

Aktz.: 61 26 Fi 90

Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)"

I. Vermerk

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

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 01.03.2017 bis 03.04.2017 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Finthen und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 17.02.2017 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

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. Schreiben 1

- Schreiben vom 30.03.2017 -

2. Zusammenfassung der Bedenken, Einwendungen und Anregungen

Archäologie

- 2.1. Es werde angeregt eine archäologische Prospektion durchzuführen und die archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Stellungnahme:

Die Generaldirektion kulturelles Erbe (GdKE) wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ebenfalls beteiligt. Konkrete Funde sind nicht bekannt. Im Vorfeld der anstehenden Erdarbeiten wird die GdKE informiert. Auftretende Funde werden an diese gemeldet.

Bodenbelastungen

- 2.2. Es werde angeregt aufgrund der im Unterboden einzelner Parzellen gefundenen Bodenbelastung mit Arsen dem Bauträger aufzugeben, aus dem Oberboden Proben zu entnehmen, zu analysieren und punktscharf zuzuordnen. Im Ergebnis läge Gewissheit vor, ob und wo Einschränkungen der Nutzung oder ein Bodenaustausch erforderlich seien.

Stellungnahme:

Die festgestellten Arsenkonzentrationen liegen im Bereich des geogenen Hintergrundes. Sie liegen außerdem deutlich unter dem Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete von 50 mg/kg. Eine erneute Untersuchung oder vorsorgende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Auf Grünflächen und privaten Gärten ist ohnehin zu erwarten, dass Mutterboden aufgetragen wird, der den Anforderungen der BBodSchV genügen muss.

- 2.3. Es läge 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 müsse durch Sondierung festgestellt werden. Die Sanierung sei dem Verursacher aufzugeben. Eine Bebauung sei nur nach vollständiger Sanierung möglich. Schädliche Veränderungen des Grundwassers seien auszuschließen.

Stellungnahme:

Im Bereich der Sondierungen RKS 1 und RKS 16 (äußerster östlicher Rand des Plangebietes) wurden in der Auffüllung erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. Es handelt sich aufgrund der Einzelstoffanalytik sehr wahrscheinlich um Brandrückstände. Eine schädliche Bodenveränderung liegt allerdings nicht vor, da der maßgebliche Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Benzo-(a)-pyren in Höhe von 4 mg/kg für die Kategorie Wohngebiete nicht überschritten wird.

Im Rahmen der Neubebauung ist aus Vorsorgegründen allerdings ein Bodenaustausch der obersten 35 bis 70 cm vorgesehen. Dieser wird nicht im Bebauungsplanverfahren sondern im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Herkunft, das Alter und die räumliche Ausdehnung müssen hierfür nicht näher bestimmt werden. Eine schädliche Veränderung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden, da polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), mit Ausnahme von Naphtalin, das hier nicht festgestellt wurde, weitgehend wasserunlöslich sind.

- 2.4. Die Untersuchungsergebnisse der undokumentierten Bohrung auf dem Flurstück 4/3-nördlich seien zwingend nachzufordern.

Stellungnahme:

Bei der dokumentierten Bohrung auf dem Flurstück 4/3 handelt es sich um RKS 16. Die Ergebnisse (Bohrprofil und Analytik) liegen bereits vor (Baugrundtechnische Stellungnahme Prof. Dr. Knoblich, 28.01.2015).

- 2.5. Die fehlende Untersuchung der Parzelle hinter dem Anwesen Nr. 23 sei nachzuholen.

Stellungnahme:

Auf der Fläche hinter dem Anwesen Nr. 23 wurde der Untergrund mit den Sondierungen RKS 13, RKS 14 und RKS 15 untersucht. Aus dem Text der Einwendung ist nicht erkennbar, welche Untersuchungen fehlen und nachgeholt werden sollen.

Fehlende materielle Planreife

- 2.6. Die Planung habe aufgrund der unvollständigen Planunterlagen für die Entwässerung und der fehlenden Grundstücke für den Ableitkanal keine materielle Planreife. Die Erschließung sei nicht gesichert.

Stellungnahme:

Das Plangebiet schließt mit der geplanten Verkehrsfläche an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der Flugplatzstraße an. In dieser Straße sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Eine Anbindung ist auch für die Schmutzwasserabführung grundsätzlich möglich. Die Erschließung ist damit gesichert. Ob im Zuge der späteren Realisierung eine alternative Trassenführung für die Entwässerung und damit eine Anbindung an einer anderen Stelle des Kanalsystems erfolgt, ist nicht Bebauungsplanrelevant. Bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers stehen ebenfalls mehrere Alternativen zur Verfügung. Eine Ableitung in den Aubach ist über städtische Grundstücke grundsätzlich möglich. Auch für diese Trassenführung werden parallel zum Bauleitplanverfahren alternative Leitungsführungen untersucht. Die Lage der Leitung ist jedoch nicht Bebauungsplanrelevant.

Entwässerung/ Gewässerschutz

- 2.7. Nach Standard BWK 13 M3 gelte: Einleitungen jeglicher Art seien in Quellbereich nicht zulässig. Damit sei die Direkt-Einleitung in den Aubach nicht zulassungsfähig.

Stellungnahme:

Das zitierte BWK-Merkblatt definiert nicht die wasserrechtlichen Anforderungen; dies obliegt den Wasserbehörden. Das vom Ing.-Büro Sommer erstellte Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde mit Unterer und Oberer Wasserbehörde abgestimmt. Soweit wasserrechtlich zu behandelnde Benutzungstatbestände darin genannt sind, sind die erforderlichen Erlaubnis-Anträge aus dem Konzept unter Beachtung der geltenden technischen Richtlinien zu entwickeln.

Die Aussage, es handele sich an der Einleitstelle um den Quellbereich des Aubachs ist nicht richtig. Der eigentliche Quellbereich liegt 700 bis 800 m südwestlich der geplanten Einleitstelle. Er wurde bereits in den 60er Jahren drainiert und das Wasser über unterirdische Quelleitungen ursprünglich der Finther Wasserversorgung später dem Aubach zugeführt. Der Beginn des Bachlaufes am alten Wasserwerk kann also nicht als Quelle bezeichnet werden. Es ist vielmehr eine Sammelzuleitung mehrerer Drainleitungen.

- 2.8. Es werde angeregt den Nachweis über die stoffliche und hydraulische Unbedenklichkeit der Direkteinleitung über BWK M3/ M7 zu führen. Die Vorbelastungen seien einzurechnen.

Stellungnahme:

Welche Anforderungen an die Niederschlagswassereinleitung gestellt werden und welche Nachweise hierfür zu erbringen sind, ist im Zuge der fachtechnischen Prüfung im erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren zu regeln. Die zuständige Obere Wasserbehörde hat nach Vorprüfung des

Konzeptes bereits ihre grundsätzliche Zustimmung zur Einleitung gegeben. Der Nachweis der hydraulischen und stofflichen Unbedenklichkeit ist laut Entwässerungskonzept möglich, er wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens vorgelegt.

- 2.9. Es werde alternativ angeregt unter Verkleinerung der bebauten Fläche den Nachweis der vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen zu führen.

Stellungnahme:

Für den Umgang mit nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gilt das Gebot des § 55 WHG. Hieraus resultieren die im Vorfeld von der Oberen Wasserbehörde getroffenen Vorgaben zur Abflussbegrenzung, die annähernd den Abfluss aus dem unbebauten Gebiet abbilden. Die Einleitung stellt somit im Mittel keine Erhöhung der eingeleiteten Wassermenge dar. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wurde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wasserbehördlich nicht gefordert.

- 2.10. Es werde 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 Übergangsmetallen und PAK geschält werden sollten.

Stellungnahme:

Die vorgeschlagene Straßenentwässerung würde eine erhebliche Verbreiterung der Erschließungsstraße und den Bau aufwendiger Grundstückszufahrten zur Überbrückung der Mulden nach sich ziehen. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wurden dagegen mehrere andere Maßnahmen eingeplant, die in der Summe eine ähnlich hohe Wirkung erzielen. Dazu gehören die Begrünung aller Garagen und Carports, die Ausstattung aller Zufahrten, Zugänge und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, die Regenwassernutzung und schließlich die Versickerung des Regenwassers von nahezu allen Dachflächen.

Die Gebietsentwässerung gemäß Entwässerungskonzept mit anschließender gedrosselter Einleitung in den Aubach stellt somit unter Umweltaspekten, Pflegeaspekten und wirtschaftlichen Gründen die günstigere Lösung dar.

- 2.11. Es werde zugunsten der Rückhaltung und Verdunstung angeregt, die vorgeschlagene Dachneigung von mindestens 20° aufzugeben und Flachdächer und Dächer bis 15° mit Begrünungspflicht zuzulassen.

Stellungnahme:

Die gewählten Dachneigungen stellen sicher, dass sich das Wohngebiet in die umgebene Bebauung und ortstypische Dachlandschaft einfügt und nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Dachflächenwasser überwiegend auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Ausgenommen sind lediglich - um Vernässungen vorzubeugen - die an die bestehende Bebauung im Osten angrenzenden Gebäude. Eine Änderung der Dachneigung ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll und aus Sicht des Gewässerschutzes nicht erforderlich.

- 2.12. Daneben werde geraten, schon jetzt das im Gelbdruck vorliegende überarbeitete Merkblatt M102 hinzuzuziehen.

Stellungnahme:

Dem Aspekt der möglichst geringen Änderung der Wasserbilanz zum Ausgangszustand wird bereits Rechnung getragen. Durch die Einplanung einer großzügigen Versickerungsfläche im Westen und die Einplanung von Zisternen kommt ein Großteil des Niederschlagswassers der Verdunstung zugute und damit zurück in den Wasserkreislauf.

- 2.13. Es werde 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 sei das Bachbett befestigt und könne höheren hydraulischen Belastungen widerstehen. Die Verschmutzung sei dort ohnehin erheblich.

Stellungnahme:

Dem vorgeschlagenen Trassenverlauf für den Schmutzwasserkanal kann gefolgt werden. Das Flurstück 252/7 steht zwischenzeitlich zur Verfügung. Eine Anbindung an der genannten Stelle wird derzeit als favorisierte Lösung weiter verfolgt.

Schallschutz

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

Stellungnahme:

Die Fluglärmimmissionen sowohl vom Landeplatz Mainz-Finthen, als auch vom Flughafen Frankfurt am Main auf das Plangebiet wurden in dem in der Offenlage ausgelegten Schallgutachten zum Bebauungsplan Elmerberg (F 90) unter Punkt "6.2.2 Fluglärm" (Seite 13) untersucht und bewertet.

Das an den Bebauungsplan "F90" angrenzende Mischgebiet muss an den Gebietsgrenzen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete einhalten. Durch den Abstand der Baugrenzen im Bebauungsplan "F 90" zu den Baugrenzen des angrenzenden Mischgebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete an den Baugrenzen des Bebauungsplans "F 90" eingehalten.

Der landwirtschaftliche Betriebslärm in den Hofreihen wird durch die landwirtschaftlichen Gebäude selbst abgeschirmt. Durch diese Abschirmung und den Abstand zu den Baugrenzen im Bebauungsplan "F 90" werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten.

Artenschutz

- 2.15. Es werde 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.

Stellungnahme:

Der Alternativvorschlag beruht auf der Anwendung der Fluchtdistanz als alleiniges Kriterium um erhebliche Beeinträchtigungen des Wiedehopfes zu vermeiden.

Zur Vermeidung können jedoch verschiedene Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Bei der Entwicklung eines geeigneten Maßnahmenkonzeptes sind auch die örtli-

che Situation, die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren, die artspezifische Raumnutzung und die vorliegenden Habitatfunktionen zu berücksichtigen. Das Kriterium „Überschreitung der Fluchtdistanz“ als alleinige Vermeidungsmaßnahme für Beeinträchtigungen führt nicht zu einem nachvollziehbaren und sachgerechten Ergebnis. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht als Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen u.a. eine Umweltbaubegleitung, Bauzeitenregelung, Schutzzäune und -bepflanzungen vor. Die Maßnahmen sind geeignet erhebliche Beeinträchtigungen der Art zu vermeiden und Verbotstatbestände auszuschließen.

3. Archäologische Denkmalpflege

3. Der überplante Bereich gehöre randlich zum alten Siedlungskern von Finthen. Es bestehe eine hohe Wahrscheinlichkeit bei größeren Bodenbewegungen auf archäologische Funde zu stoßen.

Stellungnahme:

Die Generaldirektion kulturelles Erbe (GdKE) wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ebenfalls beteiligt. Konkrete Funde sind nicht bekannt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die GdKE ebenfalls beteiligt, ein Erfordernis zur Erkundung des Areals im Vorfeld der Bauarbeiten wurde nicht gesehen. Im Vorfeld der anstehenden Erdarbeiten wird die GdKE informiert. Auftretende Funde werden an diese gemeldet.

4. Bodenschutz

- 4.1. Es werde angeregt, im Hinblick auf die spätere Nutzung aus dem Oberboden weitere Proben zu entnehmen und auf Schadstoffe zu analysieren.

Stellungnahme:

Die festgestellten Arsenkonzentrationen liegen im Bereich des geogenen Hintergrundes. Sie liegen außerdem deutlich unter dem Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete von 50 mg/kg. Eine erneute Untersuchung oder vorsorgende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Auf Grünflächen und privaten Gärten ist ohnehin zu erwarten, dass Mutterboden aufgetragen wird, der den Anforderungen der BBodSchV genügen muss.

- 4.2. Es läge 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 müsse durch Sondierung festgestellt werden. Die Sanierung sei dem Verursacher aufzugeben. Eine Bebauung sei nur nach vollständiger Sanierung möglich. Schädliche Veränderungen des Grundwassers seien auszuschließen.
Die Untersuchungsergebnisse der undokumentierten Bohrung auf dem Flurstück 4/3-nördlich seien zwingend nach zu fordern. Die fehlende Untersuchung der Parzelle hinter dem Anwesen Flugplatzstraße 23 sei nachzuholen.

Stellungnahme:

Im Bereich der Sondierungen RKS 1 und RKS 16 (äußerster östlicher Rand des Plangebietes) wurden in der Auffüllung erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. Es handelt sich aufgrund der Ein-

zelstoffanalytik sehr wahrscheinlich um Brandrückstände. Eine schädliche Bodenveränderung liegt allerdings nicht vor, da der maßgebliche Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Benzo-(a)-pyren in Höhe von 4 mg/kg für die Kategorie Wohngebiete nicht überschritten wird.

Im Rahmen der Neubebauung ist aus Vorsorgegründen allerdings ein Bodenaustausch der obersten 35 bis 70 cm vorgesehen. Dieser wird nicht im Bebauungsplanverfahren sondern im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Herkunft, das Alter und die räumliche Ausdehnung müssen hierfür nicht näher bestimmt werden. Eine schädliche Veränderung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden, da polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), mit Ausnahme von Naphthalin, das hier nicht festgestellt wurde, weitgehend wasserunlöslich sind.

Bei der undokumentierten Bohrung auf dem Flurstück 4/3 handelt es sich um RKS 16. Die Ergebnisse (Bohrprofil und Analytik) liegen bereits vor (Baugrundtechnische Stellungnahme Prof. Dr. Knoblich, 28.01.2015).

5. Gewässer- und Grundwasserschutz

- 5.1. Entgegen der Aussage der Gutachter Büro Knoblich setze die Behörde eine weit- aus bessere Versickerungsfähigkeit der Böden voraus als vorhanden.

Stellungnahme:

Für das Plangebiet wurden entgegen den teils widersprüchlichen Angaben aus dem Gutachten Dr. Knoblich (Baugrundtechnische Stellungnahme, 28.01.2015) Erfahrungswerte aus dem benachbarten Bebauungsplan "F 69" herangezogen. Diese stellen die Untergrunddurchlässigkeit praxisnah und auf der sicheren Seite liegend dar. Im Plangebiet "F 69" besteht bei vergleichbarem Untergrund seit über 25 Jahren eine gut funktionierende Versickerungsanlage.

- 5.2. Die geplante Einleitstelle befinde sich ca. 600 m unterhalb der Quelle des Aubachs und sei dem Quellbereich zuzuordnen. Nach Standard BWK 13 M3 gelte: Einleitungen jeglicher Art seien in Quellbereich nicht zulässig. Damit sei die Direkt-Einleitung in den Aubach nicht zulassungsfähig.

Stellungnahme:

Richtigerweise wird angemerkt, dass der Aubach erst ab dem alten Wasserwerk dauerhaft wasserführend ist, weil hier Quelleleitungen einmünden. Die Zuordnung der ursprünglich geplanten Einleitstelle ist durch die Fortschreibung der Entwässerungsplanung überholt und mittlerweile gut 100 m weiter in Fließrichtung vorgesehen.

- 5.3. Es bestehen Grundsätzliche Mängel der Entwässerungsplanung in Details.

Stellungnahme:

Standardmäßig wird im bauleitplanerischen Verfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den Wasserbehörden abgestimmt. Erst nachdem im Bauleitplanverfahren entsprechende Vorgaben und Festlegungen getroffen wurden, kann eine belastbare Entwässerungsplanung erfolgen und ggfs. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen beantragt werden. Im Bauleitplanverfahren ist lediglich der Nachweis erforderlich, dass eine Entwässerung grundsätzlich möglich ist. Dieser Nachweis wurde mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept erbracht. Eine weitere Ausarbeitung und Optimierung der Konzeption erfolgt unabhängig vom Bauleitplanverfahren in

Abstimmung mit der Unteren und der Oberen Wasserbehörde. Eine Planreife für das Bauleitplanverfahren wird aufgrund der genannten Punkte nicht als gefährdet angesehen. Die zuständige Obere Wasserbehörde hat nach Vorprüfung bereits ihre grundsätzliche Zustimmung zum Entwässerungskonzept gegeben.

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

Stellungnahme:

Für den Umgang mit nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gilt das Gebot des § 55 WHG. Hieraus resultieren die im Vorfeld von der Oberen Wasserbehörde getroffenen Vorgaben zur Abflussbegrenzung, die annähernd den Abfluss aus dem unbebauten Gebiet abbilden. Die Einleitung stellt somit im Mittel keine Erhöhung der eingeleiteten Wassermenge dar. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wurde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wasserbehördlich nicht gefordert. Von einer Verringerung der Bauflächen zu Gunsten einer größeren Versickerungsfläche wird abgesehen.

Es werde angeregt, die Straßenentwässerung vollständig über Mulden zu erzielen.

Stellungnahme:

Die vorgeschlagene Straßenentwässerung würde eine erhebliche Verbreiterung der Erschließungsstraße und den Bau aufwendiger Grundstückszufahrten zur Überbrückung der Mulden nach sich ziehen. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wurden dagegen mehrere andere Maßnahmen eingeplant, die in der Summe eine ähnlich hohe Wirkung erzielen. Dazu gehören die Begrünung aller Garagen und Carports, die Ausstattung aller Zufahrten, Zugänge und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, die Regenwassernutzung und schließlich die Versickerung des Regenwassers von nahezu allen Dachflächen.

Die Gebietsentwässerung gemäß Entwässerungskonzept mit anschließender gedrosselter Einleitung in den Aubach stellt somit unter Umweltaspekten, Pflegeaspekten und wirtschaftlichen Gründen die günstigere Lösung dar.

Es werde angeregt, die Dachneigung von mindestens 20% aufzugeben und Flachdächer zuzulassen.

