Aktz.: 61 26 – Lau 72

Bebauungsplan "Oberer Dorfgraben (L 72)"

I. Vermerk

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

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes "L 72" erfolgte in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte im Amtsblatt der Stadt Mainz am 30.04.2020.

Während des o.g. Offenlagezeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen aus der Öffentlichkeit und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

1. Absender Nr. 1

- Schreiben vom 18.06.2020 –

- Der Bebauungsplan sei bereits formell fehlerhaft. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB lägen nicht vor. Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens setze voraus, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handele. Nach den Vorgaben des § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB seien das Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben, wobei die Maßnahme der Innenentwicklung damit als Oberbegriff gegenüber den anderen Maßnahmen anzusehen sei.

Stellungnahme:

Der einschlägigen Rechtsprechung und Kommentierung ist zu entnehmen, dass eine Innenentwicklung in Betracht gezogen werden kann, wenn der Planbereich und dessen Umgebung bereits bebaut ist und sich die Bebauungsplanung sogar im Wesentlichen auf Bestandserhaltung und Bestandssicherung beschränkt. Der Bebauungsplanentwurf "L 72" sieht neben der Bestandserhaltung auch eine im Innenbereich liegende Nachverdichtung vor. Durch den Bebauungsplan werden zudem keine negativen Umwelteinwirkungen ausgelöst. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind damit erfüllt. Ein formeller Fehler liegt für das Bebauungsplanverfahren "L 72" nicht vor.

- Mit dem Oberbegriff der "Innenentwicklung" gehe zugleich eine Einschränkung des Anwendungsbereichs einher. Denn bereits der Wortlaut der Norm "Innenentwicklung" spräche dafür, dass im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht Bebauungspläne mit beliebiger Zielsetzung aufgestellt werden könnten, sondern dass ein solcher Bebauungsplan nach seinem Ziel der Entwicklung einer Fläche dienen müsse, die auch dafür geeignet sei. Es genüge nicht, dass das Plangebiet mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant werden darf.

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan "L 72" wird neben der Sicherung des Bestandes insbesondere aktiv die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers gesteuert. Dies ist alleine bereits dadurch belegt, dass für einen Großteil der im Plangebiet liegenden bebauten und unbebauten Grundstücksteile zukünftige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen des "L 72" möglich sind. Ein entsprechender Nachweis ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt. Nur für einen sehr geringen Teil der bebauten Grundstücke bestehen auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr - hier ist das Maß der baulichen Entwicklung unter Heranziehung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "L 72" für das Quartier bereits ausgereizt.
Dass der Bebauungsplanentwurf "L 72" der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, ist unbestritten. Der einschlägigen Rechtsprechung und Kommentierung ist zu entnehmen, dass eine Innenentwicklung in Betracht gezogen werden kann, wenn der Planbereich und dessen Umgebung bereits bebaut ist und sich die Bebauungsplanung im Wesentlichen auf Bestandserhaltung und Bestandssicherung beschränkt.

- Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren sei, dass der Bebauungsplan auch einen entsprechenden Inhalt habe. Es sei fraglich, ob es überhaupt eine allgemeine oder städtebauliche Motivation oder Konzeption gäbe, die von der Bauleitplanung verfolgt werde und auch erreichbar erscheine. Das sei jedenfalls dann nicht der Fall, wenn der Plan maßgeblich dazu diene, den vorhandenen baulichen Bestand festzuschreiben.

Stellungnahme:

Die städtebauliche Zielsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 72" sieht vor, die städtebaulich prägenden Eigenarten zu schützen und eine bauliche Entwicklung in einem städtebaulich von der Gemeinde vorgegebenen Rahmen zu ermöglichen. Die städtebauliche Motivation, das Plangebiet aktiv zu gestalten, liegt damit vor. Auf dieser städtebaulichen Motivation aufbauend enthält der Bebauungsplanentwurf "L 72" Regelungsinhalte mit unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet. Die für den Bebauungsplanentwurf "L 72" vorliegende städtebauliche Konzeption ist gekennzeichnet durch eine Sicherung des Wohnbestandes einerseits und durch die Entwicklung des Wohnquartiers auf Basis eines von der Plangeberin definierten städtebaulichen Rahmens (Gebäudekubatur, Mindestgrundstücksgrößen, Gestaltung der privaten Grundstücksflächen etc.) andererseits. Dieser städtebauliche Rahmen wird bindend umgesetzt anhand von Festsetzungen. Der Bebauungsplan ("L 72") trifft u.a. Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche, zur Grundflächenzahl, zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sowie zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten. Auf Basis der festgestellten städtebaulichen Mängel und Fehlentwicklungen der letzten Jahre wird hiermit die zukünftige Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplanentwurf "L 72" hat folglich einen großen Regelungsinhalt und basiert auf einer städtebaulichen Grundkonzeption.

- Darüber hinaus sei der Bebauungsplan auch materiell fehlerhaft. Es fehle an der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Denn gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hätten Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei. Das Gesetz enthalte damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes wann und damit letztlich auch ob sie einen Bebauungsplan aufstelle, und wo und in welchem Umfang sie dies tue. Das bedeute, dass die Vorschrift nicht nur ein Gebot enthalte, Bauleitplanung zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt werde, sondern auch ein Verbot, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen.

Stellungnahme:

Es ist wiederholt höchstrichterlich entschieden worden, dass die Gemeinde in der Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB ein weites Planungsermessen besitzt. Bauleitpläne sind dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Diese Konzeption festzulegen und städtebauliche Schwerpunkte zu setzen, ist Aufgabe der Gemeinde. Es ist grundsätzlich der Einschätzung der Gemeinde vorbehalten und ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Dazu zählt auch, eine bereits vorhandene Bebauung durch eine verbindliche Bauleitplanung zu überplanen, um den bereits entstandenen städtebaulichen Zustand rechtlich festzuschreiben. Das gilt selbst dann, wenn sich die Bebauung des Plangebiets weitestgehend nach § 34 Abs. 2 BauGB - wie in diesem Falle - bestimmt. Auch hier darf die Gemeinde es als eine Aufgabe städtebaulicher Ordnung ansehen, ein faktisches Baugebiet nunmehr rechtlich zu ordnen und damit städtebaulich festzuschreiben. Auch dies ist wiederholt höchstrichterlich entschieden worden. Insbesondere stellt es keinen Einwand gegen die Annahme der Erforderlichkeit einer verbindlichen Bauleitplanung dar, dass eine städtebauliche Ordnung auch ohne einen Bebauungsplan hinreichend gewährleistet wäre.

Die städtebauliche Zielsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 72" sieht vor, die städtebaulich prägenden Eigenarten zu schützen und eine bauliche Entwicklung in einem städtebaulich von der Gemeinde vorgegebenen Rahmen zu ermöglichen. Darauf aufbauend enthält der Bebauungsplanentwurf "L 72" Regelungsinhalte mit unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet. Die für den Bebauungsplanentwurf "L 72" vorliegende städtebauliche Konzeption ist gekennzeichnet durch eine Sicherung des Wohnbestandes einerseits und durch die Entwicklung des Wohnquartiers auf Basis eines von der Plangeberin definierten städtebaulichen Rahmens (Gebäudekubatur, Mindestgrundstücksgrößen, Gestaltung der privaten Grundstücksflächen etc.) andererseits. Dieser städtebauliche Rahmen wird bindend umgesetzt anhand von Festsetzungen. Der Bebauungsplan ("L 72") trifft u.a. Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche, zur Grundflächenzahl, zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sowie zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten. Auf Basis der festgestellten städtebaulichen Mängel und Fehlentwicklungen der letzten Jahre wird hiermit die zukünftige Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplanentwurf "L 72" ist damit erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

- Von der Prüfung der Erforderlichkeit zu trennen sei zudem die Frage, ob sich ein Bebauungsplan in der jeweiligen konkreten Situation in einer Gesamtschau der betroffenen öffentlichen und privaten Belange rechtfertigen könne. Das bedeute, dass ein Bebauungsplan, der nicht durch öffentliche Belange gerechtfertigt werden könne, bereits auf der Stufe der Erforderlichkeit scheitere, so dass es nicht mehr auf die Ordnungsgemäßheit der Abwägungsentscheidung ankomme.

Stellungnahme:

Die Vielzahl an öffentlichen Belangen, die mit dem Bebauungsplan "L 72" gesichert und fortentwickelt werden sollen, überwiegen die privaten Belange Einzelner. Insbesondere die hohe Anzahl an Wohngebäuden mit prägenden ein bis zwei Wohneinheiten im Bestand, die überwiegend geringe Grundfläche von Gebäuden im Bestand und die prägende niedrige Grundflächenzahl im Gebiet, sind Beleg für ein Wohngebiet mit hohem Freiflächenanteil und damit auch ein Indiz für Wohnqualität. Die Mehrzahl innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs wohnenden Bevölkerung profitiert in besonderem Maße von diesem ruhigen, begrünten und noch locker bebauten Wohngebiet, das überwiegend durch kleinteilige Gebäudekubaturen geprägt ist. Zudem wirkt der auf der auf geringer Baudichte beruhende soziale Abstand zu einem Wohlbehagen der ansässigen Bevölkerung. Durch die Begrenzung von Wohneinheiten wird auch beiläufig eine Begrenzung der PKWs erreicht, wodurch zusätzliche Lärmemissionen verhindert werden. Flächen, die in der Vergangenheit aufgrund des ruhenden Verkehrs durch große Zufahrten versiegelt wurden, können zukünftig begrünt werden. Die zu erwartende geringere Versiegelung dient wiederum dem Bodenschutz und der Gestalt- und somit auch der Wohnqualität. Neben den Bewohnern profitieren zudem auch die Umweltbelange. Aufgrund der begrenzten Fläche, die überbaut werden darf, profitieren Pflanzen und Tiere von den entsprechenden Freiflächen. Dies gilt auch für das Mikroklima, das aufgrund der Grünflächen, der Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung konserviert oder sogar verbessert werden kann. Davon profitieren die Bewohner und Bewohnerinnen im gesamten Gebiet.
Mit dem derzeit noch hohen Freiflächenanteil geht auch eine positive Wirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier einher. Durch die Hanglage und der noch unverbauten Umwelt erhöht sich der Wohnwert auch durch den Blick zur offenen Landschaft hin. Das Landschaftsbild wird damit ebenfalls von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes profitieren, insbesondere durch die Kubaturbegrenzung der Gebäude.
Insgesamt liegt damit eine Vielzahl an städtebaulichen Gründen vor, die eine sachgerechte Bevorzugung der öffentlichen Belange gegenüber den privaten Belangen des Einwenders begründen. Die Einschränkungen einzelner EigentümerInnen sind durch die städtebaulichen Ziele, die die Planung begründeter Weise verfolgt, gerechtfertigt.

- Es handele sich hier um einen unzulässigen Fall der Bestandsfestsetzung bzw. der Verhinderungsplanung. Der Bebauungsplan diene nicht der Innenentwicklung, sondern allein der Sicherung des vorhandenen Bestandes, ohne dabei neues Bauland zu schaffen. Durch den Bebauungsplan solle allein eine weitere bauliche (Nach-) Verdichtung im Planbereich verhindert werden. Bei der Planung handele es sich um eine bloße Verhinderungsplanung, da sie allein dem Zweck diene, die mehrfach zur Genehmigung gestellte Bebauung zu verhindern. Die Festsetzungen im Bebauungsplan seien als "Negativplanung" dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprächen, sondern nur vorgeschoben seien, um eine andere Nutzung zu verhindern. Es komme darauf an, ob eine bestimmte Planung – auch wenn sie durch den Wunsch, ein konkretes Vorhaben zu verhindern, ausgelöst worden sei – für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sei.

Stellungnahme:

In der Begründung sind die Ziele des Bebauungsplanes dahingehend formuliert, dass einerseits der Gebietscharakter gewahrt und andererseits der Rahmen für eine bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauung bereits bebauter und unbebauter Grundstücke unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele vorgegeben werden soll, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. Die Plangeberin hat keineswegs die Intention, lediglich den

Bestand festzusetzen, sondern es sind zukünftig auf Basis der getroffenen Festsetzungen auch bauliche Entwicklungen in einem für das Quartier städtebaulich sinnvollen Rahmen möglich.

Es handelt sich entgegen der vorgetragenen Anregung nicht um eine Verhinderungsplanung. Das erkannte bereits das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 19.05.2020 im Rahmen der vom Einwender eingereichten Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision des Oberverwaltungsgerichts (BVerwG 4 BN 45.19) zum Beschluss vom 10.07.2019 zur Rechtmäßigkeit der von der Plangeberin erlassenen Veränderungssperre "L 72 - VS". Das Bundesverwaltungsgericht urteilt zur Frage, ob eine Verhinderungsplanung vorliegt, wie folgt: "Eine unzulässige Negativplanung liegt nicht schon deswegen vor, weil die Gemeinde die Planung aus Anlass eines konkreten, bisher zulässigen Vorhabens betreibt, das sie verhindern will, oder sie das Ziel verfolgt, eine Ausweitung bestimmter bisher zulässiger Nutzungen zu verhindern, selbst wenn die jeweils den Hauptzweck einer konkreten Planung darstellt."
Des Weiteren ist bereits im Urteil vom 10.07.2019 des OVG zur Normenkontrolle gegen die Veränderungssperre ("L 72 - VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Oberer Dorfgraben ("L 72)", festgestellt worden, dass eine solche reine Negativplanung im vorliegenden Fall ausscheidet, weil die Antragsgegnerin (die Stadt Mainz) mit ihrer Planung das legitime städtebauliche Ziel verfolgt, die derzeit vorhandene Prägung des Baugebiets "Oberer Dorfgraben" zu bewahren. Der Vorwurf, die Plangeberin wolle mit der Bebauungsplanung ("L 72") eine Nachverdichtung verhindern, wird daher zurückgewiesen. Dies ist bereits höchstrichterlich bestätigt.

- Es handele sich um die Überplanung eines Gebiets, dass nahezu vollständig durch Bestandsbebauung vorgezeichnet sei. Die Festsetzungen des Bebauungsplans würden sich nur noch auf wenige Grundstücke auswirken. In der Rechtsprechung des BVerwG hätten sich Fallgruppen herausgebildet, bei denen die Erforderlichkeit der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu verneinen sei. Hierzu würden insbesondere Bebauungspläne zählen, die keine positive Plankonzeption verfolgen, sondern ausschließlich darauf gerichtet sei, einen Bauwunsch zu unterbinden ("Verhinderungsplanung") sowie auch solche Bebauungspläne, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung böten ("vollzugsunfähige Pläne"). Gemessen an diesen Voraussetzungen erweise sich die vorliegende Planung als nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan ("L 72") erfülle beide der vorbezeichneten Fallkonstellationen.

Stellungnahme:

Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanentwurfes "L 72" im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie auf die Frage, ob es sich um eine Verhinderungsplanung handele, wird auf die oben dargestellte Abwägung verwiesen.

Bezüglich der angezweifelten Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes "L 72" wird festgestellt, dass in der Zukunft für ca. 90 % der bebaubaren Grundstücke die Möglichkeit besteht, diese städtebaulich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "L 72" noch zu entwickeln. Ein überwiegendes Potenzial an Nachverdichtung wird dadurch sichergestellt. Es ist damit gewährleistet, dass die Planungsziele, die der Sicherung des Bestandes zuzüglich von Entwicklungsmöglichkeiten dienen, erreicht werden. Der Bebauungsplan "L 72" kann daher aktiv Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung nehmen und entfaltet damit seine Steuerungsfunktion. Der Vorwurf, es handele sich um einen vollzugsunfähigen Plan, wird daher zurückgewiesen.

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans würden sich als nicht realisierbar erweisen. Dies gelte zum einen aus tatsächlichen Gründen, weil die rigiden Festsetzungen

insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung in weiten Teilen nicht der vorhandenen Bestandsbebauung entsprächen. Insoweit werde beispielhaft darauf verwiesen, dass sowohl die Grundflächenzahl von 0,4 (vgl. etwa die Bebauung auf den Flurstücken 213/4 und 213/5 sowie 230/6 und 230/8), die maximal zulässige Grundfläche bei Einzelhäusern von 200 m² (vgl. etwa die Bebauung auf den Flurstücken 217/8, 224/1 und 220/6), die maximale Traufhöhe von 9,0 m (vgl. augenscheinlich die Bebauung auf den Flurstücken 195/3, 209/2 und 217/7) sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von maximal zwei bzw. drei Wohneinheiten (vgl. etwa die Bebauung auf den Flurstücken 217/7, 215/3, 215/4, 215/5, 215/6 und 215/7) von einer Vielzahl der Bestandsbebauung überschritten werde. Da in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sei, dass die zum Teil erst in den vergangenen Jahren entstandenen Neubauten abgerissen werden und dadurch ihren Bestandsschutz verlieren könnten, erweisen sich die dahingehenden Festsetzungen des Bebauungsplans als tatsächlich nicht vollziehbar.

Stellungnahme:

Bezüglich der allgemein angezweifelten Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes "L 72" wird auf die zuvor abgegebene Stellungnahme verwiesen, warum eine Umsetzbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes "L 70" ohne Zweifel gegeben ist.

Hinsichtlich der im Detail vorgetragenen Anregungen bezüglich der Nicht- Realisierbarkeit des Bebauungsplanes "L 72 wird folgendes festgestellt:
Der Geltungsbereich ist städtebaulich geprägt durch Gebäude mit einer Grundfläche (GR) von unter 200 m², wobei eine Häufung von Gebäuden mit einer Grundfläche zwischen 100 m² bis 150 m² festzustellen ist. Des Weiteren liegt die Grundflächenzahl (GRZ) der Bestandsgebäude in einer Spanne zwischen einer GRZ 0,1 bis zu einer GRZ 0,4. Hieran ist ersichtlich, dass überwiegend Grundstücke mit einer geringen baulichen Dichte das Gebiet prägen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist locker bebaut und die großen unbebauten Vorgartenbereiche sind straßenbildprägend. Ferner liegt im Gebiet eine überwiegende Anzahl von ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude vor. Von den von der Straße "Oberer Dorfgraben" abgelegenen Bestandsgebäuden geht durch die Hanglage eine stärkere Wirkung aus. Daher ist insbesondere die Hanglage im Gebiet zu berücksichtigen. Dies wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "L 70" zur Begrenzung der baulichen Höhe berücksichtigt. Neben der Bestandswahrung einerseits lässt der Bebauungsplan andererseits eine städtebauliche Entwicklung zu und entfaltet damit seine Steuerungswirkung. Zu den Vorwürfen, dass für folgende Grundstücke die Festsetzungen nicht eingehalten könnten, dienen folgende Bilanzierungen zur Erläuterung:

<u>Grundflächenzahl (GRZ):</u>
Im Bebauungsplanentwurf festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und/ oder eine maximal zulässige Grundfläche von 200 m² bei Einzelgebäuden, 100 m² bei Doppelhaushälften und 65 m² bei Gebäuden von Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg). Ergänzend ist festgesetzt, dass das kleinere Maß von beiden anzuwenden ist. Die Analyse des Gesamtgebiets ergibt bezogen auf das in der Stellungnahme enthaltene Beispiel folgendes Bild (Bebauung auf den Flurstücken 213/4 und 213/5 sowie 230/6 und 230/8):

- *Gebäude Nr. 15 b: Flurstück 213/4, Grundfläche: 75 m², Doppelhaus, Grundflächenzahl von 0,38. Maximal ist eine Grundfläche von 82 m² zulässig. Das vorgebrachte Beispiel entspricht damit den Festsetzungen und ist zulässig.*
- *Gebäude Nr. 15 a: Flurstück 213/5, GR: 62 m², Doppelhaus, Grundflächenzahl von 0,39, die maximal zulässige Grundfläche von 64 m² ist damit gegeben.*

Beide in der Stellungnahme genannten Gebäude sind somit basierend auf den zukünftigen Festsetzungen zulässig. Jedoch befinden sich beide Gebäude auf einem Grundstück mit einer Fläche von weniger als 400 m². Hier gilt der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Bestandsschutz. Beide Grundstücke und die Gebäude genießen Bestandsschutz. Es ist damit möglich, beide Grundstücke erneut zu bebauen. Stichtag 29.11.2017.

- *Gebäude 37 a: Flurstück 230/6, 230/8, Grundfläche: 175 m², Einzelhaus, Grundflächenzahl von 0,33.*
  Dieses Gebäude ist bezüglich der Grundflächenzahl und anhand seiner Grundfläche auch zukünftig zulässig.

Bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 liegen lediglich drei Bestandsgebäude von insgesamt 38 Bestandsgebäuden außerhalb der zukünftig zulässigen Grundflächenzahl. Dies entspricht einem Anteil von 8 %. Die maximal zulässige Grundfläche von 200 m² überschreiten derzeit nur sieben von 38 Gebäuden, das entspricht einem Anteil von lediglich 18 %. Auf den übrigen Grundstücken besteht ausschließlich unter der Betrachtung der Grundflächenzahl noch ein Entwicklungspotenzial.

<u>Grundfläche (GR):</u>
Im Bebauungsplanentwurf festgesetzt ist eine maximal zulässige Grundfläche für ein Einzelhaus von 200 m², für ein Doppelhaus von 100 m² und für ein Gebäude der Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) von 65 m². Bezogen auf die Beispiele in der Stellungnahme (vgl. Bebauung auf den Flurstücken 217/8, 224/1 und 220/6) ergeben sich folgende Werte:

- *Gebäude Nr. 25: Flurstück 217/8 weist eine Grundfläche von 153 m² auf.*
- *Gebäude Nr. 35 a: Flurstück 224/1 und 230/1 weist eine Grundfläche von 316 m² auf.*
- *Gebäude Nr. 29: Flurstück 220/6 weist eine Grundfläche von 193 m² auf.*

Innerhalb des Geltungsbereich liegen von 38 Bestandsgebäuden bezogen auf Einzelhäuser insgesamt sieben Einzelhäuser über der zulässigen Grundfläche von 200 m², von 38 Gebäuden entspricht dies einem Anteil von 18 %. Bezogen auf Gebäude von Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) liegt kein einziges über 65 m², von drei Gebäuden sind dies folglich 0 %. Bezogen auf Doppelhaushälften weisen zwei Einzelgebäude eine Grundfläche über 100 m² auf, von vier Doppelhaushälften entspricht dies einem Anteil von 50 %. Bezogen auf das gesamte Plangebiet und unabhängig von der speziellen Bauweise "Doppelhaus" ist auch dies ein sehr geringer Anteil.

<u>Relation Grundflächenzahl und Grundfläche:</u>
Im Bebauungsplanentwurf ist festgesetzt, dass das kleinere Maß (Grundflächenzahl bzw. Grundfläche) von beiden anzuwenden ist (Relation). Bei Anwendung dieser Festsetzung halten derzeit 28 Gebäude die Festsetzung ein. Von den zehn Gebäuden, die diese Festsetzung nicht einhalten, überschreiten vier Gebäude mit je 201 m² nur sehr untergeordnet und in einem städtebaulich nicht relevanten Maß die Festsetzung. Dies entspricht einem Anteil von 73 %. Bei Nicht- Berücksichtigung dieser vier Gebäude halten 32 von 38 Gebäuden die zukünftigen Festsetzung ein, was einem Anteil von 84 % entspricht.

Bezüglich der maximal zulässigen Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, und der maximal zulässigen Grundfläche besteht damit für derzeit insgesamt 28 Grundstücke auch die Möglichkeit, zukünftig Gebäude mit größeren Grundflächen oder Anbauten zur Erhöhung der Wohnfläche zu realisieren. Eine mögliche Grundstücksteilung ist hier noch nicht mit einkalkuliert.

<u>Traufhöhe:</u>
Festgesetzt ist eine zulässige Traufhöhe von maximal 9,0 m. Die Höhe der Attika darf ebenfalls eine Höhe von maximal 9,0 m aufweisen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) ist im gesamten Geltungsbereich auf 13,0 m begrenzt. Ergänzend ist für die zulässige Attika- Höhe festgesetzt, dass bei Errichtung von Staffelgeschossen diese gegenüber den talseitigen Außenwänden um min-

destens ein Drittel der Gebäudetiefe zurückgesetzt werden müssen. Bezogen auf die Beispiele in der Stellungnahme ergibt sich folgender Sachstand:

- *Gebäude Nr. 13: Flurstück 195/3 weist visuell eine III- Geschossigkeit auf. Somit hält das Gebäude die gewählte Festsetzung von einer zulässigen Traufhöhe von 9,0 m ein und ist zulässig.*

- *Gebäude Nr. 28 und Nr. 30: Flurstück 209/2 weist ebenfalls eine visuelle III- Geschossigkeit auf. Demnach hält das Bestandsgebäude hier die Festsetzung ein und ist zulässig.*

- *Gebäude Nr. 23: Flurstück 217/7 weist eine Traufhöhe von weniger als 9,0 m auf und ist damit ebenfalls zulässig. Das Gebäude weist zwei Geschosse auf.*

Wohneinheiten (WE):
Festgesetzt ist eine höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten von zwei bis drei WE entsprechend der unterschiedlichen Gebäudetypen. Je Einzelgebäude sind drei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten und je Gebäude der Hausgruppe/ Reihenhaus (Hg/ Rh) zwei Wohneinheiten zulässig. Von insgesamt 38 Gebäuden halten acht Gebäude die zukünftige Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Begrenzung von Wohneinheiten nicht ein, dies entspricht einem Anteil von 21 %. Bezüglich der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten haben insgesamt 24 Gebäude ein Nachverdichtungspotenzial, dies entspricht einem Anteil von 63 %.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der weitaus überwiegende Anteil an Bestandsgebäuden damit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "L 72" entsprechen. Der Zeitpunkt der Überplanung des Gebiets ist folglich ebenfalls nicht zu spät gewählt. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen überwiegend weder massiv und noch offenkundig vom festgesetzten Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes "L 72" ab. Die getroffenen Festsetzungen sind bei einer auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bezogenen Betrachtung geeignet, die städtebauliche Entwicklung in die von der Plangeberin gewünschte städtebauliche Richtung zu steuern. Der Bebauungsplan "L 72" ist daher umsetzbar und entfaltet seine städtebauliche Gestaltungswirkung. Die entsprechenden Diagramme zur Bestandsanalyse sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt.

- In der Rechtsprechung sei anerkannt, dass die in § 44 BNatSchG geregelten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans und damit seine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ausschließen könne. Die planende Gemeinde hat darüber zu prüfen, ob nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen davon auszugehen sei, dass der Vollzug des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern müsse. Ließe sich bei Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht zuverlässig abschätzen, ob sich bei seiner Realisierung Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote verhindern lasse, könne eine Gemeinde den Plan nur erlassen, wenn eine Prognose die Annahme rechtfertigte, dass aus den in § 45 Abs. 7 BNatSchG genannten zwingenden Gründen des überwiegende öffentlichen Interesse für die Ausführung des Bebauungsplans später eine Ausnahme möglich sein wird. Gleiches gelte für eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zur Vermeidung einer unzumutbaren Belastung aus privaten Belangen. Diesen rechtlichen Maßstäben werde die vorliegende Planung nicht gerecht.

Stellungnahme:

Der Plangeberin obliegt es, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen werden. Die Plangeberin hat entsprechend der Verbotsvorschriften des Naturschutzrechts nachweislich

zu Beginn des Bauleitplanverfahrens "L 70" überprüft, ob diese der Planung entgegenstehen. Die Überprüfung der Stadt Mainz, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs ausgelöst werden, hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände zu erwarten sind. Anhaltspunkte, dass die Planung vollzugsunfähig ist, bestehen daher nicht.
Selbst ein zum Zeitpunkt der Plangebung bestehendes Verbot ist noch nicht geeignet, die Planerforderlichkeit grundsätzlich in Frage zu stellen.

Naturschutzrechtliche Handlungsverbote müssen zwar im Bauleitplanverfahren in den Blick genommen werden, die Einhaltung der Artenschutzvorschriften nach dem BNatSchG zu überwachen ist dann Aufgabe der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen der Vorhabenrealisierung.

- Schließlich verstoße der Bebauungsplan gegen das Gebot gerechter Abwägung. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB seien bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
  Das Abwägungsgebot sei verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfinde, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt werde, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen oder wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt bzw. wenn der Ausgleich zwischen diesen und den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen werde, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehe. Innerhalb des so gezogenen Rahmens sei dem Abwägungsgebot genügt, wenn sich die zur Planung berufene Kommune im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen entscheide. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange sei wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit. Die Überprüfung beschränke sich auf die Frage, ob der Plangeber die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt habe und ob er auf der Grundlage derart ermittelten Abwägungsmaterials die aufgezeigten Grenzen der ihm obliegenden Gewichtung eingehalten habe.

Stellungnahme:

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "L 72" ist in dem Maße erfolgt, dass die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange entsprechend der rechtlich zugewiesenen planerischen Gestaltungsfreiheit der Plangeberin durchgeführt wurde. Die vorgetragenen Vorwürfe des Einwenders einerseits, es hätte keinerlei Abwägung stattgefunden und andererseits, die privaten Belange seien nicht ausreichend gewichtet worden, wird daher zurückgewiesen.

Die Vielzahl an öffentlichen Belangen, die mit dem Bebauungsplan "L 72" gesichert und fortentwickelt werden sollen, überwiegen die privaten Belange Einzelner. Insbesondere die hohe Anzahl an Wohngebäuden mit prägenden ein bis zwei Wohneinheiten im Bestand, die überwiegend geringe Grundfläche von Gebäuden im Bestand und die prägende niedrige Grundflächenzahl im Gebiet, sind Beleg für ein Wohngebiet mit hohem Freiflächenanteil und damit auch ein Indiz für Wohnqualität. Die Mehrzahl innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs wohnenden Bevölkerung profitiert in besonderem Maße von diesem ruhigen, begrünten und noch locker bebauten Wohngebiet, das überwiegend durch kleinteilige Gebäudekubaturen geprägt ist. Zudem wirkt der auf der auf geringer Baudichte beruhende soziale Abstand zu einem Wohlbehagen der ansässigen Bevölkerung. Durch die Begrenzung von Wohneinheiten wird auch beiläufig eine Begrenzung der PKWs erreicht, wodurch zusätzliche Lärmemissionen verhindert werden. Flächen, die in der Vergangenheit aufgrund des ruhenden Verkehrs durch große Zufahrten versiegelt wurden, können zukünftig begrünt werden. Die zu erwartende geringere Versiegelung dient

wiederum dem Bodenschutz und der Gestalt- und somit auch der Wohnqualität. Neben den Bewohnern profitieren zudem auch die Umweltbelange. Aufgrund der begrenzten Fläche, die überbaut werden darf, profitieren Pflanzen und Tiere von den entsprechenden Freiflächen. Dies gilt auch für das Mikroklima, das aufgrund der Grünflächen, der Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung konserviert oder sogar verbessert werden kann. Davon profitieren die Bewohner und Bewohnerinnen im gesamten Gebiet.
Mit dem derzeit noch hohen Freiflächenanteil geht auch eine positive Wirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier einher. Durch die Hanglage und der noch unverbauten Umwelt erhöht sich der Wohnwert auch durch den Blick zur offenen Landschaft hin. Das Landschaftsbild wird damit ebenfalls von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes profitieren, insbesondere durch die Kubaturbegrenzung der Gebäude.
Insgesamt liegt damit eine Vielzahl an städtebaulichen Gründen vor, die eine sachgerechte Bevorzugung der öffentlichen Belange gegenüber den privaten Belangen des Einwenders begründen. Die Einschränkungen einzelner EigentümerInnen sind durch die städtebaulichen Ziele, die die Planung begründeter Weise verfolgt, gerechtfertigt.

Ein Wertverlust aufgrund eines zu stark verdichteten Gebiets ist im Ergebnis jedenfalls nicht zu erwarten. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass die Grundstückswerte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland im Mainzer Stadtgebiet und der mit Aufstellung des Bebauungsplanes "L 70" einhergehenden zukünftigen Steuerungsfunktion weiterhin steigen werden. Daher kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass durch die (vorliegende) Bauleitplanung das Eigentum einen Wertverlust verzeichnet.

- Das Plangebiet verkenne die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke und nehme den Ausgleich mit dem vermeintlich städtebaulichen Erfordernis an einer zu verhindernden Nachverdichtung in einer Weise vor, die zum Gewicht dieser Belange außer Verhältnis stehe.

Stellungnahme:

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "L 72" ist in dem Maße erfolgt, dass die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange entsprechend der planerischen Gestaltungsfreiheit durchgeführt wurde. Die Vorwürfe einerseits, es hätte keinerlei Abwägung stattgefunden und andererseits, die privaten Belange seien nicht ausreichend gewichtet worden, wird daher zurückgewiesen.

Die Vielzahl an öffentlichen Belangen, die mit dem Bebauungsplan "L 72" gesichert und fortentwickelt werden sollen, überwiegen die privaten Belange Einzelner. Insbesondere die hohe Anzahl an Wohngebäuden mit prägenden ein bis zwei Wohneinheiten im Bestand, die überwiegend geringe Grundfläche von Gebäuden im Bestand und die prägende niedrige Grundflächenzahl im Gebiet, sind Beleg für ein Wohngebiet mit hohem Freiflächenanteil und damit auch ein Indiz für Wohnqualität. Die Mehrzahl innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs wohnenden Bevölkerung profitiert in besonderem Maße von diesem ruhigen, begrünten und noch locker bebauten Wohngebiet, das überwiegend durch kleinteilige Gebäudekubaturen geprägt ist. Zudem wirkt der auf der auf geringer Baudichte beruhende soziale Abstand zu einem Wohlbehagen der ansässigen Bevölkerung. Durch die Begrenzung von Wohneinheiten wird auch beiläufig eine Begrenzung der PKWs erreicht, wodurch zusätzliche Lärmemissionen verhindert werden. Flächen, die in der Vergangenheit aufgrund des ruhenden Verkehrs durch große Zufahrten versiegelt wurden, können zukünftig begrünt werden. Die zu erwartende geringere Versiegelung dient wiederum dem Bodenschutz und der Gestalt- und somit auch der Wohnqualität. Neben den Bewohnern profitieren zudem auch die Umweltbelange. Aufgrund der begrenzten Fläche, die überbaut werden darf, profitieren Pflanzen und Tiere von den entsprechenden Freiflächen. Dies gilt auch für das Mikroklima,

das aufgrund der Grünflächen, der Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung konserviert oder sogar verbessert werden kann. Davon profitieren die Bewohner und Bewohnerinnen im gesamten Gebiet.
Mit dem derzeit noch hohen Freiflächenanteil geht auch eine positive Wirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier einher. Durch die Hanglage und der noch unverbauten Umwelt erhöht sich der Wohnwert auch durch den Blick zur offenen Landschaft hin. Das Landschaftsbild wird damit ebenfalls von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes profitieren, insbesondere durch die Kubaturbegrenzung der Gebäude.
Insgesamt liegt damit eine Vielzahl an städtebaulichen Gründen vor, die eine sachgerechte Bevorzugung der öffentlichen Belange gegenüber den privaten Belangen des Einwenders begründen. Die Einschränkungen einzelner EigentümerInnen sind durch die städtebaulichen Ziele, die die Planung begründeter Weise verfolgt, gerechtfertigt.

Ein Wertverlust aufgrund eines zu stark verdichteten Gebiets ist im Ergebnis jedenfalls nicht zu erwarten. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass die Grundstückswerte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland im Mainzer Stadtgebiet und der mit Aufstellung des Bebauungsplanes "L 70" einhergehenden zukünftigen Steuerungsfunktion weiterhin steigen werden. Daher kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass durch die (vorliegende) Bauleitplanung das Eigentum einen Wertverlust verzeichnet.

- Erklärtermaßen sollen mit der Planung weitere bauliche (Nach-) Verdichtungen des Plangebiets verhindert werden, die in den vergangenen Jahren zu einer "Verschlechterung der Wohnqualität und damit zu städtebaulichen Spannungen" geführt hätten. Um welche vermeintliche Verschlechterung es hier gehen solle, wird aber ebenso wenig benannt wie die angeblich dadurch verursachten städtebaulichen Spannungen, die tatsächlich überhaupt nicht vorlägen.
  Bei zutreffender Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials könne die Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit der planbetroffenen Grundstücke nicht durch ein vorgeblich öffentliches Interesse an der Verhinderung einer Nachverdichtung und einer damit vermeintlich verbundenen Verschlechterung der Wohnqualität und damit verbundenen städtebaulichen Spannungen gerechtfertigt werden. Eine wirksame städtebauliche Planung setze voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestünden. Diese städtebaulichen beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger seien, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränke oder gar ausschließe. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks müsse von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentumsinteressen in der nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlich und der privaten Belange beachtet werden. Vorliegend seien solche hinreichenden gewichtigen städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die die erheblich restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und die damit einhergehenden Beschränkungen der Privatnützigkeit des Eigentums zu rechtfertigen geeignet, aber weder in der Planbegründung dargetan, noch im Übrigen ersichtlich seien.

Stellungnahme:

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "L 72" ist in dem Maße erfolgt, dass die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange entsprechend der planerischen Gestaltungsfreiheit durchgeführt wurde. Die Vorwürfe einerseits, es hätte keinerlei Abwägung stattgefunden und andererseits, die privaten Belange seien nicht ausreichend gewichtet worden, wird daher zurückgewiesen.

Die auftretenden städtebaulichen Spannungen äußern sich folgendermaßen: Neben der Zunahme an Gebäuden ist ebenfalls eine Zunahme an Wohneinheiten innerhalb der neuen Gebäude und innerhalb von Bestandsgebäuden festzustellen. Diese Nachverdichtung führt zu einer Zunahme an Einwohnern und Einwohnerinnen. Dies hat zur Folge, dass der PKW- Bestand wächst und die Straße "Oberer Dorfgraben" häufiger frequentiert wird als bisher. Einhergehend mit der Nachverdichtung durch großkubaturige Gebäude nahm die Versiegelung der privaten Grundstücke durch die Anlage zusätzlicher bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze zu. Dies impliziert, dass die Freiflächen abnehmen und damit negative Auswirkungen auf den Boden einhergehen. Der Vorgartenbereich ist durch die zusätzlichen Zufahrten respektive Versiegelungen negativ beeinflusst worden.
Das vorliegende Baugesuch des Antragsstellers verschärft die beschriebenen städtebaulichen Spannungen weiter. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Lebensqualität weiter abnimmt. Ein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild ist ebenfalls festzustellen.

Der Bebauungsplan sieht vor, diese negativen Einflüsse zu begrenzen und wo erforderlich zurückzudrängen. Die vorgesehenen Festsetzungen dienen einerseits dem Erhalt von noch vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und zum anderen dazu, die bereits vorhandenen städtebaulichen Spannungen zukünftig zu reduzieren. Des Weiteren ist wie bereits dargelegt eine dem Gebiet angemessene Nachverdichtung im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Prägung möglich. Bauherren bietet der Bebauungsplan damit Planungs- und Investitionssicherheit.

Die Vielzahl an öffentlichen Belangen, die mit dem Bebauungsplan "L 72" gesichert und fortentwickelt werden sollen, überwiegen die privaten Belange Einzelner. Insbesondere die hohe Anzahl an Wohngebäuden mit prägenden ein bis zwei Wohneinheiten im Bestand, die überwiegend geringe Grundfläche von Gebäuden im Bestand und die prägende niedrige Grundflächenzahl im Gebiet, sind Beleg für ein Wohngebiet mit hohem Freiflächenanteil und damit auch ein Indiz für Wohnqualität. Die Mehrzahl innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs wohnenden Bevölkerung profitiert in besonderem Maße von diesem ruhigen, begrünten und noch locker bebauten Wohngebiet, das überwiegend durch kleinteilige Gebäudekubaturen geprägt ist. Zudem wirkt der auf der auf geringer Baudichte beruhende soziale Abstand zu einem Wohlbehagen der ansässigen Bevölkerung. Durch die Begrenzung von Wohneinheiten wird auch beiläufig eine Begrenzung der PKWs erreicht, wodurch zusätzliche Lärmemissionen verhindert werden. Flächen, die in der Vergangenheit aufgrund des ruhenden Verkehrs durch große Zufahrten versiegelt wurden, können zukünftig begrünt werden. Die zu erwartende geringere Versiegelung dient wiederum dem Bodenschutz und der Gestalt- und somit auch der Wohnqualität. Neben den Bewohnern profitieren zudem auch die Umweltbelange. Aufgrund der begrenzten Fläche, die überbaut werden darf, profitieren Pflanzen und Tiere von den entsprechenden Freiflächen. Dies gilt auch für das Mikroklima, das aufgrund der Grünflächen, der Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung konserviert oder sogar verbessert werden kann. Davon profitieren die Bewohner und Bewohnerinnen im gesamten Gebiet.
Mit dem derzeit noch hohen Freiflächenanteil geht auch eine positive Wirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier einher. Durch die Hanglage und der noch unverbauten Umwelt erhöht sich der Wohnwert auch durch den Blick zur offenen Landschaft hin. Das Landschaftsbild wird damit ebenfalls von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes profitieren, insbesondere durch die Kubaturbegrenzung der Gebäude.
Insgesamt liegt damit eine Vielzahl an städtebaulichen Gründen vor, die eine sachgerechte Bevorzugung der öffentlichen Belange gegenüber den privaten Belangen des Einwenders begründen. Die Einschränkungen einzelner EigentümerInnen sind durch die städtebaulichen Ziele, die die Planung begründeter Weise verfolgt, gerechtfertigt.

- Noch dazu habe die Plangeberin augenscheinlich in keinerlei Hinsicht die finanziellen Auswirkungen der Planverwirklichung, namentlich die Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer, in seine Überlegungen einbezogen.

Stellungnahme:

Ein Wertverlust aufgrund eines zu stark verdichteten Gebiets ist im Ergebnis jedenfalls nicht zu erwarten. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass die Grundstückswerte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland im Mainzer Stadtgebiet und der mit Aufstellung des Bebauungsplanes "L 70" einhergehenden zukünftigen Steuerungsfunktion weiterhin steigen werden. Daher kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass durch die (vorliegende) Bauleitplanung das Eigentum einen Wertverlust verzeichnet.

Grundflächenzahl (GRZ):
Bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 liegen lediglich drei Bestandsgebäude von insgesamt 38 Bestandsgebäuden außerhalb der zukünftig zulässigen Grundflächenzahl. Dies entspricht einem Anteil von 8 %. Die maximal zulässige GR von 200 m² überschreiten derzeit 7 von 38 Gebäuden. Dies entspricht einem Anteil von 18 %.

Grundfläche (GR):
Im Bebauungsplanentwurf festgesetzt ist eine maximal zulässige Grundfläche für ein Einzelhaus von 200 m², für ein Doppelhaus von 100 m² und für ein Gebäude der Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) 65 m². Mit Blick auf das Quartier liegen von 38 Bestandsgebäuden bezogen auf Einzelhäuser insgesamt sieben Einzelhäuser über der zulässigen Grundfläche von 200 m². Von 38 Gebäuden entspricht dies einem Anteil von 18 %. Bezogen auf Gebäude von Hausgruppen liegt kein einziges Gebäude der Reihenhäuser / Hausgruppen (Rh / Hg) über 65 m². Von drei Gebäuden sind dies folglich 0 %. Und bezogen auf Doppelhaushälften weisen zwei Einzelgebäude eine Grundfläche über 100 m² auf. Von vier Doppelhaushälften entspricht dies einem Anteil von 50 %.

Relation Grundflächenzahl und Grundfläche:
Im Bebauungsplanentwurf ist festgesetzt, dass das kleinere Maß (Grundflächenzahl bzw. Grundfläche) von beiden anzuwenden ist (Relation). Bei Anwendung der o.g. Festsetzung (entweder Heranziehen der Grundflächenzahl oder der Grundfläche) halten 28 Gebäude die Festsetzung ein. Von den zehn Gebäuden, die diese Festsetzung nicht einhalten, überschreiten vier Gebäude mit je 201 m² nur untergeordnet die Festsetzung. Die vier Bestandsgebäude mit einer Grundfläche von 201 m² halten zwar die zukünftigen Festsetzungen nicht ein (festgesetzt: max. Grundfläche 200 m²), bezüglich ihrer städtebaulichen Wirkung wird die Gebäudegröße aber für städtebaulich verträglich eingestuft, da ein Quadratmeter städtebaulich nicht wirksam in Erscheinung tritt. Dies entspricht einem Anteil von 73 %. Bei Nicht- Berücksichtigung dieser vier Gebäude halten 32 von 38 Gebäuden die Festsetzung ein, was einem Anteil von 84 % entspricht.

Erweiterungspotenzial
Bezüglich der maximal zulässigen Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, und der maximal zulässigen Grundfläche besteht für insgesamt 28 Grundstücke die Möglichkeit, zukünftig noch zu verdichten.

Wohneinheiten (WE):
Festgesetzt ist eine höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten von 2 – 3 WE entsprechend der unterschiedlichen Gebäudetypen. Je Einzelgebäude sind drei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten und je Gebäude der Hausgruppe eine Wohneinheit zulässig. Von insgesamt 38 Gebäuden halten acht Gebäude die zukünftige Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Begrenzung von Wohneinheiten nicht ein, dies entspricht einem Anteil von 21 %. Bezüglich der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten haben insgesamt 24 Gebäude ein Nachverdichtungspotenzial, dies entspricht einem Anteil von 63 %.

Zudem wurde im Zuge des Verfahrens die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten verändert und um eine Wohneinheit erhöht. Daher sind im Plangebiet nunmehr maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Insgesamt kann also der Nachweis geführt werden, dass ausreichend viele Bestandsgebäude die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "L 72" einhalten. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen nicht offenkundig von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ab. Die getroffenen Festsetzungen sind bei einer auf den Gesamtgestaltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bezogenen Betrachtung geeignet, die städtebauliche Entwicklung in die gewünschte Richtung zu steuern. Der Bebauungsplan "L 72" ist vor diesem Hintergrund umsetzbar und entfaltet seine städtebauliche Gestaltungswirkung. Des Weiteren wird auch ersichtlich, dass das Bestandsgebiet trotz der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "L 72" auch für die Zukunft ein maßvolles Nachverdichtungspotenzial aufweist.

- Schließlich ist eine Planungsalternativenprüfung – die ebenfalls zum notwendigen Abwägungsmaterial gehöre – augenscheinlich nicht erfolgt. Insbesondere habe der Plangeber nicht geprüft, ob die vermeintlich hinter der Planung stehenden Zielsetzungen auf eine für die Eigentümer der betroffenen Planflächen schonendere Weise errichtet werden könne.

Stellungnahme:

Die Planung hat zum Ziel, ein bereits bebautes und räumlich festgelegtes Innenbereichsgebiet neu zu ordnen. Aus diesem Grund war die Prüfung eines alternativen Standortes nicht erforderlich. Die Erforderlichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, bezog sich ausschließlich auf einen räumlich eng begrenzten Bereich im Stadtgebiet.
Eine Alternativenprüfung basierend auf einer eingehenden Bestandsaufnahme und -analyse hinsichtlich der möglichen Regelungsinhalte des Bebauungsplanes wurde durchgeführt. In diesem Zuge wurden u.a. die Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens angepasst.

- Schließlich wird angeregt, dass eingeleitete Bauleitplanverfahren insgesamt aufzuheben. Sollte der offenliegende Planentwurf als Satzung beschlossen werden, werde eine gerichtliche Normenkontrolle beantragt werden müssen.

Stellungnahme:

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Planungserfordernis ist ausreichend begründet. Ergänzend wird auf die oben dargestellten Abwägungsentscheidungen verwiesen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. ***Absender Nr. 2***
- Schreiben vom 16.06.2020 -

- Es wurde sehr positiv zur Kenntnis genommen, dass das Grundstück in das Gebiet des Entwurfsplans aufgenommen wurde.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Die wesentlichen Punkte, die gegenüber dem Stadtplanungsamt schon im Schreiben vom 18.12.2018 aufgeführt wurden, seien allerdings nicht berücksichtigt worden.
  Hierzu wurde vorgetragen, dass das betreffende Grundstück, anders als die anderen Parzellen in dem Bebauungsplangebiet, deutlich steiler im Hang läge und sogar eine extreme Steillage aufweise. Deshalb sei es hier von ganz elementarer Bedeutung, dass im unteren Bereich des Grundstückes ein Abfangen gewährleistet werde. Die in dem Schreiben angegebene Höhe von drei Meter würde allerdings den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs widersprechen. Deshalb muss eine besondere Regelung für diese Parzelle, die in dem oben genannten Schreiben vorgegebene Höhe von drei Metern für "L-Steine" in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Stützmauer würde dann der Höhe nach den Garagen auf den Nachbargrundstücken in der Straße "Am Edelmann" entsprechen.

Stellungnahme:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe möglicher Stützwände grundstücksständig zur Straße von 1,50 m orientiert sich am Bestand. Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zu Stützwänden, die sich direkt entlang der Grundstücksgrenze zur Straße hin befinden. Der übrige Grundstücksbereich ist nicht von dieser Festsetzung betroffen. Daher ist es möglich, im Hangbereich bei Erforderlichkeit auch höhere Stützwände zu errichten. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Einfriedungen zur freien Landschaft hin ausschließlich als Wildschutzzaun aus Knotengeflecht mit Holzpfählen ohne Fundament zulässig sind.

Im Bebauungsplanverfahren sind die Aspekte Standsicherheit, Hangrutschungsgefährdung und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen intensiv geprüft worden. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) vom 11.12.2018 bestehen trotz der potenziellen Hangrutschungsgefahr keine Bedenken gegen die Bebauung. Die Hinweise und Empfehlungen des LGB sind zu beachten. Die Empfehlungen des LGB gelten für alle Grundstücke im Bebauungsplan L 72, einschließlich Flurstück 473. Dieses Grundstück sei gemäß des Einwenders "deutlich steiler im Hang" und weise in vielen Passagen sogar eine extreme Steillage auf. Insgesamt weist das Grundstück kein größeres Gefälle als das benachbarter Grundstücke auf. Besondere Steillagen innerhalb des Grundstückes können während der Bauphase durch geeignete Hangsicherungen vor Erosion oder Rutschung geschützt werden. Eine dauerhafte technische Hangsicherung ist bei fachgerechter Entwässerung, Begrünung und Bepflanzung jedoch nicht erforderlich. Somit ergibt sich auch keine Notwendigkeit, den Hangfuß höher als im Bebauungsplan festgesetzt abzufangen.

- In dem Bebauungsplanentwurf werde auf die Rechtsverordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil "Naturhafte Grünbestände am Laubenheimer Hang" Bezug genommen. Diese solle besonderes berücksichtigt werden.
  Außer der ebenfalls im Eigentum des Antragsstellers stehenden Parzelle 245/7 gäbe es in diesem Bereich der Ziffer 4 keine weiteren landschaftlich schützenswerten Geländestreifen. Die Rechtsverordnung würde gerade in dem Bereich der angrenzenden Grundstücke nicht weiter kontrolliert und sei daher gegenstandslos. Benachbarte Eigentümer der nördlich angrenzenden Parzellen hätten bereits teilweise in das Landschaftsschutzgebiet gebaut oder diese abgegraben oder zur Rasenfläche umfunktioniert, sodass hier schon erhebliche Beeinträchtigen dieses Landschafts-

schutzstreifens festzustellen seien. Diese Realitäten sollten auch im Bebauungsplan ihren Niederschlag finden. Es mache daher keinen Sinn, hier einen geschützten Landschaftsbestandteil fiktiv durch einen Streifen "E1" zu erweitern.
Konsequenter Weise müsse eine Gleichbehandlung der Anlieger im Bereich "4" der Anrainer erfolgen. Dieser Streifen hätte im Bereich der Parzelle 245/7 lediglich zur Folge, dass die vorhandene alte Weinbergsmauer nicht mehr gepflegt werden könne und eine zum Abfangen des Geländes erforderliche Fläche sei auch von der Anzahl der Grundstücke überschaubar und der Antragssteller sehe eine unangemessene Benachteiligung, wenn nur diese allein sich weiter an den Schutz des ehemals geschützten Landschaftsbestandteils halten müsse und dieser durch den Streifen "E1" auch noch erweitert werde.

Stellungnahme:

Schutzzweck des geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) ist u. a. die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - insbesondere der Verbesserung des Kleinklimas sowie die Erhaltung eines bedeutsamen Landschaftsraumes. Beeinträchtigungen durch beispielsweise Überbauung der Teilfläche 4 des "GLB" laufen diesem Schutzzweck zuwider. Dem Grunde nach besteht jederzeit die Möglichkeit vorhandene Beeinträchtigungen zu beseitigen und die Teilfläche 4 in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen. Beeinträchtigungen führen nicht zu einer Aufhebung der Rechtsverordnung (RVO) oder von Teilen dieser. Die Rechtsverordnung hat in Text und Karte weiterhin Bestand; insofern kann nicht von einem "ehemalig" geschützten Landschaftsbestandteil gesprochen werden.

Unter Wahrung der Grenze des "GLB" schließt sich der "L 72" direkt an und sichert durch die festgesetzte 5 m breite "Puffer"-Fläche "E 1" den "GLB" vor heranrückenden Abgrabungen und Aufschüttungen, da diese zum Wasser- und Nährstoffentzug der angrenzenden Grünbestände bis hin zum Totalverlust der Vegetation führen würden. Mit der textlichen Festsetzung 1.8.3 Erhaltungsfläche "E1" wird sichergestellt, dass diese Fläche - sofern nicht bereits in diesem Zustand befindlich - vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Insofern handelt es sich nicht um eine fiktive Erweiterung des RVO- Geltungsbereichs.

Inwieweit ein Gebäude bzw. bauliche Anlagen bereits in die Parzelle 242/6 hineingebaut wurden, kann tatsächlich nur im Rahmen des Vollzugs der Rechtsverordnung auf Basis einer Vermessung in der Örtlichkeit festgestellt werden. Auch die Feststellung und Ahndung von Beeinträchtigungen in den nördlich angrenzenden Parzellen ist nur im Rahmen des Vollzugs der RVO möglich.

Ein Zusammenhang zwischen dem Streifen "E1" und einer aufgrund dessen nicht mehr möglichen Pflege der vorhandenen alten Weinbergsmauer ist nicht erkennbar. Die Erreichbarkeit im Falle eines tatsächlich vorliegenden Pflegeerfordernisses wird durch "E1" nicht gefährdet, da Sträucher umgangen bzw. punktuell derart geschnitten werden können, dass die Mauer erreicht werden kann.

Der Schutzzweck des "GLB" ist auch der Schutz vor Erosion. Sollte das Erfordernis zum Abfangen des Geländes festgestellt und hierdurch eine Verlängerung dieser Mauer unabdingbar notwendig werden, so besteht völlig unabhängig von der Festsetzung zu "E1" aufgrund des § 5 (1) der RVO die Möglichkeit, die Maßnahme als "zur Erhaltung erforderlich" bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Stadt Mainz verfolgt und ahndet Missstände und illegale Nutzungen vorwiegend in den ausgewiesenen Naturschutzgebieten, die hinsichtlich ihrer Lage unter dem starken Siedlungsdruck leiden bzw. diesem ausgesetzt sind. In den bisher unbelasteten Außenbereichen und für die übrigen Schutzkategorien wie z. B. die geschützten Landschaftsbestandteile werden ebenfalls Missstände beseitigt, sofern diese der

Stadt angezeigt oder bekannt werden. Grundsätzlich ist hierbei zu beachten, dass bislang ungeahndete Missstände nicht gleichbedeutend sind mit einer grundsätzlichen Duldung von Eingriffen in z. B. geschützten Landschaftsbestandteilen. Sofern Missstände bislang noch nicht geahndet sind ist dies keineswegs gleichzusetzen mit der Aufgabe des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB). Die Stellungnahme wird ferner zum Anlass genommen, die Sachlage vor Ort zu prüfen. Ein über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs hinausgehender Regelungsbedarf geht damit aber nicht einher.

Bei Betrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und den angrenzenden Bereichen des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB), wird ersichtlich, dass auf drei Grundstücken im südlichen Teilabschnitt bislang eine Missachtungen des Schutzgebiets besteht (Flurstücksnummern 245/6, 242/6, 237/6 und 236/7). Im nördlichen Teilbereich ist eine Missachtung des geschützten Landschaftsbestandteil auf drei Grundstücken ersichtlich (Flurstücksnummern 209/2, 213/4 214). Die übrigen Grundstücke, auf dem sich Bereiche des GLB befinden, sind bislang von unzulässiger Bebauung freigehalten. Auf den genannten Grundstücken ist zudem eine Überbauung des zukünftigen Pufferbereichs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans feststellbar. Insgesamt weisen 18 Grundstücke Bereiche des GLB innerhalb ihrer Grundstücke auf. Sieben Grundstücke davon, also 38 % der möglichen Grundstücke, weisen Überbauungen in den Pufferbereich und in den GLB auf. Insgesamt überwiegt damit die Berücksichtigung des GLB's, so dass die Umsetzbarkeit des GLB nach wie vor gegeben ist. Der Hinweis zu möglichen Verstößen gegen die RVO "GLB" wurde an das betreffende Fachamt weitergeleitet.

Entscheidung:

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

3. *Absender Nr. 3*

- Schreiben vom 13.06.2020 -

- Die im Planentwurf "Oberer Dorfgraben ("L 72")" dargestellten Geschosszahlen der Bestandsgebäude im südlichen Planbereich, erste Gebäudereihe von der Straße "Oberer Dorfgraben" aus gesehen, stimmen nicht mit dem tatsächlichen Bestand überein. Tatsächlich sei die Geschosszahl niedriger. Dies gälte auch für die mit "III" angegebene Geschosszahl der Gebäude Oberer Dorfgraben 57 und 57 a, die an das Planungsgebiet angrenzen, die aber tatsächlich zweigeschossig seien.

Stellungnahme:

Im Plankataster sind die im Baugenehmigungsverfahren genehmigte Anzahl an Vollgeschossen dargestellt. Im Plan aufgenommen ist lediglich die nach LBauO definierte Vollgeschossigkeit. Die zur Diskussion gestellten Gebäude Oberer Dorfgraben 57 und 57 a sind im Kataster als III-geschossig dargestellt. Diese liegen außerhalb der Bebauungsplangrenzen und sind daher für das Verfahren nicht von Belang.

- Um die in der Begründung zum Planentwurf enthaltenen Ziele zu erreichen, sei eine Differenzierung der zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen zwingend erforderlich. Im oben angeführten südlichen Planungsbereich bestünden die Gebäude überwiegend und das Bild der Hangsituation prägend aus eingeschossiger Bebauung mit Keller, teilweise auch mit ausgebautem Dachgeschoss.

Stellungnahme:

Aufgrund der Heterogenität bzgl. der Gebäudehöhe im Bestand ist eine differenzierte Festsetzung bezüglich. der Geschossigkeit und Gebäudehöhe nicht zielführend zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen. Eine Staffelung entlang des Hanges mit Baureihen, die eine gleiche Geschossigkeit aufweisen, ist ebenfalls aufgrund der vorhandenen Heterogenität nicht zielführend. Es gilt demnach, dass die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen auf 9,0 m bis zur Traufe und auf 13,0 m bis zur Oberkante nicht überschritten werden darf. Im Gesamtgebiet ist überwiegend eine I-II- Geschossigkeit festzustellen, eine III-IV- Geschossigkeit bildet eher die Ausnahme. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird zukünftig maximal eine III- Geschossigkeit mit einem vom Hang zurückversetzten, zuzüglichem Staffelgeschoss möglich sein. Die Hangsituation und der Gebäudebestand sind damit ausreichend berücksichtigt.

- Der südliche Planungsbereich sei bezüglich der baulichen Ausnutzbarkeit auf eine niedrigere Traufhöhe und niedrigere Firsthöhe zu begrenzen. Dafür spräche auch die derzeitige Zahl von überwiegend jeweils nur einer Wohneinheit pro Gebäude.

Stellungnahme:

Die Trauf- und Firsthöhen sind auch im südlichen Plangebiet unterschiedlich. Eine im südlichen Plangebiet in ausgeprägter einheitlicher Dimension vorhandene Traufhöhe, die lediglich bei ca. 6 m liegt, ist im Bestand nicht ablesbar. Eine Traufhöhe von bis zu neun Meter berücksichtigt den Bestand und lässt bei vielen Gebäuden noch eine Erweiterung zu. Eine geregelte Nachverdichtung wird damit ermöglicht. Eine für diesen Bereich separate Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe ist daher entbehrlich.

Entscheidung:

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

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

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

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I3 TÖB
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden
- Vodafone GmbH
- Landesamt für Geologie und Bergbau
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. 37-Feuerwehr

- Schreiben vom 14.05.2020 -

- Gemäß § 15 (4) LBauO "Landesbauordnung Rheinland-Pfalz" müssten für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden seien. Falls der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden müsse, seien Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Hierzu seien insbesondere der § 7 LBauO sowie das Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz" zu beachten.

Stellungnahme:

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem die Erschließungswege bereits vorhanden sind. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege haben sich im Zuge der Bauleitplanung "L 72" nicht verändert. Notwendige Aufstellflächen müssen bei Neubauvorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

- Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen seien Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblatts anzuordnen, sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich seien. Dies gälte insbesondere auch für autofreie Siedlungen, Wohnparks, "Gated-Communities" etc.

Stellungnahme:

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem die Erschließungswege bereits vorhanden sind. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege haben sich im Zuge der Bauleitplanung "L 72" nicht verändert. Notwendige Aufstellflächen müssen bei Neubauvorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

- Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr habe ausschließlich nach den Maßgaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen (Siehe diesbezüglich o.g. Merkblatt).

Stellungnahme:

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem die Erschließungswege bereits vorhanden sind. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege haben sich im Zuge der Bauleitplanung "L 72" nicht verändert. Notwendige Aufstellflächen müssen bei Neubauvorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog.

Stellungnahme:

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem die Erschließungswege bereits vorhanden sind. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege haben sich im Zuge der Bauleitplanung "L 72" nicht verändert. Notwendige Aufstellflächen müssen bei Neubauvorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

- Löschwasserversorgung: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sei eine Wassermenge von 1600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gälte die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gälte diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung sei in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.

Stellungnahme:

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem die Erschließungswege bereits vorhanden sind. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege haben sich im Zuge der Bauleitplanung "L 72" nicht verändert. Notwendige Aufstellflächen müssen bei Neubauvorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

- Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) seien nach dem derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der "Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW" zu planen und auszuführen. Sie seien so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sei. Der Abstand zwischen den Hydranten dürfe nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 sei der Vorrang zu geben.
  Die Lage der Löschwasserentnahmestellen sei durch Schilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – "Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katstrophenschutz" sei hingewiesen.
  Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz sei sicherzustellen.

Stellungnahme:

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem die Erschließungswege bereits vorhanden sind. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege haben sich im Zuge der Bauleitplanung "L 72" nicht verändert. Notwendige Aufstellflächen müssen bei Neubauvorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Entscheidung:

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. *Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege (GDKE)*

- Schreiben vom 17.06.2020-

- Wie in der Planurkunde sowie in der textlichen Begründung bereits korrekt wiedergegeben, seien die Belange, der GDKE durch den historischen Wasserbehälter betroffen.
  Der Bebauungsplan beeinträchtigte das Kulturdenkmal nicht. Dennoch sei an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt zu verweisen, welcher eine denkmalrechtliche Genehmigung bei Maßnahmen an oder in der Umgebung des Denkmals erforderlich mache. Zuständige Genehmigungsbehörde sei die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz.

Stellungnahme:

Falls im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens der Belang Denkmalschutz berührt wird, wird die Untere Denkmalschutzbehörde seitens der Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden. Für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.

Entscheidung:

Der Anregung kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

3. *SGD Süd Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz*

- Schreiben vom 19.05.2020-

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
  Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei einem Einsatz regenerativer Energien in Form von Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden müsse.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich aber kein Regelungsbedarf im Bebauungsplanverfahren "L 72".

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
  Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 19.11.2018 weitestgehend gewürdigt worden sei. Es werde empfohlen, noch den folgenden Hinweis aufzunehmen:
  Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach seien die Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

- Aus bodenschutzrechtlicher und abfallwirtschaftlicher Sicht bestünden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern der o.g. Hinweis noch ergänzt werde.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung:

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

4. *Telefonica*

- Schreiben vom 12.06.2020-

- Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG seien nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden.
  Durch das Plangebiet führen vier Richtfunkverbindungen hindurch.
  Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407533554, 407533557 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 91 m und 121 m über Grund.
  Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407558930, 407558931 befinde sich in einem vertikalem Korridor zwischen 91 m und 121 m über Grund.
  Bezug zur Abbildung: Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet sei im Bild mit einer roten dicken Linie eingezeichnet.
  Die Linie in Rot habe für Sie keine Relevanz.
  Man könne sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontalen über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt werde. Es müsse daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittelinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme genannten Schutzabstände werden eingehalten. Durch den Bebauungsplanentwurf ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Die Firsthöhe oder Oberkante (OK) der baulichen Anlage darf maximal eine Höhe von 13 m aufweisen. Es ist daher ausgeschlossen, dass die vorhandenen Korridore durch die Bebauung tangiert werden.

Entscheidung:

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

5. *Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH*
- Schreiben vom 16.06.2020-

- Bei einem Brandfall könne die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die o.g. Löschwasserentnahmemenge könne über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen solle.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan "L 72" ergibt sich kein Regelungsbedarf.

- Auf der Leitungstrasse dürfe keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitung (siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013).

Stellungnahme:

Für den Bebauungsplan "L 72" ergibt sich kein Regelungsbedarf. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Entscheidung:

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

Mainz, 05.10.2020

Faller

II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
III. Den tangierten städtischen Fachämtern z. K. Amt 37, 60.4 und Amt 67.

Mainz, 05.10.2020
61-Stadtplanungsamt

Strobach

(1)

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 22. Juni 2020

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

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
„Am 87er Denkmal"
55131 Mainz

Vorab per Telefax: 06131/12-2671
per E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Andernach, den 18.06.2020/ ns
Sachbearbeiter:
Durchwahl:
E-Mail:

Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben (L72)"

Förmliche Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2020 bis 19.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen der vertreten durch die und am Rhein. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt vor.

Namens, im Auftrag und mit Vollmacht unserer Mandantin geben wir im Rahmen der förmlichen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben (L72)" die folgende

Zu 49.5

II. Zur Rechtslage

Der ausliegende Planentwurf hält im gegenwärtigen Planstand einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Er weist sowohl formelle, als auch materielle Fehler auf, die zwingend zur Unwirksamkeit der Planung führen. Hierzu im Einzelnen:

1. Formelle Fehler

Der Bebauungsplan ist bereits formell fehlerhaft. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Plans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen nicht vor.

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens setzt voraus, dass es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung" handelt. Nach der Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB sind das Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben, wobei die Maßnahme der Innenentwicklung damit als Oberbegriff gegenüber den anderen Maßnahmen anzusehen ist.

Mit dem Oberbegriff der „Innenentwicklung" geht zugleich eine Einschränkung des Anwendungsbereichs einher. Denn bereits der Wortlaut der Norm „Innen**entwicklung**" spricht dafür, dass im Verfahren nach § 13a BauGB nicht Bebauungspläne mit beliebiger Zielsetzung und entsprechendem Inhalt aufgestellt werden können, sondern dass ein solcher Bebauungsplan nach seinem Ziel und Inhalt der **Entwicklung** einer Fläche dienen muss, die ihrer Natur nach dafür geeignet ist. Mit anderen Worten genügt es nicht, dass das Plangebiet mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant werden darf; weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass der Bebauungsplan auch einen entsprechenden Inhalt hat. Das ist jedenfalls dann nicht der Fall, wenn der Plan maßgeblich dazu dient, den vorhandenen baulichen Bestand festzuschreiben oder durch Festsetzungen eine Bebauung schlicht zu verhindern,

> vgl. *Kerkmann*, Das Ende des beschleunigten Verfahrens nach den §§ 13a und 13b BauGB ?!, EurUP 2019, S. 1 ff. unter Bezugnahme auf: *VGH Baden-Württemberg*, Urteil vom 07.05.2018 – 3 S 2041/17.

Stellungnahme

ab, um deren Berücksichtigung gebeten wird:

I. Zur Sachlage

1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks in 55130 Mainz

   Sie plant dort den Abbruch des derzeit vorhandenen Einfamilienhauses und die Errichtung eines Wohngebäudes mit neun Wohneinheiten und unterirdisch geschlossener Mittelgarage. Ihr dahingehender Bauantrag von August 2017 wurde mit Bescheid von Januar 2018 – im Hinblick auf die streitbefangene Planung und ihrer Sicherung durch Veränderungssperre – bestandskräftig abgelehnt.

   Im Dezember 2018 stellte unsere Mandantin erneut einen unveränderten Bauantrag für vorbezeichnetes Vorhaben, der im Februar 2019 abermals und mit gleicher Begründung ablehnend beschieden wurde. Nachdem über den dagegen gerichteten Verpflichtungswiderspruch nicht entschieden wurde, erhob unsere Mandantin eine noch anhängige Untätigkeitsklage beim Verwaltungsgericht Mainz (Az.: 3 K 505/19.MZ).

2. Am 29.11.2017, bekannt gemacht am 15.12.2017, fasste der Stadtrat für den das vorbenannte Grundstück unserer Mandantin umfassenden Bereich erstmals den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Dorfgraben (L72)" und zum Erlass einer Veränderungssperre.

   In seiner Sitzung vom 12.09.2018 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen sowie zugleich die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Beschlüsse wurden am 28.09.2018 bekannt gemacht, die frühzeitige Offenlage erfolgte in der Zeit vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018. In diesem Zusammenhang gaben wir für unsere Mandantin bereits eine Stellungnahme ab, die wir zum vereinfachten Zugriff in der Anlage nochmals beifügen.

   Nichtsdestotrotz beschloss der Stadtrat am 25.03.2020, bekannt gemacht am 30.04.2020, erneut die Aufstellung dieses Bebauungsplans sowie die förmliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2020 bis zum 19.06.2020.

Um einen eben solchen – im beschleunigten Verfahren unzulässigen – Fall der Bestandsfestsetzung bzw. Verhinderungsplanung handelt es sich aber hier. Der Bebauungsplan dient nicht der Innenentwicklung, sondern – wie es die Planbegründung selbst betont – allein der Sicherung des vorhandenen Bestandes, ohne dabei neues Bauland zu schaffen. Durch den Bebauungsplan soll allein eine weitere bauliche (Nach-) Verdichtung im Planbereich verhindert werden.

2. Materielle Fehler

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan auch materiell fehlerhaft.

a) Fehlende Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben (L72)" ist nicht erforderlich.

aa) Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Gesetz enthält damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde sowohl hinsichtlich des Zeitpunkts, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bebauungsplan aufstellt („sobald"), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („soweit"). Das bedeutet, dass die Vorschrift nicht nur ein Gebot enthält, Bauleitplanung zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird, sondern auch ein Verbot, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen.

Von der Prüfung der Erforderlichkeit zu trennen ist die Frage, ob sich ein Bebauungsplan in der jeweiligen konkreten Situation in einer Gesamtschau der betroffenen öffentlichen und privaten Belange rechtfertigen kann. Während es bei der ersten Frage um das Problem geht, ob es (überhaupt) eine allgemeine oder städtebauliche Motivation oder Konzeption gibt, die von der Bauleitplanung verfolgt wird und auch erreichbar erscheint, beschäftigt sich die zweite Frage mit den konkreten Gesamtumständen der Planung, die im Rahmen der Abwägungsentscheidung einzuarbeiten sind. Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan, der nicht durch öffentliche Belange gerechtfertigt werden kann, der also nicht auf bodenrechtlich relevante Ordnungskriterien ausgerichtet ist, bereits auf der Stufe der Erforderlichkeit scheitert, so dass es nicht mehr auf die Ordnungsgemäßheit der Abwägungsentscheidung ankommt,

An einer in diesem Sinne positiven städtebaulichen Zielsetzung der Planung fehlt es hier. Erklärtermaßen sollen mit der Planung weitere bauliche (Nach-) Verdichtungen des Plangebiets verhindert werden, die in den vergangenen Jahren zu einer „*Verschlechterung der Wohnqualität und damit zu städtebaulichen Spannungen*" geführt hätten. Um welche vermeintlichen Verschlechterungen es hier gehen soll, wird aber ebenso wenig benannt wie die angeblich dadurch verursachten städtebaulichen Spannungen, die tatsächlich überhaupt nicht vorliegen. Darüber hinaus handelt es sich um die Überplanung eines Gebiets, dass nahezu vollständig durch Bestandsbebauung vorgezeichnet ist, sodass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans – die im Übrigen der tatsächlichen Bebauung in weiten Teilen nicht entsprechen – überhaupt nur noch auf einige wenige Grundstücke (so das unserer Mandantin und die hierfür bekanntermaßen vorgesehene Planung) auswirken können.

(2) Vor diesem Hintergrund erweisen sich die Festsetzungen des Bebauungsplans zugleich als nicht realisierbar („**vollzugsunfähiger Plan**").

(a) Dies gilt zum einen aus tatsächlichen Gründen, weil die rigiden Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, in weiten Teilen nicht der vorhandenen Bestandsbebauung entsprechen, was von Seiten unserer Mandantin bereits im Rahmen der frühzeitigen Offenlage vorgetragen wurde (vgl. das in der **Anlage** beigefügte Schreiben), gleichwohl offensichtlich unberücksichtigt geblieben ist. Insoweit verweisen wir nur beispielhaft darauf, dass sowohl die Grundflächenzahl von 0,4 (vgl. etwa die Bebauung auf den Flurstücken 213/4 und 213/5 sowie 230/6 und 230/8), die maximal zulässige Grundfläche bei Einzelhäusern von 200 m² (vgl. etwa die Bebauung auf den Flurstücken 217/8, 224/1 und 220/6), die maximale Traufhöhe von 9,0 m (vgl. augenscheinlich die Bebauung auf den Flurstücken 195/3, 209/2 und 217/7) sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten (vgl. etwa die Bebauung auf den Flurstücken 217/7, 215/3, 215/4, 215/5, 215/6, 215/7 und 220/7) von einer Vielzahl der Bestandsbebauung überschritten wird. Da in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, dass die zum Teil erst in den vergangenen Jahren entstandenen Neubauten abgerissen werden und dadurch ihren Bestandsschutz verlieren, erweisen sich die dahingehenden Festsetzungen des Bebauungsplans als tatsächlich nicht vollziehbar.

ausführlich: *Dirnberger*, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 3. Auflage 2018, § 1 Rn. 32 ff.

Ausgehend hiervon haben sich in der Rechtsprechung des BVerwG Fallgruppen herausgebildet, bei denen die Erforderlichkeit der Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu verneinen ist. Hierzu gehören insbesondere Bebauungspläne, die keine positive Plankonzeption verfolgen, sondern ausschließlich darauf gerichtet sind, einen Bauwunsch zu durchkreuzen („Verhinderungsplanung") sowie auch solche Bebauungspläne, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung bieten („vollzugsunfähige Pläne"),

vgl. *Jeromin*, in: Kröninger/ Aschke/ Jeromin: BauGB, 4. Auflage 2018, § 1 BauGB Rn. 16 m.w.N.

bb) Gemessen an diesen Voraussetzungen erweist sich die Planung als nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Der angegriffene Bebauungsplan erfüllt beide der vorbezeichneten, von der Rechtsprechung für unzulässig befundenen Fallkonstellationen.

(1) Bei der Planung handelt es sich um eine bloße, das Erfordernis des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erfüllende **„Verhinderungsplanung"**, da sie allein dem Zweck dient, die mehrfach zur Genehmigung gestellte Bebauung unserer Mandantschaft zu verhindern.

Zwar sind Festsetzungen in einem Bebauungsplan als "Negativplanung" nicht schon dann wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 BauGB nichtig, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht. Sie sind aber dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern. Es kommt darauf an, ob eine bestimmte Planung – auch wenn sie durch den Wunsch, ein konkretes Vorhaben zu verhindern, ausgelöst worden ist – für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist. Entscheidend ist, ob die getroffene Festsetzung "in ihrer eigentlichen gleichsam positiven Zielsetzung – heute und hier – gewollt und erforderlich ist" und nicht nur das vorgeschobene Mittel ist, um einen Bauwunsch zu durchkreuzen,

vgl. etwa: *BVerwG*, Beschluss vom 18.12.1990 – 4 NB 8.90 = juris.

(b) Darüber hinaus erweist sich der Bebauungsplan auch aus rechtlichen Gründen als nicht realisierbar.
In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die in § 44 BNatSchG geregelten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans und damit seine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ausschließen können,

vgl. etwa *BVerwG*, Urteil vom 8.3.2017 - 4 CN 1.16, juris.

Die planende Gemeinde hat daher zu prüfen, ob nach den ihr – gegebenenfalls bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans – vorliegenden Erkenntnissen davon auszugehen ist, dass der Vollzug des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern muss. Lässt sich bei Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht zuverlässig abschätzen, ob sich bei seiner Realisierung Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote verhindern lassen, kann eine Gemeinde den Plan nur erlassen, wenn eine Prognose die Annahme rechtfertigt, dass aus den in § 45 Abs. 7 BNatSchG genannten zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses für die Ausführung des Bebauungsplans später eine Ausnahme möglich sein wird. Gleiches gilt für eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zur Vermeidung einer unzumutbaren Belastung aus privaten Belangen,

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.04.2018 – 5 S 2105/15 = juris.

Diesen rechtlichen Maßstäben wird die vorliegende Planung erkennbar nicht gerecht, indem sie lapidar feststellt, dass im Geltungsbereich insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein können und, sofern Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt würden, eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen sei. Eine Prognose über etwaige Ausnahme- bzw. Befreiungsmöglichkeiten wurde nicht vorgenommen.

b) **Fehlerhafte Abwägung erheblicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Schließlich verstößt der Bebauungsplan gegen das Gebot gerechter Abwägung.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

aa) Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen oder wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt bzw. wenn der Ausgleich zwischen diesen und den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot genügt, wenn sich die zur Planung berufene Kommune im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit. Die Überprüfung beschränkt sich auf die Frage, ob der Plangeber die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob er auf der Grundlage derart ermittelten Abwägungsmaterials die aufgezeigten Grenzen der ihm obliegenden Gewichtung eingehalten hat,

> vgl. etwa *BVerwG*, Urteile vom 12.12.1969 – IV C 105.66 und vom 05.07.1974 – IV C 50.72 = jeweils juris.

bb) Diesen Anforderungen wird die Planung nicht gerecht. Der Plangeber verkennt die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke und nimmt den Ausgleich mit dem vermeintlich städtebaulichen Erfordernis an einer zu verhindernden Nachverdichtung in einer Weise vor, die zum Gewicht dieser Belange außer Verhältnis steht.

Bei zutreffender Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials, können die Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit der planbetroffenen Grundstücke nicht durch ein vorgeblich öffentliches Interesse an der Verhinderung einer Nachverdichtung und einer damit vermeintlich verbundenen – indes nicht benannten und tatsächlich auch nicht vorliegenden – Verschlechterung der Wohnqualität und damit verbundenen städtebaulichen Spannungen gerechtfertigt werden.

Zwar darf die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotene Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden,

vgl. etwa: *BVerwG*, Urteil vom 31.08.2000 – 4 CN 6.99 = juris.

Vorliegend sind solche hinreichend gewichtigen städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die die erheblich restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und die damit einhergehenden Beschränkungen der Privatnützigkeit des Eigentums zu rechtfertigen geeignet wären, aber weder in der Planbegründung dargetan, noch im Übrigen ersichtlich.

Noch dazu hat der Plangeber augenscheinlich in keinerlei Hinsicht die finanziellen Auswirkungen der Planverwirklichung, namentlich die Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer, in seine Überlegungen einbezogen.

Schließlich ist eine Planungsalternativenprüfung – die ebenfalls zum notwendigen Abwägungsmaterial gehört – augenscheinlich nicht erfolgt. Insbesondere hat der Plangeber nicht geprüft, ob die vermeintlich hinter der Planung stehenden Zielsetzungen auf eine für die Eigentümer der betroffenen Planflächen schonendere Weise hätten erreicht werden können.

III. Ergebnis

Nach alledem regen wir an, das eingeleitete Bauleitplanverfahren insgesamt aufzuheben, da die Planung an einer Vielzahl formell-, aber auch materiell-rechtlicher Mängel leidet. Sollte der offenliegende Planentwurf als Satzung beschlossen wer-

den, werden wir für unsere Mandanten eine gerichtliche Normenkontrolle beantragen müssen.

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

z. d. l. A: 6126 Lau 72
cf. 17.06.2020

(2)

Von: [redacted]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 17.06.2020 10:24
Betreff: Offenlage Bebauungsplanentwurf L72, unser Zeichen: 117/13-621

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit erhalten Sie das beigefügte Schriftstück zur Kenntnisnahme und zum Verbleib bei Ihren Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Internet: [redacted] Anlage_2.pdf__eingefügt_am_17.06.20_10-22.pdf

Anschreiben_an_Stadt_Mainz_v._16.06.2020.pdf__eingefügt_am_17.06.20_10-22.pdf

Anlage_1.pdf__eingefügt_am_17.06.20_10-22.pdf

49 2

WG: Offenlage Bebauungsplanentwurf L72, unser Zeichen: 117/13-621

Thorsten Straub An: Christian Faller 17.06.2020 10:49
Kopie: Ralf Groh

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz
An: Christian Faller/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

zwV

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Thorsten Straub

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Thorsten Straub
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 36 71
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de
—— Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 17.06.2020 10:48 ——

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 17.06.2020 10:39
Betreff: WG: Offenlage Bebauungsplanentwurf L72, unser Zeichen: 117/13-621

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de/stadtplanungsamt
---- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 17.06.2020 10:39 ----

[redacted]

Per E-Mail (stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)
Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820

55028 Mainz

[redacted]

Unser Zeichen: 117/13-621
(bitte immer angeben)

Offenlage Bebauungsplanentwurf L72

16.06.20
(D18/1210-20)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlage des oben genannten Bebauungsplanentwurfs nehmen wir für die Eheleute [redacted] als Eigentümer der [redacted] der Gemarkung Laubenheim wie folgt Stellung und tragen nachfolgende Anregungen vor:

1. Wir haben es sehr positiv zur Kenntnis genommen, dass das Grundstück in das Gebiet des Entwurfsplans aufgenommen wurde. Damit sind unsere Mandanten auch weiterhin sehr einverstanden.

   Allerdings sind die wesentlichen Punkte, die wir gegenüber dem Stadtplanungsamt schon im Schreiben vom 18.12.2018, dort Ziffer 2. und 3., aufgeführt haben, nicht berücksichtigt worden. Wir fügen das entsprechende Schreiben als

Anlage 1

[redacted]

EUROJURIS

anbei.

Das Grundstück unserer Mandanten liegt, anders als die anderen Parzellen in dem Bebauungsplangebiet, deutlich steiler im Hang und weist in vielen Passagen sogar eine extreme Steillage auf. Deshalb ist es hier von ganz elementarer Bedeutung, dass im unteren Bereich des Grundstückes ein Abfangen gewährleistet wird. Wir halten es sogar nach nochmaliger Bewertung für notwendig, dass hier die Möglichkeit der Errichtung von L-Steinen von bis zu 3,0 m Höhe ermöglicht sein müsste, um das Grundstück entsprechend der örtlichen Gegebenheiten abfangen zu können. Sonst wird man immer mit einem großen Risiko von Abrutschungen rechnen müssen. Diese Höhe würde allerdings den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs widersprechen. Wir wären deshalb für eine besondere Regelung für diese Parzelle dankbar, um ein entsprechendes höheres Abfangen in dem Grundstücksbereich an der Straßenseite zu ermöglichen, der bei einer Bebauung neben den zu errichtenden Garagen liegen würde. Die Stützmauer würde dann der Höhe nach den Garagen auf den Nachbargrundstücken in der Straße Am Edelmann entsprechen.

2. In dem Bebauungsplanentwurf wird auf die Rechtsverordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Naturhafte Grünbestände am Laubenheimer Hang" Bezug genommen und diese soll besonders berücksichtigt werden. Wir fügen die entsprechende Rechtsverordnung als

Anlage 2

anbei. Uns geht es konkret um den mit der Ziffer 4. bezeichneten Bereich, der auch an das Grundstück unseres Mandanten angrenzt.

Außer der ebenfalls im Eigentum unserer Mandanten stehenden gibt es in diesem Bereich der Ziffer 4. keine landschaftlich schützenswerten Geländestreifen mehr. Die Rechtsverordnung wurde gerade in dem Bereich der angrenzenden Grundstücke nicht weiter

kontrolliert und hat sich praktisch jedenfalls in diesem Bereich erledigt. So haben die Eigentümer der nördlich angrenzenden Parzellen teilweise in das Landschaftsschutzgebiet gebaut oder dieses abgegraben oder zu Rasenfläche umfunktioniert, sodass hier schon erhebliche Beeinträchtigungen dieses Landschaftsschutzstreifens festzustellen sind. Diese Realitäten sollten auch im Bebauungsplan ihren Niederschlag finden. Es macht aus unserer Sicht auch keinen Sinn, hier bei einem Bebauungsplan einen geschützten Landschaftsbestandteil fiktiv durch einen Streifen E1 zu erweitern, der so faktisch gar nicht mehr existiert und schon weitestgehend außer Kraft gesetzt ist. Dann sollte er auch konsequent im Bereich „4" des ehemaligen Landschaftsschutzgebietes nicht zu beachten sein. Dieser Streifen hätte im Bereich der lediglich zur Folge, dass die vorhandene alte Weinbergsmauer nicht mehr gepflegt werden kann und eine zum Abfangen des Geländes erforderliche Verlängerung dieser Mauer nicht mehr erfolgen könnte. Die mit Ziffer „4" bezeichnete Fläche ist auch von der Anzahl der Grundstücke überschaubar und wir sehen eine unangemessene Benachteiligung unserer Mandanten, wenn nur diese allein sich weiter an den Schutz des ehemalig geschützten Landschaftsbestandteils halten müssten und dieser durch den Streifen E1 auch noch erweitert wird. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bebaubarkeit der durch den Streifen E1 nicht gemindert werden soll.

Deshalb würden wir es begrüßen, auch insoweit den Bebauungsplan abzuändern, was die westlich gelegene Bebauungsgrenze angeht.

Aus dem Planentwurf kann man schon ersehen, dass auf der Parzelle in das Gebiet „4" hineingebaut wurde, also über den geplanten Streifen E1 hinaus und dass sich auch in den nördlich angrenzenden Parzellen Gartenflächen oder sonstige Bebauung befindet.

Unsere Mandanten möchten hier gleichbehandelt werden und entsprechend auch ihrerseits das Grundstück so weit ausnutzen können, wie es der unmittelbar angrenzende Nachbar schon ausgenutzt hat.

Wir sind für eine Berücksichtigung dieser Einwendungen und Anregungen dankbar. Gerne stehen wir auch für einen Ortstermin zur Verfügung, um die geschilderte Situation vor Ort noch einmal näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

Öffentliche Bekanntmachung
Rechtsverordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Naturhafte Grünbestände am Laubenheimer Hang", Stadt Mainz, Gemarkung Laubenheim vom 30.7.1986

Aufgrund des § 20 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – LPflG) in der Fassung vom 5.2.1979 (GVBl. S. 36) – zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.3.1938 (GVBl. S. 66) BS791-1 wird verordnet:

§ 1

Der auf den in § 2 näher bezeichneten und in den als Anlage beigefügten Karten gekennzeichneten Flächen befindliche Landschaftsbestandteil wird zum Geschützten Landschaftsbestandteil bestimmt. Er trägt die Bezeichnung „Naturhafte Grünbestände am Laubenheimer Hang".

§ 2

(1) Der geschützte Landschaftsbestandteil hat eine Größe von ca. 2 ha und umfasst in der Gemarkung Laubenheim in 4 Teilflächen den Grünbestand mit folgenden Grundstücken:
Teilfläche 1
Flur 2, Gewann Bornberg, Flurstück 91/14 bis zur Wendeschleife der Straße „Am Bornberg"
Teilfläche 2
Flur 4, Gewann Bornberg, Flurstücke: 119, 124/4, 128/1 sowie 124/3, 124/2, 128/2 von Parzelle 128/1 bis zur Linie zwischen der Nordostecke des Flurstücks 136/4, Am Bornberg 9 und der Südoststrecke des Flurstücks 124/3
Teilfläche 3
Flur 4, Gewann „Hitz" und Gewann „Am Schell" 453/56 teilweise, d. h. auf der Länge von Flurstück 200/4; 453/43 teilweise, d. h. auf der Länge von Flurstück 222/3, 200/4, 201/4, 202/6, 203/7, 204/4, 205/5, 206/5, 207/7, 207/13, 208/4, 209, 212/7, 213, 438/49, 214, 215, 216/4, 217/3, 218/3, 219/11, 220/5, 221/4, 219/5, 220/3 und 222/3.
Die Grundstücke in östlicher Richtung bis zur Grenze der Satzung nach § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich westlich der Straße „Oberer Dorfgraben" in Mainz-Laubenheim.
Teilfläche 4
Flur 4, Gewann Damsberg, Flurstücke: 235/4, 336/7, 237/6, 239/7, 242/6 und 245/7 in östlicher Richtung bis Grenze der Satzung nach § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich westlich der Straße „Oberer Dorfgraben" in Mainz-Laubenheim.
Flur 4, Flurstücke 245/7 und 245/6 in östlicher Richtung bis Bebauungsplangrenze des Bebauungsplanes „L 25"

(2) Der genaue Grenzverlauf ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

(3) Das Schutzgebiet wird durch Aufstellen oder Anbringen des amtlichen Schildes (auf der Spitze stehendes, grün umrandetes Dreieck, weiße Innenfläche mit fliegendem Seeadler und Aufschrift „Geschützter Landschaftsbestandteil" in schwarzer Farbe) gekennzeichnet.

§ 3

Schutzzweck ist:
Die Erhaltung des naturhaften Grünbestandes mit vorhandenen Hohlwegen, Rechen, Rainen und Trockenmauern als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
Die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – insbesondere der Verbesserung des Kleinklimas -, die Gliederung des Landschaftsbildes sowie der Schutz vor Erosion. Die Erhaltung eines für die naturwissenschaftliche Forschung bedeutsamen Landschaftsraumes.

§ 4

Im Geschützen Landschaftsbestandteil sind folgende Maßnahmen und Handlungen verboten:
1. das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen aller Art, auch solcher, die keiner Baugenehmigung bedürfen;
2. die Errichtung oder Erweiterung von Einfriedigungen aller Art;
3. die Errichtung oder Verlegung von Leitungen aller Art über oder unter der Erdoberfläche;
4. die Beschädigung oder Entfernung von vorhandenen Trockenmauern;
5. die Durchführung von Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau;

6. das Ablagern von festen oder flüssigen Abfällen, das Abstellen von Autowracks oder die sonstige Verunreinigung des Schutzgebietes;
7. Abfallbeseitigungsanlagen, Materiallagerplätze einschl. Schrottlagerplätze und Autofriedhöfe anzulegen;
8. stationäre oder fahrbare Verkaufsstände aufzustellen oder sonstige gewerbliche Anlagen zu errichten;
9. die Errichtung oder Unterhaltung von Jagdeinrichtungen aller Art einschl. der Anlage und Unterhaltung von Wildfutterplätzen;
10. das Anlegen oder Erweitern von Stellplätzen, Parkplätzen sowie von Sport-, Zelt-, Spiel- und Campingplätzen;
11. das Zelten oder Lagern sowie das Anzünden und Unterhalten von Feuern;
12. das Erzeugen von Lärm ohne besonderen Grund;
13. das Betreiben von Modellfahrzeugen aller Art;
14. das Fahren oder Parken von Kraftfahrzeugen aller Art;
15. die Veränderung der bisherigen Bodengestalt durch Abgraben, Auffüllen, Aufschütten oder auf andere Weise;
16. die Anwendung von Bioziden oder Düngemitteln;
17. Feldgehölze, Baumgruppen, Reche, Raine, die Krautflora oder sonstige Landschaftsbestandteile zu roden, abzubrennen oder auf andere Weise im Wachstum zu stören oder zu beschädigen;
18. das Einbringen von gebiets- oder standortfremden Pflanzen, Pflanzensamen oder vermehrungsfähigen Teilen solcher Pflanzen;
19. das Aussetzen gebietsfremder Tiere oder deren Ansiedlung in der freien Natur;
20. das Anbringen oder Aufstellen von Inschriften, Plakaten, Bild- oder Schrifttafeln;
21. Maßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, den Wasserhaushalt des Schutzgebietes zu verändern;
22. wildlebenden Tieren nachzustellen, sie mutwillig zu beunruhigen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten, Nester oder sonstige Brut- oder Wohnstätten fortzunehmen oder zu beschädigen, das Fotografieren oder Filmen von Tieren im Nestbereich oder am Bau, dort Tonbandaufnahmen herzustellen oder die Störung des Brutablaufs oder der Jungen-aufzucht auf andere Weise;
23. das Freilaufenlassen von Hunden.

§ 5

(1) § 4 ist nicht anzuwenden auf die von der Unteren Landespflegebehörde angeord-neten oder genehmigten Maßnahmen oder Handlungen, die zur Erhaltung, Erforschung, Pflege oder Entwicklung dieses Gebietes dienen.
(2) Reparaturarbeiten an Versorgungsleitungen und am Wasserhochbehälter dürfen zur Abwehr drohender Schäden unverzüglich vorgenommen werden, sind aber der Unteren Landespflegebehörde unmittelbar anzuzeigen. Die §§ 5 und 6 LPflG gelten sinngemäß.
(3) Unterhaltungsarbeiten an den Gräben und Wasserrosen dürfen nach Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde, die die erforderlichen Nebenbestimmungen erlässt, durchgeführt werden.

§ 6

Die Ortspolizeibehörden sowie die Forst-, Fischerei-, Jagd- und Feldschutzorgane sind gemäß § 35 LPflG verpflichtet, Verstöße gegen diese Rechtsverordnung der Unteren Landespflegebehörde zu melden.

§ 7

(1) Genehmigungsbehörde nach § 5 ist die Untere Landespflegebehörde der Stadt Mainz (Amt für Grünanlagen und Naherholung, Geschw.-Scholl-Straße 4, 6500 Mainz 1).
(2) Die Genehmigung kann unter Bedingungen oder Auflagen befristet oder unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden.

§ 8

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 40 Abs. 1 Nr. 8 des Landespflegegesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

1. § 4 Nr. 1 bauliche Anlagen aller Art, auch solche, die keiner Baugenehmigung bedürfen errichtet oder erweitert;

2. § 4 Nr. 2 Einfriedigungen aller Art errichtet oder erweitert;
3. § 4 Nr. 3 Leitungen aller Art über und unter der Erdoberfläche errichtet oder verlegt;
4. § 4 Nr. 4 Trockenmauern beschädigt oder entfernt;
5. § 4 Nr. 5 Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchführt;
6. § 4 Nr. 6 feste oder flüssige Abfälle ablagert, Autowracks abstellt oder das Schutzgebiet auf sonstige Weise verunreinigt;
7. § 4 Nr. 7 Abfallbeseitigungsanlagen, Materiallagerplätze einschl. Schrottlagerplätze und Autofriedhöfe anlegt;
8. § 4 Nr. 8 Stationäre oder fahrbare Verkaufsstände aufstellt oder sonstige gewerbliche Anlagen errichtet;
9. § 4 Nr. 9 Jagdeinrichtungen aller Art errichtet oder Wildfutterplätze anlegt oder unterhält;
10. § 4 Nr. 10 Stell-, Park-, Sport-, Zelt-, Spiel- oder Campingplätze anlegt oder erweitert;
11. § 4 Nr. 11 zeltet oder lagert sowie Feuer anzündet oder unterhält;
12. § 4 Nr. 12 Lärm ohne besonderen Grund erzeugt;
13. § 4 Nr. 13 Modellfahrzeuge aller Art betreibt;
14. § 4 Nr. 14 Das Schutzgebiet mit Kraftfahrzeugen aller Art befährt oder beparkt
15. § 4 Nr. 15 die bisherige Bodengestalt durch Abgraben, Auffüllen, Aufschütten oder auf andere Weise verändert;
16. § 4 Nr. 16 Biozide oder Düngemittel anwendet;
17. § 4 Nr. 17 Feldgehölze, Baumgruppen, Reche, Raine, die Krautflora oder sonstige Landschaftsbestandteile rodet, abbrennt oder auf andere Weise im Wachstum stört oder beschädigt;
18. § 4 Nr. 18 gebiets- und standortfremde Pflanzen, Pflanzensamen oder vermehrungsfähige Teile solcher Pflanzen einbringt;
19. § 4 Nr. 19 gebietsfremde Tiere aussetzt oder in der freien Natur ansiedelt;
20. § 4 Nr. 20 Inschriften, Plakate, Bild- oder Schrifttafeln anbringt oder aufstellt, soweit sie nicht auf den Schutz des Gebietes hinweisen;
21. § 4 Nr. 21 Maßnahmen durchführt, die geeignet sind, den Wasserhaushalt des Schutzgebietes zu verändern;
22. § 4 Nr. 22 wildlebenden Tieren nachstellt, sie mutwillig beunruhigt, sie fängt, verletzt oder tötet, Nester oder sonstige Brut- oder Wohnstätten fortnimmt oder beschädigt, Tiere im Nestbereich oder am Bau fotografiert oder filmt, Tonbandaufnahmen herstellt, den Brutablauf oder die Jungenaufzucht auf andere Weise stört;
23. § 4 Nr. 23 Hund frei laufen lässt;
24. § 5 (2) der Unteren Landespflegebehörde Reparaturarbeiten, die zur Abwehr drohender Schäden an Versorgungsleitungen und am Wasserhochbehälter vorgenommen werden, nicht unmittelbar anzeigt;
25. § 5 (3) Unterhaltungsarbeiten an Gräben und Wasserrosen nicht mit der Unteren Landespflegebehörde abstimmt oder die erforderlichen Nebenbestimmungen nicht einhält.

(2) Die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,– DM geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße richtet sich nach § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) i. d. F. vom 2. Januar 1975 (BGBl. I S. 80), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 1978 (BGBl. I S. 1645).

§ 9

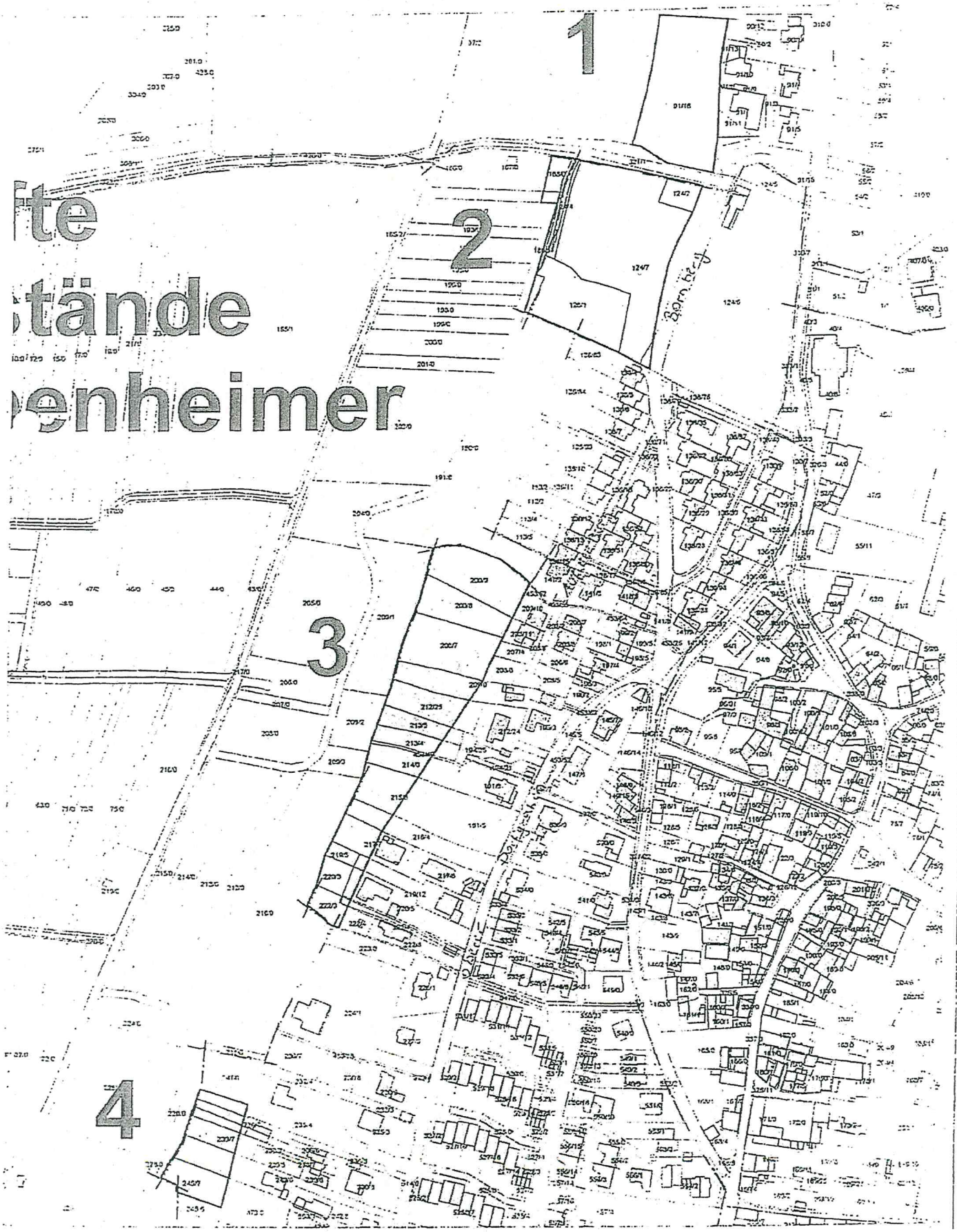
(1) Die Verordnung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in der Allgemeinen Zeitung, Mainzer Anzeiger, in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung tritt die Rechtsverordnung über die einstweilige Sicherstellung des „Naturhaften Grünbestandes am Westhang" vom 15. Juni 1982 außer Kraft.

Mainz, den 30. Juli 1986

Stadtverwaltung Mainz
In Vertretung
H.-H. Weyel
Beigeordneter

M = 1 : 2.000



2. d. L.A. : 61 26 Lau 72
cf, 16.06.2020
(3)

Eingangsbestätigung
Christian Faller An:
Kopie: Thorsten Straub

16.06.2020 09:47

Von: Christian Faller/Amt61/Mainz
An:
Kopie: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz

Bauleitplanung – Anregungen während der Auslegungsfrist
Aktenzeichen: 61 26 Lau 72

Bebauungsplanentwurf "Oberer Dorfgraben (L 72)"

Sehr geehrter Herr

Sie haben gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 3 BauGB[1] während der öffentlichen Auslage des o. g. Bauleitplanentwurfes Anregungen fristgerecht vorgebracht.

Die Stadt Mainz wird Ihnen unaufgefordert das Ergebnis der Prüfung durch die Gemeinde schriftlich mitteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Faller

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Christian Faller
SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 48
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de

[1]) Baugesetzbuch

Von:
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 13.06.2020 12:48
Betreff: Bebauungsplanentwurf L 72 Oberer Dorfgraben -Anregungen und Stellungnahmen-

49 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Planentwurf L 72 dargestellten Geschosszahlen der Bestandsgebäude im südlichen Planbereich, erste Gebäudereihe von der Straße "Oberer Dorfgraben" aus gesehen, stimmen nicht mit dem tatsächlichen Bestand überein, tatsächlich ist die Geschosszahl niedriger. Das gilt auch für die mit III angegebene Geschosszahl der Gebäude Oberer Dorfgraben 57 und 57a, die an das Planungsgebiet angrenzen, die tatsächlich nur zweigeschossig sind.

Um die in der Begründung zum Planentwurf enthaltenen Ziele zu erreichen, ist eine Differenzierung der zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen zwingend erforderlich. Im oben angeführten südlichen Planungsbereich bestehen die Gebäude überwiegend und das Bild der Hangsituation prägend aus eingeschossiger Bebauung mit Keller, teilweise auch mit ausgebautem Dachgeschoss.

Der südliche Planungsbereich ist daher bezüglich der baulichen Ausnutzbarkeit auf eine niedrigere Traufhöhe und niedrigere Firsthöhe, also

ca. 2,5 m - 3 m niedriger als nach dem Planentwurf derzeit möglich, zu begrenzen. Dafür spricht auch die derzeitige Zahl von überwiegend jeweils

nur einer Wohneinheit pro Gebäude.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieser E-mail.

Mit freundlichen Grüßen

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 27. Mai 2020

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

Feuerwehr Mainz
Herr Thines
Vorbeugender Brandschutz

Postfach 3820
55028 Mainz
Feuerwache 2
Kaiser-Karl-Ring 38

Tel 0 61 31 - 12 45 54
Fax 0 61 31 - 12 45 02
vb.feuerwehr@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 14.05.2020

Ihr Zeichen: 61 26 Lau 72 Unser Zeichen: 37.41.01/20-081

Bauvorhaben: Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben (L72)“
Baugrundstück:
Bauherr:

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:

1. <u>Flächen für die Feuerwehr</u>

Gemäß § 15 (4) LBauO „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden sein.
Falls der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.

Hierzu sind insbesondere der § 7 LBauO sowie das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz“ zu beachten. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, ist die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr nicht möglich und es wird eine bauliche Lösung erforderlich.

Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblatts anzuordnen, sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dies gilt insbesondere auch für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc.

Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben der zuständigen Staßenverkehrsbehörde zu erfolgen (Siehe diesbezüglich o.g. Merkblatt).

Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog.

2. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gilt die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gilt diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen etc.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolgt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken findet nicht statt.
Sollte die v.g. Schlauchverlegelänge von 160 Metern dann überschritten werden, muss der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Thines

Anlage
keine

6126 Bau 72
z.d.l.A.: 17.06.2020
cf

(2)

WG: B-Plan "Oberer Dorfgraben (L 72)"
Helen Bourguignon An: Christian Faller, Thorsten Straub 17.06.2020 15:21

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: Christian Faller/Amt61/Mainz@Mainz, Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Helen Bourguignon
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 41
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de/stadtplanungsamt
----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 17.06.2020 15:20 -----

Von: "Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege (GDKE)" <Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>
An: "helen.bourguignon@stadt.mainz.de" <helen.bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 17.06.2020 14:57
Betreff: B-Plan "Oberer Dorfgraben (L 72)"

Sehr geehrter Frau Bourguignon,

vielen Dank für Ihr Schreiben zum Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben".

Wie in der Planurkunde sowie in der textlichen Begründung bereits korrekt widergegeben, sind unsere Belange durch den historischen Wasserbehälter betroffen.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt den uns vorliegenden Informationen zufolge das Kulturdenkmal nicht.
Dennoch möchten wir an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt verweisen, welcher eine denkmalrechtliche Genehmigung bei Maßnahmen an oder in der Umgebung des Denkmals erforderlich macht. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dominik Brinkmann

SO 7

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Schillerstraße 44
55116 Mainz

Tel.: 06131 / 2016-223
Mail: geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de

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

z.d.l.A. 61 26 Lau 72
gf. 26.05.2020

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

3

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 25. Mai 2020

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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

19.05.2020

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Mz 411.5, 02-07: 33/2Go Bitte immer angeben!	05.05.2020 61 26 Lau 72	Katharina Gottschalk Katharina.Gottschalk@sgdsued.rlp.de	06131 2397-154 06131 2397-155

Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben (L 72)“, Mainz-Laubenheim
hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.05.2020 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Meine Stellungnahme vom 19.11.2018 ist weiterhin gültig und zu beachten. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Ergänzend weise ich noch daraufhin, dass bei einem Einsatz regenerativer Energien in Form von Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

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

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

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

50.1

2. Bodenschutz

Die Stellungnahme vom 19.11.2018 wurde weitestgehend gewürdigt.

Es wird noch empfohlen, den folgenden Hinweis aufzunehmen:
Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

Aus bodenschutzrechtlicher und abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern der o. g. Hinweis noch ergänzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Rohleder

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

z d. l. A. cf. 15.6.20
61 26 Lau 72

(4)

WG: Stellungnahme Richtfunk: Bebauungsplan "Oberer Dorfgraben (L 72)" 61 26 Lau 72
Helen Bourguignon An: Thorsten Straub, Christian Faller 12.06.2020 14:07

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz, Christian Faller/Amt61/Mainz@Mainz

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Helen Bourguignon
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 41
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de/stadtplanungsamt
---- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 12.06.2020 14:06 ----

Von: "O2-MW-BIMSCHG" <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
An: "helen.bourguignon@stadt.mainz.de" <helen.bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 12.06.2020 12:02
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bebauungsplan "Oberer Dorfgraben (L 72)" 61 26 Lau 72

Telefónica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 25.05.2020
IHR ZEICHEN: 61 26 Lau 72

Sehr geehrte Frau Bourguignon,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen vier Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407533556, 407533557 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 91 m und 121 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407558930, 407558931 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 91 m und 121 m über Grund

50 6

IHR SCHREIBEN VOM: 25.05.2020
IHR ZEICHEN: 61 26 Lau 72

Sehr geehrte Frau Bourguignon,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden :

- durch das Plangebiet führen vier Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407533556, 407533557 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 91 m und 121 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407558930, 407558931 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 91 m und 121 m über Grund

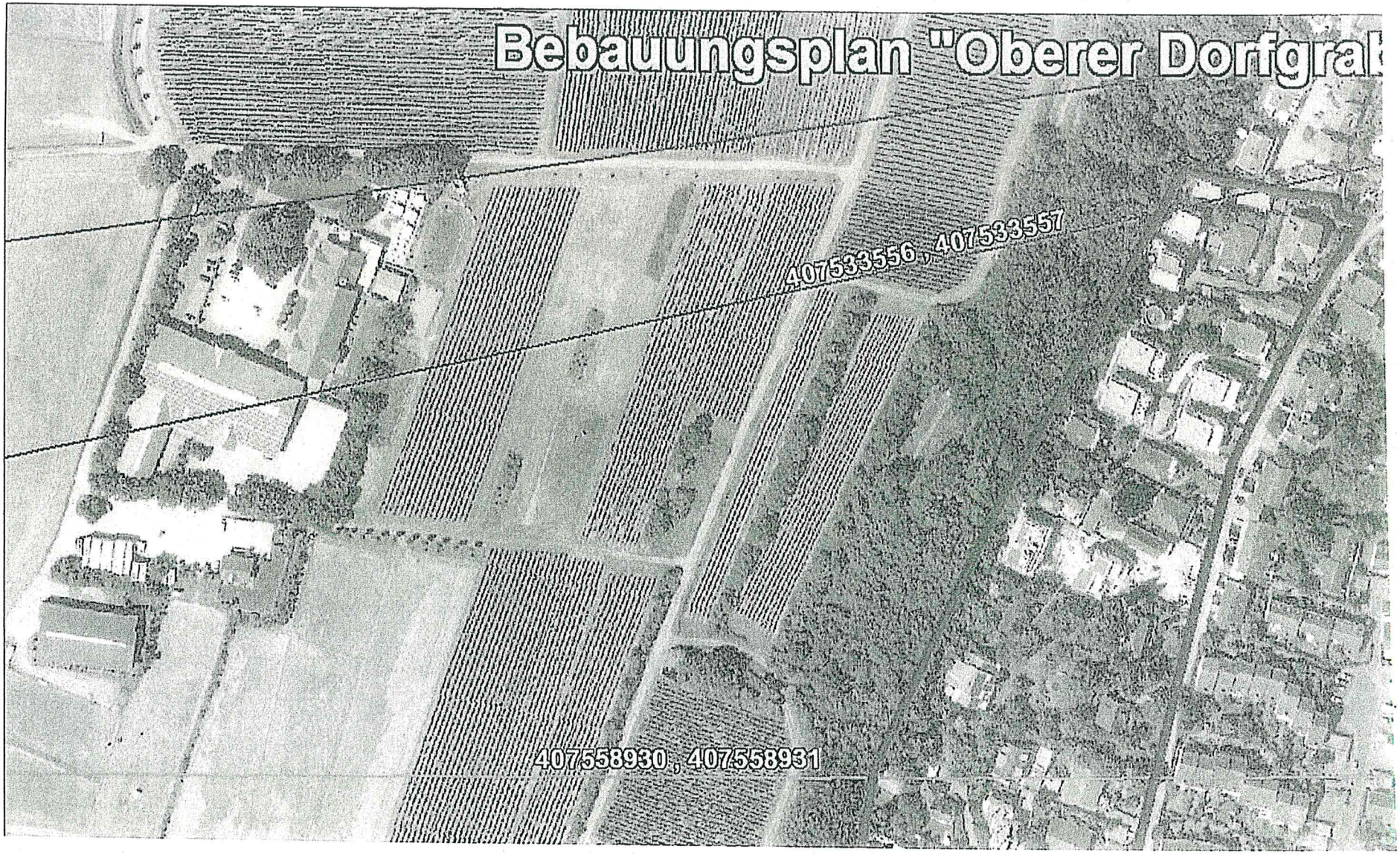
STELLUNGNAHME / Bebauungsplan
"Oberer Dorfgraben (L 72)"
RICHTFUNKTRASSEN
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung	**A-Standort** in WGS84						Höhen			**B-Standort** in WGS84						Höhen		
Linknummer / **A-Standort** / **B-Standort**	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt NHN	Antenne ü. Gelände	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt NHN	Antenne ü. Gelände	Gesamt
407533556 / **455990713** / **465990621**	**49°**	**57'**	**36.69" N**	**8°**	**17'**	**28.96" E**	**194**	**55,5**	**249,5**	**49° 58' 49.19" N**			**8° 25' 51.86" E**			**90**	**35,7**	**125,7**
407533557	**Wie Link**																	

455990713 I 465990621		407533556									
407558930 I 465991963 I 455990713		49° 57' 41.39" N	8° 24' 50.54" E	92	38,3	130,3	49° 57' 36.69" N	8° 17' 28.96" E	194	49	243
407558931 I 465991963 I 455990713		Wie Link 407558930									

Legende
in Betrieb

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.


Bebauungsplan "Oberer Dorfgra
407533556 , 407533557
407558930 , 407558931

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.
Die Linie in Rot hat für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.
Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.
Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.
Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.
Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.
Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.
Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an:
o2-mw-BImSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição

A05286.jpg

A05286.xlsx

23131

5

Rheinallee 87
55294 Bodenheim
Tel: 06135-730
Fax: 06135-5199
www.wvr.de

Stadtverwaltung Mainz
Abteilung Stadtplanungsamt
Frau Helen Bourguignon
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 23. Juni 2020

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

16. Juni 2020

Björn Bauer
Tel: 06135 73-18
Fax: 06135 7394-18
b.bauer@wvr.de

Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben (L 72)“
Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung eines Bauleitplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB un´d (erneute) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs 3. BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 4 S. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 08.05.2020, Az.: 61 26 Lau 72.

Sehr geehrte Frau Bourguignon,

Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die o. g. Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Wir weisen daraufhin, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte.

Auf unserer Leitungstrasse dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitung. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. i. V.

wvr Wasserversorgung
Rheinhessen-Pfalz GmbH

Markus Conrad
Ronald Roepke
Mainz HRB 3932

DVGW TSM GEPRÜFT
Energiemanagement
Zertifiziert nach DIN EN ISO 50001

50 9