

**2014**

Nr. 14-07

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Guttschänke Weyer-VEP  
(B163)“  
Umweltbericht

**LandschaftsArchitekt  
Harald Heims**

Büro für Grünplanung  
Kronenstrasse 15  
55126 Mainz

Fon 06131.470000  
Fax 06131.470020  
Mail [info@heims.biz](mailto:info@heims.biz)

**Stand 05.12.2019**

## **Inhaltsübersicht**

### **1. Einleitung**

### **2. Beschreibung des Vorhabens**

- 2.1. Charakterisierung des untersuchten Gebietes
- 2.2. Planungsvorgaben
- 2.3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

- 3.1. Menschen
- 3.2. Tiere und Pflanzen
- 3.3. Relief, Geologie und Böden
- 3.4. Hydrologie
- 3.5. Klima/Luft
- 3.6. Kultur- und sonstige Sachgüter
- 3.7. Landschaftsbild
- 3.8. Biologische Vielfalt

### **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

- 4.1. Menschen
- 4.2. Tiere und Pflanzen
- 4.3. Relief, Geologie und Böden
- 4.4. Hydrologie
- 4.5. Klima/Luft
- 4.6. Kultur- und sonstige Sachgüter
- 4.7. Landschaftsbild
- 4.8. Biologische Vielfalt

### **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

### **6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- 6.1. Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan
- 6.2. Umweltfachliche Maßnahmen
  - 6.2.1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
  - 6.2.2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

- 6.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 6.4. Verbleibende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes
- 6.5. Pflanzenlisten
  
- 7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt**
  
- 8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie: technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**
  
- 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**
  
- 10. Quellenverzeichnis**

#### ANLAGEN

##### Planunterlagen:

01-01a Bestandsplan	M. 1:250
04-01k Freiflächenplan	M. 1:250
04-02a Verkehrsplanung	M. 1:250

## 1. Einleitung

Das geplante Vorhaben befindet sich in Mainz-Bretzenheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B128)“. Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Gelände „Am Heckerpfad 24“ die beiden aktuell existierenden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke umzuwandeln. Auf Grundlage der Festsetzungen des B 128 kann die vorgesehene Nutzung nicht verwirklicht werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)“ erforderlich.

Die Fläche wird aus dem B128 ausgegliedert. Der neue B-Plan umfasst auch Teile der Essenheimer Straße, da eine neue Zu-/ Abfahrt zur Gutsschänke geschaffen wird. Dadurch werden auch die Bebauungspläne B84/II A und B118 überlagert.

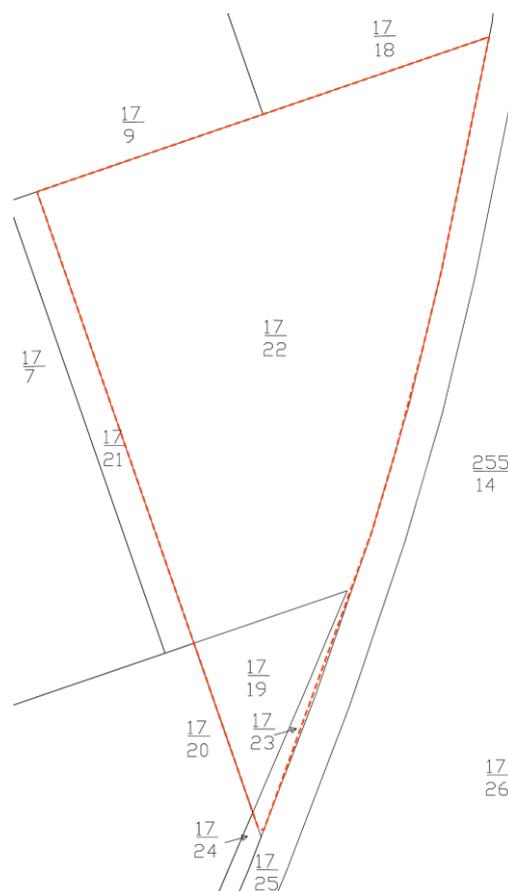
Der Umweltbericht bearbeitet die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a (2) BauGB sowie des Klimaschutzes gemäß § 1a (5) BauGB für dessen Geltungsbereich. Es gilt § 18 (1) und (2) BNatSchG. Die wahrscheinlichen Umweltauswirkungen werden beschrieben, für nachteilige Auswirkungen werden geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Gemäß § 2a BauGB sind die ermittelten und bewerteten Umweltbelange in einem Umweltbericht darzustellen, der zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

### 2.1 Charakterisierung des untersuchten Gebietes

Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Bretzenheim direkt westlich an die Essenheimer Straße (K 3) anschließend. Sie liegt in der Gemarkung Bretzenheim der Stadt Mainz und verteilt sich für das Anwesen Weyer auf 3 Flurstücke in Flur 13 wie folgt:



Flächenaufteilung Anwesen Weyer gesamt	Flächen
--	---------

Flurstück 17/22	3.866 m <sup>2</sup>
Flurstück 17/19	357 m <sup>2</sup>
Flurstück 17/23	73 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Anwesen Weyer	4.296 m <sup>2</sup>

Dazu sind noch Teilflächen der Essenheimer Straße, der Straßenparzelle 225/14, und eine Teilfläche der Wegeparzelle 17/25 des Wirtschaftswegs enthalten, insgesamt eine Fläche von 3.330 m<sup>2</sup>.

Das komplette Plangebiet ist mit der „Straßenparzelle“ 7.626 m<sup>2</sup> groß.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt: Die Grenze des Flurstücks 255/14 bildet die östliche Begrenzung der von Nord nach Süd verlaufenden Kreisstraße K3 „Essenheimer Straße“. Nördlich des Grundstücks die Parzellen 17/9 und 17/18, im Westen die östlichen Grenzen der Parzellen 17/21, 17/20 und 17/28.

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands gehört das Plangebiet zum unteren Bereich des Naturraums „Bretzenheimer Höhe“ in der Haupteinheit „Rheinhessisches Tafel- und Hügelland“. Es handelt sich um eine ebene Hochfläche, meist mit Löß bedeckt, meist unbewaldet und mit vorwiegend ackerbaulicher Nutzung (LANIS).

Der Bestand ist dem beiliegenden Bestandsplan zu entnehmen. Auf dem Gelände befindet sich eine Halle, teilweise 2-geschossig, für den Betrieb der Land- und Weinwirtschaft, sowie zweier Straußwirtschaften und Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte.

Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls das Wohnhaus der Familie Weyer und die dazu gehörigen Außenanlagen für den privaten, wie auch für den gewerblichen Bereich mit Parkplätzen, Zufahrten, Terrassen sowie unbefestigten Flächen (Grünflächen).

Weiterhin sind im Bestand die Kreisstraße K3 mit Straßenbegleitgrün im südlichen Bereich aus Hochstämmen und Wiese, im nördlichen Bereich aus Hochstämmen und Sträuchern und Wiese vorhanden. Die K 3 ist auf ihrer Westseite mit einer Baumreihe aus Kirschen-Hochstämmen flankiert.

Die Umgebung ist nach Norden und Osten durch städtische und gewerbliche Bebauung geprägt, sowie durch die stark frequentierte K 3 (Essenheimer Straße).

In südlicher und westlicher Richtung besteht derzeit keine Bebauung, hier liegen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld untersucht. Da es sich um den Umbau eines bestehenden Betriebes handelt, die Grundstücksfläche festliegt, und die Gebäude nicht anderes angeordnet werden können, besteht keine alternative Planungsmöglichkeit, um das geplante Vorhaben umzusetzen. Nachbargrundstücke können nicht erworben werden, da sie nicht verkauft werden.

## 2.2 Planungsvorgaben

### Gesetzliche Vorgaben

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

---

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist geregelt, dass bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bauleitverfahren über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

LNatSchG Landesnaturschutzgesetz

Das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz ist die rechtliche Grundlage für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz

BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz

LWG Landeswassergesetz

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) sind die Bestimmungen der Versickerung sowie der Verwertung von Niederschlagswasser zu beachten.

WHG Wasserhaushaltsgesetz

### Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist das Gebiet als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Landwirtschaftliche Betriebe dargestellt.

Landschaftsplan der Stadt Mainz

Im Landschaftsplan der Stadt Mainz (2015) ist das Gebiet als Siedlungsrand mit Erhalt und Förderung des Luftaustauschs bezeichnet:

*Maßnahmen zum Schutz klimatischer Funktionen, siehe Textteil LP Ziel Nr.623 für den Planungsraum 3: Erhalt und Förderung von Luftaustausch. Maßnahmen: im Übergang Freiraum-Siedlung zur Erhaltung und zum Ausgleich der Ventilation sind z. B. folgende Maßnahmen erforderlich: Freihaltung von Korridoren, Reduzierung Bauhöhe/-dichte, optimierte Gebäudestellung, Vermeidung/Beseitigung von Barrieren. Dazu steht im Konflikt: die Anlage und Verstärkung von Austauschhemmnissen.*

Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahme ist der Artenschutz im Siedlungsraum aufgeführt:

*Maßnahmen zum Artenschutz im Siedlungsbereich, siehe Textteil LP Ziel Nr.705 für den Planungsraum 3: Schutz bestehender Strukturen und/oder Entwicklung neuer bzw. zusätzlicher Strukturen (z.B. Nistmöglichkeiten) zur Förderung von gebäudebewohnenden Arten (insbesondere Vögel, Fledermäuse). Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen. (Diese Maßnahme bezieht sich im Wesentlichen auf die Planungsräume der geschlossenen Siedlungsbereiche und nur kleinflächig auf die übrigen Planungsräume (einzelne Höfe, Hütten etc.))  
Dazu steht im Konflikt: Entzug von Niststätten im Zuge von Sanierungen/Umbauten/ Abrissen. Entfernung umfangreicher Fassadenbegrünung. Zunahme des bereits bestehenden Risikos durch vermehrte Verwendung von Glasbauteilen.*

### Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der folgenden Satzungen der Stadt Mainz:

---

- Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan B163 überplant und ersetzt in Teilbereichen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Bezeichnung	Überplante Fläche
B 128	5.005 qm
B 118	177 qm
B 84/II A	2.444 qm
<b>Summe</b>	<b>7.626 qm</b>

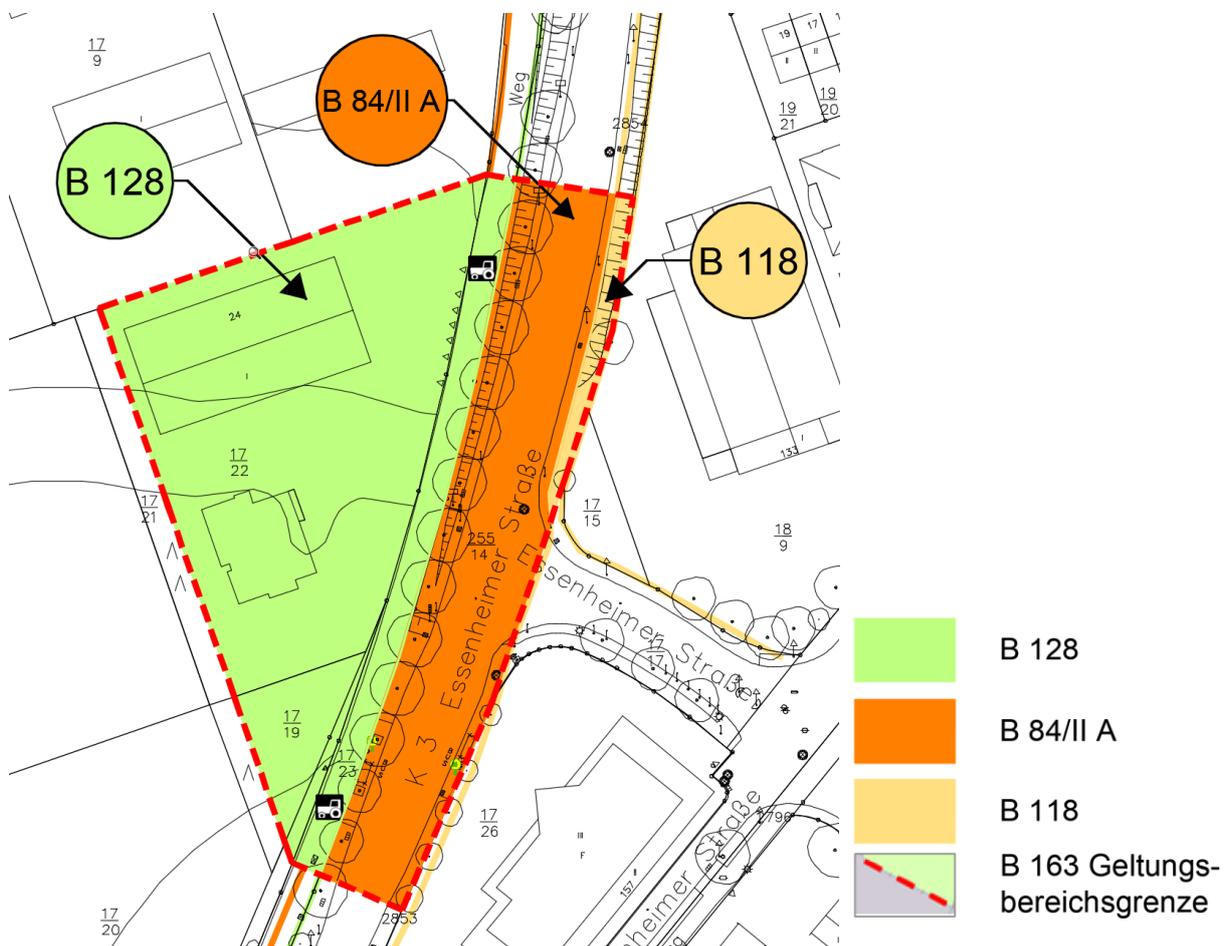


Abb.1: betroffene Bebauungspläne

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gelände befindet sich nicht in und grenzt auch nicht an ein Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet oder einen geschützten Landschaftsbestandteil. Es sind keine Naturdenkmale vorhanden.

---

Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden geschützt (Stadtverwaltung Mainz, 2003).

In der Planung vernetzter Biotopsysteme sind für das Gebiet keine Ziele definiert. Besonders schützenswerte Flächen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen.

#### Abstimmungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange

Im Abstimmungsprozess wurden folgende Forderungen der beteiligten Ämter in Bezug auf das Bauvorhaben gestellt:

- Es soll eine klare Abgrenzung (Hecke, Einzäunung, etc.) zum Wirtschaftsweg entstehen
- Halteverbotszone als Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs einrichten

## **2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Das Kapitel beinhaltet die Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es Baurecht für eine Gutsschänke und die dazugehörige neue Erschließung und Stellplätze zu schaffen. Die bisherigen Gebäude bleiben bestehen.

Dafür werden im Bebauungsplan die nachfolgend gekürzt und zusammengefasst aufgelisteten Festsetzungen getroffen (genauer Wortlaut ist den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung zu entnehmen).

#### Sondergebiet

Das im Bebauungsplan festgesetzte, 0,43 ha große Sondergebiet (SO) "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" dient der Unterbringung landwirtschaftlicher und gastronomischer Betriebe. Die zulässige GRZ beträgt 0,35, eine Überschreitung ist bis zu 0,80 zulässig (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO durch die in § 19 Abs.4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen). Die Gebäudehöhe ist aus klimaökologischen Gründen beschränkt auf 137,50 m ü.NN.

#### Verkehrsflächen

Auf ca. 0,25 ha setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen fest, davon sind ca. 0,06 ha besondere Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg.

#### Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Auf ca. 0,08 ha setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün fest. Die vorhandene straßenbegleitende Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt.

#### Externe Ausgleichsfläche

Auf ca. 0,32 ha setzt der Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche im Gonsbachtal mit Bepflanzungs- und Extensivierungsmaßnahmen fest.

#### Stellplätze

Stellplätze und Carports sind flächen- und lagemäßig festgelegt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt und Neupflanzung von Bäumen

Anpflanzflächen mit hochwachsenden Sträuchern entlang der Grenzen des Sondergebiets in einem Umfang von 633 m<sup>2</sup> zur Eingrünung.

Festsetzung der Anzahl von mind. 21 Baumpflanzungen, einschließlich Festlegung der Mindestbaumscheibengröße und Mindestvolumen durchwurzelbarer Raum.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zu folgenden Umweltbelangen Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Artenschutz: Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, Verwendung insektenverträglicher Beleuchtung, Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Begrünung: Baum- und Strauchpflanzungen und Vorgaben zum Begrünungsumfang innerhalb Sondergebietes, Fassaden- und Dachbegrünung, Überstellung der Stellplätze mit Laubbäumen, Artenauswahllisten
- Regenwasserbewirtschaftung, Schutz von Boden und Wasserhaushalt: Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Verwendung von Zisternen zur Brauchwassernutzung; Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässige Beläge
- Klima: Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Landschaftsbild: Begrünungsmaßnahmen zur optischen Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild, Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen, Vorgaben zur Dachform und zur Verwendung von Werbung
- Kultur- und Sachgüter, Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten und Meldung von Funden gemäß Denkmalschutzgesetz, Sicherung des Leitungsrechts einschließlich Schutzstreifen

Bedarf an Grund und Boden:

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Planung gesamt mögliche Versiegelung</b>	<b>Bestand Versiegelung</b>	<b>Neuversiegelung</b>
Sondergebiet Landwirtschaft	4.296 m <sup>2</sup>	3.437 m <sup>2</sup> (davon 1.504 m <sup>2</sup> Hochbauten)	2.261 m <sup>2</sup>	1.173 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.850 m <sup>2</sup>	1.850 m <sup>2</sup>	1.786 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	628 m <sup>2</sup>	628 m <sup>2</sup>	628 m <sup>2</sup>	-
Öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün	852 m <sup>2</sup>		-	-
<b>Summe</b>	<b>7.626 m<sup>2</sup></b>	<b>5.915 m<sup>2</sup></b>	<b>4.675 m<sup>2</sup></b>	<b>1.237 m<sup>2</sup></b>

Mit dem Bebauungsplan wird eine flächenhafte Bebauung und (Teil-) Versiegelung von rund 5.915 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die zu erwartende Neuversiegelung beträgt rund 1.237 m<sup>2</sup>.

Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger Herr Lothar Weyer betreibt unter Unternehmensnummer 276-07-315-000-0667 einen Landwirtschafts- und Weinbetrieb. Insgesamt handelt sich um eine Fläche von

---

108,81 ha, davon 4,2 ha Weinbau. Der Sohn Daniel Weyer betreibt derzeit weitere 10,5 ha Weinbauflächen. Die Grundstücke liegen in Bretzenheim, Gonsenheim, Finthen, Hechtsheim, Essenheim, Bodenheim, Gau-Bischofsheim.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bisher bestehenden zwei Straußwirtschaften in eine Gutsschänke, genauer in eine Speise- und Schankwirtschaft mit ganzjähriger Öffnungszeit zu ändern. Die Gutsschänke soll die Räumlichkeiten der Straußwirtschaften 1 und 2 übernehmen. Innerhalb des Gebäudes sind kleinere Umbaumaßnahmen geplant. Die Nutzung bleibt ansonsten wie vorhanden erhalten, ebenso die Erschließung der Gebäude. Es ist geplant eine maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten. Der räumliche Umfang geht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor.

Eine neue Zu- und Abfahrt mit Ampelschaltung wird das Grundstück zukünftig direkt mit der „Essenheimer Straße“ verbinden. Aufgrund der neuen Zufahrtssituation werden die befestigten Flächen auf dem Grundstück umgestaltet. Die Besucherfahrzeuge werden auf dem Gelände Weyer zu den dortigen Parkplätzen geleitet, und nicht mehr wie bisher über den Wirtschaftsweg. Für die Herstellung der neuen Zufahrt ist es notwendig, 2 der Straßenbäume zu fällen.

Das neue Konzept weist eine Erhöhung der Versiegelung durch weitere Ausweisung von PKW-Stellplätzen im südlichen Grundstücksteil auf. Der neue Parkplatzbereich, die entsiegelten Parkplatzflächen im Hofbereich und die Stellplatzflächen im Norden werden diffusionsoffen und versickerungsaktiv mit Kunststoffgitterbelag hergestellt. Neu entstehen 18 Parkplätze mit Zufahrten im südlichen Bereich. Es werden somit 39 Stellplätze für Gäste, 3 Stellplätze für das Wohnhaus und 2 Stellplätze für Saisonarbeiter angelegt. Von den Gästestellplätzen werden 3 Stück behindertengerecht hergestellt. Insgesamt werden 44 Stellplätze auf dem Gelände nachgewiesen.

35 Fahrradstellplätze werden auf Rasen, sowie mit Kunststoffgitter armierten Rasenflächen für die Zufahrten ausgewiesen.

Eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist nicht möglich. Der Antragsteller wird daher weitere Zisternen installieren, die das überschüssige Oberflächenwasser aufnehmen. Nach glaubhafter und plausibler Auskunft des Antragstellers wird das bisherige Zisternenwasser für den über 100 ha großen landwirtschaftlichen Betrieb aus den beiden Bestands-Zisternen vollständig durch den landwirtschaftlichen Betrieb entnommen. Die Zisternen werden als Retentionszisternen ausgebildet, damit ständig ein ausreichendes Puffervolumen für Starkregenfälle zur Verfügung steht. Der Notüberlauf erfolgt durch auf dem Gelände unterirdisch eingebaute Rigolen (siehe Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept).

Die Erschließung der Unterkünfte der Saisonarbeitskräfte wie auch der Sozialräume für das Personal erfolgt wie bisher über den Hof.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig möglich. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf in der Umgebung liegenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücken des Antragstellers erfolgen.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **3.1 Menschen**

##### Lärm

Das Baugebiet gestattet Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung nebeneinander. Daraus resultiert eine Vorbelastung durch landwirtschaftliche Maschinen und auch durch ruhezeiten-unabhängiges Arbeiten aufgrund der landwirtschaftlichen Notwendigkeiten.

Gemäß Schallgutachten liegen die von der Straußwirtschaft ausgehenden Lärmwerte im Normbereich.

Eine weitere Lärmbelastung ergibt sich aufgrund der, sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Kreisstraße 3 und ihrem hohen Verkehrsaufkommen.

##### Wohnumfeld/ Naherholung

- Hohe Aufenthaltsqualität aufgrund der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der offenen Landschaft innerhalb der Stadtgrenzen
- Grün- und Baumbestand vorhanden in Form von straßenbegleitender Allee und diversen Strauchpflanzungen
- Abstellflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge entlang des Wirtschaftsweges wirken provisorisch und unaufgeräumt
- bereits vorhandene Straußwirtschaften
- Einbindung in das Rad- und Wanderwegenetz, Einkehr- und Rastmöglichkeit (Masterplan Regionalpark Rheinhessen)

#### **3.2 Tiere und Pflanzen**

Die Fläche ist in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz nicht erfasst. Die vorhandenen Biotope und Nutzungen sind im Bestandsplan (Anlage) dargestellt.

##### Fauna

Die Fauna des Gebietes ist zum einen geprägt durch die angrenzenden stark versiegelten Flächen der städtischen Bebauung, zum anderen durch die angrenzende Landwirtschaft und den Stadtrandbereich.

Westlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges am Heckerpfad grenzt gemäß dem Feldhamsterschutzkonzept der Stadt Mainz der Potenzialbereich des Vorkommens von Feldhamstern an. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Potenzialbereiches. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und -intensität sind im Geltungsbereich keine relevanten Lebensräume des Feldhamsters vorhanden. Ein Vorkommen von Feldhamstern ist nicht vorgefunden worden und auch nicht zu erwarten.

Die Bestandsbäume im Geltungsbereich weisen keine Höhlungen oder Spalten auf. Brutmöglichkeiten befinden sich im Geäst der Bäume und Sträucher.

Gebäudebrüter und Fledermäuse wurden mangels Notwendigkeit (keine Umbaumaßnahmen im Gebäude) nicht untersucht, die Gebäude bleiben unverändert. Niststätten wurden keine kartiert. Brutpotentiale sind im Gebäudeinneren nicht vorhanden, da sämtliche Öffnungen verschlossen sind und Tore und Türen jenseits der Anlieferungszeiten verschlossen gehalten werden. Im Überhangbereich des Hallendaches können Nistpotentiale für Mauersegler angenommen werden.

Störpotentiale sind vor allem der Verkehrslärm der Kreisstraße sowie der Lärm der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des gesamten Gebietes. Auch die Nutzung als Straußwirtschaft in den Brut- und Aufzuchtzeiten ist als Vorbelastung zu werten.

#### Flora

Östlich im Bereich des Wohnhauses befindet sich eine zwischen 3 und 6 m breite Großstrauchpflanzung mit einigen Bäumen (Stammumfang < 80 cm) parallel zur Kreisstraße 3. Zwischen dieser Pflanzung und dem Wirtschaftsweg existiert eine etwa 2,50 m breite Rasenfläche, die vorwiegend als Abstellfläche der landwirtschaftlichen Fahrzeuge genutzt wird. Im nördlichen Bereich handelt es sich hierbei um eine Freihaltezone für die Fernwärme, die nicht überpflanzt werden durfte.

Der Bereich südlich, westlich und östlich um das Wohnhaus ist als private Gartenfläche angelegt, vorwiegend intensive Zier- Rasenflächen. Nach Norden wird das Gelände durch eine Rasenfläche zum Nachbargelände abgetrennt.

Gefährdete Pflanzen wurden nicht kartiert und sind nicht zu erwarten.

Im Bereich des Straßenbegleitgrüns sind auf der Westseite der K3 im nördlichen Bereich hohe Strauchpflanzungen vorhanden, die unverändert zu erhalten sind. Die restlichen Straßenbegleit-Grünflächen westseitig der K3 bestehen aus Wiese und sind ebenfalls unverändert zu erhalten. Auf der Ostseite der K3 ist das Straßenbegleitgrün im Norden auf ca. 20 m Länge durch Einzelsträucher und Jungbäume geprägt. Die restlichen Flächen sind als ruderales grasartiges Straßenrandgrün anzusprechen.

Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist insgesamt aufgrund der intensiven Nutzung als gering zu werten.

### **3.3 Relief, Geologie und Böden**

Die Fläche liegt oberhalb des Rheintales auf einer Löß-Terrasse. Der in diesem Gebiet vorherrschende Boden besteht aus lehmigem bis sandig-lehmigem Löß. Die Mächtigkeit des Lößbodens beträgt etwa 3m (Quelle Grün- und Umweltamt Mainz: Auszug Bohrprofil Nr. Hh024). Darunter wird er von Sanden und Kies unterlagert, welche wiederum auf einer Schicht von Kalken und Mergel liegen.

Für den Geltungsbereich des B 163 gibt es keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht. Es liegen weder im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz noch im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz Einträge vor (Grün- und Umweltamt, 2018).

#### Radon

Aufgrund der weitgehend unverändert bestehenden Bebauung und der geplanten Umnutzung ist keine Radonmessung in der Bodenluft erforderlich (Grün- und Umweltamt Mainz, 2018). In

dem natürlich anstehenden Untergrund ist mit geringem Radongehalt zu rechnen (vgl. Radonkarte Deutschland des Bundesamtes für Strahlenschutz).

### 3.4 Hydrologie

Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt knapp 16 m unter GOK. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordosten gerichtet (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz).

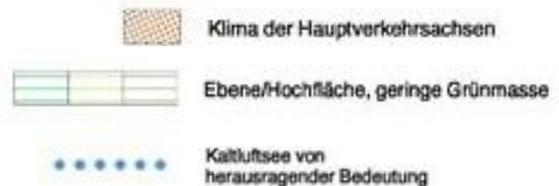
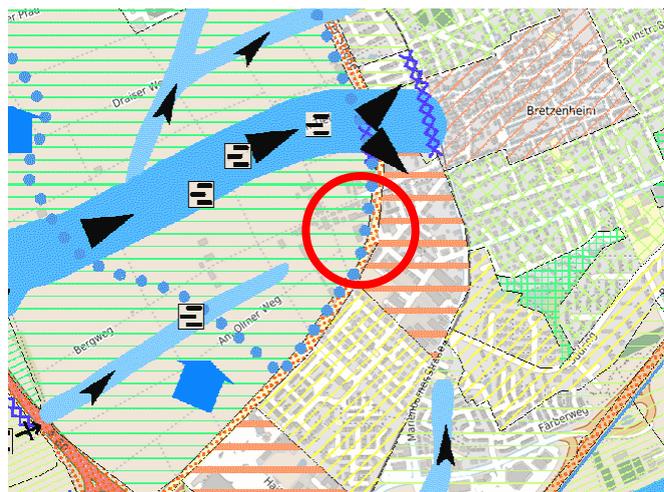
Im Geltungsbereich befinden sich zwei private Zisternen, die je 40m<sup>3</sup> Wasser fassen, die zurzeit das Niederschlagswasser der Gebäudedächer sowie befestigten Hofflächen auffangen. Das Zisternenwasser kann dabei zur Beregnung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

Überschlägige Berechnung:

Die 2.080 qm Bestandsflächen für Halle, Wohnhaus, Hof und Zufahrten mit einem Abflussbeiwert von ca. 1,0 gerechnet, ergeben bei einem 2-jährigen 10-minütigen Regenereignis ca. 32 l/s. Das sind bei 10 min. ca. 20 cbm Niederschlagsmenge.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Harald Heims, Landschaftsarchitekt (2018), Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 14.09.2018) beschrieben.

### 3.5 Klima/ Luft



Im Bereich Bretzenheim-West, zwischen den landwirtschaftlichen Flächen westlich der K3 und der beginnenden städtischen Bebauung vollzieht sich bei entsprechender Wetterlage ein differenzierter klimaökologischer Luftaustausch. Dabei tragen die landwirtschaftlichen Nutzflächen wesentlich zur Kaltluftentstehung bei.

---

Nach der Klimafunktionskarte des klimaökologischen Begleitplans liegt das Plangebiet außerhalb des städtischen Klimas und innerhalb eines bedeutenden Kaltluftsees. Es handelt sich um einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung, der der Kaltluftproduktion dient. Nordwestlich und nördlich des Planungsgebietes in Verlängerung zum Tiefental verläuft eine regionale, mehrere Meter mächtige Ventilationsbahn, die für das Stadtklima maßgeblich ist. Weiter südwestlich lässt sich der klimaökologischen Karte ein weiterer etwas schwächerer Kaltluftstrom entnehmen. Die Kaltluftströme, die aus den unbebauten Gebieten in die Stadt fließen, werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

### **3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine schützenswerten Kultur- und Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Als Sachgut verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Weyer eine Fernwärmeleitung, welche das Grundstück südlich des Wohnhauses Weyer quert. Die erforderliche Schutzstreifenbreite beträgt 10 m für Gebäude. Dieser Streifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf einer Breite von jeweils 5 m links und rechts der Trassenachse ist das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig.

### **3.7 Landschaftsbild**

Der gesamte Bereich des bestehenden B-Plans B 128 befindet sich jenseits der geschlossenen Ortsgrenzen, die hier ansonsten vor allem durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt sind. Die Kubatur entspricht den Nutzungsmöglichkeiten des gültigen Bebauungsplans, die Bauhöhen wurden vom Bebauungsplan abweichend bereits früher genehmigt.

Vorbelastung

- Verlärmung durch die angrenzende Straße
- anschließende großformatige Bebauung der landwirtschaftlichen Bauwerke im Baugebiet
- ausgeräumte Feldflur

Innerhalb des Planungsgebiets bzw. direkt daran anschließend befinden sich Gehölzstrukturen, die das Gelände teilweise nach Norden, Nordosten sowie Osten einrahmen.

Der Blick zur Straße wird durch Straßenbegleitgehölze und freiwachsende Heckenstrukturen auf dem Grundstück optisch abgeschirmt. Umgekehrt von der Straße aus betrachtet, verdecken die Heckenstrukturen die Bauvolumen. Nach Süden/ Südwesten bleibt der Blick frei. Hier befindet sich eine noch unbebaute Fläche innerhalb des bestehenden B-Planes B 128. Parallel zur Straße verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg.

### **3.8 Biologische Vielfalt**

Aufgrund der umliegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen und dem schon bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, kommt der biologischen Vielfalt im Planungsgebiet eine untergeordnete Rolle zu.

#### **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird geprüft, inwiefern die baugebietsbedingten Auswirkungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf Menschen, Natur und Landschaft erfolgt am Ende verbal-argumentativ.

Ein Eingriff ist gemäß § 14 (1) BNatSchG wie folgt definiert „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die Schwelle der Erheblichkeit ist erreicht, sobald unter Verknüpfung der Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der betroffenen Flächen, Elemente, Biotoptypen oder Funktionen mit den entstehenden baugebietsbedingten Auswirkungen eine mittlere, hohe oder sehr hohe Beeinträchtigungswirkung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild entsteht.

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen zeitlich beschränkt für die Umbau- und Neubauphase der neuen Einrichtungen. Bezogen auf die vorherige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb mit Publikums- und Maschinenverkehr sind diese Beeinträchtigungen relativ gering und stellen keine erhebliche Mehrbelastung oder Beeinträchtigung dar. Vorausgesetzt wird hier allerdings die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften.

Die Bebauung mit Gebäuden bleibt unverändert. Lediglich im Außenbereich werden Veränderungen erfolgen, im Wesentlichen durch die Herstellung von neuen Parkplätzen statt Grünflächen, aber auch durch die Entsiegelung von vollversiegelten Bestandsflächen.

##### **4.1 Menschen**

###### Schallimmissionen

Auswirkungen durch Schallimmissionen sind zu erwarten durch

- Gesamtverkehrslärm (Straßenverkehr und landwirtschaftlicher Verkehr)
- Lärm durch Gastronomie auf die bestehenden Nachbargebäude sowie die westlich und südwestlich anschließenden noch nicht bebauten Grundstücke auf den Flurstücken 17/7 und 17/20 (im Falle einer Bebauung)

Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Nr. P 17-127 von ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH vom 23.10.2018).

Gemäß Beschreibung der Bestandssituation innerhalb der gutachterlichen Stellungnahme (Fa. Ita, Prognose der Geräuschimmissionen 17-127, 23.10.18) werden die Immissionsrichtwerte

sowohl zu Tages- wie auch zu Nachtzeiten an den betrachtenden Immissionsorten eingehalten. Relevante Schallquellen waren dabei die Gäste sowie der Parkverkehr zur Nachtzeit.

Die verschiedenen Varianten für mögliche Wohngebäude auf den anliegenden Grundstücken können durch das B-Plan-Verfahren B163 nicht abschließend geregelt werden. Für den Fall einer Entwicklung der Flurstücke 17/7 sowie 17/20 wird empfohlen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Durch die räumliche Nähe der beiden Immissionsorte zum Betriebsgrundstück der Familie Weyer, bedingt durch den Nachtbetrieb, werden geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung gefordert. Diese beinhalten eine optimierte Lärmschutzwand nördlich des Wohnhauses von Familie Weyer sowie eine Carport-Konstruktion im Süden zur Minderung der Geräuscheinwirkung der dortigen Parkflächen. Die genauen erforderlichen, baulichen Eigenschaften der jeweiligen Lärmschutzanlagen werden im Gutachten näher beschrieben.

#### Wohnumfeld/ Naherholung

Der Geltungsbereich wird sich in seiner bisherigen Nutzung verändern.

Die bisherige Straußwirtschaft in den Monaten April bis Juli, von 16.00 bis 22.00 Uhr wird durch die Einrichtung einer Gutsschänke als ganzjähriges Ausflugsziel eine positive Entwicklung für die Naherholung der Anwohner ergeben.

Wegfallende Sichtschutzgehölze werden durch Baumpflanzung und Hecken an der Grenze zum Wirtschaftsweg teilweise kompensiert.

Durch die neu angelegte Zufahrt zur Gutsschänke und die neu angelegte und erhöhte Anzahl an Stellplätzen auf dem Gelände Weyer wird der bisherige Suchverkehr über die Wirtschaftswege stark reduziert. Das bisherige Parken von Besuchern entlang der Wirtschaftswege wird dadurch aufgehoben.

Die geregelte Verkehrsführung führt zu einer Entzerrung und Beruhigung des Verkehrs.

Da die bisherigen Abstellflächen von Landmaschinen entlang des Wirtschaftsweges aufgrund der neuen Zufahrt entfallen, wird sich ein attraktiveres Bild entlang der Ostseite des Geländes und im Zufahrtsbereich des Betriebes ergeben.

## **4.2 Tiere und Pflanzen**

Die Eingriffe in das Arten- und Biotopschutzpotential sind als erheblich anzusehen.

#### Folgende Eingriffe werden vorgenommen:

<b>1</b>	Rodung der bisherigen Strauchpflanzung mit einer Ausdehnung von 385 qm entlang der östlichen Grenze zur K3 mit vorübergehendem Verlust von Nist- und Quartiersplätzen
	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich: Der Verlust der Strauchpflanzung wird langfristig durch die festgesetzten Neuanpflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen. Durch die Rodung der vorhandenen Strauchpflanzung wird Lebensraum zerstört, der jedoch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und bisherigen Nutzung als Straußwirtschaft mit entsprechenden Unruhen und Störungen eine nur eingeschränkte Eignung als Brutplatz aufweist. Für die Dauer der Bauphase und bis zur Ausbildung der neuen Pflanzungen auf dem Gelände können die ausreichend vorhandenen Quartiere der Umgebung ersatzweise als Nist- und Quartiersplatz dienen. Durchführung der Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode, im

	Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.
<b>2</b>	Fällung von 2 Straßenbäumen und Verlust von Straßenbegleitgrün
	<p>Für die neue Überfahrt von der K 3 ist die Fällung von zwei Alleebäumen notwendig. Es handelt sich um folgende Bäume: Städtischer Straßenbaum Nr.208 Prunus avium StU 140 cm, KrD.7-8 m, Höhe 11 m Städtischer Straßenbaum Nr.209 Prunus avium StU 134 cm, KrD.7-8 m, Höhe 11 m Die Bäume unterliegen der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz. Es geht Straßenbegleitgrün in einem Umfang von rund 64 qm verloren</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich und Ersatz: Eine Vermeidung ist nicht möglich. Eine Ersatzpflanzung für die entfallenden Bäume ist innerhalb des vorhandenen Straßenbegleitgrüns im Plangebiet nicht möglich und muss an anderer Stelle erfolgen. Der Verlust des Straßenbegleitgrüns wird auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert.</p>
<b>3</b>	Reduzierung von weiteren Grünflächen auf dem Grundstück Weyer aufgrund der Erhöhung der Versiegelungen und Teilversiegelungen durch neue Stellplätze und Zufahrten
	<p>Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich: Pflanzgebote entlang der Grundstücksgrenzen mit hochwachsenden Sträuchern, Festlegung eines Mindestanteils der Sondergebietsfläche, die vollständig zu begrünen ist, Überstellung je angefangener 4 Stellplätze mit einem heimischen Laubbaum</p>
<b>4</b>	baubedingte Beeinträchtigungen wie Lärm von Baumaschinen, Aufnahme von Oberboden, Umlagerung von Böden
	<p>Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung: Es ist mit den üblichen temporären baubedingten Eingriffen zu rechnen. Diese führen zu vorübergehenden Belastungen, die nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht mehr vorhanden sind. Der belebte Oberboden ist gesondert zur Wiederverwendung zu lagern.</p>

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Schutz und Ausgleich/Ersatz

#### Vermeidung/Minimierung

- Festsetzung von Fassadenbegrünungen
- Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen für Nebenanlagen, Carports, Garagen
- Entsiegelung von vorhandenen Stellplatzflächen
- Verwendung vorrangig heimischer standortgerechter Pflanzenarten

#### Schutz

- Erhalt der straßenbegleitenden Grünflächen durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün
- Festsetzung der straßenbegleitenden Alleebäume

#### Ausgleich/Ersatz

- Pflanzgebotsfestsetzungen für hochwachsende Sträucher in einem Umfang von 633 qm an den Grenzen des Sondergebietes

- Festsetzung, dass mindestens 20% der Sondergebietsfläche vollständig zu begrünen ist, Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes je angefangener 100 qm zu begrünender Fläche
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 21 Bäumen innerhalb des Sondergebiets
- Externe Ausgleichsmaßnahme in einem Umfang von 3.245 qm mit Entwicklung einer extensiven Wiese mittlerer Standorte mit Strauchgruppen und Einzelbäumen

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Tierarten gemäß § 7 BNatSchG sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02.
- Verwendung geschlossener warmweiß getönter LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) zur Beleuchtung außerhalb von Gebäuden zum Schutz der lokalen Entomofauna
- da jederzeit in Gehölzen und in und an Gebäuden Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten entstehen können, sind im Vorfeld von Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen, betroffene Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind dann weitere Maßnahmen umzusetzen.
- Vermeidung von Vogelschlag an Glas durch Verwendung bestimmter gegen Vogelschlag an Glas gesicherter Gläser

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

### Fazit

Bei Einhaltung sämtlicher aufgeführter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Realisierung der Bepflanzungs- und Extensivierungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (siehe Kapitel 6.2) können die Beeinträchtigungen des Bebauungsplanes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kompensiert werden.

## **4.3 Relief, Geologie und Böden**

Folgen der geplanten Nutzungsänderung werden Inanspruchnahme von Böden durch Teil- oder Vollversiegelung im Bereich der neuen Zufahrt und Stellplätze sein. Dies bedeutet eine Reduzierung der natürlichen Bodenfunktionen.

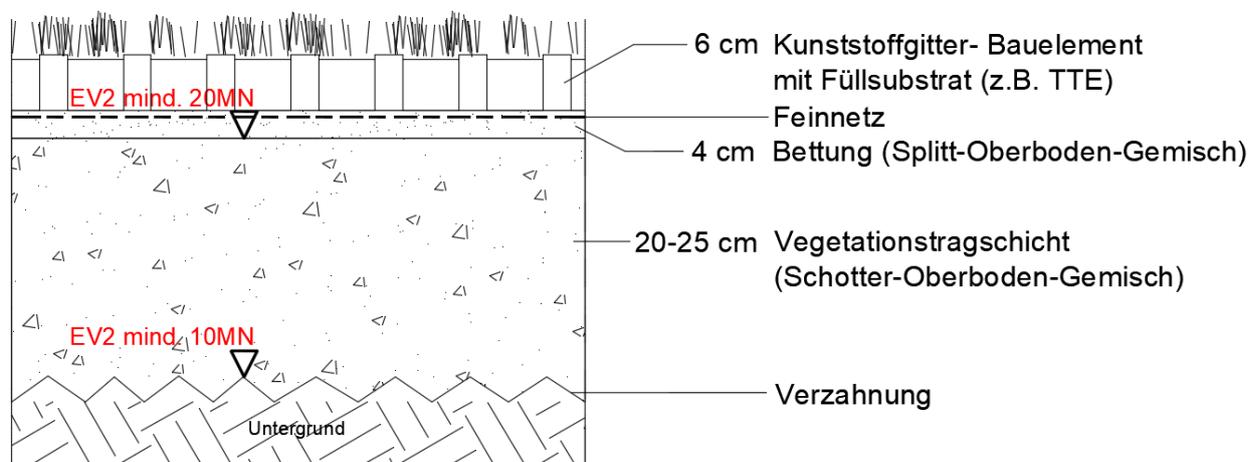
Es wird vollversiegelte Fläche im Hofbereich entsiegelt und Fläche durch Parkplätze mit Kunststoffgittern und Spielplatzfläche neu teilversiegelt. Im Bereich der neuen Überfahrt von der Essenheimer Straße aus wird eine Fläche von 38 qm neu versiegelt.

Teile dieser Flächen sind bereits jetzt durch die landwirtschaftliche intensive Nutzung aufgefüllt, teilversiegelt, verdichtet durch Nutzung als Abstellflächen für landwirtschaftliche Gerätschaften oder Schuttgüter. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch den Boden auf dem Grundstück nur sehr vermindert erfüllt.

Gemäß der landespflegerischen Zielkonzeption sind die Versiegelungen so gering wie möglich zu halten. Daher werden im Bebauungsplan Festlegungen zur Minimierung der Versiegelungsrate getroffen, z. B. durch versickerungsaktive Beläge im Bereich der Parkplätze.

Hier wird für die neuen südlichen Stellplätze und deren Zufahrten, die entsiegelten Stellplätze im Hofbereich, sowie die nördlich angeordneten Stellplätze ein System aus begrünten Kunststoffgitterelementen (z.B. TTE® von Hübner-Lee GmbH&Co.KG, 87752 Holzgünz), verwendet, welches nur in geringem Umfang eine Tragschicht benötigt. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten.

Für die PKW-Nutzung sieht der Aufbau wie folgt aus:



Eine vollständige Versickerung, eine naturnahe Regenwasserbehandlung mittels Passage durch den belebten Oberboden, sowie der Erhalt wesentlicher Bodenfunktionen sind dadurch gewährleistet.

In Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt kann mit diesem Aufbau eine Minimierung von 50% anerkannt werden, und ein Abflussbeiwert von 0,2 angesetzt werden.

Die Festschreibung dieses Aufbaus kann nicht in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen und ist daher im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

#### 4.4 Hydrologie

Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde erstellt, siehe Anlage.  
Zusammenfassung der wesentlichen Punkte:

Gemäß Festlegungen sind nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Parkplatzflächen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, so dass dort anfallender Niederschlag überwiegend vor Ort verbleibt und versickert. Dies wird hier gewährleistet (siehe Aufbau in Kapitel 4.3).

Die Planung sieht zudem vor, das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln, und dann landwirtschaftlich zu nutzen. Die Zisternen

werden als Retentionszisternen mit teilweiser Zwangsentleerung ausgebildet damit im Fall von extremen Starkregenereignissen stets ausreichendes Puffervolumen zur Verfügung steht. Auf diese Weise können auch Spitzenabflüsse bei Starkregenereignissen gezielt aufgefangen werden. Der Überlauf bei extremen Niederschlagsereignissen erfolgt über Rigolen direkt vor Ort. Einzelheiten sind im verbindlichen Niederschlagswasserkonzept (Dipl.-Ing. Harald Heims, 14.09.2018) dargelegt.

Aufgrund der vollständigen Regenwassernutzung im landwirtschaftlichen Betrieb Weyer mit Ausbringung des Niederschlagswassers aus den Zisternen auf die Felder des Betriebes sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt abzuleiten. Für das Schutzgut Wasser verbleiben unter Zugrundelegung der Regenwasserbewirtschaftung und dem Umgang mit Entsiegelung von bereits vollständig versiegelten Flächen und Neuanlage von befestigten Flächen gemäß obigem Aufbau keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Bauvorhabens.

Bezüglich des geringfügigen Verlustes an Volumen der Versickerungsflächen im Grünstreifen der Fahrbahn K3 durch die neue Überfahrt ist eine Verbindung durch eine Verrohrung unter der neuen Zufahrt zu schaffen, so dass keine Durchtrennung erfolgt.

Die Versickerungsleistung des Lößbodens ist als relativ gering zu betrachten, auch wenn in tieferen Bodenschichten eine Durchlässigkeit vorhanden ist. Für die vorbeschriebenen Aufbauten ist diese jedoch ausreichend, um die Niederschläge der neuen teilversiegelten Flächen vor Ort zu versickern.

Bei der später möglichen Erstellung von Carports über den westlichen Stellplätzen ist zum Ausgleich für die Überdachung von versickerungsoffenen Belägen eine Ausbildung als Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung der Carportdächer vorgesehen. Das anfallende restliche -durch Bodenpassage gereinigte- Niederschlagswasser ist unmittelbar neben den Carports zu versickern.

## **4.5 Klima/ Luft**

Im Rahmen dieses Vorhabens kommt es zu baulichen Maßnahmen, jedoch vor allem im Bereich des Tiefbaus. Es ist davon auszugehen, dass mit erhöhten Lärm- und Luftbelastungen nur temporär während der Bauphase zu rechnen ist. Es werden keine neuen Gebäude errichtet, und an vorhandenen Gebäuden werden nur im Inneren geringfügige Veränderungen durchgeführt. Die Gebäude sind in ihrer Stellung (Freiraumkorridore) und Bauhöhe bereits an die bestehenden Vorgaben des B 128 bezüglich Auflockerung und Wind- und Kaltluftschneisen angepasst erstellt worden, bzw. in der Höhenabweichung des Wohngebäudes bereits in vorangegangenen Baugenehmigungen genehmigt worden.

Es werden Grün- und Gehölzflächen reduziert und befestigte, teilversiegelte Parkplatzflächen geschaffen. Im Gegenzug werden Entsiegelungen von bisher vollversiegelten Flächen in begrünte Parkplatzflächen oder Grünflächen durchgeführt, neue Parkplatzflächen begrünt, neue Strauchpflanzungen hergestellt und Einzelbäume gepflanzt.

Der Aufbau der neuen Parkplatzflächen, im Aufbau wie in Kapitel 4.3, trägt dabei durch seine Bauweise und der damit verbundenen geringen Aufheizung auch zur Minimierung der Auswirkungen auf das lokale Kleinklima bei.

Durch die Neuversiegelung sind geringfügige und räumlich begrenzte Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu erwarten. Das im Plangebiet vorhandene Verkehrsbegleitgrün wird planungsrechtlich als Erhalt gesichert. Die Anpflanzfestsetzungen tragen zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume bei.

Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Klimasituation sind durch das Vorhaben nicht abzuleiten.

#### **4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Sollte es im Geltungsbereich des "B 163" zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) kommen, sind diese gemäß § 17 Abs.1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich mitzuteilen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Weyer verläuft eine Fernwärmeleitung, welche das Grundstück südlich des Wohnhauses Weyer quert. Die Leitung einschließlich eines 10 m breiten Schutzstreifens wird gesichert. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Festsetzung von Stellplätzen steht dem nicht entgegen.

Auf einer Breite von jeweils 5 m links und rechts der Trassenachse ist das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig. Dies wurde bei der Eingrünung des Grundstückes hinsichtlich Lage und Art der Bepflanzung berücksichtigt.

#### **4.7 Landschaftsbild**

Durch das Erhalten der bestehenden Bebauung wird es durch Gebäude zu keinen erheblichen Veränderungen im Landschaftsbild kommen. Im Außenbereich werden jedoch Veränderungen erfolgen, wobei Grünstrukturen entfernt werden.

Die bereits gebauten Gebäude sind in Höhe und Dachform festzulegen.

Die bisher vorhandene hohe Strauchbegrünung an der Ostseite des Grundstückes kann aufgrund der notwendigen neuen Zufahrt und der Stellplätze nicht erhalten werden. Sie wird jedoch in großen Teilen am östlichen, nördlichen und westlichen Gebietsrand wiederhergestellt. Es geht allerdings auch die Abschirmung eines Teils der Bebauung (Wohnhaus) zur Straße verloren.

Die neuen Parkplätze und die Zufahrt werden mit Bäumen überstellt und mindern dadurch den Verlust an Pflanzfläche. Anpflanzflächen mit hochwachsenden Sträuchern und Hecken rahmen das Sondergebiet ein und grenzen es neu zum Wirtschaftsweg ab.

Der Verlust von 2 Straßenbäumen im Bereich der neuen Zufahrt ist wahrnehmbar und ist örtlich nicht ausgleichbar.

Temporär wird es zu Betriebszeiten auf der Parkplatzfläche zu einer Vermehrung von parkenden Fahrzeugen kommen. Das Parken von PKW auf dem Grundstück vermindert oder

verhindert die bisher entlang der Wirtschaftswege wild parkenden Besucher, was im Gegenzug zu einer Beruhigung des Landschaftsbildes führt.

Kompensationen der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen durch Begrünungsfestsetzungen für Anpflanzflächen, Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen. Vorhandene Grünstrukturen der Straßenbegleitgrünflächen sind bis auf die neue Überfahrt unverändert zu erhalten und festzuschreiben.

#### **4.8 Biologische Vielfalt**

Es ist nicht zu erwarten, dass das Gebiet aufgrund seiner bisherigen intensiven Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb, sowie der als Straußwirtschaft intensiv genutzte Bereich, von streng geschützten Tierarten genutzt wird.

Mit erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Sinne von Arten- und Ökosystemvielfalt ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu rechnen. Es sind bauliche Maßnahmen durch neue Stellplätze vorgesehen, mit Verlust von Grünflächen und Lebensräumen mit geringer Lebensraumfunktion. Das Planungsgebiet ist umgeben von ausreichend landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Stadtrandflächen, die örtlich anzutreffenden Arten die Möglichkeit zum Ausweichen bieten.

Die Begrünungsfestsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der externen Ausgleichsfläche, der Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die geforderten Fassadenbegrünungen wirken ausgleichend.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden als Acker intensiv genutzt. Zudem grenzen Verkehrs- und Siedlungsflächen an. In der Gesamtbewertung haben das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung nur eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Der Erhalt der genetischen Vielfalt im Plangebiet wird durch die Verwendung vorrangig einheimischer, landschafts- und standortgerechter Vegetation bei den Begrünungsmaßnahmen sichergestellt.

### **5. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung***

Es sind gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB Angaben über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung zu machen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden weiterhin die Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne gelten, die durch den B 163 überlagert und ersetzt werden (B 128, B 84/II A, B 118).

Die Straußwirtschaften könnten nicht in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Bei Nichtdurchführung würden keine verkehrliche Neuordnung und die damit verbundene Entzerrung auf dem Wirtschaftsweg stattfinden, mit den entsprechenden Folgen. Die Nebenbestimmungen und Auflagen der bestehenden Baugenehmigungen zur Begründung und Teilversiegelung der Stellplätze sind umzusetzen.

## **6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **6.1 Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan**

Es ergeben sich folgende umweltfachliche Zielvorstellungen für den Bebauungsplan:

#### Menschen

- Sichtschutz- und Gliederungsmaßnahmen und Verkehrswegeföhrung im Wesentlichen durch Bepflanzungen erzeugen
- Lärmschutzmaßnahmen für den Fall einer Bebauung des westlich anschließenden Grundstückes in Form von Schallschutzwänden und Carportanlagen im Bereich des südlichen Parkplatzes durchführen
- eine behindertengerechte Nutzung ist zu beachten.
- Naherholung: Entzerrung des Verkehrs mittels Herstellung einer Zufahrt von K3 mit Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück

#### Hydrologie, Boden

Um die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering zu halten sind Minderungsmaßnahmen wie Regenwassernutzung oder Reduzierung des Versiegelungsgrades maßgeblich. Die auf den bebauten und befestigten Flächen anfallenden Niederschläge sind daher möglichst unmittelbar örtlich über die belebte Bodenzone zu versickern, oder in Zisternen zu sammeln und anderweitig für die Landwirtschaft zu verwenden. Extreme Niederschläge sind per Notüberlauf in Rigolen zu versickern.

Die Beläge sind wasserdurchlässig zu wählen und ein entsprechender Unterbau ist herzustellen. Der Unterbau ist so gering wie nötig zu dimensionieren. Dies wird durch den Aufbau gemäß Kapitel 4.3 erreicht.

- Siehe Entwässerungskonzept: Durch die Regenwassernutzung und -rückhaltung mittels Zisternen werden die potentiellen Beeinträchtigungen minimiert.
- Zum Schutz des Grundwassers sollen auf den Grünflächen keine Pestizide eingesetzt werden.
- Die befestigten Flächen der neuen Parkplätze und Fahrbahnen werden mit versickerungsaktivem Belag so hergestellt, dass dabei die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben
- Rückbau von derzeitigen Hofflächen, Entsiegelung durch versickerungsaktive Beläge
- Versickerung der neuen Zufahrt von der K3 in den seitlichen Versickerungsflächen im Begleitgrün herstellen, Rohrverbindung unter Zufahrt einbauen
- Ober- und Unterboden getrennt lagern und entsorgen
- Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung der möglichen Carports im westlichen Grundstücksbereich

#### Klima

Erhalt und Schaffen klimatischer Gunsträume durch

- Fassadenbegrünung
- Reduzierung der Aufheizung von notwendigen Parkplatzflächen durch Überstellung mit Laubbäumen und Direkt-Versickerung

- Erhalt des Verkehrsbegleitgrüns
- Festsetzungen zu Anpflanzungen
- Gebäudehöhe begrenzen

#### Arten- und Biotopschutz

- Schaffung und Erhaltung von heimischen Baum- und Gehölzpflanzungen, Schaffung neuer Grünflächen. Erhalt von bestehenden Grünstrukturen und Bäumen.
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Vegetation bei den Begrünungsmaßnahmen
- mind. 20% der Sondergebietsfläche sind vollständig zu begrünen und als begrünte Flächen zu unterhalten Auf je angefangene 100 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Fläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
- Für je vier angefangene Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder schmalkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, und den Stellplätzen räumlich zuzuordnen.
- Für Bäume sind offene Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Sie sind gegen Überfahren und vor Verdichtung zu schützen.
- Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vegetationsperiode durchführen, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober- 28./ 29. Februar
- Sicherstellung vor Beginn der Baumaßnahmen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Schutz der zu erhaltenden Vegetation, insbesondere der zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4.
- Durchführung von neuen Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen zur Schaffung von neuen Lebensräumen aus vorwiegend heimischen Gehölzen.
- Durchführung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen
- Verwendung von LED Lampen in warmweiß wird empfohlen, Lichttemperatur max. 3.000 K zur Verhinderung von Beeinflussung der Insekten
- Hinweis zu Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung der Nebenanlagen

#### Landschaftsbild

- Gestaltung des Freiraums und des Umfeldes
- Gliederung und Strukturierung der Freiflächen durch Grünstrukturen
- Trennung Privatflächen vom Wirtschaftsweg durch Strauch- und Heckenpflanzungen mit notwendigen Durchfahrten
- Erhalten der straßenbegleitenden Bestandsbäume
- Pflanzung von mind. 21 Stück heimischen Laubbäumen mit Stammumfang 18-20 cm auf den Freiflächen zur Einbindung und Verdeckung von Gebäuden und Gliederung von Parkplätzen
- Für die Grundstücksumrahmung sind schmalkronige Laubbäume zu verwenden. Im inneren Bereich des Grundstücks sind mittel- und großkronige Bäume zu pflanzen.
- Fassadenbegrünung der tür- und fensterlosen Fassaden der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 20 qm Größe
- Dachform: Im Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig (Ausnahme Carportdächer).

- Gebäudehöhe begrenzen auf 137,5 m ü.NN
- Mülltonnen sind der Sicht zu entziehen durch Eingrünung oder Einhausung

#### Anforderungen an Umweltverträglichkeit, Gesundheit, Sicherheit und Entsorgung

Im Hinblick auf die Verwertung und Entsorgung der Baustoffe und Bauteile nach Ablauf der Lebensdauer oder bei Nutzungsänderung ist insbesondere auf folgendes zu achten:

- Verwendung schadstoffarmer Materialien
- Beschränkung auf möglichst wenige unterschiedliche Materialensorten z.B. bei Verbundmaterialien
- Gute Trennfähigkeit die einzelnen Stoffe und Schichten
- vorrangige Verwertung der Materialien durch Wiederverwendung, Vorbereitungen zur Wiederverwendung und Recycling
- wasser- und bodenschutzrechtliche Belange

#### Kultur- und Sachgüter

- Hinweis auf die bestehende Fernwärmeleitung und den entsprechenden Schutzstreifen mit Anpflanzungsverbot von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb eines beidseitigen 5m-Streifens, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Hinweis auf Anzeigepflicht von Denkmälern und Bodenfunden

## **6.2 Umweltfachliche Maßnahmen**

### **6.2.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

Innerhalb des Sondergebietes werden Anpflanzflächen und Einzel-Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten festgesetzt.

Die Maßnahmen kompensieren die Eingriffe durch Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sowie Verbesserung des Landschaftsbildes.

#### Maßnahmenbeschreibung

Die Fläche wird gesamt abgeräumt, gerodet und anschließend gelockert. Es werden Baum- und Gehölzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste in Kapitel 6.5 hergestellt.

Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlich einzuhaltenden Pflanzabstände zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall wieder gleichartig herzustellen.

## 6.2.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Wie aus der Flächenbilanzierung (Kap. 6.3) ersichtlich, werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Maßnahmen kompensieren die Eingriffe durch Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Aufgabe von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie Verbesserung des Landschaftsbildes in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft.

### Ausgleichsfläche

Die Maßnahmenflächen befinden sich im Gonsbachtal, Gemarkung Gonsenheim (Gemarkungsnummer 3710), „Im Klotz“, Flur 2, Flurstücke 18/0 (375 qm), 19/1 (97 qm), 19/2 (156 qm), 20/1 (168 qm), 20/2 (166 qm), 20/3 (227 qm), 22/1 (1.312 qm), 23 (744 qm) insgesamt 3.245 qm. Die Flächen befinden sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

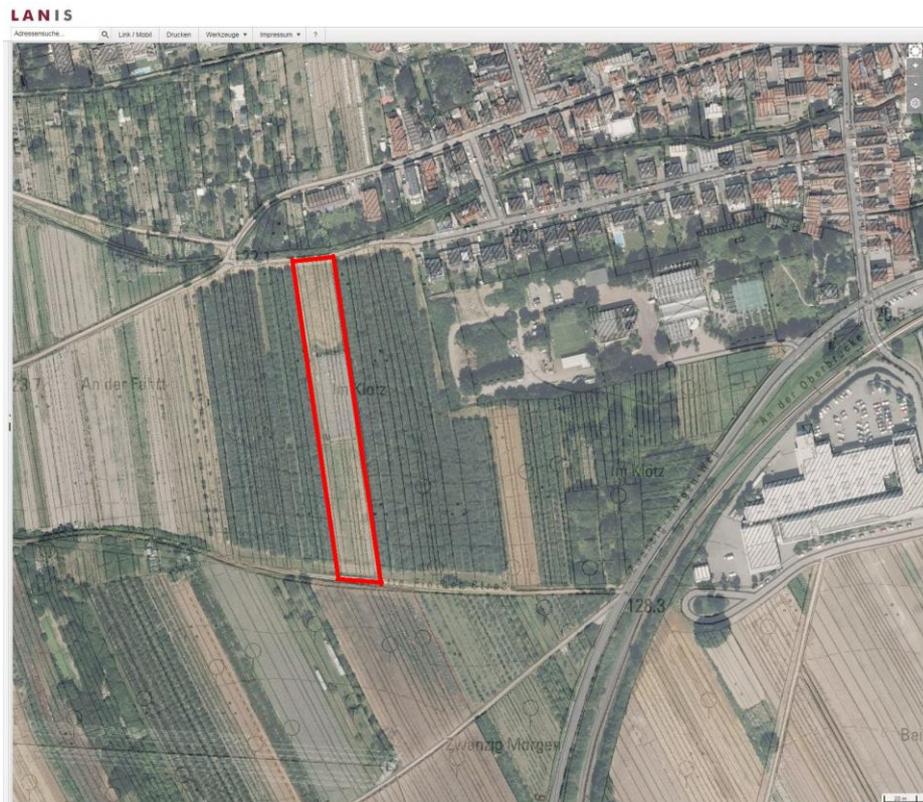


Abbildung 1: Lage Ausgleichsflächen im Gonsbachtal (daraus Teilflächen) (Quelle: LANIS)

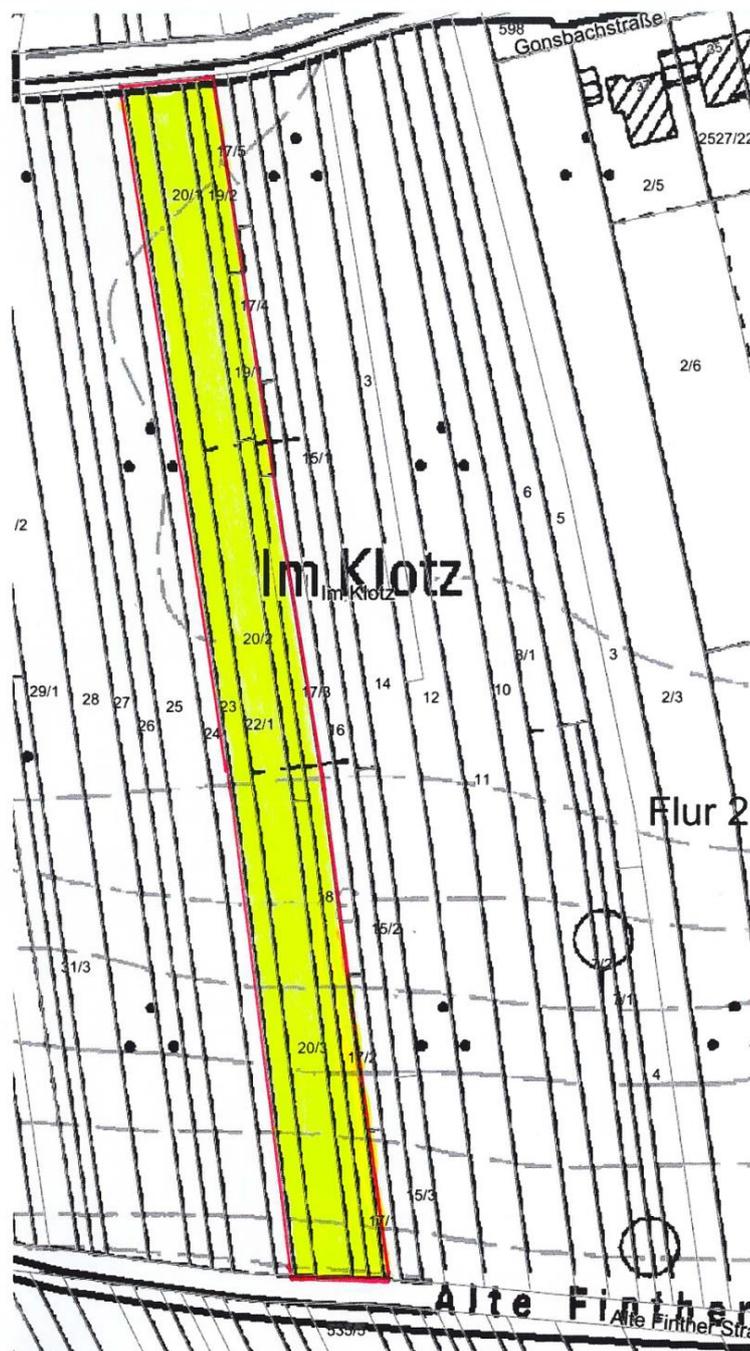


Abbildung 2: Ausgleichsflächen Parzellen (Quelle: LANIS)

Die Abmessungen betragen: Länge ca. 208 m, Breite im Norden ca. 15,50 m, im Süden ca. 16,00 m. Auf den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich im Zentrum ein Glasgewächshaus mit einer Gesamtfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>, welches sich auch über angrenzende Flurstücke erstreckt. Die anteilige Fläche des Gewächshauses auf den Parzellen der Ausgleichsflächen beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>. Das Gewächshaus befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und wird abgerissen und ordnungsgemäß entsorgt.

Auf den Ausgleichsflächen wird eine extensiv genutzte Wiese mittlere Standorte (Frisch-/Fettwiese) mit Strauchgruppen und Einzelbäumen entwickelt.

#### Maßnahmenbeschreibung

Die Fläche wird gesamt abgeräumt, gerodet und anschließend gelockert. Es werden Gehölzpflanzungsinseln jeweils mittig, 17 Stück mit 20 qm und 5 Stück mit 32 qm, aus jeweils 5 bis 8 einheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste 2, (insgesamt 125 Sträucher mit gesamt 500 qm bedeckte Pflanzfläche) hergestellt. Zwischen den einzelnen Gehölzinseln ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Windhemmende, durchgehende Pflanzungen sind unzulässig.

Darüber wird eine Pflanzung von 10 Stück hochstämmigen Obstbäumen gemäß nachstehender Pflanzliste 1 mit einem Pflanzabstand von mind. 15 m vorgenommen.

Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlich einzuhaltenden Pflanzabstände zu berücksichtigen.

#### **Pflanzenliste**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
-------------------------	----------------

##### Pflanzliste 1: Bäume

Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel

Pflanzenverwendung: Hochstämme, mind. 16-18 cm Stammumfang

##### Pflanzliste 2: Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Schneeball

Pflanzenverwendung: mind. 2 x verpflanzt 60/100 cm  
Pflanzabstand 2 x 2 m

Die restliche Fläche von 2.745 qm wird als extensive Wiese mit einer gebietsheimischen Regio-Saatgutmischung „Frischwiese / Fettwiese“ (z. B. Saatgutmischung 02 Frischweise/Fettwiese von Rieger-Hofmann) hergestellt.

Die Maßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall wieder gleichartig herzustellen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Wiese erstreckt sich auf zwei- bis dreimalige jährliche Mahd mit Abräumen des Mähgutes, im 1. Jahr sind ggf. zusätzliche Pflegeschnitte erforderlich, um mögliche unerwünschte Samenpotentiale im Boden zu entfernen. In der Unterhaltungspflege ab dem 5. Jahr sind die Wiesenflächen einmal jährlich frühestens ab Mitte Juli mit Abtransport des Mähgutes zu mähen.

Es werden folgende umweltfachlichen Ziele erreicht:

- Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Kompensation von vorhabenbezogen zerstörten Biotopstrukturen
- Aufwertung der Bodenfunktionen durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- Kompensation von vorhabenbezogenen Bodenversiegelungen
- Beachtung klimaökologischer Belange bei Bepflanzungsmaßnahmen
- Verbesserung des Landschaftsbildes durch vielfältige Strukturen

Der Ausgleich ist wie beschrieben auf den o.a. Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 3.245 qm vollständig möglich.

### 6.3 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

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

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

Für die Grundstücke des Vorhabenträgers sind zusätzlich die in der Vergangenheit ergangenen Baugenehmigungen und deren Auflagen zu berücksichtigen. Es ist ein Abgleich mit den bisher rechtlich genehmigten Eingriffen mit denen, die durch den B163 ausgelöst bzw. legalisiert werden, vorzunehmen.

Flächenbilanz betroffene Bebauungspläne (siehe Abbildung in Kapitel 2.2)

Bezeichnung	Anteil im Bestand	Betroffene Fläche	Nicht betroffene Fläche
B 128	5.005 qm	5.005 qm	
B 118	177 qm		177 qm
B 84/II A	2.444 qm	64 qm	2.380 qm
<b>Summe</b>	<b>7.626 qm</b>	<b>5.069 qm</b>	<b>2.557 qm</b>

Die Flächen aus dem B 118 sind Straßenbegleitgrün und werden als Öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Mit dem Erhalt der Fläche sind keine Eingriffe verbunden, weswegen sie auch nicht weiter bilanzierend betrachtet wird.

Verbleiben bilanzierend zu betrachten sind die Sondergebietsfläche und der Wirtschaftsweg aus dem B 128, sowie die Straßenparzelle mit dem westlichen Straßenbegleitgrün aus dem B 84/II A.

Die Flächenbilanzierung erfolgt anhand der maximal möglichen Ausnutzungen gemäß den B-Plan-Festsetzungen (bzw. der bisher genehmigten Zustände).

Für den Bereich B 128

(Vergleich der Planungsrechtlichen Festsetzungen und erteilten Baugenehmigungen)

Ist-Zustand B 128	Fläche	Versiegelung	Freiflächen, Gehölze	
SO Landwirtschaft  GRZ I = 0,3 GRZ II = 0,45 (max.)	4.296 qm	2.261 qm (genehmigt gemäß Planung/Baugenehm. aus 2009) 1.289 qm 1.933 qm	2.031 qm  15 Stück (genehmigt gemäß Plan Baugenehm. aus 2009)	Anpflanzgebot + zu begrünende Freiflächen Einzelbäume (ohne Angabe der Größe)
Wirtschaftsweg	709 qm			
Plan-Zustand B 163				
SO Landwirtschaft und Gutsschänke  GRZ I = 0,35 GRZ II = 0,80 (max.)	4.296 qm	1.503 qm 3.437 qm	859 m <sup>2</sup> (Rest max. 0,20 der Grundstücksfläche) davon mit hochwachsenden Sträuchern = 633 m <sup>2</sup>  21 Stück	Festsetzung Anpflanzflächen + vollständige Be- grünung 20% der SO-Flächen  Einzelbäume, davon 2 Stück großkronig und 19 Stück klein- und mittelkronig im Randbereich
Wirtschaftsweg	628 qm			
Verkehrsfläche	81 qm			
Differenz = Kompensationsbedarf		Erhöhung der Versiegelung um 1.176 qm	Minderung Anpflanzgebot Grünflächen um 1.172 qm Erhöhung der Baumpflanzung um 6 Stück	

Festsetzungen für den Bereich B 84/II A

(kompletter Bereich östlich des Wirtschaftsweges)

Der B 84/II A setzt die K3 als öffentliche Verkehrsfläche und straßenbegleitend öffentliche Grünflächen fest. Der B163 greift dies auf.

Bereits im Bestand sind heute entgegen der Festsetzung des B84/ II A der Kreuzungsbereich der Essenheimer Straße sowie im Osten der südlich daran anschließende Fußweg bis in Höhe der vorhandenen Bushaltestelle versiegelt. Dieser Bereich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier gilt § 1a (§) BauGB, d.h. ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch den B163 ergeben sich nur im Bereich der neuen Zufahrt zum Sondergebiet Änderungen. Während der B163 hier öffentliche Verkehrsflächen festsetzt, sind im B 84/ IIA öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dieser Verlust der öffentlichen Grünfläche in einem Umfang von 64 qm ist auszugleichen.

Im Bestand handelt es sich um Straßenbegleitgrün mit 2 Straßenbäumen, die der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz, unterliegen.

Insgesamt ergeben sich damit durch die geplante Änderung gemäß der Flächenbilanz folgende Auswirkungen:

Erhöhung der Versiegelung um 1.240 m<sup>2</sup> [1.176 qm (Sondergebiet) +64 qm (öffentliche Verkehrsfläche) = 1.240 qm]

Minderung der Pflanzung mit Anpflanzgebot = 1.172 qm

Erhöhung der festgesetzten Baumpflanzungen um 6 Stück.

Im Bereich der neuen Zufahrt von der K3 werden 64 m<sup>2</sup> Straßenbegleitgrün und 2 Straßenbäume entfallen.

#### Berechnung der noch zu erfüllenden Auflagen aus den Bauscheinauflagen (aus 1991, 2006 und 2009):

- Stellplätze sind versickerungsaktiv anzulegen

Berechnung Stellplätze aus Bauantragsplanung 2009:

Es wurden (gezählt) 29 Stellplätze x 2,50 m x 5,00 m genehmigt, insgesamt also eine Fläche von 362 qm. Diese Fläche hätte versickerungsaktiv angelegt werden sollen, und ist daher hier abzuziehen, da es sich um die Erfüllung einer bestehenden Auflage handelt.

#### Anrechnung von Kunststoffgittersystem

Für die Herstellung der neuen Stellplätze, Zufahrten und Flächen mit einem Kunststoffgittersystem, und den damit weiter vorhandenen hydrologischen Funktionen und Bodenfunktionen auf einer Fläche von 888 qm, kann nach Abstimmung eine Minimierung von 50% angerechnet werden. Berechnung zum Flächennachweis:

Kunststoffgitter Parkplätze, Zufahrt versickerungsaktiv	793 qm
Kunststoffgitter Sitzplatz	67 qm
Kunststoffgitter Zufahrt Fahrräder	28 qm
<b>Summe</b>	<b>888 qm</b>

Hier werden dann noch die mit Bauschein von 2009 geforderten versickerungsaktiven Beläge von 362 qm abgezogen, so dass sich eine anrechenbare Fläche von 526 qm ergibt.

#### Carports an westlicher Grundstücksgrenze

Für den Fall, dass die Carports über Teilen der Stellplätze errichtet werden, werden für diese extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substratstärke festgeschrieben. Dies dient dann dem Ersatz für darunter wegfallende unmittelbare Versickerung. Der luft- und versickerungs-offene Belag ist zu belassen. Das restliche Regenwasser der Carports ist unmittelbar vor Ort zu versickern. Die Maßnahmen gleichen den möglichen Eingriff in die Hydrologie vollständig aus. Somit erfolgt hierfür keine weitere Ausgleichsberechnung.

Für die erhöhte Versiegelung durch die Carports wird die extensive Dachbegrünung zu 25% angerechnet.

#### Berechnung des Ausgleichsbedarfes

	Eingriff	Flächen	Ausgleich	Flächen Ausgleich
A	Versiegelung Erhöhung	1.240 m <sup>2</sup>		
	Minderung für Kunststoffgitter im Bereich Parkplätze	-526 m <sup>2</sup>	1:0,5	-263 m <sup>2</sup>
	Summe Versiegelung verbleibend	977 m <sup>2</sup>		
B	Versiegelung Erhöhung durch Carports 6 Stück x 12,5 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>		
	Minderung für extensive Dachbegrünung	-20 m <sup>2</sup>	1:0,25	
	Summe Versiegelung verbleibend	60 m <sup>2</sup>		
	Summe Versiegelung gesamt	1.037 m <sup>2</sup>		
C	Anpflanzgebot Pflanzflächen	1.172 m <sup>2</sup>		
D	Verlust von Straßenbegleitgrün	64 m <sup>2</sup>		

Der Ausgleich für die 2 entfallenden Straßenbäume erfolgt durch die im Vergleich zum B 128 zusätzlich im Sondergebiet festgesetzten 6 Stück klein- und mittelkronigen Bäume (im Verhältnis ca.1:3) in räumlicher Nähe.

Für den Fall der Errichtung von Carports ist die entstehende Mehrversiegelung von 60 qm zu kompensieren. Dies ist auf der externen Ausgleichsfläche möglich.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 1.037 m<sup>2</sup> für die Neuversiegelung, 1.172 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und 64 qm Straßenbegleitgrün, der auf externen Ausgleichsflächen erbracht wird.

#### Berechnung von externen Ausgleichsflächen

Die Kompensation erfolgt auf den Ausgleichsflächen des Vorhabenträgers. Auf den Ausgleichsflächen mit insgesamt 3.245 m<sup>2</sup> steht ein Glasgewächshaus. Das Gewächshaus weist eine Gesamtfläche von 1.100 qm (ca. 55x20m) auf und erstreckt sich auch auf die Nachbarparzellen. Das Gewächshaus wird abgebrochen. Die anteilige Fläche des Gewächshauses auf den Parzellen der Ausgleichsflächen beträgt 700 m<sup>2</sup> (55x12,73 m). Die daraus resultierende Entsiegelung kann für die Eingriffe des Bebauungsplanes durch Neuversiegelung in einem Verhältnis von 1:1 herangezogen werden. Da damit die Eingriffe durch die Versiegelung jedoch noch nicht vollständig ausgeglichen sind, wird die Extensivierung der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen in einem Ausgleichsverhältnis von 1:2 berücksichtigt.

Errechnet wird der multifunktionale Ausgleich.

Eingriff	Flächen	Ausgleich	Flächen Ausgleich
<b>Schutzgut Boden</b>			
Versiegelung verbleibend (A)	977 m <sup>2</sup>		
Ausgleich Entsiegelung (Abbruch Glasgewächshaus)	- 700 m <sup>2</sup>	1:1	700 m <sup>2</sup>
Summe verbleibend	317 m <sup>2</sup>		
Ausgleich Versiegelung zu Wiese	277 m <sup>2</sup>	1:2	554 m <sup>2</sup>
Ausgleich Versiegelung	60 m <sup>2</sup>	1:2	120 m <sup>2</sup>

Carports zu Wiese (B)			
			1.374 m <sup>2</sup> (Summe Ausgleich für die Versiegelung)
<b>Schutzgut Pflanzen</b>			
Anpflanzgebot Minderung (C)	1.172 m <sup>2</sup>		
17 Pflanzinseln je 20 m <sup>2</sup>	-340 m <sup>2</sup>	1:1	340 m <sup>2</sup>
5 Pflanzinseln je 32 m <sup>2</sup>	-160 m <sup>2</sup>	1:1	160 m <sup>2</sup>
Restsumme	672 m <sup>2</sup>		
Ausgleich Pflanzung zu extensive Wiese mit 10 Obstbäumen	672 m <sup>2</sup>	1:3	2.016 m <sup>2</sup>
Ausgleich Straßenbegleitgrün (D) zu extensive Wiese	64 m <sup>2</sup>	1:2	128 m <sup>2</sup>
Zwischensumme Ausgleichsmaßnahme mindestens gesamt			2.644 m <sup>2</sup>

#### Fazit

Unter Berücksichtigung eines multifunktionalen Kompensationsansatzes können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Verlust von Einzelbäumen, Gehölzflächen und Straßenbegleitgrün und durch die planungsrechtlich ermöglichte Neuversiegelung mit den festgesetzten Pflanzgeboten innerhalb des Geltungsbereiches und auf der ca. 0,32 ha umfassenden externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

### 6.4 Verbleibende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Es verbleiben keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.5 Pflanzenlisten

Bei den vorgesehenen Pflanzungen im Sondergebiet sind überwiegend heimische, standort- und landschaftsgerechte Pflanzen zu verwenden. Die nachfolgenden Baumarten sind laut Bebauungsplan überwiegend anzupflanzen:

Wissenschaftlicher Name

Deutscher Name

#### Pflanzliste 1: Bäume

##### a) Mittel- und großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus  
Quercus robur  
Tilia cordata

Bergahorn  
Stiel-Eiche  
Winterlinde

Crataegus carrierii	Apfeldorn
Crataegus laev. Paul's Scarlett	Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Malus in Sorten	Zierapfel in Sorten
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Sorbus intermedia Brouwers	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

b) schmalkronige Bäume:

Acer platanoides ‚columnare‘	Säulenahorn
Carpinus betulus Fastigiata	Säulenhainbuche
Tilia cordata ‚Rancho‘ oder ‚Greenspire‘	Säulenförmige Sommerlinde

Pflanzenverwendung: Hochstämme, mind. 18-20 cm Stammumfang

Je Hochstamm ist eine Baumscheibengröße von mindestens 6 qm Größe anzulegen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 cbm betragen.

Pflanzliste 2: Sträucher

Für Bepflanzungsmaßnahmen und für die Anpflanzflächen sind vorrangig heimische Sträucher aus untenstehender Liste zu verwenden. Diese Eingrünung ist so zu pflanzen, dass sie die lokalen und für das Stadtklima bedeutsamen Kaltluftschneisen nicht hemmt. Die Flächen sind bodendeckend zu unterpflanzen.

Im Bereich der Schutzzone der Leitungstrasse Fernwärme sind flachwurzelnde Sträucher zu verwenden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
-------------------------	----------------

Heimische Pflanzenauswahl

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Schneeball

Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Flachwurzelnde Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball

Pflanzenverwendung: mind. 2xv. 60/100 cm

#### Fassadenbegrünung

Zur Fassadenbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolia	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein

### **7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)**

Das mit der Novellierung des BauGB eingeführte Monitoring dient der Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können. Dadurch können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen schnell eingeleitet werden.

Ein Monitoring entfällt jedoch in der Regel, wenn durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Dies ist vorliegend der Fall.

### **8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Bei der Bearbeitung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Belange des Umweltschutzes sind in der Bauleitplanung gemäß BauGB § 2 Abs. 4 durch Aufstellung einer sogenannten Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die Umweltauswirkungen werden ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst und vorgelegt. Die wesentlichen Inhalte werden in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung dargelegt.

### **Beschreibung des Vorhabens**

Die bestehende Straußwirtschaft des Ehepaares Weyer, „Am Heckerpfad 24“, soll zu einer Gutschänke mit durchgehendem Betrieb erweitert werden. Infolgedessen wurde der Bebauungsplan „B 128“ geändert und ein neuer Bebauungsplan „B 163“ aufgestellt. Die bestehenden Gebäude bleiben im Wesentlichen unverändert. Neu geplant ist eine Erweiterung der Stellplätze, zwei neue Zufahrten im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze als Zufahrt zur Gutschänke, sowie als private Zufahrt zu Halle und Wohnhaus. Von der Essenheimer Straße (K3) ist eine direkte öffentliche Zufahrt, den bisherigen Wirtschaftsweg querend, geplant.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von insgesamt 7.626 m<sup>2</sup>. Die Grenze des Flurstücks 255/14 bildet die östliche Begrenzung der von Nord nach Süd verlaufenden Kreisstraße K3 „Essenheimer Straße“. Nördlich des Grundstücks die Parzellen 17/9 und 17/18, im Westen die östlichen Grenzen der Parzellen 17/21, 17/20 und 17/28.

Auf einer Fläche von ca. 4.296 m<sup>2</sup> wird das Sondergebiet für „Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutschänke“ festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt 137,50 m ü.NN. Die GRZ beträgt 0,3, die GRZ II wird mit 0,80 festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt aufgrund der klimaökologischen Situation und aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes.

Auf einer Fläche von ca. 3.330 m<sup>2</sup> werden 1.850 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen, 628 m<sup>2</sup> besondere Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg, sowie 852 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Neben diesen Flächen wird eine externe Ausgleichsfläche von ca. 3.245 m<sup>2</sup> im Gonsbachtal für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um den Umbau eines schon bestehenden Betriebes handelt, die bereits bestehenden Gebäude nicht anderes angeordnet werden können, und auch keine angrenzenden Grundstücke angekauft werden konnten, besteht keine alternative Planungsmöglichkeit.

### **Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Das bestehende Baugebiet gestattet Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung nebeneinander mit entsprechender Lärmbelastung durch landwirtschaftliche Tätigkeiten und Straußwirtschaften. Gemäß Schallgutachten liegen diese Werte jedoch im Normbereich

Es besteht eine hohe Aufenthaltsqualität aufgrund der umliegenden offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Stadtgrenzen, den vorhandenen Grünstrukturen und

Baumbestand. Zudem besteht eine gute Einbindung in das Rad und Wanderwegenetz mit Einkehr- und Rastmöglichkeit.

Die Fauna des Gebietes ist zum einen geprägt durch die angrenzenden stark versiegelten Flächen der städtischen Bebauung, zum anderen durch die angrenzende Landwirtschaft und den Stadtrandbereich.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Potenzialbereiches des Feldhamsters, es wurden keine Vorkommen gefunden und sind auch nicht zu erwarten.

Die Flächen weisen im Bereich der Sondergebietsfläche nur eine geringe Begrünung auf, wobei eine Strauchpflanzung parallel zur Kreisstraße 3 auffällt. Das Straßenbegleitgrün der öffentlichen Erschließungsstraße ist entlang der Westseite mit einer Baumreihe überstanden. Der nördliche Bereich der Westseite ist mit hohen Sträuchern bepflanzt, welche nicht durch die Veränderung betroffen sind.

Gefährdete Pflanzen wurden nicht kartiert und sind nicht zu erwarten.

Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist insgesamt aufgrund der intensiven Nutzung als gering zu werten.

Die Fläche liegt oberhalb des Rheintales auf einer Löß-Terrasse. Der in diesem Gebiet vorherrschende Boden besteht aus lehmigem bis sandig-lehmigem Löß. Für den Geltungsbereich des B 163 gibt es keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht. Es liegen weder im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz noch im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz Einträge vor.

Aufgrund der weitgehend unverändert bestehenden Bebauung und der geplanten Umnutzung ist keine Radonmessung in der Bodenluft erforderlich.

Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei private Zisternen, die je 40m<sup>3</sup> Wasser fassen, die zurzeit das Niederschlagswasser der Gebäudedächer sowie befestigten Hofflächen auffangen. Das Zisternenwasser kann dabei zur Beregnung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

Nach der Klimafunktionskarte des klimaökologischen Begleitplans liegt das Plangebiet außerhalb des städtischen Klimas und innerhalb eines bedeutenden Kaltluftsees. Es handelt sich um einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung, der der Kaltluftproduktion dient. Nordwestlich und nördlich des Planungsgebietes in Verlängerung zum Tieftal verläuft eine regionale, mehrere Meter mächtige Ventilationsbahn, die für das Stadtklima maßgeblich ist. Weiter südwestlich lässt sich der klimaökologischen Karte ein weiterer etwas schwächerer Kaltluftstrom entnehmen. Die Kaltluftströme, die aus den unbebauten Gebieten in die Stadt fließen, werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Kultur- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes verläuft eine Fernwärmeleitung, welche das Grundstück südlich des bestehenden Wohnhauses quert.

Aufgrund der umliegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen und dem schon bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, kommt der biologischen Vielfalt im Planungsgebiet eine untergeordnete Rolle zu.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten (ITA 2018) erstellt. Gemäß dem Gutachten werden bei Betrieb einer Gutsschänke die Immissionsrichtwerte sowohl zu Tages- wie auch zu Nachtzeiten an den betrachtenden Immissionsorten eingehalten. Relevante Schallquellen waren dabei die Gäste sowie der Parkverkehr zur Nachtzeit. Für eine zukünftige Immissionssituation mit unter entsprechenden Bedingungen möglichen Wohngebäuden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes B128 auf den westlich angrenzenden Flurstücken 17/7 und 17/20 werden geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung wie eine Lärmschutzwand zwischen Halle und Wohnhaus und Maßnahmen an den westlichen Stellplätzen (Überdeckung mit Carports) erforderlich.

Hinsichtlich der Naherholung wird die neue geregelte Verkehrsführung und die Schaffung von Stellplätzen im Sondergebiet zu einer Entzerrung und Beruhigung des Verkehrs und Reduzierung des Suchverkehrs über den Wirtschaftsweg führen. Die bisherigen Abstellflächen von Landmaschinen entlang des Wirtschaftsweges entfallen, wodurch sich ein attraktiveres Landschaftsbild ergibt.

Die Rodung der Strauchpflanzung mit einer Ausdehnung von 385 m<sup>2</sup> entlang der östlichen Grenze zur K3 führt zu einem vorübergehenden Verlust von Nist- und Quartiersplätzen, welche jedoch langfristig durch die festgesetzten neuen Anpflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen wird. Für die Dauer der Bauphase und bis zur Ausbildung der neuen Pflanzungen auf dem Gelände dienen ersatzweise die ausreichend vorhandenen Quartiere der Umgebung.

Die notwendige Fällung von 2 Straßenbäumen zur Herstellung der neuen Überfahrt wird im Bereich der Sondergebietsfläche durch Baumpflanzungen ausgeglichen.

Die Reduzierung der Grünflächen auf den Sondergebietsflächen wird durch Anpflanzfestsetzungen entlang der Grenzen des Sondergebietes, durch das Begrünungsgebot auf mind. 20% der festgesetzten Sondergebietsfläche, sowie durch Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches im Gonsbachtal ausgeglichen.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu einer Neuversiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.240 m<sup>2</sup> mit teilweisem oder vollständigem Verlust der Bodenfunktionen. Durch die Verwendung eines Befestigung-Systems aus begrüntem Kunststoffgitterelementen im Bereich der neuen Parkplätze und deren Zufahrten können die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden.

Hinsichtlich der rechtlich gebotenen Versickerung wird gemäß dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Heims 2018), das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und befestigten Hofflächen vollständig in Retentionszisternen gesammelt und entweder einer vollständigen Nutzung im landwirtschaftlichen Betrieb zugeführt oder gegebenenfalls vor Ort direkt versickert. Der Überlauf bei extremen Niederschlagsereignissen erfolgt über Rigolen innerhalb des Sondergebietes. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplätzen wird durch die Verwendung versickerungsaktiver Beläge vor Ort versickert.

Bei der später möglichen Erstellung von Carports über den westlichen Stellplätzen ist zur Minimierung der Eingriffe für die Überdachung von versickerungsoffenen Belägen eine Ausbildung als Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung der Carportdächer vorgesehen.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt aufgrund der Neuversiegelung von Flächen und Rodung von Gehölzbeständen zunächst zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Situation durch Überwärmung und thermische Belastung, welche jedoch auf das Plangebiet beschränkt bleibt. Mit Beschränkung der Gebäudehöhen soll eine Beeinträchtigung der Kaltluftströmung vermieden werden. Mit Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen können wieder kleinklimatische Gunsträume entstehen, so dass verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Klimasituation durch das Vorhaben nicht abzuleiten sind.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes verläuft eine Fernwärmeleitung, welche das Grundstück südlich des Wohnhauses Weyer quert. Die Leitung einschließlich eines 10 m breiten Schutzstreifens wird gesichert. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Festsetzung von Stellplätzen steht dem nicht entgegen. Auf einer Breite von jeweils 5 m links und rechts der Trassenachse ist das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig. Dies wurde bei der Eingrünung des Sondergebietes hinsichtlich Lage und Art der Bepflanzung berücksichtigt.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Veränderung im Landschaftsbild. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen mit Strauch- und Baumpflanzungen sollen die Einbindung und Abschirmung des Sondergebietes sicherstellen. Die landschaftsbildprägende Baumreihe entlang der Essenheimer Straße wird durch Erhaltung gesichert. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen werden keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursacht.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden weiterhin die Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne gelten, die durch den B 163 überlagert und ersetzt werden (B 128, B 84/II A, B 118). Die Straußwirtschaften könnten nicht in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Bei Nichtdurchführung würden keine verkehrliche Neuordnung und die damit verbundene Entzerrung auf dem Wirtschaftsweg stattfinden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### ***Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Minimierung***

- Erhalt und Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Schaffung kleinklimatischer Gunsträume und grünordnerische Gliederung und Einbindung des Plangebietes durch:
  - Pflanzung von mind. 21 Stück heimischen Laubbäumen mit Stammumfang 18-20 cm innerhalb des Sondergebietes zur Einbindung und Gliederung
  - vollständige Begrünung von mind. 20% der Sondergebietsfläche; Auf je angefangene 100 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Fläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen
  - Anpflanzflächen mit hochwachsenden Sträuchern entlang der Sondergebietsgrenzen zur Einbindung und Trennung zum Wirtschaftsweg
  - Für je vier angefangene Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder schmalkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, und den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Für Bäume sind offene Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum

vorzusehen. Sie sind durch entsprechende Maßnahmen gegen Überfahren und vor Verdichtung zu schützen.

- Fassadenbegrünung
  - Dachbegrünung der Nebenanlagen, Garagen und Carports
  - Erhalt der straßenbegleitenden Grünflächen durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün
  - Erhalt der straßenbegleitenden Alleebäume
  - Verwendung einheimischer, standortgerechter Vegetation bei den Begrünungsmaßnahmen
- Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vegetationsperiode durchführen, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober – 28./ 29. Februar
  - Kontrolle vorhandener Bäume, Gehölzstrukturen, betroffener Gebäude und des Baufeldes im Vorfeld von Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten. Gegebenenfalls sind dann weitere Maßnahmen umzusetzen.
  - Schutz der zu erhaltenden Vegetation, insbesondere der zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4.
  - Verwendung von geschlossenen warmweiß getönten LED Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) im Freien zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lokeffekten und Totalverlusten von Insekten
  - Vermeidung von Vogelschlag an Glas durch Verwendung bestimmter gegen Vogelschlag an Glas gesicherter Gläser
  - Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers durch die Regenwassernutzung und -rückhaltung mittels Zisternen und die Verwendung von versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten, Versickerung von Spitzenabflüssen bei Starkregenereignissen über Rigolen
  - Versickerung der neuen Zufahrt von der K3 in den seitlichen Versickerungsflächen im Begleitgrün herstellen, Rohrverbindung unter Zufahrt einbauen
  - Ober- und Unterboden getrennt lagern und entsorgen
  - Zum Schutz des Grundwassers sollen auf den Grünflächen keine Pestizide eingesetzt werden.
  - Dachform: Im Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig (Ausnahme Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports).
  - Beschränkung der Gebäudehöhe auf 137,5 m ü.NN
  - Mülltonnen sind der Sicht zu entziehen durch Eingrünung oder Einhausung
  - Regelungen zu Werbeanlagen
  - Hinweis auf die bestehende Fernwärmeleitung, Festsetzung eines Schutzstreifen mit Anpflanzungsverbot von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb eines beidseitigen 5m-Streifens, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - Hinweis auf Anzeigepflicht von Denkmälern und Bodenfunden

## **Maßnahmen zum Ausgleich**

### Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

- Pflanzgebotsfestsetzungen für hochwachsende Sträucher in einem Umfang von 633 qm an den Grenzen des Sondergebietes
  - Festsetzung der vollständigen gärtnerischen Begrünung von mindestens 20% der festgesetzten Sondergebietsfläche
  - Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 21 Bäumen innerhalb des Sondergebietes
-

#### Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutsschänke Weyer VEP B163“ führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden können. Unter Zugrundelegung eines multifunktionalen Ausgleichsansatzes ist eine externe Ausgleichsmaßnahme im Gonsbachtal vorgesehen mit einem Umfang von 3.245 qm. Auf der Ausgleichsfläche wird eine extensive Wiese mittlerer Standorte mit Strauchgruppen und Einzelbäumen entwickelt.

Unter Zugrundelegung der oben aufgeführten Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans „B 163“ vollständig kompensiert.

#### **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)**

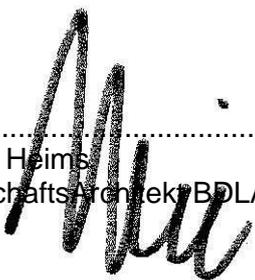
Da bei Durchführung des Bebauungsplans „B 163“ keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, entfällt das Monitoring.

#### **Hinweise auf Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die vorliegenden Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind keine zu dokumentieren.

Aufgestellt: Mainz, den 28. Januar 2018  
Verändert: Mainz, den 05. Dezember 2019

.....  
Harald Heims  
Landschaftsarchitekt BDLA



## **10. Quellenverzeichnis**

ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH (2018) Schalltechnisches Gutachten Nr. P 17-127 vom 23.10.2018

STADT MAINZ: Landschaftsplan (2015), Flächennutzungsplan, diverse Bebauungspläne, Luftbild (2014)

STADT MAINZ (1992): Klimafunktionskarte in Klimaökologischer Begleitplan der Stadt Mainz, Stand 1992, Geodatenserver der Stadt Mainz: [http://www.mainz.de/WGAPublisher/online/html/co\\_stadtplan](http://www.mainz.de/WGAPublisher/online/html/co_stadtplan)

Harald Heims, Landschaftsarchitekt (2018), Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 14.09.2018

Internetquellen:

Geodatenserver der Stadt Mainz: [http://www.mainz.de/WGAPublisher/online/html/co\\_stadtplan](http://www.mainz.de/WGAPublisher/online/html/co_stadtplan)

Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)

LANIS Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (2018), Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: <http://www.naturschutz.rlp.de/>



- Brache/Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Gehölzfläche
- Wiese/Rasenfläche
- Baum, Bestand

a	Ergänzungen	HH	HH	11.12.18
	Ind. Gegenstand der Änderung	Veranlasst	Geändert	Datum

PROJEKT **VEP B 163 - Gutsschänke Weyer**  
**Am Heckerpfad 24**  
**55128 Mainz**

BAUHERR  
 Lothar Weyer  
 Am Heckerpfad 24  
 55128 Mainz

ZEICHNUNG **Bestandsplan**

LEISTUNGSPHASE  
**GRUNDLAGEN**

MASSTAB	1/250	PROJEKT-NR.	14-07	ZEICHNUNGS-NR.	01-01	INDEX	<b>a</b>
GEZEICHNET	HH						
DATUM	28.01.18						
CAD-NR.	14070101						
BLATTGRÖSSE	59/66						



Fahrbahn, landwirtschaftlicher Weg  
 Hof, Pflasterfläche  
 Hof, Pflasterfläche Bestand (966 qm)  
 Pflasterfläche neu Splittfugenpflaster (162 qm)  
 Stellplätze+Fahrbahn PKW, Kunststoffgitter mit Rasen begrünt (888 qm)  
 Wiesen-/Rasenflächen privat (gesamt 45 qm)  
 Pflanzflächen hoch (633 qm)  
 Pflanzflächen niedrig (249 qm)  
 Pflanzflächen privat (gesamt 882 qm)  
 Plangebiet  
+ Baum, Planung  
sk = schmalkronig rahmende Bäume  
mk/gk = mittel-/großkronige Bäume im Zentrum  
+ Baum, Bestand  
o Baum, Bestand, zu fällen  
N Nord

Ind.	Gegenstand der Änderung	Veranlasst	Geändert	Datum
k	Ergänzungen	GUA	HH	10.01.19
j	Ergänzungen	GUA	HH	06.01.19
i	Ergänzungen	GUA	HH	20.12.18
h	Darstellung Pflanzflächen Wuchshöhe	GUA	HH	20.10.18

PROJEKT **VEP B 163 - Guttschänke Weyer**  
**Am Heckerpfad 24**  
**55128 Mainz**

BAUHERR **Lothar Weyer**  
 Am Heckerpfad 24  
 55128 Mainz

ZEICHNUNG **Freiflächen**

LEISTUNGSPHASE **GENEHMIGUNGSPLANUNG**

MASSTAB	1/250	PROJEKT-NR.	ZEICHNUNGS-NR.	INDEX
GEZEICHNET	HH	14-07	04-01	k
DATUM	28.01.18			
CAD-NR.	14070401			
BLATTGRÖSSE	56/66			

**Harald Heims LandschaftsArchitekt BDLA**  
**Büro für GRÜNplanung**  

 Kronenstraße 15 • 55126 Mainz/Rhein  
 Telefon 06131-470000 Fax 06131-470020

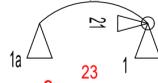


61.1.3, Diet - 20.07.2018  
 Fortschreibung LA Heims 17.09.2018



**Gutsschänke Weyer**  
 Erweiterung des signalisierten Knotenpunkt (VSA2004)

Die genaue Positionierung, die Typenklasse und Größe der Schilder ist bei Baubeginn zwingend mit Herrn Germroth (Straßenverkehrsbehörde, Beschilderung) abzustimmen.

-  Verkehrssignalanlage im Bestand
-  Verkehrssignalanlage in Planung
-  Kabeltrassen im Bestand
-  Kabeltrassen in Planung

a	Ergänzungen, Darstellung Neuplanung in rot geändert	Stadt Mainz HH	17.09.18
Ind.	Gegenstand der Änderung	Veranlasst	Geändert Datum

PROJEKT **VEP B 163 - Gutsschänke Weyer**  
**Am Heckerpfad 24**  
**55128 Mainz**

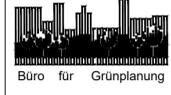
BAUHERR **Lothar Weyer**  
 Am Heckerpfad 24  
 55128 Mainz

ZEICHNUNG **Verkehrsplanung**  
 neue Zufahrt von der Essenheimer Straße  
 VSA2004

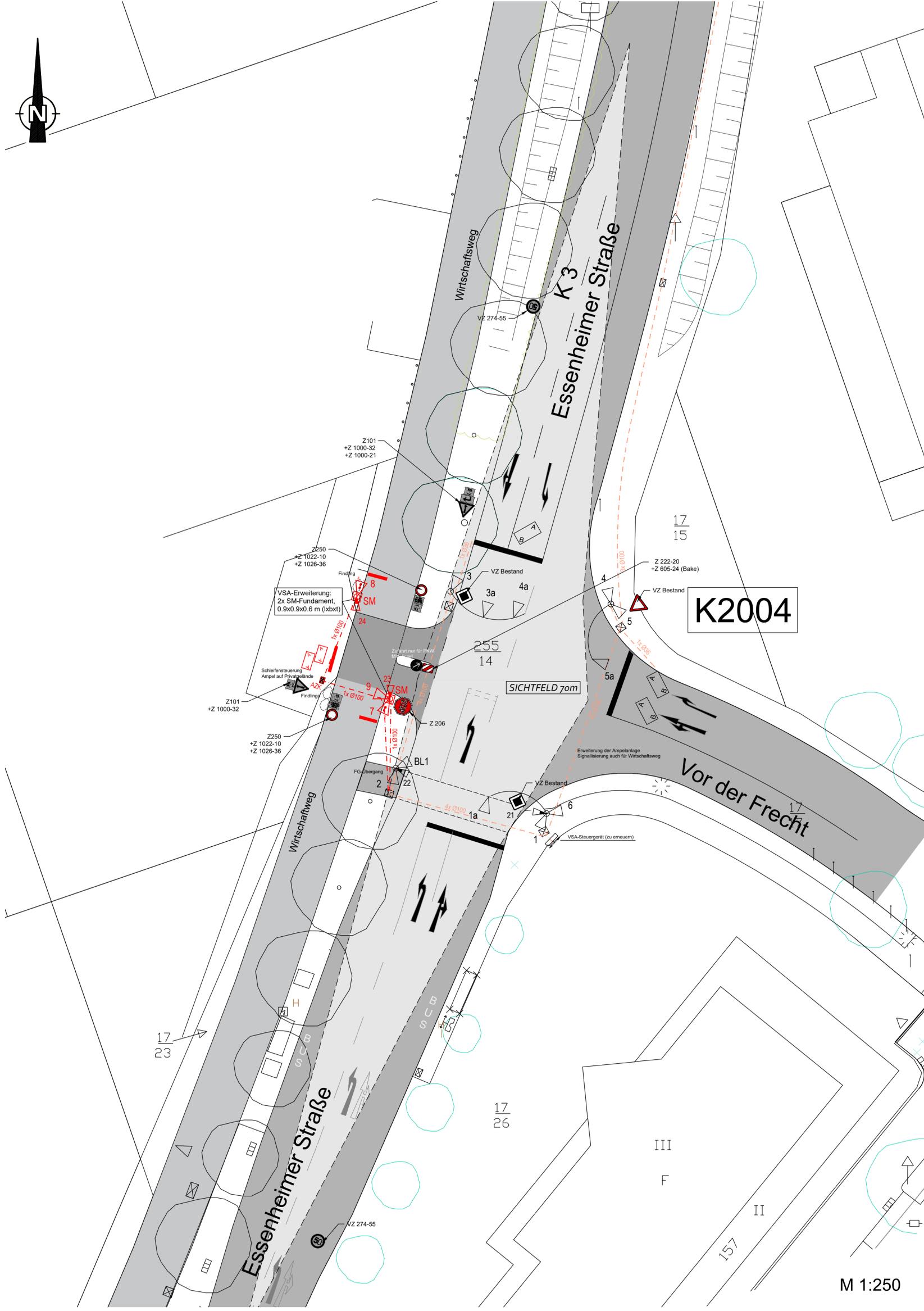
LEISTUNGSPHASE  
**GENEHMIGUNGSPLANUNG**

MASSTAB	1/250	PROJEKT-NR.	ZEICHNUNGS-NR.	INDEX
GEZEICHNET	HH	14-07	04-02	<b>a</b>
DATUM	08.09.2018			
CAD-NR.	14070402			
BLATTGRÖSSE	59/66			

**Harald Heims LandschaftsArchitekt BDLA**  
**Büro für GRÜNplanung**



Kronenstraße 15 • 55126 Mainz/Rhein  
 Telefon 06131-470000 Fax 06131-470020



M 1:250