Stellungnahme:

Die gewählten Dachneigungen stellen sicher, dass sich das Wohngebiet in die umgebene Bebauung und ortstypische Dachlandschaft einfügt und nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Dachflächenwasser überwiegend auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Ausgenommen sind lediglich - um Vernässungen vorzubeugen - die an die bestehende Bebauung im Osten angrenzenden Gebäude. Eine Änderung der Dachneigung ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll und aus Sicht des Gewässerschutzes nicht erforderlich.

Es werde geraten, schon jetzt das im Gelbdruck vorliegende überarbeitete Merkblatt M 102 hinzuzuziehen.

Stellungnahme:

Dem Aspekt der möglichst geringen Änderung der Wasserbilanz zum Ausgangszustand wird bereits Rechnung getragen. Durch die Einplanung einer großzügigen Versickerungsfläche im Westen und die Einplanung von Zisternen kommt ein Großteil des Niederschlagswassers der Verdunstung zugute und damit zurück in den Wasserkreislauf.

- 5.5. Die Einleitung in den Aubach sei nicht zulassungsfähig. Es sei ein Nachweis über die stoffliche und hydraulische Zulässigkeit nach dem Merkblatt M3 des BWK zu führen.

Stellungnahme:

Das zitierte BWK-Merkblatt definiert nicht die wasserrechtlichen Anforderungen; dies obliegt den Wasserbehörden. Das vom Ing.-Büro Sommer erstellte Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde mit Unterer und Oberer Wasserbehörde abgestimmt. Soweit wasserrechtlich zu behandelnde Benutzungstatbestände darin genannt sind, sind die erforderlichen Erlaubnisanträge aus dem Konzept unter Beachtung der geltenden technischen Richtlinien zu entwickeln.

Die Aussage, es handele sich an der Einleitstelle um den Quellbereich des Aubachs ist nicht richtig. Der eigentliche Quellbereich liegt 700 bis 800 m südwestlich der geplanten Einleitstelle. Er wurde bereits in den 60er Jahren drainiert und das Wasser über unterirdische Quelleitungen ursprünglich der Finther Wasserversorgung später dem Aubach zugeführt. Der Beginn des Bachlaufes am alten Wasserwerk kann also nicht als Quelle bezeichnet werden. Es ist vielmehr eine Sammelzuleitung mehrerer Drainleitungen.

Welche Anforderungen an die Niederschlagswassereinleitung gestellt werden und welche Nachweise hierfür zu erbringen sind, ist im Zuge der fachtechnischen Prüfung im erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren zu regeln. Die zuständige Obere Wasserbehörde hat nach Vorprüfung des Konzeptes bereits ihre grundsätzliche Zustimmung zur Einleitung gegeben. Der Nachweis der hydraulischen und stofflichen Unbedenklichkeit ist laut Entwässerungskonzept möglich, er wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens vorgelegt.

- 5.6. Es werde 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 sei das Bachbett befestigt und könne höheren hydraulischen Belastungen widerstehen. Die Verschmutzung sei dort ohnehin erheblich.

Stellungnahme:

Dem vorgeschlagenen Trassenverlauf für den Schmutzwasserkanal kann gefolgt werden. Das Flurstück 252/7 steht zwischenzeitlich zur Verfügung. Eine Anbindung an der genannten Stelle wird derzeit als favorisierte Lösung weiter verfolgt.

6. Artenschutz

6. Die Untersuchung hierzu sei sehr verkürzt ausgefallen. Es würde hier nur die höchstrangige Art Wiedehopf behandelt, da für die anderen Arten nach FFH-RL bzw. VSRL nicht ausreichend Daten gesammelt wurden.

Stellungnahme:

Das Untersuchungsgebiet zum Bebauungsplanverfahren umfasst den Geltungsbereich des "F90" und angrenzende Flächen. Bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurden der Wirkraum des Vorhabens, die Empfindlichkeit der planungsrelevanten Arten gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens sowie räumlich-funktionale Beziehungen berücksichtigt. Die Untersuchungsflächen umfassen daher auch die strukturreichen Flächen im Westen und Südwesten. Die Avifauna (Vögel) wurde in 5 Kartierungen im Zeitraum März bis Anfang Juli 2015 erfasst. Zusätzlich wurden im Jahr 2016 weitere 3 Erfassungen zur Datenverdichtung bzw. -bestätigung durchgeführt. Die gewählten Erfassungszeiten und Häufigkeiten sowie die gewählte Kartiermethode (Revierkartierung und halbqualitative Linientaxierung) entsprechen den Kriterien fachlich anerkannter Methodenstandards, wie sie in Südbeck et al. „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ beschrieben werden. Bis auf den Wiedehopf wurden bei den Begehungen im Untersuchungsgebiet keine der für das nächstgelegene Vogelschutzgebiet genannten Zielarten (Ziegenmelker, Schwarzspecht, Wendehals, Neuntöter, Rotkopfwürger, Heidelerche, Grauspecht, Schwarzkehlchen und Wiedehopf) nachgewiesen. Dass die Untersuchung verkürzt sei, kann nicht festgestellt werden.

- 6.1. Der fachliche Maßstab für einen quantitativ erheblichen Habitatverlust läge nach Lamprecht und Trautner bei 1.800 m².

Stellungnahme:

Es ist davon auszugehen, dass sich der Einwender auf das Gutachten „Fachinformationssystem und Fachkonvention zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP“ (Lamprecht & Trautner, 2007) bezieht. Der vom Einwender angegebene Wert für den Habitatverlust und dessen Herleitung sind nicht nachvollziehbar. Der Wert ist im Gutachten nicht zu finden. Das Gutachten enthält Orientierungswerte eines ggf. noch tolerablen Flächenverlustes bei direktem Flächenentzug von Vogelarten nach Anhang I der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Der Geltungsbereich sowie die angrenzenden Flächen befinden sich nicht in einem solchen Schutzgebiet. Der genannte Wert ist nicht erläutert und nicht belegt.

- 6.2. Der Brutplatz des Wiedehopfes läge in ca. 60 m in Entfernung zur Baugebietsgrenze.

Stellungnahme:

Die Aussage zum Brutplatz des Wiedehopfes ist nicht richtig. Gemäß den Erhebungen befindet sich der vermutete Brutbaum (Nachweis durch futtertragendes Alttier) ca. 90 m vom Geltungsbereich entfernt.

- 6.3. Es sei davon auszugehen, dass die Baumhecken am Rand des Plangebietes und die Wiesen und Bauerngärten darin zum Habitatkomplex des Brutpaares gehören. Deren Flächengröße betrage im Zusammenhang ca. 12,7 ha. Ob zwei weitere entferntere geeignete Flächengrößen genutzt würden sei offen, aber angesichts der Lage des Brutplatzes sekundär.

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des „F90“ stellt aufgrund seiner Ausstattung (hauptsächlich artenärmere Fettwiesen, Gartenbereiche) und Nutzung (intensive Bewirtschaftung) ein untergeordnetes Jagd-

habitat des Wiedehopfes dar. Die Art ist auf diese Nahrungsflächen nicht primär angewiesen. Im Umfeld befinden sich großräumig besser geeignete Jagdhabitats.

Das Bruthabitat des Brutpaares, d.h. der Lebensraum während der Brutzeit mit Möglichkeit der Nestanlage und zur Nahrungsversorgung ist wesentlich größer als die vom Einwender abgegrenzte Fläche. Gemäß den Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind die Streuobstflächen westlich des Geltungsbereiches Teilflächen des Bruthabitates des Wiedehopfes 2016. Unter Berücksichtigung von Untersuchungen und Erfassungen aus vergangenen Jahren gehören die obstbaulich genutzten Bereiche südlich Finthen bis zur Ortsgrenze Draies im Osten, bis zum Ober-Olmerwald im Süden und bis zum Layenhof im Westen zum Bruthabitat.

Bei den festgestellten Fluchtdistanzen gegen Störungen und den Meidedistanzen bezüglich optischer und akustischer Reize ergäben sich folgende (Anmerkung gemäß Abbildung 2 der Anregung) Abstandszonen mit Scheuchwirkung für den Wiedehopf. Es werde klar, dass die Fluchtdistanzen zur Bebauung in die Ausgleichsfläche hinein unterschritten würden. Durch die Fluchtgrenze 50 m würden dem Wiedehopf 2.100 m² Habitat entzogen, durch die Fluchtgrenze 100 m rund 10.000 m².

Stellungnahme:

Die vom Einwender vorgebrachte Überschneidung von Fluchtdistanzen und Vorhabenabgrenzung und der daraus abgeleitete Habitatverlust berücksichtigt nicht die örtliche Situation, die spezifischen vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren, die Empfindlichkeit des Wiedehopfes gegenüber diesen Wirkungen und die Habitatfunktionen der örtlichen Flächen für die Art und deren Differenzierung hinsichtlich der Nutzung (obligat oder fakultativ). Die vom Einwender ermittelten Größen des Habitatentzuges sind daher unzutreffend.

Der Wiedehopf ist ein Kulturfolger. Die Art ist u.a. zur Nahrungssuche im Nah- und Randbereich von Siedlungen, z.B. in Gärten zu finden. Es ist daher anzunehmen, dass sie gegenüber Störungen, die aus der gärtnerischen Nutzung von Freiflächen (Bewegungsunruhe, Lärm) resultieren eine geringere Empfindlichkeit aufweist. Dafür spricht auch, dass die Entfernung des vermuteten Brutplatzes zum bestehenden Ortsrand Finthen mit 30 m die Fluchtdistanz von 50 m deutlich unterschreitet. Die Art weist demnach gegenüber diesen Störreizen eine Toleranz auf.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnnutzung, die hinsichtlich ihres Störungsgrades vergleichbar mit den bereits vorhandenen Nutzungen ist. Zwischen Wohnnutzung und dem als Bruthabitat genutztem Streuobstkomplex ist die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen, die mit einer dichten und hohen Gehölzabpflanzung zum zukünftigen Wohngebiet abschließt. Dies bedeutet neben der Neuschaffung relevanter höherwertiger Lebensraum- und Nahrungsflächen für die Art auch eine Abschirmung gegenüber möglichen Störreizen aus der Wohn- und Gartennutzung. Die Baukörper selbst lösen keine Fluchtreaktion aus. Nutzungs- bzw. betriebsbedingt ist daher kein Habitatverlust erkennbar.

Baubedingt ist durch Lärm und Bewegungsunruhe eine graduelle Abwertung von randlichen Habitatflächen möglich, die aber nicht von Dauer sind. Die im Gutachten vorgesehenen Maßnahmen (Schutzzaun, Bauzeitenregelung, Umweltbaubegleitung) sind geeignet baubedingte Störungen zu minimieren und zu vermeiden. Westlich angrenzend befinden sich weitere geeignete Flächen mit entsprechender Qualität, die vorübergehend genutzt werden können. Baubedingt ist daher kein dauerhafter Habitatentzug abzuleiten.

Anlagebedingt erfolgt kein direkter Flächenverlust von für die Art bedeutenden Habitatbestandteilen. Die zur Brut geeigneten Habitatstrukturen im Streuobstwiesenkomplex westlich des Vorhabens werden erhalten und nicht beansprucht. Bei den anlagebedingt betroffenen Flächen im Plangebiet handelt es sich um untergeordnete Jagdhabitats auf die die Art nicht angewiesen ist,

da im Umfeld ausreichend große und bessere geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Perspektivisch entstehen innerhalb des Geltungsbereiches mit Anlage der Streuobstwiese neue und höherwertige Nahrungsflächen. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Herstellung eines Zaunes gewährleisten die Abschirmung und den Erhalt der Störungsarmut der Flächen im Westen.

Damit sei das Kriterium des „quantitativ-flächenbezogenen Habitatverlustes“ nach Lambrecht und Trautner erfüllt.

Stellungnahme:

Das Kriterium „quantitativ-flächenbezogener Habitatverlust“ existiert nicht in der hier zitierten Fachliteratur. Das Gutachten „Fachinformationssystem und Fachkonvention zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP“ von Lambrecht & Trautner, 2007 enthält Orientierungswerte eines ggf. noch tolerablen Flächenverlustes bei direktem Flächenentzug von Vogelarten nach Anhang I der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) innerhalb eines europäischen Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines solchen Schutzgebietes. Mit der Realisierung des Wohngebietes ist kein direkter Flächenverlust von essenziellen Habitatbestandteilen verbunden. Die zur Brut geeigneten Habitatstrukturen im Streuobstwiesenkomples westlich des Vorhabens werden erhalten und nicht beansprucht. Baubedingt ist durch Lärm und Bewegungsunruhe eine graduelle Abwertung von randlichen Habitatflächen möglich, die aber nicht von Dauer sind. Die im Gutachten vorgesehenen Maßnahmen (Schutzzaun, Bauzeitenregelung, Umweltbaubegleitung) sind geeignet baubedingte Störungen zu minimieren und zu vermeiden.

Das flächenbezogene Kriterium „direkter Flächenentzug von Habitaten innerhalb eines Schutzgebietes“ kann nicht herangezogen werden und ist daher nicht erfüllt.

6.4. Unwirksamkeit der Minderungsmaßnahmen

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

Stellungnahme:

Der Bauzaun befindet sich nicht am unteren Ende des steilen Baugeländes. Wie in der Abbildung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Abb. 11) erkennbar wird der Bauzaun von der südöstlichen Grundstücksecke des Grundstückes „Jean-Pierre-Jungle-Straße 9“ schräg zulaufend bis zur nordwestlichen Grundstücksecke des Grundstückes „Am Elmerberg 24“ errichtet. Der ca. 2 m hohe Bauzaun wird blickdicht ausgestaltet und während der gesamten Bauzeit vorgehalten. Das Gelände im Bereich des Bauzaunes fällt von 195 m ü. NN im Norden nach Südosten auf ca. 187 m ü. NN ab. Die Ausgleichsfläche in vergleichbarer Höhenlage weist ebenfalls ein abfallendes Relief von Nord nach Süd auf. Unter Berücksichtigung dieser Topographieverhältnisse und im Zusammenhang mit den vorhandenen Gehölzstrukturen auf den Grundstücksfreiflächen sowie auf der Ausgleichsfläche selbst ist der Bauzaun geeignet optische Störreize durch die Bewegung von Baumaschinen und Menschen zu minimieren.

Der vermutete Brutplatz des Wiedehopfes befindet sich in 90 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze. Zwischen Geltungsbereichsgrenze und zukünftiger Bebauung liegt die geplante Ausgleichsfläche. Die Bauarbeiten finden in einer Entfernung von mehr als 100 m zum vermuteten Brutplatz statt und sind von begrenzter Dauer. Es ist daher nur von einer temporär vermindert-

*ten Lebensraumqualität von Teilhabitatflächen auszugeben, die nicht zu einem Verlust des Brutreviers insgesamt führt. Zudem befinden sich westlich weitere geeignete Flächen die eine entsprechende Habitatqualität aufweisen und ein Ausweichen ermöglichen.
Eine Unwirksamkeit der Vermeidungsmaßnahme ist insgesamt nicht zu erkennen.*

Die siedlungsbedingten optischen Reize würden die Gutachter BG Natur durch eine Kulissenpflanzung am westlichen Rand begegnen. Auch hier gelte das oben ausgeführte.

Stellungnahme:

Zwischen Bebauung und der neu anzulegenden Streuobstwiese ist eine ca. 10 m breite, dichte und hohe Gehölzpflanzung vorgesehen, die die Gartenbereiche der angrenzenden Bebauung gegen Einsicht abschirmt. Gleichzeitig kann damit das Betreten der Ausgleichsfläche und des Streuobstwiesenkompleses wirksam verhindert werden. Der Wiedehopf als Bewohner von Kulturlandschaften nutzt zur Nahrungssuche auch Flächen im Nah- und Randbereich von Siedlungen finden. Es ist daher anzunehmen, dass die Art gegenüber Störungen, die aus der gärtnerischen Nutzung von Freiflächen (Bewegungsunruhe, Lärm) resultieren eine geringere Empfindlichkeit aufweist. Unter Berücksichtigung dieser Störtoleranz der Art und einsetzender Gewöhnungseffekte ist die Maßnahme geeignet Störungen durch die Gartennutzung zu vermeiden.

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

Stellungnahme:

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Wiedehopfes zu vermeiden sind verschiedene Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen möglich. Bei der Entwicklung eines geeigneten Maßnahmenkonzeptes sind u.a. auch die örtliche Situation, die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren, die artspezifische Raumnutzung und die vorliegenden Habitatfunktionen zu berücksichtigen. Das Kriterium „Unterschreitung der Fluchtdistanz“ als alleinige Vermeidungsmaßnahme für Beeinträchtigungen führt nicht zu einem nachvollziehbaren und sachgerechten Ergebnis. Die vom Einwender geforderte Verkleinerung der Baugebietsgröße erscheint willkürlich. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht als Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen u.a. eine Umweltbaubegleitung, Bauzeitenregelung, Schutzzäune und -bepflanzungen vor. Die Maßnahmen sind geeignet erhebliche Beeinträchtigungen der Art zu vermeiden und Verbotstatbestände auszuschließen. Demnach bestehen Alternativen zu einer Verkleinerung der Bebauung.

6.5. Alternativvorschlag

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

Stellungnahme:

*Der Alternativvorschlag beruht auf der Anwendung der Fluchtdistanz als alleiniges Kriterium um erhebliche Beeinträchtigungen des Wiedehopfes zu vermeiden.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und Umweltbericht zeigen, dass mit dem geplanten Maßnahmenkonzept erhebliche Beeinträchtigungen von Arten vermieden werden können. Eine Verkleinerung des Baugebietes ist daher nicht erforderlich.*

In dem Falle würde auch das Problem der zu geringen Flächen zur Versickerung und der nicht zulassungsfähigen Einleitung in Quellbereich gelöst.

Stellungnahme:

*Das vorgesehene Entwässerungskonzept mit anschließender gedrosselter Einleitung in den Au-
bach ist im Hinblick auf Umweltaspekte, Pflege und Wirtschaftlichkeit tragfähig. Die zustän-
dige Obere Wasserbehörde hat nach Vorprüfung des Konzeptes bereits ihre grundsätzliche Zu-
stimmung zur Einleitung gegeben. Eine Begrenzung der Baugebietsgröße ist aus Sicht des Ge-
wässerschutzes nicht erforderlich.*

7. Schallschutz

7. Das Schallschutzgutachten beschäufte sich ausschließlich mit den Einwirkungen von Straßenlärm. Es berücksichtige nicht die im Bereich des Bebauungsplanes liegenden landwirtschaftlichen Betriebe und die von diesen zwangsläufig ausgehenden Schallemissionen. Das Schallgutachten rechne nicht das unmittelbar anschließende Gewerbegebiet Flugplatzstraße ein. Es sei damit unvollständig im Sinne der TA Lärm und unter sorgfältiger Erhebung der Vorbelastung neu zu erstellen.

Stellungnahme:

Die Fluglärmimmissionen sowohl vom Landeplatz Mainz-Finthen, als auch vom Flughafen Frankfurt am Main auf das Plangebiet wurden in dem in der Offenlage ausgelegten Schallgutachten zum Bebauungsplan "Am Elmerberg (F90)" unter Punkt „6.2.2 Fluglärm“ (Seite 13) untersucht und bewertet.

Das an den Bebauungsplan "F90" angrenzende Mischgebiet muss an den Gebietsgrenzen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete einhalten. Durch den Abstand der Baugrenzen im Bebauungsplan "F90" zu den Baugrenzen des angrenzenden Mischgebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete an den Baugrenzen des Bebauungsplans eingehalten.

Der landwirtschaftliche Betriebslärm in den Hofreiten wird durch die landwirtschaftlichen Gebäude selbst abgeschirmt. Durch diese Abschirmung und den Abstand zu den Baugrenzen im Bebauungsplan "F90" werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten.

Entscheidung:

Den Anregungen kann in 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:

- 42- Amt für Kultur und Bibliotheken
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft FBG
- Landesbetrieb Mobilität, Worms
- Polizeidirektion Mainz

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. **Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz**

- Email vom 06.03.2017 -

- Im Planungsgebiet seien Zeugnisse der Erdgeschichte vorhanden (Tertiär, 25 Millionen Jahre alt). Daher werde darum gebeten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig bei der Generaldirektion kulturelles Erbe anzuzeigen. Mit Beeinträchtigung der laufenden Aushubarbeiten sei nicht zu rechnen. Die örtlich beauftragten Firmen seien entsprechend in Kenntnis zu setzen.
- Etwa zu Tage kommende Fossilfunde seien der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu melden.

Stellungnahme:

Die Erschließung des Neubaugebietes "Elmerberg" durch welche die anstehenden Erdarbeiten ausgelöst werden, soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen. Die Stellungnahme wird daher an den Vorhabenträger weitergeleitet, mit der Bitte sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der GDKE abzustimmen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2. **SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht**

- Schreiben vom 09.03.2017 -

- Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur Planung keine Bedenken. Bei der späteren Planung der zentralen Nahwärmeversorgung sei darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnnutzung entstehen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich hieraus keine besonderen Anforderungen. Eine Nahwärmeversorgung für das Quartier ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes an jeder Stelle zulässig. Im Rahmen des hierfür notwendigen Baugenehmigungsverfahrens wird durch die Untere Immissionsschutzbehörde auf eine Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnnutzung geachtet. Eine Einbeziehung der SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht erfolgt von dort im Bedarfsfall ebenfalls.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

3. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Schreiben vom 24.03.2017 -

- Für den Planbereich sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen o.ä. bekannt. Sofern seitens der Stadt Mainz Informationen zu Bodenbelastungen vorliegen oder sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergeben werden, um Mitteilung an die SGD Süd gebeten.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weder sind der Stadt Mainz Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich bekannt, noch haben sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Anhaltspunkte für das Vorliegen von Bodenverunreinigungen ergeben.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Email vom 31.03.2017 -

- Eine Ausbauentcheidung werde nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen. Dazu erfolge eine Bewertung entsprechend einer zu stellenden Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Stellungnahme:

Die Erschließung des Neubaugebietes "Elmerberg" soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wird daher an den Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.

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

Mainz, 23.05.2017

Groh

- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- III. Den tangierten städtischen Fachämter (Amt 67) z. K.

Mainz, 23.05.2017
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

2017
A1

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt (61)
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 03. April 2017

Antw. Dez.	z. d. lfd. 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

1. Bezug und Anlass

Die Bowfonds GmbH beabsichtigt die Erschließung eines Ortsrandgebietes des Stadtteils Finthen südlich der L419. Angedacht ist die Errichtung von Wohnheiten 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 Befähigung, 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.

Copyrightinweise:

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.

2. Zusammenfassung der Bedenken, Einwendungen und Anregungen

Archäologie

- 2.1. Es wird aufgrund der zahlreichen, nachgewiesenen archäologischen Funde im engerem 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 Bauräger 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 Direkt-Einleitung über BWK M3/ M7 zu führen. Die Vorbelastungen (Entwässerung Layenhof, Straßen und Feldwegablauf Eimerberg, Steffel) 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 Straßentwässerung der Erschließungsstraßen vollständig über Mulden, ggf. mit Tierbeeten zu erzielen, die nach 7-10 Jahren wegen der oberflächlichen Anreicherung von Schwer- und Übergangsmetallen 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 Eimerberg“ zu führen. Dort ist das Bachbett befestigt und kann höheren hydraulischen Belastungen widerstehen. Die Verschmutzung ist dort ohnehin erheblich.

Schallschutz

- 2.14. Das Schallschutzgutachten ist unvollständig im Sinne der Ermittlung von Vorbelastungen (Gewerbegebiet, Flugplatz Finthen, landwirtschaftliche Betriebe) und neu unter sorgfälliger 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 Bobauung freizuhalten, und die freigestellten Flächen vorwiegend 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 Eimerberg 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 2/4 wurden erhöhte Arsenwerte von 23-26 mg/kg TS gefunden. Laut Bodenguiachten 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 Bodenzone 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 Kröschlein, 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 erbohrt. 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 Öunfall (zusätzlich KW) erklärt werden.

Anregung: Es liegt eine schädliche Bodenveränderung bezüglich PAK und KW vor. Die Herkunft und das Alter können durch eine Fingerprüfung 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 nachzuziehen.

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 Südtell 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.

Engegen 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 Einleitbegrenzung, 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 Stafel), 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 Straßenaflauf über einen Gully eingeleitet.

Der mittlere Abfluss liegt nach eigenen langjährigen Messungen bei 2-3 l/s. Dabei sind schon in der Quelle klar tieferes Grundwasser und Regeninfüsse mit erhöhter Nährstofffracht zu unterscheiden. Nach Starkregen oder der Schneeschmelze wird die Quelle zudem von oberhalb mit bis über 60 l/s stark verschmutzten Wassers aus der Entwässerung Flugplatz, der Nolentwässerung 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 Lößabschungen 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, Staliden, 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 Baugabietes ist nicht gesichert.
- Die notwendige Genehmigung für eine Direktleitung 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 unferigen 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“ Straßenentwässerungsplanung.

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

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 Backenversickerung für die nordöstlichen Bereiche befindet sich mit der Sohle voraussichtlich 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 Straßenentwässerung 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 hinzuzuleihen (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 Einleitesstellen im Bereich berücksichtigt werden können.

Bereits nach altem Standard M3 gilt: Einleitungen beliebiger 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 hochwertigen Bachabschnitte zu legen, sondern direkt zum Anschluss Ende Straße „Am Eimerberg“. 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 Niederschlagswasserreinleitungen 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 Auswehl)

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, Altbaubestände, Baumhecken und Heckenstrukturen, Lösslehmhohlwege und ähnliches im Mehrzahl vor.
Der fachliche Maßstab für einen quantitativ erheblichen Habitatverlust liegt nach Lambrecht und Trautner bei 1800 m².

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

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

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 Baugriegelgrenze. 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 Brutpaares 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 Meldedistanzen bezüglich optischer und akustischer Reize ergibt sich folgende Abstandszonen mit Scheuewirkung für den Wiedehopf (Hintergrundkarte weggelassen):

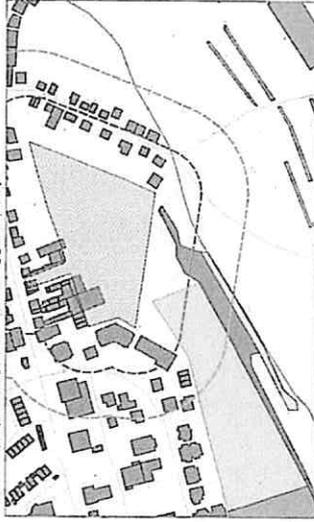


Abbildung 2: Fluchtdistanzen Wiedehopf 50 m (rot) und 100 m (orange) zur Bebauungsgrenze, Baufläche rot schematisch, Ausgleichsfläche gelb.

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 stellten 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 Schallmissionen (Betriebs-, Ernte-, Verarbeitungsvorgänge).
- Das Schallgutachten rechnet nicht ein das unmittelbar anschließende Gewerbegebiet Flugplatzstraße.

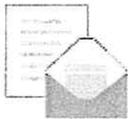
Es ist damit unvollständig im Sinne der TA Lärm und neu unter sorgfältiger Erhebung der Vorbelastung zu erstellen.

Um Prüfung wird gebeten.

Datum

Unterschrift

B1



An: Ralf Groh/Amt61/Mainz,
Kopie:
Betreff: WG: Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"
Von: Klaus Kuebler/Amt61/Mainz - Montag 06.03.2017 09:16

----- Weitergeleitet von Klaus Kuebler/Amt61/Mainz am 06.03.2017 09:16 -----

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Klaus Kuebler/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 06.03.2017 09:03
Betreff: WG: Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"



Landeshauptstadt
Mainz

Z. d. lfd. A.
 Z. d. Handakten
 Wvl.:
Fi: 90 J

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

----- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 06.03.2017 09:03 -----

Von: "Schindler, Thomas (GDKE)" <thomas.schindler@gdke.rlp.de>
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 06.03.2017 08:50
Betreff: Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"

Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"
Ihr Zeichen: 61 26 Fi 90
Ihr Schreiben vom: 20.02.2017

Sehr geehrter Herr Kübler,

Im o.g. Planungsgebiet sind Zeugnisse der Erdgeschichte vorhanden (Tertiär, 25 Millionen Jahre alt). Daher bitten wir Sie, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen. Mit Beeinträchtigung der laufenden Aushubarbeiten ist nicht zu rechnen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, -Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-2010.

35³

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der **Erdgeschichte**. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Mainz und der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



--
Dr. Thomas Schindler
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Direktion Landesarchäologie
-Erdgeschichte-
GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ
Niederberger Höhe 1
D-56077 Koblenz
Telefon 0261 6675-3033
Mobil 01520-9094347
Telefax 0261 6675-3010
thomas.schindler@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de



Abonnieren Sie den aktuellen GDKE-Newsletter, die Anmeldung finden Sie hier:
www.gdke-rlp.de



B2

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Kaiserstraße 31 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Jockel Fuchs Platz 1
55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 13. März 2017

Antw. Dez.	z. d. d. A.	Wvl.	R
Abt.: 0	1	3	4
SG: 0	1	2	3
SB: 0	1	2	3

REGIONALSTELLE
GEWERBÉAUFsICHT

Kaiserstraße 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-0
Telefax 06131 96030-99
referat22@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

09.03.2017

Mein Aktenzeichen
22/04/6/2017/0018
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
20.02.2017

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Rüdiger Koch
Ruediger.Koch@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 96030-31
06131 96030-99

Bauleitplanung der Stadt Mainz

- Flächennutzungsplan () Aufstellung () Änderung
- Bebauungsplan (X) Aufstellung () Änderung

Bebauungsplan-Entwurf "Elmerberg (F 90)"

- () Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- (X) Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung keine Bedenken.

Hinweis:

Zentrale Einrichtungen zur Nahwärmeversorgung können in Abhängigkeit der gewählten Brennstoffart zu erheblichen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen. Neben der Einhaltung der Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der jeweils gültigen Fassung, sind die be-

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank 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

354



sonderen örtlichen und meteorologischen Voraussetzungen bei der Standortwahl zu berücksichtigen. Im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren sind die Auswirkungen auf die Umgebung durch eine Immissionsprognose zu betrachten. Um Beteiligung der zuständigen Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Rüdiger Koch



33

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 28. März 2017

Antw. Dez.	z. d. Rd. 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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

24. März 2017

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom Ansprechpartner/-in / E-Mail
Mz 411.3, 02-07; 20.02.2017, Jutta Bachstein
4 Ba/Me:33 61 26 Fi 90; jutta.bachstein@sgdsued.rlp.de
Bitte immer angeben!

Telefon / Fax
06131 2397-130
06131 2397-155

**Bebauungsplan „Elmerberg (F 90)“, Mainz - Finthen
hier: Beteiligung gem. § BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.02.2017 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Bodenschutz

Für den Planungsbereich sind mir keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

1/3

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank 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

356



Sollten bei der Stadtverwaltung abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Des Weiteren verweise ich auf meine bodenschutzrechtliche Stellungnahme vom 28.02.2016, die nach wie vor Gültigkeit besitzt.

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,2 ha, von denen rd. 8.000 m² versiegelt bzw. überbaut werden. Hierbei handelt es sich laut Bodenfunktionsbewertungskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau um einen Boden mit einer mittleren Bodenfunktion. Das Gebiet ist in Raum + Molitor als Außenreserve markiert.

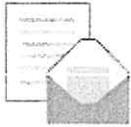
Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jutta Bachstein

34



WG: Stellungnahme S00450849, Stadt Mainz, 61 26 Fi 90,
Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"
Klaus Kuebler An: Ralf Groh

03.04.2017 07:18

Von: Klaus Kuebler/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Klaus Kübler
Sanierungsförderungsstelle
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 4275
Fax 0 61 31 - 12 2671
<http://www.mainz.de>

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

F: 90

J

--- Weitergeleitet von Klaus Kuebler/Amt61/Mainz am 03.04.2017 07:18 ---

Von: <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
An: <klaus.kuebler@stadt.mainz.de>
Datum: 31.03.2017 15:46
Betreff: Stellungnahme S00450849, Stadt Mainz, 61 26 Fi 90, Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung
- Klaus Kübler
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00450849
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 31.03.2017
Stadt Mainz, 61 26 Fi 90, Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.02.2017.

Eine Ausbaumentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15

357

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Mit freundlichen Grüßen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben