erstellen und mit dem Grün- und Umweltamt abzustimmen. Daraus folgend sind konkrete Textbausteine für den Umweltbericht, die textlichen Festsetzungen sowie erforderlichenfalls für den Durchführungsvertrag zu erstellen. Die Checkliste Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriff- Ausgleich, Artenschutz

Eine Erweiterung der Bebauung in den Talbereich birgt zahlreiche Konflikte bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Natur- und Artenschutz – insbesondere Fauna, Landschaftsbild und Naherholung;

Anlage 15 zu Blatt 1

61/26/F 90

diese Problematik ist im Rahmen des Umweltberichtes abzuarbeiten. Geeignete Lösungswege sind zu erarbeiten. Eine Eingriff-Ausgleichsbilanz ist ebenfalls zu erstellen. Sofern der Ausgleich nicht im Geltungsbereich erbracht werden kann, sollten vorrangig Flächen entlang des Aubachs gesucht werden, die zugleich Baustein der geplanten Gewässerrenaturierung sein können (s.u.). Die planerische Entwicklung ist in enger Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt vorzunehmen. Die Grundstücksentwicklung Mainz (AGEM) AöR ist bereit sämtliche Ausgleichsverpflichtungen (Gründerwerb, Anlage, Fertigstellung und dauerhafte Pflege) gegen Kostenerstattung zu übernehmen. Erste Gespräche sollten nach Vorlage der Bilanz geführt werden. Hinweis: Eine gleichzeitige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Ausgleichsflächen ist nicht ausgeschlossen. Eine rechtzeitige Zustimmung der AGEM zu dem Entwässerungskonzept ist jedoch zwingend. Erste Gespräche sollten nach Vorlage von belastbaren Entwürfen geführt werden.

Inwieweit sich aus dem ebenfalls zu erstellenden Artenschutzgutachten Restriktionen für die weitere Planung ergeben, kann erst nach Vorlage aller Fakten beurteilt werden. Inhaltlichen Anforderungen an die Untersuchungen haben wir dem Büro Modus Consult bereits mitgeteilt.

Weiterhin ist innerhalb des „F 90“ ein mind. 10 m breiter Gehölzstreifen als Ortsrand und Übergang in die freie Landschaft zu erstellen.

Die Notwendigkeit zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen ist vor dem Hintergrund der Vorgaben aus dem politischen Raum (12 m²/neuem Einwohner) und aus dem Landschaftsplan (Entwurf) zu prüfen. Ggf. können notwendige Spielflächen im Bereich von öffentlichen Grünflächen verortet werden. Wir empfehlen die Erstellung eines Grünflächenkonzeptes, in dem auch der Nachweis über die Einhaltung der bei der Stadt Mainz üblichen Standards erbracht werden soll. Dies sind z. B. Dachbegrünungen, Einhaltung der Mindestanforderungen der Grünflächensatzung, Berücksichtigung der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes.

Die Möglichkeit einer Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Quartier in den Außenbereich ist zu prüfen.

Lärmschutz

Im Verfahren sind die Auswirkungen des Verkehrslärms der Flugplatzstraße, der Erschließung und der zentralen Stellplatzanlage auf die geplanten Wohngebäude und die bestehende Nachbarschaft zu untersuchen. Auswirkungen des Fluglärms sind zu behandeln.

Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Wasserwirtschaft, Versickerung

Grundsätzlich sind im Zuge der Planung und Bebauung die Vorgaben des § 2, Abs. 2 Landeswassergesetz zu beachten. Niederschlagswasser von Frei- und Dachflächen ist, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, zu verwerten oder zu versickern. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Private Wege, Funktionsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Stadt Mainz: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 22.07.2011 hat der Klimaschutz ein verstärktes Gewicht im Baugesetzbuch erhalten. Die Klimaschutzklausel wurde in § 1a (5) BauGB eingeführt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Katalog möglicher Inhalte des Bebauungsplanes in § 9 BauGB wurde um Erfordernisse des Klimaschutzes erweitert. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und um Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Verwaltung hat somit die Aufgabe, neben den stadtökologischen Belangen des Klimaschutzes die energetischen Belange des Klimaschutzes verstärkt zu würdigen. Verwaltung intern wurde festgelegt, sich hierzu einer Checkliste zu bedienen. Diese Checkliste beinhaltet Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Die Checkliste dient gleichzeitig als Dokumentation und wird Bestandteil der Begründung. Die Checkliste stellt eine Sammlung der Maßnahmen dar, die im Bauleitplanverfahren geregelt werden können. Sofern Maßnahmen im Einzelfall nicht angewendet werden können oder sollen, ist dies zu begründen.

Die Checkliste ist bis zum Termin der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 17. – Umweltamt auszufüllen und nimmt sodann am weiteren Verfahren teil.

Stadtverwaltung Mainz 07-Umweltamt <i>Frühling</i> Postfach 38 20 55028 Mainz	BearbeiterIn: <i>J. Kell</i> Tel.: 06131/12-3813 Fax: 06131/12-25 55 E-Mail: Az.: <i>62 05 161 790</i>
Verfahren / Planung / Projekt: <i>„Klemer Berg (790)“</i>	
Frist: spätestens zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB am Datum:	Eingang:

Checkliste zum Klimaschutz (energetische Belange)

		Ja	Nein
1. Ist damit zu rechnen, dass mit der Realisierung der Planung Energie im betroffenen Gebiet verbraucht wird? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Sind die baulichen Anlagen im Planungsgebiet gem. § 1 EnEV Gegenstand der Energieeinsparverordnung? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Ist die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung) <i>teilweise, städtebauliche Vorgaben nicht zu beachten</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Ist die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. Ist der Abstand benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Verschattung durch bestehende Bebauung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	Ja	Nein
6. Wurde bei den baulichen Anlagen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche?	
- wenn Nein, Begründung:	<i>Sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. spezifizieren</i>	
7. Gibt es Vorgaben für die Wärmeversorgung des Gebietes?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche? (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang)	
8. Liegt ein Wärmeversorgungskonzept für das Planungsgebiet vor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, Erstellungsjahr:		
- wenn Ja, ist das (bestehende) Wärmeversorgungskonzept optimiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Nein, Begründung:	<i>ist im weiteren Verlauf zu prüfen</i>	
9. Wurden weitere Einflussmöglichkeiten auf die sparsame, effiziente Nutzung von Energie sowie den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vertragliche Regelungen (z.B. gem. § 11 BauGB) werden angestrebt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Regelungsbedarf besteht insbesondere zu nachstehenden Punkten	
	<i>Markt- u. Energie- Wärmeversorg.</i>	
- wenn Nein, Begründung:	
10. Gibt es sonstige Aspekte, die zu dem Ergebnis führen, dass Untersuchungen erforderlich sind?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche?	<i>Ein Energie- u. Wärmeversorg. Konzept hat zu erstellen.</i>	

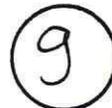
Zu den vorgenannten Prüfkriterien Nr. sind zur abschließenden Entscheidung noch folgende ergänzende Untersuchungen erforderlich:

.....

Münch, 2005/2005
 Ort, Datum

St.-Büro- u. Umwelt i. B.
 Dienststelle

[Signature]
 Unterschrift Dienstbezeichnung



TELEFAX

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-rip.de
www.lgb-rip.de

11.05.2015

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 04.05.2015
3240-0454-15/V1 61 26- Fi 90
Dr.Ku/ejb

Telefon

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl.:

Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)" des Stadtteils Mainz-Finthen

→ G.r.e.e.H

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Elmerberg (F 90)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

– mineralische Rohstoffe:

Keine Einwände

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim
BIC MALADE51DKH
IBAN DE 70 546 512 400 000 020 008
Ust. Nr. 26/673/0138/6

Anlage 19 zu Blatt 1				
61	26	Fi	90	



- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;



- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Leitender Geologiedirektor

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 21. Mai 2015

Antw. Dez.	z. d. d. A.	Wl.	R.
Abt.: 0	1	2	3
SB: 0	1	2	3



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

11

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 3240
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

19. Mai 2015

Mein Aktenzeichen; Ihr Schreiben vom Ansprechpartner/-in / E-Mail
Mz 411.3, 02-07; 4/Ba 04.05.2015, Jutta Bachstein
1/Me:33 61 26 - Fi 90; jutta.bachstein@sgdsued.rlp.de
Bitte immer angeben!

Telefon / Fax
06131 2397-130
06131 2397-155

**Bebauungsplan „Elmerberg (F90)“ Mainz- Finthen
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.05.2015 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Abwasserbeseitigung

1.1. Schmutzwasser

Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

1.2. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenste-

1/3

Konto der Landesoberkasse:
Sparkasse Rhein-Haardt
BLZ: 546 512 40
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08
Konto-Nr.: 20 008
BIC: MALADE51DKH

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

Anlage 23
1
16/26 Fi 30



hen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswässer von Straßen, Wegen und Hofflächen dürfen nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen.

Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

Die Versickerung über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) auf Privatgrundstücken kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (zentrale Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei gezielter Versickerung, insbesondere über Rigole und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für die Privatgrundstücke.

Bei Einleitung in das Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflußverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61, 62 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser ist gedrosselt (10 l/s*ha) über einen Rückhalteraum einzuleiten, der für ein 50-jährliches Regenereignis zu bemessen ist. Auch gewässernahe Sickeranlagen sind auf dieses Regenereignis auszulegen.

Dieses sollte in den Hinweisen aufgeführt werden.

Ich empfehle, die Entwässerungskonzeption vorab mit mir abzustimmen.



2. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des F 90 sind mir keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht auch kein Hinweis auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen hervor.

Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

Altstandorte und Verdachtsflächen sind jedoch bislang im Bodenschutzkataster nicht vollständig erfasst.

Sollten bei der Stadt Mainz Hinweise auf Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Flächen, auf denen umweltgefährdende Stoffe gehandhabt wurden) oder Verdachtsflächen vorliegen, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jutta Bachstein



Wirtschaftsbetrieb Mainz, Industriestraße 70, 55120 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt I - Stadtplanungsamt

Eingang: 19. Mai 2015

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

Buslinien : 45, 47 und 58
 Auskunft erteilt : Herr Nüsing
 Telefon 06131/9715 : 261
 Telefax 06131/9715 : 289
 Ihr Zeichen : 61 26 - Fi 90
 Unser Zeichen : 75-70-F-Fi 90
 Bei Antwort angeben
 E-Mail : manfred.nuesing@stadt.mainz.de
 wirtschaftsbetrieb.mainz@stadt.mainz.de
 Datum : 18.05.2015

Bebauungsplan-Entwurf „Elmerberg (F 90)“

Stellungnahme

Im April 1995 wurde das Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz novelliert. Darin heißt in § 2 (2): „Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann.“ Bei der Niederschlagswasserbeseitigung gilt nunmehr der Grundsatz: **Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten**. Eine direkte Einleitung in Gewässer ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Ziel der neuen Gesetze ist eine naturnahe Regenwasserableitung bei neuen Erschließungsmaßnahmen. Für die Umsetzung einer naturnahen Regenwasserableitung sind wesentliche Abwägungsmerkmale zu berücksichtigen:

- Geologische Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens)
- Topographie der betreffenden Flächen (Hanggebiet)
- Hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation (Auslastungsgrad)
- Anschlussgrad der geplanten Flächen (befestigte Flächen)

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR das Ziel das anfallende Niederschlagswasser dezentral, sprich dort wo es anfällt und die Bodenverhältnisse (**Notwendigkeit eines Bodengutachtens**) es hergeben zur Versickerung zu bringen.

Bezüglich Bebauungsplan-Entwurfs „Elmerberg (F 90)“ ist nach derzeitigem Stand folgende entwässerungstechnische Erschließung möglich:

Das anfallende Schmutzwasserwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 in der Flugplatzstraße bzw. an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 südlich des geplanten Baugebietes, welcher parallel zum Aubach verläuft, angeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung von der Flugplatzstraße Richtung Aubach

Anlage 25 zu Blatt 1

Az	61	26	F	90
----	----	----	---	----

Vorstand: Jeanette Wetterling, Michael Paulus
 Vorsitzende des Verwaltungsrats: Beigeordnete Katrin Eder
 Sitz der Anstalt: Mainz



(Höhenunterschied ca. 10 m) ist bei einem geplanten Anschluss an die Flugplatzstraße ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Sollte das Schmutzwasser an den parallel zum Aubach verlaufenden Kanal angeschlossen werden sind frühzeitig mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz mögliche Trassenführungen (vom geplanten Baugebiet zum bestehenden Kanal) abzusprechen bzw. in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen. Vor der Bauausführung sind die Anschlusshöhen an die bestehenden Kanäle mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AÖR (Abt.3 Grundstücksentwässerung) abzustimmen.

Wie bereits oben erläutert sind für das anfallende Regenwasser die nach LWG geforderten Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen (Notwendigkeit eines Bodengutachtens). Voraussetzung für die in wasserwirtschaftlicher Hinsicht angestrebte Versickerung ist die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens und die Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf Auswirkungen (Wasseraustritte, Vernässungen und Gefährdung von angrenzenden Gebäuden) im Bereich der geplanten Flächen. Nach der Versickerungspotenzialkarte der Stadt Mainz ist in dem Plangebiet mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu rechnen. Sollten erforderliche genauere Untersuchungen die Annahme, das Regenwasser versickern zu können nicht bestätigen, kann über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen etc.) mit gedrosselter Ableitung in den Aubach nachgedacht werden. Eine mögliche gedrosselte Ableitung in den Aubach ist im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion abzuklären. In jedem Fall sind zu gegebener Zeit die entsprechenden Lösungsmöglichkeiten (Rückhaltung, Drosselmenge etc.) mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser an den öffentlichen Kanal ist nicht möglich.

In den beigegeführten Unterlagen (Konzeptskizze Mainz-Finthen vom 20.04.2015) ist eine mögliche Ausgleichsfläche plus Regenwasserversickerung dargestellt. Diese Fläche bietet sich für ein zentrales Rückhalte- und Versickerungsbecken an. Die konzeptionelle Lösung einer möglichen Versickerungsanlage ist in weiteren Gesprächen mit den tangierten Ämtern abzuklären.

Eine konkrete beitragsrechtliche Stellungnahme kann erst nach Vorliegen weiterer Informationen erfolgen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die geplanten Verkehrsanlagen im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen umlagefähig sind und eine einmalige Abwasserbeitragspflicht für die Beseitigung des Schmutz- und Oberflächenwasser entsteht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bohn 

Aktz.: 61 26 – Fi 90

Bebauungsplanentwurf "Elmerberg (F 90)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Bürgerhaus Finthen
<i>am:</i>	17.03.2016 von 18:30 Uhr bis 20:45 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	04.03.2016
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	ca. 70 Bürgerinnen und Bürger
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	. /.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	. /.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Hr. Schmitt (Amt 61) Hr. Groh (Amt 61)
<i>Bedenkfrist:</i>	15.04.2016
<i>Aushang:</i>	. /.

A) Allgemeines

Herr Schmitt vom Stadtplanungsamt begrüßt alle Anwesenden und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Herr Groh vom Stadtplanungsamt stellt den Ablauf des Bauleitplanverfahrens sowie die Inhalte des Bebauungsplanes "F 90" vor und weist auf die Bedenkfrist und Möglichkeit hin die Planunterlagen bis zum 15.04.2016 im Internet einsehen zu können.

Im Anschluss an die Vorstellung der Planung werden seitens der Bürgerinnen und Bürger Fragen und Anregungen vorgebracht.

Abwägungsergebnis

Die zur Zeit bereits vorhandene hohe Verkehrsbelastung auf der Flugplatzstraße wird zwar bei der Prüfung der geplanten Erschließung für das Baugebiet "Elmerberg" berücksichtigt und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte entsprechend überprüft, der Verkehr wird aber weder durch das Plangebiet selbst ausgelöst noch wesentlich verstärkt.

Die Forderung nach einer Umgebungsstraße für den Stadtteil Finthen wurde bereits in der Vergangenheit mehrfach in der Ortspolitik aufgeworfen. Diese Frage ist jedoch unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan "F 90" zu prüfen und zu beurteilen und wird nicht durch das Bauleitplanverfahren ausgelöst. Von einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit dieser Fragestellung wird daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgesehen.

Die Flugplatzstraße besitzt im für das neue Wohngebiet relevanten Bereich über eine Länge von ca. 60 m einen schmalen Gehweg mit einer Breite von ca. 1,5 m. Eine Änderung dieses Gehwegabschnittes ist aufgrund der Bestandssituation leider nicht möglich. Die bestehende Breite ist jedoch noch vertretbar, da der Gehweg mit einem Hochbordstein gegen Überfahren in Längsrichtung gesichert ist. Eine Gefährdung für Fußgänger ist daher gegenwärtig nicht gegeben.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 1.8 Erfolgt die Erschließung im Quartier durch die Stadt Mainz oder durch einen privaten Erschließungsträger?

Abwägungsergebnis

Gegenwärtig ist vorgesehen, dass die Erschließung durch einen privaten Investor erfolgt, der auch einen Anteil der neu entstehenden Gebäude realisieren möchte. Hierzu wird neben dem Bauleitplanverfahren ein eigenständiger Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz abgeschlossen, in dem unter anderem die Ausbaustandards geregelt werden.

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

2. Sonstiges

- 2.1 Wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) oder Wohngebiet (WA) festgesetzt?

Abwägungsergebnis

Aufgrund der geplanten Siedlungsstruktur als Wohngebiet in Form einer Bebauung mit Einfamilienhäusern ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

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

- 2.2 Auf dem Gelände haben sich in der Vergangenheit durch die extensive Nutzung zahlreiche Tiere insbesondere Vögel angesiedelt. Diese seien bei der Überplanung zu berücksichtigen.

18.03.2016

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 21. März 2016										
Antw. Daz.	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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans „Elmerberg (F 90)“ in Mainz-Finthen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehme ich die im Amtsblatt Nr. 9 vom 4. März 2016 der Landeshauptstadt Mainz gebotene Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des o. g. Vorhabens in Anspruch.

1. Erschließung

Die Erschließung von der Flugplatzstraße durch zusätzliche, im Querschnitt äußerst schmale Einmündungen erscheint aufgrund der dortigen Verkehrsbelastung kritisch. Hier sind in jedem Fall über ein Verkehrsgutachten die Folgen und erforderlichen Maßnahmen für die über- und innerörtliche Erschließungsqualität sowie Alternativen zu prüfen und zu bewerten.

Eine Erschließung von der Straße „Am Elmerberg“ und „Jean-Pierre-Jungels-Straße“ wäre dem deutlich vorzuziehen. Dazu ist der Erwerb von dafür durchaus vorhandenen und geeigneten Grundstücken zunächst nachweislich ernsthaft zu verfolgen.

2. Ortsbild

Die Bebauung nahe dem historischen Ortskern als Arrondierung desselben ist unbedingt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Landesdenkmalpflege hinsichtlich ihrer Verträglichkeit abzustimmen. Auch hier sind Alternativen zu prüfen und zu bewerten.

Es sollte in Erwägung gezogen werden, mit durchaus zeitgemäßen architektonischen Mitteln eine dem näheren Umfeld angemessene Kubatur zu schaffen, die von der dort vorherrschenden Struktur aus Hofreiten und einem Scheunenkranz abzuleiten ist. Dies betrifft insbesondere die vorherrschende und prägende Dachform.

3. Landschaftsbild

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs bzw. der Bebaubarkeit ist gerade vor dem Hintergrund einer Ortsrandarrondierung zu überdenken und in jedem Fall städtebaulich schlüssig zu begründen. Das landschaftlich und naturräumlich wertvolle Aubachtal sollte dadurch keinesfalls beeinträchtigt werden.

Hier gilt es, gemeinsam mit dem Grün- und Umweltamt sowie weiteren Fachplanern eine überzeugende Konzeption für den Übergang von wertvoller Kulturlandschaft zu neuem Ortsrand zu entwickeln, deren Erhalt und Pflege als Allgemeininteresse nicht gesichert in die Hände von einzelnen Privateigentümern gelegt werden darf und kann.

16¹

1

Ich darf um fachliche Prüfung und Einbringung in das Bauleitplanverfahren sowie um Dokumentation und Mitteilung des weiteren Umgangs mit diesen Aspekten bitten.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt (61)
Postfach 3820
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 03. April 2017

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

Ihre Nachricht vom

Unsere Nachricht vom

Durchwahl, Name

Datum
30.03.2017

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ BPlan **F90**, Finthen, Elmerberg
Hier: Einwendung aus der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie meine Bedenken, Anregungen und Einwendungen im BPlanverfahren F90, Elmerberg, Finthen.

Ich bitte um Prüfung, Aufarbeitung und Nutzbarmachung für das Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

33¹

Verfahren:

Bebauungsplan

F90 / Elmerberg, Mainz-Finthen

Finthen

bei

Stadtverwaltung Mainz, Stadtplanungsamt

Az.: Unbekannt

Stellungnahme

zu der Planung F90

und

materiellen Planmängeln

von

Datum: 28.03.2017**Copyrighthinweise:**

Copyright Kartengrundlagen OSM/ OLM, Google ©, Copyright Gebietsabgrenzungen: LANIS

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt, nur zur Information der Behörde zum internen Gebrauch bestimmt und darf auf keine Weise, auch nicht digital oder auszugsweise, kopiert, veröffentlicht, verbreitet oder an Dritte weitergegeben werden.

1. Bezug und Anlass

Die Bowfonds GmbH beabsichtigt die Erschließung eines Ortsrandgebietes des Stadtteils Finthen südlich der L419. Angedacht ist die Errichtung von Wohneinheiten auf 2,2 Hektar Fläche mit 0,7 Hektar neu versiegelter Fläche.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorschriften wurde Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslage hergestellt. (01.03.2017 bis 03.04.2017)

Aufgrund beruflicher Befassthheit, persönlicher Bekanntheit mit der Fläche und ernster Bedenken wurde diese private Stellungnahme verfasst. Wegen der beschränkten Zeit ist dies nur in Übersicht möglich. Auf fachliche Grundlagen wird nur insoweit eingegangen, wie es die Behandlung erfordert.

Die vollständige Sachermittlungspflicht liegt bei der Baubehörde.

2. Zusammenfassung der Bedenken, Einwendungen und Anregungen

Archäologie

- 2.1. Es wird aufgrund der zahlreichen, nachgewiesenen **archäologischen Funde** im emgerem Bereich angeregt, vorgängig eine archäologische Prospektion durchführen zu lassen, und bei Ausschachtungen die archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Bodenbelastungen

- 2.2. Es wird aufgrund der im Unterboden einzelner Parzelle gefundenen **Belastungen mit Arsen** angeregt, im Hinblick auf die spätere Nutzung „Wohnen“, „Garten“, „Spielplatz“ gemäß BBoSchVO dem Bauträger aufzugeben, aus dem Oberboden (10 – 30 cm) in geeigneter Flächenabdeckung Proben zu entnehmen, auf das Spektrum der gesetzlich vorgegebenen Schadstoffe zu analysieren und punktscharf zuzuordnen. Im Ergebnis liegt Gewissheit vor, ob und wo Einschränkungen der Nutzung oder ein Bodenaustausch erforderlich sind.
- 2.3. Es liegt eine **schädliche Bodenveränderung** bezüglich PAK und langkettiger KW in den nordöstlichen Parzellen vor. Die Herkunft und das Alter können durch „Fingerprinting“ bestimmt werden. Die räumliche Ausdehnung muss durch Sondierung festgestellt werden. Die Sanierung ist dem Verursacher aufzugeben. Eine Bebauung ist nur nach vollständiger Sanierung möglich. Schädliche Veränderungen des – hier geschichteten - Grundwassers sind auszuschließen. (-> KW-Index nachbestimmen).
- 2.4. Die Untersuchungsergebnisse der **undokumentierten Bohrung** auf dem Flurstück 4/3-nördlich sind zwingend nach zu fordern.
- 2.5. Die **fehlende Untersuchung** der Parzelle hinter dem Anwesen Nr. 23 ist nachzuholen.

Fehlende materielle Planreife

- 2.6. Die Unterlagen haben aufgrund der unvollständigen Planunterlagen für die Entwässerung und der fehlenden Grundstücke für den Ableitkanal keine materielle Planreife. Die **Erschließung ist nicht gesichert**.

Entwässerung/ Gewässerschutz

- 2.7. Nach Standard BWK M3 gilt: Einleitungen jeglicher Art sind in **Quellbereich** nicht zulassungsfähig. Damit ist die **Direkt-Einleitung** in den Aubach nicht zulassungsfähig.
- 2.8. Es wird alternativ angeregt, dem Planer aufzugeben, den Nachweis über die **stoffliche und hydraulische Unbedenklichkeit der Direkteinleitung** über BWK M3/ M7 zu führen. Die Vorbelastungen (Entwässerung Layenhof, Straßen und Feldwegablauf Elmerberg, Staffel) sind einzurechnen.
- 2.9. Es wird alternativ angeregt, dem Planer aufzugeben, unter Verkleinerung der bebauten Fläche den Nachweis der vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers über **Mulden-Rigolen** zu führen.
- 2.10. Es wird angeregt, die **Straßenentwässerung** der Erschließungsstraßen vollständig über Mulden, ggf. mit Tiefbeeten zu erzielen, die nach 7-10 Jahren wegen der oberflächlichen Anreicherung von Schwer- und Übergangmetallen und PAK geschält werden sollten.
- 2.11. Es wird zugunsten der Rückhaltung und Verdunstung angeregt, die vorgeschriebene **Dachneigung** von mindestens 20% aufzugeben und Flachdächer und Dächer bis 15° mit Begrünungspflicht zuzulassen.
- 2.12. Daneben wird geraten, schon jetzt das im Gelbdruck vorliegenden überarbeitete Merkblatt M102 hinzuzuziehen (Änderung der Wasser-Bilanz zum Ausgangszustand um max. 10%).

- 2.13. Es wird nochmals alternativ angeregt, den **Verlauf des Schmutz- und Regenwasserkanals** nicht durch, bzw. in die morphologisch und limnologisch höherwertigen Bachabschnitte zu legen, sondern direkt zum Anschluss Ende der Straße „Am Elmerberg“ zu führen. Dort ist das Bachbett befestigt und kann höheren hydraulischen Belastungen widerstehen. Die Verschmutzung ist dort ohnehin erheblich.

Schallschutz

- 2.14. Das Schallgutachten ist **unvollständig** im Sinne der Ermittlung von Vorbelastungen (Gewerbegebiet, Flugplatz Finthen, landwirtschaftliche Betriebe) und neu unter sorgfältiger Erhebung der Vorbelastung zu erstellen.

Artenschutz

- 2.15. Es wird alternativ vorgeschlagen, den westlichen Bereich der Planfläche bis zur Höhe der westlichen Zufahrtsstraße in 100-m-Fluchtdistanz des Wiedehopfes **von Bebauung freizuhalten**, und die freigestellten Flächen vorteilhaft zur **Muldenversickerung** zu verwenden.

3. Belang archäologische Denkmalpflege

Der überplante Bereich gehört randlich zum alten Siedlungskern von Finthen. Es fanden sich bisher im näheren Bereich der Flugplatzstraße und „Am Elmerberg 11“ diverse römische Fundstätten, die regelmäßig zerstört wurden. Im Bereich „Am Hochgericht“, direkt angrenzend, wurde ein Sarkophag gefunden, sowie diverse Beigaben. Latènezeitliche und neolithische Funde waren ebenfalls „Am Hochgericht“ und in der Flugplatzstraße häufig.¹

Da der überplante Bereich bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit bei größeren Bodenbewegungen auf archäologische Funde zu stoßen.

Es wird aufgrund der zahlreichen archäologischen Funde im Bereich angeregt, vorgängig eine archäologische Prospektion durchführen zu lassen, und bei Ausschachtungen die archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

4. Belang Bodenschutz

Auf den Parzellen im Planbereich wurden aus verschiedenen Tiefen und unterschiedlichen Probestellen Mischproben der Rammkernsondierungen hergestellt und auf Schadstoffe untersucht.

- 4.1. Im Bereich der Parzellen 23/1 und 21/4 wurden erhöhte **Arsenwerte** von 23-26 mg/ kg TS gefunden. Laut Bodengutachten soll dort entstehender Aushub als entsorgungspflichtig eingeordnet werden.²

Die gefundenen Werte liegen durchaus im Bereich des hier vorhandenen geogenen Hintergrundes. Aufgrund der Mischprobenbildung kann nicht unterschieden werden, ob es sich um eine schädliche Bodenveränderung oder einen natürlichen Gehalt handelt. Auch ist nichts über die spätere Kontaktzone und den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgesagt.

Es wird deshalb angeregt, im Hinblick auf die spätere Nutzungsformen „Wohnen“, „Garten“, „Spielplatz“ gemäß BBoSchVO aus dem Oberboden (10 – 30 cm) in geeigneter Flächenabdeckung Proben zu entnehmen, auf das Spektrum der gesetzlich vorgegebenen

¹ Zusammenstellung nach Knöchlein, Ronald (2006): Archäologische Ortsbetrachtung Finthen

² Knoblich, Dr. Christian (28.01.2015): Baugrundtechnische Stellungnahme BV Finthen, 55126 Mainz

Schadstoffe zu analysieren und punktscharf zuzuordnen. Im Ergebnis liegt Gewissheit vor, ob Einschränkungen der Nutzung oder ein Bodenaustausch erforderlich sind.

- 4.2. Im Bereich der Flurstücke 4/3 und 5/1 wurden erhöhte **PAK-Werte** und **KW2** erhoben. Ein **KW-Index** aus dem Eluat wurde nicht erstellt. Es besteht wiederum keine klare Zuordnung und der Gradient ist unbekannt. Hier fand sich zudem eine Auffüllung mit Fremdmaterial.

Es handelt sich bedingt durch die Mischprobe eventuell um eine stärkere Verschmutzung, als nach den Untersuchungsberichten angenommen. Ausmaß und räumliche Ausdehnung sind bisher nicht definiert. Die Herkunft kann aus einem Brand, langfristiger Ablagerung von Verbrennungsprodukten oder einem Ölunfall (zusätzlich KW) erklärt werden.

Anregung: Es liegt eine schädliche Bodenveränderung bezüglich PAK und KW vor. Die Herkunft und das Alter können durch eine Fingerprinting bestimmt werden. Die räumliche Ausdehnung muss durch Sondierung festgestellt werden. Die Sanierung ist dem Verursacher aufzugeben. Eine Bebauung ist nur nach vollständiger Sanierung möglich. Schädliche Veränderungen des -hier geschichteten - Grundwassers sind auszuschließen. (-> KW-Index nachbestimmen)

Empfehlenswert wäre auch eine erweiterte Untersuchung gemäß EPA-Standard.

Die Untersuchungsergebnisse der undokumentierten Bohrung auf dem Flurstück 4/3-nördlich sind zwingend nach zu fordern.

Die fehlende Untersuchung der Parzelle hinter dem Anwesen des Herrn OV Schäfer ist nachzuholen.

5. Belang Gewässer- und Grundwasserschutz

5.1. Planung

Niederschlagswasser soll getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und auf verschiedene Weise beseitigt werden. Niederschlagswasser der nordöstlichen Bebauung soll in ein rund 2000 m² großes Versickerungsbecken bachnah im Südteil geleitet werden. Niederschlagswasser der mittleren Bebauungseinheiten soll je Einheit über eine Zisterne und einen Versickerungsschacht in eine Regenleitung und einen Stauraumkanal zum Aubach abgeführt werden. In den nordöstlichen Bauten (mit PAK-Belastung) ist keine Versickerung oder Nutzung vorgesehen, diese werden direkt an die Regenleitung angeschlossen.

Entgegen der Aussage der Gutachter Büro Knoblich setzt die Behörde eine weitaus bessere Versickerungsfähigkeit der Böden voraus, als vorhanden.

5.2. Gewässerbeschreibung

Die geplante Einleitungsstelle befindet sich rund 600m unterhalb der einzig erhaltenen „Quelle“ des Aubaches, einer ehemaligen Trinkwasserfassung (Wasserwerk Finthen). Sie kann noch dem Quellbereich zugeordnet werden (Krenal). Weitere Quellen im Bereich laufen in der ehemaligen Flugplatzleitung ab, bzw. dann in den Kanal Elmerberg.

Die Quellfassung liegt in der Verlängerung eines Grabens zum RRB Layenhof. (Flugplatzentwässerung, keine Einleitebegrenzung, Drosselabfluss ca. 50 L/s) und zum Ober-Olmer Wald (hier nur Zufluss nach Schneeschmelze).

Oberhalb und unterhalb liegen zwei größere Einleitungen von Oberflächenwasser (Ende Straße „Am Elmerberg“, Abzweig zum Staffel), die erhebliche Mengen Niederschlagswasser mit Schlamm und ausgewaschenen Stoffen von Feldern und landwirtschaftlichen Wegen in den Aubach einschwemmen. Von der Straße am Elmerberg wird an der gleichen Stelle Straßenablauf über einen Gulli eingeleitet.

Der mittlere Abfluss liegt nach eigenen langjährigen Messungen bei 2-3 L/ s. Dabei sind schon in der Quelle klar tieferes Grundwasser und Regeneinflüsse mit erhöhter Nährstofffracht zu unterscheiden. Nach Starkregen oder der Schneeschmelze wird die Quelle zudem von oberhalb mit bis über 50 L/ s stark verschmutzten Wassers aus der Entwässerung Flugplatz, der Notentwässerung der amerikanischen Leitung und den Feldwegabläufen überlaufen. Es besteht also bereits eine erhebliche und überbordende Vorbelastung.

Die Gewässerbreite ist gering (20-30 cm). Im Bereich der geplanten Einleitung finden sich mit Lößböschungen und Kastenprofilen am Aubach-Gonsbach sonst nicht erhaltene, für rheinhessische Gewässer typische morphologische Strukturen, gleichfalls autochthone Weidenbestände.

Im gesamten Bereich des Aubach-Gonsbach-Systems, gemäß WRRL HMWB, finden sich ausschließlich im von der Planung berührten Bereich Reste einer höherwertigen tierischen Besiedlung mit benthischen Organismen (Köcherfliegen, Sialiden, spezielle Eintagsfliegen). Der Abschnitt ist demnach für eine Wiederbesiedlung der untenliegenden Gewässerabschnitte sehr wichtig.

5.3. Grundsätzliche Mängel der Entwässerungsplanung in Details

- Die Entwässerungsplanung ist nicht quantitativ berechnet, die Auslegung nicht überprüft.
- Aufgrund nicht definierter Planung ist die Entwässerungssituation derzeit nicht konkret beschreibbar.
- Die vorgesehenen Sickerschächte sind in RLP nicht zulassungsfähig. Es tritt hinzu, dass sie die Sohlen teils in Bereichen mit schwebenden Grundwasserhorizonten befinden würden.
- Es fehlt vollständig eine qualitative und quantitative Betrachtung der Straßenentwässerung.
- Die notwendigen Grundstücke für eine geordnete Entwässerung sind nicht gesichert. Die Erschließung bezüglich Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser des Baugebietes ist nicht gesichert.
- Die notwendige Genehmigung für eine Direkteinleitung liegt nicht vor. Der Planer plant nicht in eine Erlaubnislage hinein.

Insgesamt gilt daher allein schon aufgrund dieser Fakten: Die Unterlagen haben keine materielle Planreife.

Es ist unverständlich, warum sie in dieser unfertigen und unvollständigen Form offengelegt werden.

Es besteht die erhöhte Gefahr, dass das Vorhaben durch eine Normenkontrollklage verzögert wird.

5.4. Bedenken gegen den Planungsansatz Entwässerung

Die Reihenfolge bei der Prüfung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde nicht ordnungsgemäß durchgeführt (Verdunstung vor Versickerung vor Einleitung), sondern alle gleichzeitig geplant.

Es handelt sich bei der Entwässerungsplanung erkennbar um einen „End-of-Pipe“-Ansatz, bei dem letztlich der größte Volumenanteil und ein erheblicher Anteil der Verschmutzung in den Aubach, mittelbar in den Gonsbach übergeleitet werden.

Gleichsinnig wirkt die „vergessene“ Straßentwässerungsplanung.

Es ist offensichtlich, dass die Versickerungsflächen zugunsten einer möglichst umfangreichen Bebauung zu klein geplant werden, mit der Folge der Direkteinleitung.

Gleichsinnig wirken die widersprüchlichen Festsetzungen des Plans bezüglich Dachbegrünung (Dächer bis 10° Neigung begrünen -> aber nur Dächer von *mindestens* 20° zugelassen). Die Verwendung versickerungswirksamer Beläge wird in das Belieben der Bauherren gestellt. Deren Standzeiten werden nicht beachtet (7-10 Jahre).

Die Beckenversickerung für die nordöstlichen Bereiche befindet sich mit der Schle vorausichtlich im Grundwasserbereich und ist daher nicht zulassungsfähig.

Oberflächenwasser gerade aus den stark belasteten nordöstlichen Bereichen würde über den Stauraumkanal direkt in den Aubach geleitet.

Es wird angeregt, dem Planer aufzugeben, unter Verkleinerung der bebauten Fläche den Nachweis der vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers zu führen.

Es wird angeregt, die Straßentwässerung vollständig über Mulden zu erzielen, die nach 7-10 Jahren wegen der oberflächlichen Anreicherung von Schwer- und Übergangsmetallen und PAK geschält werden.

Es wird angeregt, die Dachneigung von mindestens 20% aufzugeben, die aufgrund der historisierenden Vorstellung eines Einzelnen eingesetzt wurde, und Flachdächer und Dächer bis 15° mit Begrünungspflicht zuzulassen.

Daneben wird geraten, schon jetzt das im Gelbdruck vorliegenden überarbeitete Merkblatt M102 hinzuzuziehen (Änderung der Wasser-Bilanz zum Ausgangszustand um max. 10%).

5.5. Nichtzulassungsfähigkeit nach immissionsorientierten Standards (Gewässerschutz)

Zur Beurteilung von Einleitungen in Gewässer bezüglich hydraulischer und stofflicher Belastung ist Stand der Technik das Merkblatt M3 des BWK³. M3 ist hier gegenüber M153 vorzuziehen, da nur damit die *mehreren* Einleitestellen im Bereich berücksichtigt werden können.

Bereits nach altem Standard M3 gilt: Einleitungen jeglicher Art sind in Quellbereich nicht zulassungsfähig.

Damit ist die Einleitung in den Aubach nicht zulassungsfähig.

Es wird alternativ angeregt, dem Planer den Nachweis über die stoffliche und hydraulischen Zulässigkeit nach DWA M3, ggf. M7 aufzuerlegen.

5.6. Teilweise Vermeidung der Gewässerverschäden

Es wird angeregt, den Verlauf des Schmutz- und Regenwasserkanals nicht durch, bzw. in die morphologisch und limnologisch höherwertigen Bachabschnitte zu legen, sondern direkt zum Anschluss Ende Straße „Am Elmerberg“. Dort ist das Bachbett befestigt und kann höheren hydraulischen Belastungen widerstehen. Die Verschmutzung ist dort ohnehin erheblich.

³ „Ableitung von immissionsorientierten Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse“

6. Belang Artenschutz (Umweltbericht Modus Consult, Artgutachten BG Natur)

Die Untersuchung hierzu ist - offenbar dem kleinen Projektumfang geschuldet - sehr verkürzt ausgefallen. Es wird hier nur die höchstrangige Art Wiedehopf behandelt, da für die anderen Arten nach FFH-RL bzw. VSRL nicht ausreichend Daten gesammelt wurden.

6.1. Grundlagen (in Auswahl)

Der Wiedehopf wurde von Lambrecht & Trautner (2007) der Habitatkonstellation 6b zugeordnet. Diese umfasst Arten in meist großräumigen Biotopkomplexen bei räumlich direkt zusammenhängenden Teilhabitaten und vielfältiger Nutzung spezieller Strukturen / Straten. Diese Voraussetzungen liegen im siedlungsnahen Umfeld von Finthen, und im Gebiet durch extensiv bewirtschaftete Ausgleichsflächen, Altbaumbestände, Baumhecken und Heckenstrukturen, Lößlehmhohlwege und ähnliches in Mehrzahl vor. Der fachliche Maßstab für einen quantitativ erheblichen Habitatverlust liegt nach Lambrecht und Trautner bei 1800 m².

Der Wiedehopf zeigt grundsätzlich eine hohe Fluchtdistanz auf optische und akustische Reize, die bei 50-100 m liegt. Eigene Beobachtungen am ehemaligen Brutgebiet Layenhof tendieren eher zu der höheren Distanz. Hervorzuheben als Eignung ist daher insbesondere die Störungsarmut des Gebietes durch geringe Erschließung und die Abschirmung von Straßelärm durch die Altbebauung.

Der Gesang der Männchen ist durch Lärm maskierbar. Die Effektdistanz beträgt nach Garniel und Mierwald (2010) etwa 300 m zu Straßen.

Etwa 400 m entfernt beginnt das VSG Dünen und Sandgebiete Mainz-Ingelheim, in dem der Wiedehopf Art im Hauptvorkommen ist. Es handelt sich bei dem hier behandelten Brutplatz in jedem Fall um Mitglieder der Population des VSG, die dort aufgrund der landwirtschaftlich-ausgeräumten Nutzung nur geringe Flächen besiedelt.

Der Wiedehopf sucht seine Nahrung bevorzugt auf Offenboden oder spärlich bewachsenen Grünland. Sie besteht aus größeren Insekten, an Bäumen oft aus größeren Raupen.

6.2. Situation und Vermeidungsmaßnahmen

Der Brutplatz liegt in ca. 60 m Entfernung zur Baugebietsgrenze. Bauzeitlichen Störungen wollen die Gutachter BG Natur mit einem Bauzaun begegnen. Störungen durch die Siedlung selber sollen durch eine Abgrenzung mit Bäumen und Sträuchern vermieden werden.

6.3. Bedenken und Einwendungen

Es ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass die Baumhecken am Rand des Plangebietes und die Wiesen und Bauerngärten darin zum Habitatkomplex des Brutpaars gehören (Fläche 1, Abbildung 1). Deren Flächengröße beträgt im Zusammenhang ca. 12,7 ha. Ob zwei weitere, entferntere geeignete Flächen genutzt werden ist offen, aber angesichts der Lage des Brutplatzes auch sekundär.



Abbildung 1: Habitatkomplexe im Planbereich mit grundsätzlicher Eignung für den Wiedehopf.

Bei den festgestellten Fluchtdistanzen gegen Störungen und den Meidedistanzen bezüglich optischer und akustischer Reize ergibt sich folgende Abstandszonen mit Scheuchwirkung für den Wiedehopf (Hintergrundkarte weggelassen):

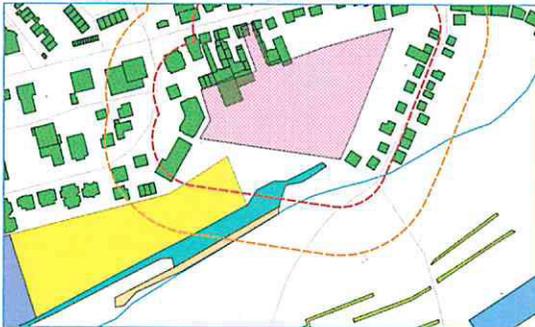


Abbildung 2: Fluchtdistanzen Wiedehopf 50 m (rot) und 100 m (orange) zur Bebauungsgrenze, Baufläche rot schematisch, Ausgleichsfläche gelb.

Es wird klar, dass die Fluchtdistanz zur Bebauung in die Ausgleichsfläche hinein unterschritten wird. Durch die Fluchtgrenze 50 m werden dem Wiedehopf 2100 m² Habitat entzogen, durch die Fluchtgrenze 100 m rund 10.000 m². Damit ist das Kriterium des „quantitativ-flächenbezogenen Habitatverlustes“ nach Lambrecht und Trautner erfüllt.

6.4. Unwirksamkeit der Minderungsmaßnahmen

Die bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen greifen nicht, weil diese vom menschlichen Blickpunkt aus gedacht sind. Ein Bauzaun am unteren Ende des steilen Baugeländes verdeckt nur für einen unmittelbar davor stehenden menschlichen Beobachter die Bauvorgänge. Ein weiter entfernter oder flugfähiger Beobachter kann sehr wohl den Baubereich einsehen. Lärm und Immissionen werden durch einen Bauzaun vom störungsempfindlichen Wiedehopf offenkundig *nicht* abgeschirmt. Es handelt sich um eine Scheinlösung.

Die siedlungsbedingten optischen Reize wollen die Gutachter BG Natur durch eine Kullissenpflanzung am westlichen Rand begegnen. Auch hier gilt das oben ausgeführte.

Grundsätzlich wird angeregt, die Bebauung westlich soweit zu verkleinern, dass die Fluchtdistanz des Wiedehopfes sicher unterschritten wird.

6.5. Alternativvorschlag

Es wird alternativ vorgeschlagen, den westlichen Bereich der Planfläche bis zur westlichen Zufahrtsstraße in 100-m-Fluchtdistanz von Bebauung freizuhalten, und die freigestellten Flächen vorteilhaft zur Muldenversickerung zu verwenden (Abbildung 3, hellblaue Linie). In dem Falle würde auch das Problem der zu geringen Flächen zur Versickerung und der nicht zulassungsfähigen Einleitungen in Quellbereich gelöst. Der Anspruch auf höchstmögliche Verwertung des Eigentums wird hier durch andere öffentliche Belange eingeschränkt (Artenschutz, Gewässerschutz).

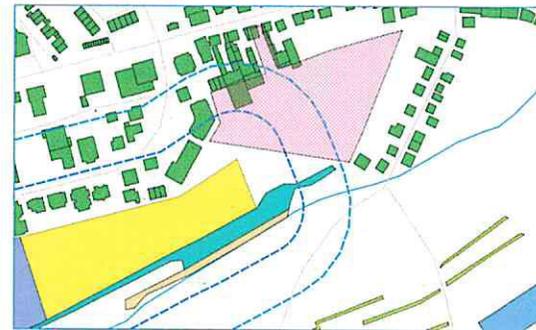


Abbildung 3: Fluchtdistanzen 50 m und 100 m von der Ausgleichsfläche her gerechnet.

7. Belang Schallschutz – Fehlende Ermittlung Vorbelastung

Das Schallschutzgutachten beschäftigt sich ausschließlich mit den Einwirkungen von Straßenlärm. Einwendungen:

- Das Schallgutachten berücksichtigt nicht die im Bereich des Bebauungsplanes liegenden landwirtschaftlichen Betriebe, und die daher von diesen zwangsläufig ausgehenden Schallemissionen (Betriebs-, Ernte-, Verarbeitungsvorgänge).
- Das Schallgutachten rechnet nicht ein das unmittelbar anschließende Gewerbegebiet Flugplatzstraße.

Es ist damit unvollständig im Sinne der TA Lärm und neu unter sorgfältiger Erhebung der Vorbelastung zu erstellen.

Um Prüfung wird gebeten.

Datum

Unterschrift