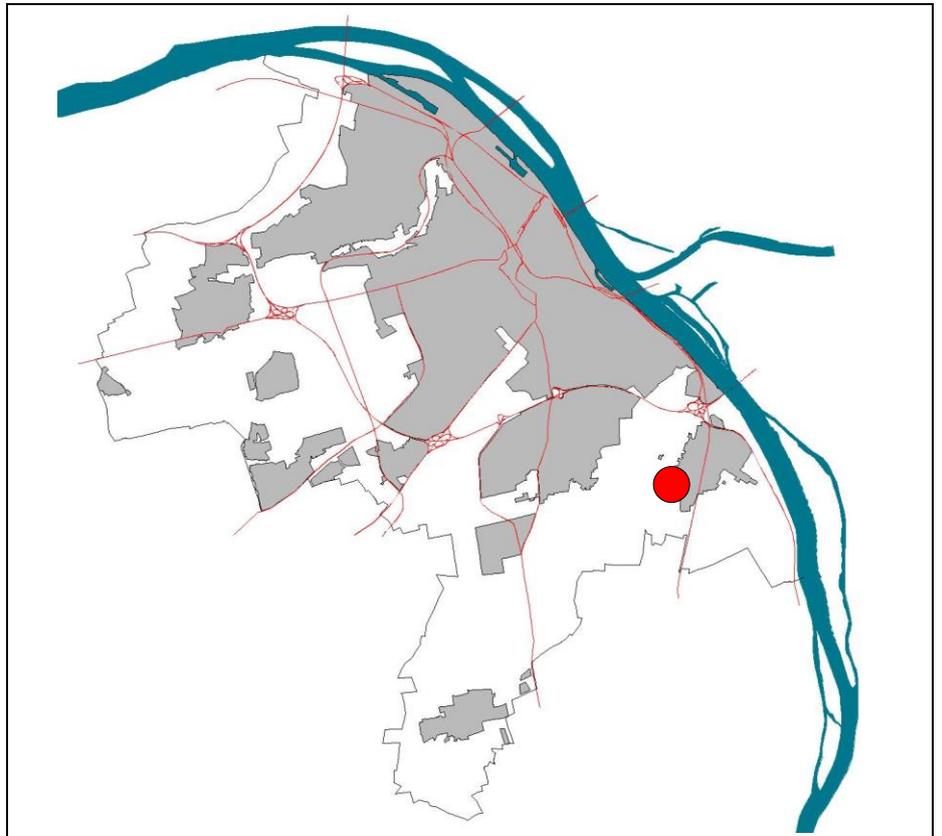


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Im Stoßacker / Koppernweg (L 70)"



Stand: Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplan "Im Stoßacker / Koppernweg (L 70)"

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Erfordernis der Planung und Planungsziel | 4 |
| 2. | Darstellung im Flächennutzungsplan | 4 |
| 3. | Übergeordnete Planungen..... | 5 |
| 4. | Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 5. | Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne | 7 |
| 6. | Städtebauliches Konzept | 7 |
| 6.1 | Bebauungsstruktur..... | 7 |
| 6.2 | Erschließung | 8 |
| 6.3 | Grün- und Freiflächen | 9 |
| 7. | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 7.2.1 | Grundflächenzahl..... | 10 |
| 7.2.2 | Anzahl der Vollgeschosse | 10 |
| 7.3 | Bauweise / Stellung baulicher Anlagen..... | 10 |
| 7.4 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 10 |
| 7.5 | Flächen für die Abfallbeseitigung | 11 |
| 7.6 | Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten | 11 |
| 7.7 | Anzahl der Wohneinheiten | 11 |
| 7.8 | Grünplanerische Festsetzungen..... | 11 |
| 7.8.1 | Bodenversiegelung..... | 11 |
| 7.8.2 | Anpflanzungen | 12 |
| 7.8.3 | Baumerhalt | 12 |
| 7.8.4 | Pflanzfläche "P 1" sowie Erhaltungs- und Maßnahmenflächen M1 und M2 | 13 |
| 7.9 | Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte..... | 13 |
| 7.10 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 14 |
| 7.10.1 | Beleuchtung außerhalb von Gebäuden..... | 14 |
| 7.11 | Bedingtes Baurecht wegen Artenschutzanforderungen..... | 14 |

| | | |
|--------|---|----|
| 7.12 | Externe Ausgleichsflächen | 14 |
| 7.13 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| 7.13.1 | Dachform / Dachneigung | 15 |
| 7.13.2 | Einfriedungen / Vorgärten..... | 15 |
| 8. | Fachgutachten | 16 |
| 8.1 | Schallgutachten | 16 |
| 8.2 | Baugrund/Versickerung | 16 |
| 8.3 | Baumgutachten | 17 |
| 8.4 | Artenschutz | 17 |
| 8.5 | Untersuchung des Radonpotentials des Untergrundes | 19 |
| 9. | Umweltbericht | 19 |
| 10. | Familienfreundlichkeitsprüfung | 21 |
| 11. | Statistik | 22 |
| 12. | Partnerschaftliche Baulandbereitstellung | 22 |
| 13. | Bodenordnung..... | 23 |
| 14. | Kosten | 23 |

Anlagen

- Umweltbericht

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "L 70" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerung (19. November 2012)
- Fachbeitrag Entwässerung (22. November 2021)
- Schallgutachten (21. März 2020)
- Baumgutachten (12. September 2021)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (12. September 2021)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse & Haselmaus (3. Dezember 2021)
- Radongutachten (05. Oktober 2020)

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Im Rahmen der Laubenheimer Siedlungsentwicklung am westlichen Siedlungsrand in den 70er Jahren wurde die Straße Im Stoßacker so angelegt, dass die auch zukünftig eine weitere Siedlungsausdehnung am Laubenheimer Hang ermöglicht. Eine geringe Teilfläche hiervon ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der übrige Bereich ist Bestandteil des Außenbereiches und im FNP als "landwirtschaftliche Flächen" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich diese Flächen in dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet".

Diese bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche soll im Wege der Aufstellung des Bebauungsplanes "L 70" durch eine Bebauung ergänzt und damit der Siedlungskörper nach Westen hin angeschlossen werden.

Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Kitaplätzen im Stadtgebiet soll innerhalb des Geltungsbereiches ein Standort für eine weitere Kindertagesstätte ermöglicht werden. Ergänzend erfolgt eine Abrundung entsprechend der umliegenden Nutzung mit Wohngebäuden.

Zur Schaffung des notwendigen Baurechts für diese Nutzungen ist daher die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Stoßacker/ Koppornweg (L 70)" soll das Baurecht für die Errichtung einer dringend benötigten Kita sowie einer ergänzenden Wohnbebauung geschaffen werden.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

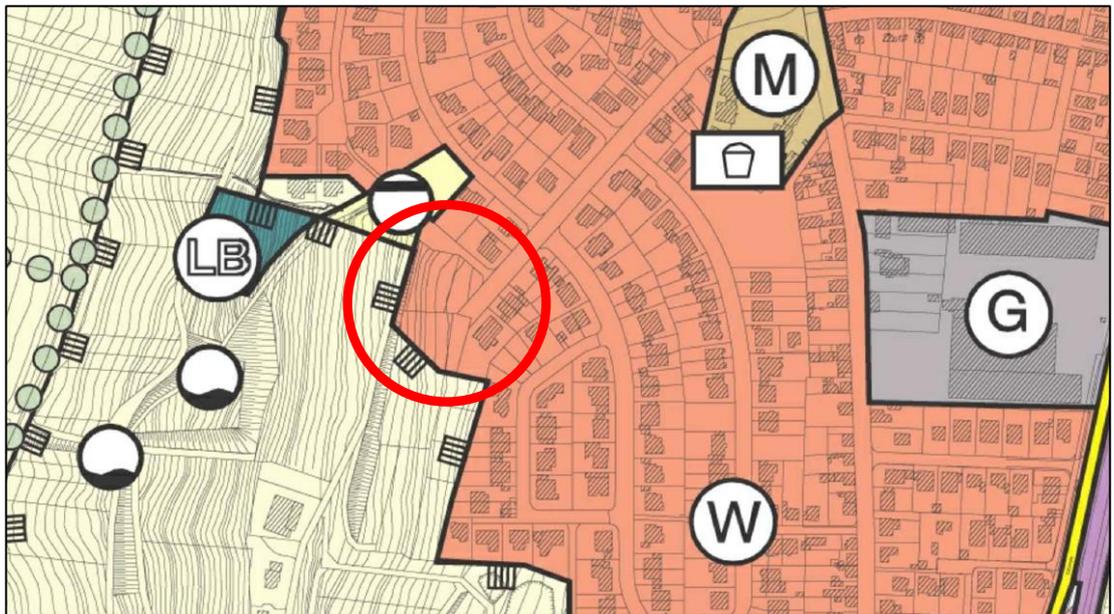


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Stoßacker/ Koppornweg (L 70)" stimmen mit der Darstellung "Wohnbaufläche" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz überein.

Der Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" wird damit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "L 70" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines Oberzentrums zu. Der Stadt Mainz kommt damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu. Dem trägt der Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" Rechnung.

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu vermindern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Stoßacker / Koppernweg (L 70)" liegt in der Gemarkung Mainz-Laubenheim, Flur 4, 6 und 17, im unmittelbaren Anschluss an den Koppernweg sowie an die Straße "Im Stoßacker" und wird begrenzt:

- im Norden durch den Koppernweg (Flurstück 405, Flur 4);
- im Osten durch die Straße "Im Stoßacker" (Flurstück 470/2, Flur 6), durch das Flurstück 503, Flur 6 sowie durch das Flurstück 177, Flur 17 (teilweise);
- im Süden durch eine ca. 80 Meter parallel zum Koppernweg verlaufenden Linie, welche die Flurstücke 176 und 177, beide Flur 17, schneidet;
- im Westen durch den Wirtschaftsweg Flurstück 157, Flur 17.



Abbildung: Lage des Plangebietes – Luftbild (ohne Maßstab)

Ausgleichsfläche

Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches ist auch die festgesetzte landespflegerische Ausgleichsfläche in der Gemarkung Mainz- Weisenau.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit die Parzelle mit der Flurstücksnummer 19/8 in der Gemarkung Weisenau, Flur 7.

Die Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet, gelegen im Überschwemmungsbereich des Rheins.



Abbildung: Ausgleichsfläche – Luftbild (ohne Maßstab)



Abbildung: Städtebauliches Konzept (61-Stadtplanungsamt Mainz) - ohne Maßstab

6.2 Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wird der bereits vorhandene Erschließungsansatz der Straße "Im Stoßacker" erweitert. Die innere Aufteilung des bisherigen Straßenraumes in Fahrweg - Parkstreifen - Fußweg soll im Zuge der Verlängerung der Straße "Im Stoßacker" fortgeführt werden. Am südlichen Ende der Straße weitet sich der Straßenraum auf, so dass eine Wendemöglichkeit für Pkw geschaffen werden kann. Auf die Schaffung einer großflächigen Wendeanlage für Lkw wird verzichtet. Im Zuge der Planung entstehen lediglich 2 neue Wohngebäude, die nur ein sehr untergeordnetes Verkehrsaufkommen auslösen. Der Flächenbedarf für die Herstellung einer Lkw-Wendeanlage wird im Vergleich zur Schaffung des überschaubaren Flächenangebotes für Bauland als unverhältnismäßig angesehen. Eine Wendemöglichkeit besteht in Form des einmündenden "Kopperrwegs", wo ein Wenden auch für größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) durch zurückstoßen in den befestigten Kopperrweg möglich ist. Diese Möglichkeit bleibt auch zukünftig bestehen.

Zur Gewährleistung der Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur wird ein vier Meter breiter Wirtschaftsweg, der auf die Wendefläche der zu erweiternden Straße "Im Stoßacker" trifft, geplant. Dieser sichert auch zukünftig die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden Parzellen. Der westlich entlang des Plangebiets verlaufende Wirtschaftsweg ist für die Erschließung der Aussiedlerhöfe erforderlich und wird aufrechterhalten.

6.3 Grün- und Freiflächen

Im Bereich des zukünftigen Siedlungsrandes soll die im nördlichen Bereich des Plangebiets bereits bestehende Ortsrandeingrünung (Gehölzsaum) erhalten und nach Süden fortgeführt werden. Hiermit soll das Plangebiet in den Landschaftsraum eingebunden werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der vorgesehenen Einzelhausbebauung mit ausreichend großen privaten Grundstücksflächen und der Lage des Gebietes unmittelbar am Ortsrand sind keine weiteren Grünflächen wie Spielplätze erforderlich und vorgesehen.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Errichtung eines Kita-Standortes, ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten, Kindertagesstätten und Familienzentrum festgesetzt.

Der verbleibende Teil dient mit Ausnahme der Verkehrsflächen überwiegend dem Wohnen und ist entsprechend der Umgebung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch kleinere Handwerksbetriebe sowie Läden (spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte) mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk) zulässig, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes dienen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Supermärkte, Drogeriefachmärkte, große Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte, aber auch Spezialgeschäfte mit weitem Einzugsbereich) werden der Rechtsprechung zufolge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt und sind damit im Geltungsbereich nicht zulässig.

Aufgrund der geringen Flächengröße des allgemeinen Wohngebietes ist jedoch nicht mit einer nennenswerten Ansiedlung von Nicht-Wohnnutzungen zu rechnen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und ihrem Flächenbedarf die Struktur des umliegenden Wohngebietes stören. Darüber hinaus würden Tankstellen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesen Gründen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebung und der geplanten städtebaulichen Struktur.

7.2.1 Grundflächenzahl

Unmittelbar am Siedlungsrand besteht das Ziel eine aufgelockerte Einzelhausbebauung zu entwickeln und einen hohen Anteil an unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten. Dieses Ziel spiegelt sich auch in der festgesetzten Ausnutzung wider. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bleibt deutlich hinter dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung zurück. Die vergleichsweise geringe Überbauung der Grundstücksflächen ist eine der städtebaulichen Hauptmerkmale dieses Bereichs. Aufgrund der starken Topografie sind auf den Grundstücken häufig Böschungen zur Geländemodellierung erforderlich, die damit zu einem hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen beitragen und für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Dieser typische Charakter des Laubenheimer Hangs spiegelt sich auch im Geltungsbereich des "L 70" und den getroffenen Festsetzungen wider.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Hanglage führt dazu, dass Kellergeschosse talseitig stadträumlich als zusätzliche Stockwerke in Erscheinung treten. Um die städtebaulich wirksamen Gebäudehöhen im Geltungsbereich zu begrenzen und am Siedlungsrand einen sanften Übergang zur freien Landschaft zu erzeugen, wird die Geschossigkeit innerhalb des Wohngebietes auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Ziel ist es, der Kindertagesstätte eine flexible Planung zu ermöglichen und dennoch einen angemessenen städtebaulichen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen. Darüber hinaus wird der Sonderbaukörper für eine KiTa im Sinne der Gebietsverträglichkeit durch das vorgesehene Flachdach bzw. flach geneigtes Dach in seiner räumlichen Wahrnehmung reduziert.

7.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der geringen Anzahl an möglichen Gebäuden im Geltungsbereich und einer fehlenden Vorprägung, wird auf die Vorgabe einer Stellung baulicher Anlagen verzichtet.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung einer offenen Bauweise werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand zur Straße definiert. Gegenüber den vorhandenen und geplanten Grünstrukturen am neuen Siedlungsrand wird ein größerer Abstand vorgesehen, um den Bäumen und Sträuchern ausreichend Raum für das Wachstum zu geben. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist außerdem ein Bereich notwendig, der für die Erstellung von Außenwohnbereichen (Terrassen/Balkone) zur Verfügung steht. Um die geplante Ortsrandeingrünung nicht durch ein zu nahes Heranrücken von Terrassen zu gefährden, bzw. auch eine ausreichende Belichtung zu ermöglichen, erfolgt ein deutliches Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche von den Flächen für die Anpflanzungen. Die Herstellung von Terrassen und Balkonen ist unterdessen innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksteile zulässig. Hierdurch bestehen für jedes Grundstück ausreichend Möglichkeiten qualitätvolle Außenwohnbereiche in ausreichender Größe herzustellen.

7.5 Flächen für die Abfallbeseitigung

Die vorhandene Straße "Im Stoßacker" wird im Geltungsbereich weitergeführt und erhält eine Wendemöglichkeit für Pkw. Da die vorgesehene Verkehrsfläche nicht zum Wenden für Lkw ausreicht, ist ein direktes Anfahren der geplanten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass die Müllbehälter am Abholtag von den Anwohner:innen des Plangebietes auf einer Sammelfläche in der Nähe des Knotenpunktes Koppornweg/Im Stoßacker bereitgestellt werden. Zur Sicherung des hierfür erforderlichen Flächenbedarfs erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Abfallentsorgung (Sammelplatz) innerhalb des Straßenraumes der Straße "Im Stoßacker". Die Lage ist so gewählt, dass eine Erreichbarkeit für die Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Die Entfernung zu den Wohngebäuden beträgt nur ca. 50 m. Die Fläche ist damit von den Wohngebäuden problemlos zu erreichen.

7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Um den offenen, rückwärtigen Grundstücksbereich sowie die typischen Vorgartenbereiche zu erhalten und von einer Bebauung durch Nebenanlagen frei zu halten, sind im allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sollen die Flächen zwischen den Straßen und den angrenzenden Baugrenzen max. zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden. Damit wird erreicht, dass die Vorgartenbereiche nicht ausschließlich als Stellplatz genutzt werden und somit das Straßenbild des Quartiers nicht zu stark durch parkende Autos geprägt wird.

Das Verbot der Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straße sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite dienen der Erhaltung der Raumkanten der öffentlichen Straßen und sollen verhindern, dass die Grundstückseinfriedungen durch zu große Öffnungen unterbrochen werden.

Die Ausnahme zur Zulässigkeit von Gartenhäusern bzw. Geräteschuppen bis zu einer Größe von 15 m³ soll den Bewohnern eine zusätzliche Möglichkeit bieten innerhalb der Gartenflächen z. B. einen kleinen Schuppen zu errichten. Die Größenbeschränkung stellt sicher, dass eine Beeinträchtigung des Freiraumes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist und nach wie vor ausreichend Freiflächen für die Ausbildung eines offenen Gartenbereiches zur Verfügung stehen.

7.7 Anzahl der Wohneinheiten

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Bebauung mit Gebäuden geprägt, die überwiegend eine geringe Anzahl von Wohneinheiten (1-2 WE) aufweisen. Zur Aufrechterhaltung dieses Charakters erfolgt auch innerhalb des Geltungsbereiches eine Begrenzung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude.

7.8 Grünplanerische Festsetzungen

7.8.1 Bodenversiegelung

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen aus der Umgebung auch im Plangebiet zu sichern, den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und damit den Wasserhaushalt zu fördern, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Mit dieser

Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert und zudem die Aufrechterhaltung der Bodenfunktion gestärkt. Als wasserdurchlässig zählen Oberflächenbeläge wie z.B. Schotterrasen, Splittfugen- oder offenporiges Wabenfugenpflaster.

7.8.2 Anpflanzungen

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen werden Mindestanforderungen an eine Begrünung gestellt, um den Anteil an begrünten Flächen und Gehölzplantungen im Quartier aufrecht zu erhalten und langfristig sicherzustellen.

Die Begrünung der Grundstücke im Geltungsbereich ist abhängig von der jeweiligen Ausnutzung der Grundstücke. Die festgesetzte Begrünung bezieht sich dabei auf die nicht überbauten Grundstücksflächen.

Definition nicht überbaute Grundstücksflächen:

Hierunter fallen all jene Flächen, die nicht durch Gebäude, sowie Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen beansprucht werden. Flächen, die lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut sind, zählen ebenfalls als nicht überbaute Grundstücksflächen. Das zulässige Maß dieser Nutzungen wird durch die festgesetzte GR/GRZ reglementiert (wobei eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erfolgen darf).

Maßgeblich für die Berechnung ist jedoch nicht die maximal zulässige Fläche, sondern die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche.

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Sträucher, und Dachbegrünungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des grünen Charakters des Wohnquartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll zu einer für alle wahrnehmbaren Steigerung des Wohnwertes beitragen. (Bezüglich der Definition des Begriffes "Vorgärten" siehe Punkt Einfriedungen / Vorgärten dieser Begründung.)

Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dach- und tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei. Auch die Errichtung von Dachgärten mit einer Intensivbegrünung stellt eine Möglichkeit dar.

Aufgrund der festgesetzten Dachform eines Satteldaches im allgemeinen Wohngebiet spielt die Begrünung von Flachdächern lediglich für Nebenanlagen und Garagen sowie im Bereich der Kita eine Rolle.

Zusammenhängende Stellplatzflächen in einem größeren Umfang, wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

7.8.3 Baumerhalt

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume sind ausnahmslos vital und erhaltungswürdig und -fähig. Im Zuge der Planung wird versucht so viele Bäume wie möglich zu erhalten. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt so, dass möglichst viele der bestehenden Bäume auch künftig erhalten werden können.

7.8.4 Pflanzfläche "P 1" sowie Erhaltungs- und Maßnahmenflächen M1 und M2

Die festgesetzten Anpflanzungen entlang des Siedlungsrandes dienen der Ausbildung eines Grünen Ortsrandes und einer Trennung von Siedlungskörper und Außenbereich. Die für die geplante Ortsrandeingrünung erforderlichen Flächen sind in Teilen auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist durch Planeintrag ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Ergänzend ist festgesetzt, welche Pflanzungen innerhalb dieser Flächen zur Generierung eines qualifizierten Ortsrandes eingesetzt werden müssen. Diese Pflanzungen ergänzen den ebenfalls anschließenden öffentlichen Pflanzstreifen, so dass in Summe ein 10 m breiter Gehölzstreifen entsteht, der einen optischen Abschluss des Siedlungskörpers bildet und zur freien Landschaft überleitet. Diese Ortsrandeingrünung dient damit dem Erhalt und der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Konkret sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzflächen "P 1" je Grundstück ein hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzfläche "P 1" ist zudem zu 50 % mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen und zu 50 % mit einer Wiesensaat zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ebenfalls gleichwertig zu ersetzen.

Diese Pflanzungen dienen überwiegend der besseren Einbindung der Bebauung in die bisher freie Landschaft.

Die Pflanzfläche "P 1" und die öffentlichen Maßnahmenflächen "M1" und "M2" erfüllen darüber hinaus einen wertvollen Beitrag zum Artenschutz als Lebensraum für Tiere, insbesondere für die im Geltungsbereich bereits vorkommende Haselmaus. Zu diesem Zweck sind an diese Bepflanzung besondere Anforderungen bezüglich der Artenauswahl und Anordnung der Pflanzen gestellt.

Um die Maßnahmenflächen vor einer Störung durch die angrenzende Wohnnutzung zu schützen, ist eine Einfriedung der privaten Wohngrundstücke gegenüber der öffentlichen Maßnahmenfläche vorgegeben. Aufgrund artenschutzrechtlicher Anforderungen, darf diese jedoch nur in einer bestimmten Form vorgesehen werden, die eine Durchquerung für Kleintiere zulässt.

Zudem sind innerhalb der Fläche "P 1" Nebenanlagen unzulässig.

7.9 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Auf dem Grundstück der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf befinden sich im Bestand bereits mehrere Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsträgern zur Bereitstellung der Leitungsinfrastruktur für die vorhandene Bebauung in der Umgebung. Hierbei handelt es sich um eine Wasserleitung DN 100 der Wasserversorgung Rheinhessen (wvr), eine Gasleitung DN 100 der Mainzer Stadtwerke, eine Abwasserleitung DN 250 des Wirtschaftsbetriebes der Stadt Mainz und eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom. Zum Schutz der vorhandenen Leitungen wird auf dem Baugrundstück ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Eine Verlegung der vorhandenen Leitungen zur Verwirklichung der geplanten Nutzung ist nicht zwingend erforderlich. Zum Schutz der Leitungen wird mit der geplanten Bebauung ein Abstand von 2,5 m zur nächstgelegenen Leitung eingehalten.

7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.10.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeften und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Bebauungsplan Regelungen bezüglich der Ausgestaltung von Beleuchtungen außerhalb von Gebäuden aufgenommen. Diese Maßnahmen dienen der Reduzierung von Störungen auf Insektendurch künstliche Beleuchtung in den Nachtstunden.

7.11 Bedingtes Baurecht wegen Artenschutzanforderungen

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 70" Populationen streng geschützter Tierarten nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Haselmaus, sowie die Zauneidechse. Um die geplante Nutzung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen realisieren zu können, ist vorab eine Umsiedlung der vorhandenen Zauneidechsenpopulationen und eine Vergrämung der Haselmaus erforderlich. Im Rahmen der erfolgten Untersuchung wurden die hierzu notwendigen Maßnahmen und ein entsprechend geeignetes Ausweichgrundstück identifiziert. Zwischen der Stadt Mainz und dem Grundstückseigentümer (Land-Rheinland-Pfalz) wurde bereits ein Gestattungsvertrag abgeschlossen, der eine Umsiedlung der Zauneidechsen auf das vorgeschlagene Grundstück ermöglicht und die dauerhafte Pflege des Grundstücks sicherstellt. Die Möglichkeit zur Umsiedlung ist unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen (z.B. Zeitpunkt der Umsiedlung ab April) damit im Anschluss an das Bauleitplanverfahren sichergestellt. Aufgrund der bereits erfolgten vertraglichen Vereinbarungen ist eine zügige Umsetzung der Maßnahme nach Rechtskraft des "L 70" möglich.

Um eine unmittelbare Gefährdung von Individuen im Zuge von Baumaßnahmen zu vermeiden, darf eine Realisierung von baulichen und sonstigen Anlagen erst nach der erfolgten Umsiedlung bzw. Vergrämung erfolgen.

Aus diesem Grund erfolgt im Bebauungsplan "L 70" die Festsetzung eines bedingten Baurechtes für den gesamten Geltungsbereich. Hiernach darf eine Bebauung erst dann erfolgen, wenn die Umsiedlungsmaßnahmen und Vergrämungsmaßnahmen gemäß den ermittelten Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Zauneidechse und Haselmaus durchgeführt wurden.

7.12 Externe Ausgleichsflächen

Da die im Plangebiet ermöglichten Eingriffe nicht vollständig durch die festgesetzten Anpflanzungen kompensiert werden können, ist ein weiterer Ausgleich erforderlich, der durch die Festsetzung einer Kompensationsfläche am Rheinufer in der Gemarkung Weisenau gesichert werden soll. Zu diesem Zweck erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Parzelle in der Gemarkung Weisenau. Hierbei handelt es sich um eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche. Eine Aufwertung erfolgt durch eine Umstellung der Nutzung von einer bisher intensiven Nutzung zu einer extensiven Grünlandnutzung sowie durch die Anpflanzung einer Gehölzgruppe auf einer Teilfläche von 82 qm.

7.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.13.1 Dachform / Dachneigung

Das vorhandene Umfeld ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig die Satteldächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden.

Aufgrund der Größe des Baukörpers einer Kindertagesstätte wird für diesen Sonderbaukörper ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach vorgesehen, um bezüglich der Gebäudehöhe ein Maß zu definieren, das sich in die Struktur der Umgebung einfügt. Darüber hinaus wird hiermit ein Mindestanteil an begrünter Dachfläche im Geltungsbereich sichergestellt.

Da die Dachlandschaft ganz wesentlich durch Dachaufbauten beeinflusst wird, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten begrenzt. Die äußere Gestalt eines Gebäudes mit geneigtem Dach ist stets durch ein Zusammenspiel aus Fassade und Dachfläche geprägt. Die Wirkung von Dachflächen selbst wird wiederum durch die Errichtung von Gauben und Einschnitten stark eingeschränkt, da diese zu einer Zerschneidung der ansonsten ruhigen Dachflächen führen. Großformatige Gauben können zudem eine Wirkung erzeugen, die einem zusätzlichen Geschoss gleichkommt. Damit die Wirkung der Dachfläche nicht zu stark beschnitten wird, erfolgt eine Begrenzung der Größe von Dachgauben und Dacheinschnitten.

7.13.2 Einfriedungen / Vorgärten

Um die Struktur der einsehbaren und begrünter Vorgärten im vorhandenen Quartier beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune zukünftig nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Von den Festsetzungen zu Einfriedungen sind nur jene Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Fläche (Verkehrsflächen) angrenzen.

Darüber hinaus soll der Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen im Vorgarten ein Verdrängen der begrünter Grundstücksteile minimieren. Diese Regelung dient ebenso wie die Festsetzungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen einer weiteren Aufwertung des Ortsbildes.

Definition Vorgarten:

Der Vorgarten ist der Bereich eines Grundstückes, der zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den tatsächlich errichteten Gebäuden liegt.

Ein Vorgarten ist üblicherweise der Eingangsbereich eines Grundstückes, zwischen Gebäude und Verkehrsfläche und als Garten gestaltet. Innerhalb des Vorgartens sind neben Grünflächen vor allem die fußläufige Zuwegung zum Hauseingang, die Abgrenzung zur Verkehrsfläche (z.B. durch eine Einfriedung), meist eine Grundstückszufahrt / PKW-Stellplatz und ein Platz für Mülltonnen vorhanden.

Eckgrundstücke verfügen regelmäßig gegenüber beiden an das Grundstück angrenzenden Straßen über einen Vorgarten, der den getroffenen Anforderungen unterliegt.

Bei Grundstücken, auf denen die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet sind und damit der überwiegende Gartenanteil zwischen Gebäude und Verkehrsfläche zum Liegen kommt, sind die Vorgaben zu Vorgärten für den Bereich entlang der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 3 m anzuwenden.

8. Fachgutachten

8.1 Schallgutachten

Der potenzielle Immissionskonflikt - basierend auf dem Nebeneinander von privilegierten Aussiedlungsvorhaben westlich des Plangebiets und der geplanten Wohnbebauung - wurde bereits vor Erteilung des positiven Bauvorbescheides für das benachbarte Aussiedlungsvorhaben im Zuge einer Verträglichkeitsvorprüfung überprüft. Es galt zu untersuchen, ob die beiden zukünftig benachbarten Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in verträglicher Weise an den vorgesehenen Standorten realisiert werden können.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "L 70" wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, in welchem die potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen dem bestehenden Aussiedlerhof und der geplanten Wohnbebauung nochmals konkret ermittelt und beurteilt wurden. Die Untersuchung belegt, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Fläche des Bebauungsplans eingehalten werden. Ein störungsfreies Nebeneinander der beiden Nutzungen ist damit auch ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen möglich.

8.2 Baugrund/Versickerung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde der Untergrund des Plangebiets geotechnisch und hydrogeologisch untersucht. Auf dieser Grundlage wurden Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen hinsichtlich der Baugrundeigenschaften und Versickerungsmöglichkeiten erarbeitet. Insgesamt wurden im November 2012

- 4 x Bohrungen als Rammkernsondierung (RKS 1 bis 4), jeweils 5,0 m tief,
- 2 x Versickerungsversuche in Testmulden (V1 und V2) ausgeführt.

Die durchgeführten Versickerungsversuche zeigten für den oberflächennah anstehenden Schluff eine gute Wasserdurchlässigkeit. Aufgrund der ungünstigeren Eigenschaften in den tiefer liegenden Bodenschichten und der Lage in einem vermuteten Rutschgebiet wird dennoch von einer grundsätzlichen Versickerungsempfehlung für das Gebiet abgeraten. Stattdessen wird empfohlen in jedem Einzelfall eine konkrete Prüfung der Durchlässigkeit durchzuführen.

Fachbeitrag Entwässerung

Im Baugebiet "L 70" ist, wie in der gesamten Ortslage Mainz-Laubenheim, eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers ist sicher zu stellen, dass lediglich der sogenannte Urabfluss (d.h. die Wassermenge aus dem unbebauten Zustand des jeweiligen Grundstücks) abgeleitet wird. Hierzu sind neben abflussminimierenden Maßnahmen auch Zisternen oder breitflächige Versickerungsanlagen geeignet.

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

Die angesprochenen flankierenden Maßnahmen zur Sicherstellung des geregelten Regenwasserabflusses werden im Zuge der Erschließungsplanung näher überprüft und erforderlichenfalls umgesetzt.

8.3 Baumgutachten

Auf der Fläche des Plangebietes stehen insgesamt nur wenige Bäume.

In einem Gutachten werden die im bzw. unmittelbar am Plangebiet stehenden und möglicherweise von dem Vorhaben betroffenen Bestandsbäume hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit bewertet sowie Maßnahmen zum Schutz der Bäume bei Durchführung des Bauvorhabens benannt. Es handelt sich um zwölf Bäume, zu denen eine dezidierte Überprüfung vorgenommen wurde.

Alle Bäume sind vital und unabhängig der geplanten Vorhabensabsicht als erhaltungswürdig und erhaltungsfähig einzustufen. Potenziell betroffen von der Planung sind lediglich vier Bäume, deren Standort überplant wird.

Zwei dieser Bäume, die in der unteren, östlichen Böschung stocken, sind bei Realisierung der Planung nicht zu erhalten, da die Böschung mitsamt den Bäumen zur Erschließung der Baugrundstücke beseitigt werden muss.

Bäume, die innerhalb der Grundstücksflächen bestehen und erhalten werden können, wurden benannt und im weiteren Entwurf des Bauleitplanes als zu erhaltend festgesetzt. Zum Schutz der zu erhaltenden Böschung am Westrand (M1) des Gebietes wurden Maßnahmen für den Zeitraum der Bauarbeiten auf den angrenzenden Grundstücken benannt.

8.4 Artenschutz

Um zu gewährleisten, dass bei der Umsetzung der Planung die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Hierin sollten betroffene Arten ermittelt und ggf. soweit möglich geeignete Maßnahmen dargestellt werden, die ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermeiden.

Im Gebiet kommen keine pauschal nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützte Biotoptypen vor.

Für die nachgewiesenen Vogelarten spielt das Vorhabengebiet eine untergeordnete Rolle, da die Bruthabitate überwiegend in den Randbereichen oder außerhalb des Gebietes liegen.

Das Plangebiet weist geeignete Strukturen für das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus auf. Bei einer Begehung konnten Hinweise auf das Vorkommen von Haselmäusen gefunden werden. Es besteht somit der dringende Verdacht, dass Haselmäuse Teilbereiche des Plangebietes als Lebensraum nutzen. Ohne Maßnahmen zum Schutz von im Baufeld lebenden Haselmäusen kann es zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko bei der Rodung der Gehölze kommen.

Daneben besteht innerhalb des Geltungsbereiches eine Population der Zauneidechse, die diesen als Ganzjahreslebensraum nutzt und für die eine Betroffenheit nicht durch eine Regelung der Bauzeit vermieden werden kann.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Vorhabens von den in Mainz-Laubenheim und Umgebung vorkommenden streng bzw. europarechtlich geschützten Arten die streng geschützte Haselmaus sowie die Zauneidechse im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen ist.

Ohne vorbereitende und begleitende Maßnahmen des Artenschutzes für die Haselmaus und die Zauneidechse kann es bei der Rodung des Geländes im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) zur Tötung oder Verletzung von Individuen des streng geschützten Kleinsäugers und Reptilien sowie zur Zerstörung von deren Ruhestätten und somit zum Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 sowie gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen. Die Umsetzung der Planung ist somit ohne vorbereitende und begleitende Maßnahmen des Artenschutzes für die Arten Haselmaus und Zauneidechse zunächst nicht zulässig

Aus diesem Grund erfolgte in einem weiteren Schritt eine vertiefende Untersuchung dieser betroffenen Tierarten in Form des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Zauneidechse und Haselmaus.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse und Haselmaus

In dem Fachbeitrag wurden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ('CEF') des Lebensraumes sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und Entwicklungsformen der Zauneidechsen und Haselmäuse benannt. Bei einer Umsetzung dieser Maßnahmen ist von der dauerhaften Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen.

Die im Fachbeitrag beschriebenen Artenschutzmaßnahmen (Umsiedlung und Vergrämung) entsprechen den gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Sie gewährleisten, dass die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der Zauneidechse und Haselmaus nicht signifikant erhöht. Das Fangen der Tiere für die Umsiedlung erfolgt im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf ihren Schutz vor Tötung oder Verletzung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist. Durch die beschriebenen Maßnahmen bleibt die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Somit ist, trotz Betroffenheit der streng geschützten Zauneidechse und Haselmaus, nach Durchführung der beschriebenen Maßnahmen ein Bau der Kindertagesstätte sowie die Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich und somit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nach aktueller Gesetzeslage nicht erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen setzt jedoch die Anwendbarkeit des § 44 Abs. 5 BNatSchG und diese wiederum die Rechtskraft des Bebauungsplanes oder zumindest dessen Planreife nach § 33 BauGB voraus.

8.5 Untersuchung des Radonpotentials des Untergrundes

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "L 70" wurde innerhalb des Geltungsbereiches die Radonkonzentration im Boden anhand von Messungen untersucht. Messungen zur Bestimmung der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft haben den Zweck, Gebiete hinsichtlich ihres geogenen Radonpotenzials zu charakterisieren.

Es sollte festgestellt werden, ob Maßnahmen zum Schutz vor Radon bei der Bebauung des Geländes zu berücksichtigen sind.

Anhand der Untersuchungsergebnisse der Bodenluft liegen die Radon-Aktivitätskonzentrationen in einem niedrigen bis mäßig hohen Bereich zwischen 1,5 bis 24,4 kBq/m³. Die im Fachbeitrag beschriebenen Präventivmassnahmen in einen Radonvorsorgegebiet RVK I umfassen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm)
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.

Die empfohlenen Präventivmaßnahmen entsprechen ohnehin dem Stand der Technik, daher sind keine weiteren (bauplanungsrechtlichen) Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

9. Umweltbericht

Der Geltungsbereich des "L 70" besteht überwiegend aus Weinbau-, Grünland- und Brachflächen. Östlich und nördlich schließt unmittelbar die bestehende Wohnbebauung des Stadtteils Mainz-Laubenheim an, im Westen und Süden folgt der offene Landschaftsraum.

Mit dem Bebauungsplan sollen eine Kindertagesstätte sowie ein Wohngebiet ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum", ein Allgemeines Wohngebiet sowie die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen fest. Im Übergang zur freien Landschaft werden darüber hinaus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, wodurch die bestehenden Böschungsgehölze im Westen erhalten werden und im Sinne einer Randeingrünung im Süden fortgeführt werden sollen.

Unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen sowie der Vorbelastung durch bestehende Versiegelungen werden durch die Bebauungsplanung Neuversiegelungen in der Größe von knapp 2.800 m² planungsrechtlich ermöglicht.

Schutzgebiete/-objekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rheinhesisches Rheingebiet". Weitere Schutzgebiete natur-, wasser-, oder denkmalschutzrechtlicher Art sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings befinden sich im Geltungsbereich oder direkt angrenzend vier Einzelbäume, die die Kriterien der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz erfüllen. Die im Geltungsbereich des "L70" befindlichen Bäume können durch Erhaltungsbindung gesichert werden.

Basisszenario und Auswirkungsprognose

Der Geltungsbereich ist stark anthropogen überprägt, zum einen durch die Siedlungsrandlage mit den bestehenden Verkehrsflächen, zum anderen durch die vorherrschende Nutzung mit Rebkulturen und Grünland. Dies führt zu strukturarmen Biotopen, wodurch dem Geltungsbereich überwiegend eine für den Arten- und Biotopschutz vergleichsweise untergeordnete Rolle zuzuschreiben ist. Eine Ausnahme bilden hier jedoch die gehölzbestandenen Böschungen im Westen und Südosten, wo Vorkommen der streng geschützten Arten Zauneidechse und Haselmaus nachgewiesen wurden. Aufgrund der Betroffenheit ist für beide Arten ein Maßnahmenkonzept erforderlich, wodurch insbesondere die Vergämung der Haselmaus sowie die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation in Ersatzlebensräume gewährleistet wird. In Verbindung mit der Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

Für die erfasste Avifauna ist das Plangebiet in erster Linie nur als Nahrungshabitat von Bedeutung. Die Brutstätten befinden sich vor allem in den strukturreichen Siedlungsrandbereichen außerhalb des Geltungsbereiches.

Durch den Erhalt der westlichen Gehölzböschung werden die Auswirkungen des Eingriffes auf Flora und Fauna abgemildert. Durch die Schaffung einer Randeingrünung an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird zudem langfristig Lebensraum für Tiere entstehen.

Dennoch gehen bei Realisierung der Planung 2.781 m² an bedingt wertvollen Biotopen der Wertstufe 2, 174 m² wertvolle Biotoptypen der Wertstufe 3 sowie zwei Einzelbäume verloren. Desweiteren werden 428 m² Haselmauslebensraum sowie ca. 0,23 ha hinreichend wertvoller Zauneidechsenlebensraum dauerhaft beansprucht. Die genannten Verluste können insgesamt ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust von Böden und landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden. Auf den künftig vollversiegelten Flächen im Umfang von ca. 2.800 m² kommt es zu einem Verlust der Lebensraumfunktion für Pflanzen, der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie von Kaltluftproduktionsflächen. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich einzustufen. Durch die Festsetzung der versickerungsfähigen Bauweise für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sowie die Festsetzung von Grundflächenzahlen und absoluten Grundflächen wird der Versiegelungsgrad und somit der Eingriff minimiert.

Nach Beurteilung des geotechnischen Gutachtens muss von einer sehr heterogenen Versickerungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich ausgegangen werden. Aufgrund der Lage in einem vermuteten Hangrutschgebiet und der ungünstigen Bodenverhältnisse wird von einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser, wie z.B. über Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systemen, im Plangebiet abgeraten. Das Baugebiet kann an die vorhandene Trennkanalisation angeschlossen werden. Für das Regenwasser ist eine größtmögliche Rückhaltung auf dem Grundstück und eine gedrosselte Abgabe in die Regenwasserkanäle vorgesehen. Das Gebiet ist gegen die Auswirkungen von Starkregenereignissen bis hin zum 100-jährigen Regenereignis zu sichern. Hierzu werden flankierende Maßnahmen zur Sicherstellung des geregelten Regenwasserabflusses in die vorhandenen Rückhalteräume, wie etwa die Ertüchtigung der bestehenden Verwallung entlang des westlichen Wirtschaftsweges, benötigt. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gehölzsaumes ist dabei auszuschließen.

Dem Verlust an Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Festsetzungen zur inneren und äußeren Begrünung des Geltungsbereiches entgegengewirkt. Mittel- bis langfristig werden somit bioklimatische Gunstwirkungen erzielt, die Überwärmungseffekten entgegenwirken und die Luftqualität erhöhen. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen und absoluten Grundflächen, sowie die festgesetzte Beschränkung der Gebäudeoberkante wird der Eingriff in die Durchlüftungsverhältnisse minimiert.

Durch die Errichtung der Baukörper verändert sich das Orts- und Landschaftsbild am südwestlichen Ortsrand von Laubenheim und führt zu einer Umgestaltung des durch landschaftsraumtypische Weinbau- und Grünlandflächen bestimmten Plangebiets. Die Außenwirkung der Baukörper des Allgemeinen Wohngebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf ein Minimum reduziert. Durch die festgesetzte Randeingrünung wird das Plangebiet mit der umgebenden Landschaft langfristig verzahnt.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen sind bei Realisierung der Planung nicht zu konstatieren. Die fußläufigen Wegeverbindungen zum freien Landschaftsraum mit den hochfrequentierten Naherholungsgebieten der Umgebung bleiben erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

Der flächenmäßige und funktionale Ausgleich des Schutzgutes Pflanzen kann fast vollständig innerhalb des Geltungsbereiches durch die entsprechenden Anpflanzungen in der festgesetzten Randeingrünung erbracht werden.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden jedoch die Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 2.800 m² als maßgeblich erachtet. Der Ausgleich erfolgt auf 5.600 m² einer insgesamt 6.400 m² großen externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Weisenau durch die Umwandlung von intensiv genutztem in extensiv genutztes Grünland. Zum vollständigen Ausgleich des Schutzgutes Pflanzen ist hier zudem anteilig eine kleine Gehölzgruppe im Umfang von 82 m² zu pflanzen. Die nicht aufwertbaren Gehölzanteile der Kompensationsfläche sind zu erhalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Zauneidechsen-Population werden Umsiedlungsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Die Umsiedlungsfläche befindet sich am Laubenheimer Hang, etwa 400 m süd-südwestlich der Eingriffsfläche in der Gemarkung Laubenheim. Von den zur Verfügung stehenden 0,4 ha sind ca. 0,24 ha vorlaufend als Lebensraum für die Zauneidechse herzustellen, aufzuwerten und dauerhaft zu sichern. Die Freistellung der Fläche ist an das dortige Vorkommen der Haselmaus anzupassen, u.a durch die Bereitstellung von Haselmauskobeln. Die Umsiedlung ist einem Monitoring zu unterziehen.

Der Ausgleich der Lebensraumverluste für die Haselmaus kann nach gutachterlicher Sicht über die Aufwertung der Lebensraumstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches sowie das dortige Bereitstellen von zusätzlichen Versteckmöglichkeiten erfolgen. Insbesondere wird durch die herzustellende Randeingrünung im Süden mit haselmausgeeigneten Gehölzen neuer Lebensraum für die Art entstehen.

10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplan "L 70" handelt es sich um ein sehr familienfreundliches Planungsgebiet. Bezeichnend für diese Familienfreundlichkeit ist insbesondere die geplante Kindertagesstätte. Die Betreuungseinrichtung dient sowohl den Bewohner:innen des Stadtgebietes Mainz-Laubenheim als auch den Anwohner:innen des Planungsgebietes.

Es handelt sich um ein ruhiges Wohnumfeld, welches durch seine Lage am Siedlungsrand und die aufgelockerte Bebauung über einen hohen Freiflächenanteil und verschiedene Grünraumqualitäten verfügt. Der Übergang zur freien Landschaft ermöglicht Kinder und Jugendlichen Freizeit- und Aufenthaltsangebote in der Natur. Zudem befindet sich der "Spielplatz Am Jungstück" und ein Bolzplatz in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes.

Die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur des öffentlichen Personennahverkehrs ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Das Planungsgebiet ist sowohl durch die Bushaltestellen "An der Klosterheck" und "Marienhof", als auch durch die Bahnhaltestelle "Laubenheim Bahnhof" an den ÖPNV angebunden. Zudem ist der Ortskern Mainz-Laubenheim fußläufig gut zu erreichen.

Das ergänzende Wohnungsangebot ist besonders für Familien interessant, da es sich in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und Freiräume gut in das bestehende Wohnumfeld eingliedert. Zudem eignet sich die geplante Gebäudetypologie für Familien und verfügt über private Freiflächen.

11. Statistik

| | | |
|---|----------------------|--------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1.172 m ² | (21 %) |
| Gemeinbedarfsflächen | 2.357 m ² | (43 %) |
| öffentliche Verkehrsfläche | 1.105 m ² | (20 %) |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 283 m ² | (5 %) |
| Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 617 m ² | (11 %) |
| Flächen für die Abfallentsorgung | 11 m ² | (0 %) |
| ----- | ----- | ----- |
| Räumlicher Geltungsbereich | 5.545 m ² | 100 % |

Anzahl der neuen Wohneinheiten ca. 2 WE
 Einwohnerzahl ca. 5 EW
(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)

12. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient vorrangig dazu, die Errichtung eines Kita-Standortes zu ermöglichen. Das ebenfalls im Geltungsbereich ausgewiesene kleinflächige Wohngebiet weist demgegenüber nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes auf. Ein weitergehender Infrastrukturbedarf resultiert aus den entstehenden wenigen

Wohnungen nicht. Von der Forderung eines Infrastrukturbeitrages kann daher abgesehen werden. Darüber hinaus erfolgt auf Grund der geringen Größe des Wohngebiets keine Regelung zur Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau.

Insofern kommt das vom Stadtrat beschlossene Verfahren der "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBB)" nicht zum Tragen.

13. Bodenordnung

Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren "L 70" ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

14. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "L 70" sind durch die Stadt Mainz die Kosten für die Erstellung der notwendigen Gutachten zu tragen. Diese belaufen sich auf:

| | |
|---|----------|
| • Schallgutachten | 1.904 € |
| • Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten zum Baum- und Gehölzbestand | 17.500 € |
| • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse & Haselmaus | 7.000 € |
| • Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag | 5.300 € |
| • Baugrund Gutachterliche Stellungnahme | 2.100 € |
| • Untersuchung des Radonpotentials des Untergrundes | 3.200 € |

Die anfallenden Kosten für die Erweiterung der Erschließungsstraße "Im Stoßacker", für die Herstellung der festgesetzten Ortsrandeingrünung und der externen Ausgleichsflächen sowie für die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung detailliert ermittelt. Nach einer ersten groben Abschätzung ergeben sich hierbei die nachfolgenden Kosten, die jedoch im Zuge der Erschließung zu 90 % von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen sind. Der verbleibende Anteil von 10 % ist durch die Stadt Mainz zu tragen.

| | |
|--|-----------|
| • Erweiterung Straße "Im Stoßacker" | 57.000 € |
| • Herstellung Wirtschaftsweg | 12.500 € |
| • Herstellung und Unterhaltung der Ortsrandeingrünung (M2) | 42.000 € |
| • Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsfläche | 69.000 € |
| • Planung, Durchführung und Monitoring der Artenschutzmaßnahmen (Umsiedlung Zauneidechse und Vergrämung Haselmaus) | 115.000 € |

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete