

Stadt Mainz

Begründung

FNP-Änderung Nr. 35 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"



Stand: Satzungsbeschluss

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 35 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	4
3.	Planungsrechtliche Situation.....	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV.....	5
3.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe.....	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Kriterienkatalog Guttschänken.....	6
4.	Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 Abs. 6 LPlG.....	8
5.	Bestandssituation.....	8
6.	Städtebauliches Konzept.....	9
7.	Verkehrerschließung.....	12
8.	Ver- und Entsorgung.....	13
9.	Immissionsschutz.....	14
9.1	Schallschutz.....	14
9.2	Geruchsbelastung.....	15
10.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	15
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
10.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche.....	16
10.3	Bauweise.....	17
10.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	18
10.5	Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	18
10.6	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und - leitungen.....	19
10.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
10.8	Geh-/Fahr- und Leitungsrecht.....	19

10.9	Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
10.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
11.	Grundwassermessstellen	21
12.	Umweltbericht	22
13.	Statistik.....	22
14.	Kosten	22

Anlage 1

Umweltbericht

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz eingesehen werden können:

- Schallgutachten
- Regenwasserbereitstellung, Schmutzwasserentsorgung, Feuerlöschwasserversorgung

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "L 68" befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Laubenheim, auf der Laubenheimer Höhe zwischen den Stadtteilen Hechtsheim und Laubenheim. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des einbezogenen Teilbereiches der K 13,
- im Osten durch die östliche Begrenzung des Weges "Auf der Laubenheimer Höhe" (Wegeparzellen Flurstück 174 und 173), die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 172, die östliche Grenze des Flurstückes 64, die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 177/2 und die östliche Begrenzung des Flurstückes 92,
- im Süden durch eine um ca. 43 m bzw. 73 m nach Süden versetzte und parallel zur südlichen Wegeparzelle Flurstück 177/2 verlaufende Linie, die die Flurstücke 92, 93/1, 93/2 und 94 durchschneidet und
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 176, die südliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 172 und durch eine gedachte Linie, die ca. 5-8 m von der westlichen Begrenzung des Weges "Auf der Laubenheimer Höhe" (Wegeparzelle Flurstück 173) nach Westen verschoben verläuft.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung Nr. 35 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)" befindet sich in der Gemarkung Laubenheim, Flur 3 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 172,
- im Osten durch, die östliche Grenze des Flurstückes 63, die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 177/2 und die östliche Begrenzung des Flurstückes 92,
- im Süden durch eine um ca. 43 m bzw. 73 m nach Süden versetzte und parallel zur südlichen Wegeparzelle Flurstück 177/2 verlaufende Linie, die die Flurstücke 92, 93/1, 93/2 und 94 durchschneidet und
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 176.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Für die betreffende Fläche auf der Laubenheimer Höhe existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um eine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung, sondern um eine gewerbliche Nutzung, die auf einer bereits bebauten Fläche im Außenbereich errichtet werden soll.

Da eine Privilegierung für eine solche gewerbliche Nutzung gem. § 35 BauGB nicht vorliegt, ist zur Verwirklichung des Vorhabens die Schaffung von Baurecht mittels

Bebauungsplan erforderlich. Bei dem geplanten Reiterhof und der Gastronomie handelt es sich um ein konkretes Einzelvorhaben und einen einzigen Investor. Aus diesem Grund soll für die Schaffung des erforderlichen Baurechts kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden.

Die südlich angegliederte landwirtschaftliche Nutzung wird durch einen zweiten Investor errichtet und betrieben. Die Fläche wird zwar Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, nicht jedoch des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des VEPs in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer Ausflugsgastronomie und eines Reiterhofs auf der Laubenheimer Höhe.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Das Vorhaben liegt gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz (2008) innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes "Stadtumfeld Mainz". Der gesamte Landschaftsausschnitt zwischen den Stadtteilen Hechtsheim und Laubenheim, der gemäß LEP IV zum Erholungs- und Erlebnisraum "Stadtumfeld Mainz" gehört, hat dabei als landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraumes eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung. Gemäß Plansatz 4.2.1 Landschaften und Erholungsräume – Ziel Z 91 sind in den Erholungs- und Erlebnisräumen, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln.

Ferner befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 68" innerhalb eines landesweit bedeutsamen Raumes für die Rohstoffsicherung, der gemäß Zielvorgabe Z 128 durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den Regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern ist.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe

Gemäß RROP Rheinhessen-Nahe (2004), Plansatz 3.2.4, Z 1 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Randbereich eines Vorranggebietes für die Rohstoffsicherung für Kalkstein und Dolomit mit der Folgenutzung "Erholung". Das Gelände des Aussiedlerhofes ist im RROP nachrichtlich als bestehende Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den dargestellten Zielen der Raumordnung, da der Rohstoffabbau aus regionalplanerischer Sicht gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang hat und Maßnahmen, die dem Rohstoffabbau entgegenstehen, unzulässig sind. Die Stadt Mainz hat daher bei der Oberen Landesplanungsbehörde die Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) beantragt. Die Ergebnisse des Zielabweichungsverfahrens sind in Kapitel 4 dieser Begründung dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im seit dem 24.05.2000 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Festsetzungen eines Sondergebietes des Bebauungsplans "L68" stimmen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Die somit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.4 Kriterienkatalog Gutsschänken

Zur Errichtung einer Gutsschänke im Außenbereich ist stets die Schaffung eines Baurechts mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan erforderlich, da die Nutzung Gutsschänken gem. § 35 BauGB nicht privilegiert ist. Zur Abschätzung ob jedes einzelne Vorhaben negative Auswirkungen auf die Natur und Landschaft haben, wird seitens der Stadt Mainz derzeit ein Kriterienkatalog erstellt, der sowohl Umweltbelange als auch Planungsbelange umfasst. Für jedes Vorhaben muss in Form einer Einzelfallprüfung dargelegt werden, inwieweit die aufgeführten Kriterien berührt sind und ob sich aus der Verwirklichung der Planung negative Auswirkungen auf den Außenbereich ergeben.

Kriterienkatalog Gutsschänken im Außenbereich

Kriterium	Bemerkungen
1. Umweltbelange	
Naturschutzgebiete: (Höllenberg, Mainzer Sand I und II, Mombacher Rheinufer, Laubenheimer-Bodenheimer Ried incl. Erweiterung)	Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten.
Landschaftsschutzgebiete: Ölwiese, Gonsbachtal, Rheinhesisches Rheingebiet	Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe“ werden überwiegend die vom bestehenden Aussiedlerhof genutzten Flächen beansprucht. Bestandteil des Geltungsbereiches ist zudem der bereits bestehende landwirtschaftliche Betrieb. Einer Zersiedlung der Landschaft wird somit entgegengewirkt. Der vorhandene das Plangebiet umgebende Gehölzgürtel wird erhalten. Die Sichtbarkeitsanalyse belegt, dass die geplanten Gebäude deshalb kaum sichtbar sind. Auch sind für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung des Raumes erhebliche Beeinträchtigungen durch die lokal und zeitlich begrenzte Nutzung der bewirtschafteten Freiflächen um die Gastronomiegebäude nicht abzuleiten. Am östlich des Gutshofes verlaufenden Erich-Koch-Höhenweg werden durch das Vorhaben gemäß Schallgutachten Beurteilungspegel von 50 dB(A) einwirken. Dies entspricht einem Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete am Tag, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Erholungsraum aufgrund der Schallimmissionen aus dem Flugverkehr des Frankfurter Flughafens, der Autobahn und der Kreisstraße sowie der landwirtschaftlichen Nutzung bereits entsprechenden Vorbelastungen unterliegt. Durch vertragliche Vereinbarungen wird die Darbietung von Musik im Freien zeitlich begrenzt wodurch eine mögliche Beeinträchtigung des Außenbereiches vermindert wird. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten und können von Erholungssuchenden weiterhin uneingeschränkt genutzt werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete: (FFH- und Vogelschutzgebiete)	Das Vorhaben befindet sich in keinem NATURA 2000-Gebiet.
Schwerpunktlebensräume des Feldhamsters	Schwerpunktlebensräume des Feldhamsters werden nicht beansprucht.
Potentielle Lebensräume des Feldhamsters	Potentieller Feldhamsterlebensraum wird nicht beansprucht. Das Plangebiet wird überwiegend als Siedlungsfläche genutzt. Im Süden befinden sich intensiv genutzte Pferdekoppeln.
Nachgewiesene avifaunistisch wertvolle Bereiche	Nachgewiesene avifaunistisch wertvolle Bereiche werden nicht beansprucht.
Schutzobjekte	Es befinden sich keine Schutzobjekte im Plangebiet.
Kompensationsflächen	Es befinden sich keine Kompensationsflächen im Plangebiet.
Wasserschutzgebiete Zone I und II	Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Plangebiet.
Ventilations- und Kaltluftabflussbahnen	Das Plangebiet liegt auf der Laubenheimer Höhe. Hier gibt es keine Ventilations- und Kaltluftbahnen.

Kriterium	Bemerkungen
2. Planungsbelange	
Vermeidung einer weiteren Zersiedlung/ Zersplitterung des Landschaftsraumes	Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe“ werden überwiegend die vom bestehenden Aussiedlerhof genutzten Flächen beansprucht. Bestandteil des Geltungsbereiches ist zudem der bereits bestehende landwirtschaftliche Betrieb. Eine zunehmende Zersiedlung der Landschaft erfolgt daher nicht.
Größe des Vorhabens	Die Ausflugsgastronomie wird im Nordosten des Geländes, im Bereich des ehemaligen Wohngebäudestandortes errichtet. Im städtebaulichen Vertrag wird abschließend geregelt, dass die Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze von 200 nicht überschritten wird. Lediglich an 12 Tagen im Jahr ist eine weitere Bewirtschaftung von 180 zusätzlichen Gästen möglich, um größere Gesellschaften unterbringen zu können. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gästepotenzials in den Ortskernen ist nicht zu befürchten. Für den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA), Bezirksverband Hotel- und Gaststättengewerbe Rheinhessen-Pfalz, Kreisstelle Mainz ist gemäß dem Schreiben vom 16.10.2009 eine Beeinträchtigung der Mitgliedsbetriebe nicht erkennbar.
Lage des Vorhabens	Der geplante „Gutshof Laubenheimer Höhe“ befindet sich in ca. 140 m Entfernung zur Regionalparkroute Erich-Koch-Höhenweg. Dieser wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Das Vorhaben weist zukünftig eine dichte Eingrünung auf. Eine Beeinträchtigung des Regionalparkroutenabschnittes sowie des vorgesehenen Gestaltungskonzeptes ist daher nicht abzuleiten. Überdies können mit den geplanten Maßnahmen im umzusetzenden Ausgleichskonzept, wie lineare und kulissenartige Gehölzpflanzungen entlang bestehender Wegebeziehungen und Gestaltung der Wegekrenzungen mit markanten „Landmarken“, wesentliche Gestaltungselemente des Masterplankonzeptes aufgegriffen und fortgeführt werden. Die Realisierung einer Ausflugsgastronomie für Radfahrer und Wanderer steht ebenfalls nicht im Widerspruch zum Regionalparkkonzept, das die Profilierung der Landschaft für die landschaftsgebundene ruhige Erholung durch Regionalparkrouten vorsieht, sondern ist im Sinne eines Erholungszielpunktes und der Einkehr- und Rastmöglichkeiten eine sinnvolle Ergänzung zur Regionalparkroute.

Verkehrliche Erschließung	Das Gutshofgelände wird auf vergleichsweise kurzer Strecke über den bestehenden und von der K 13 abzweigenden bereits befestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Der motorisierte Erschließungsverkehr verläuft ausschließlich über diesen Wirtschaftsweg. Die für die Naherholung maßgeblichen und stark frequentierten Wegeverbindungen Bodenheimer Weg und die Regionalparkroute Erich-Koch-Höhenweg werden vom Erschließungsverkehr nicht tangiert. Im Plangebiet wird zudem eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorgehalten. Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr werden durch den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges ausgeräumt.
Gestaltung	Durch den Erhalt des vorhandenen Gehölzgürtels sowie die vorgesehene dichte Eingrünung der geplanten Erweiterungsflächen wird das Gelände des Gutshofes auch zukünftig eine landschaftsgerechte Einbindung aufweisen. Von den angrenzenden Flächen werden die baulichen Anlagen kaum einsehbar sein. Die landschaftsgerechte Einfügung des Vorhabens ist somit gegeben.

4. Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 Abs. 6 LPlG

Das Plangebiet befindet sich, wie in Kapitel 3.1 und 3.2 beschrieben, gemäß den Darstellungen des RROP Rheinhessen-Nahe in einem Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung und gemäß den Darstellungen des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes "Stadtumfeld Mainz". Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, hat die Stadt Mainz am 21.12.2009 bei der SGD- Süd, Obere Landesplanungsbehörde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für eine ca. 3,0 ha große Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Freizeit/ Gastronomie" beantragt. Von Seiten der SGD-Süd wurde anhand der Antragsunterlagen sowie unter Beteiligung der Oberen Naturschutzbehörde und der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe geprüft, ob von den verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgewichen werden kann.

Mit Bescheid vom 04.03.2010 teilte die SGD Süd mit, dass im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe und der beteiligten Fachbehörden für die Darstellung einer Sonderbaufläche "Freizeit/ Gastronomie" im Bereich der Laubenheimer Höhe die Abweichung von dem Ziel "Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung" des ROP Rheinhessen-Nahe 2004 zugelassen werden kann.

Die nachträgliche Erweiterung des Vorhabengebietes um ca. 2.000 m² wurde aus Sicht der Raumordnung zunächst kritisch bewertet. Unter Würdigung des betriebsbedingten Erfordernisses und der örtlichen Bedingungen wird jedoch auch für diese Erweiterung eine Abweichung von dem Ziel der Rohstoffsicherung zugelassen.

5. Bestandssituation

Die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen auf den Flächen des bestehenden Aussiedlerhofes auf der Laubenheimer Höhe. Ein in Ost-West-Richtung querender Wirtschaftsweg gliedert das derzeitige Gelände des Aussiedlerhofes in zwei Bereiche.

Im Nordteil befinden sich neben einem Wohngebäude die Reithalle, das Stallgebäude sowie eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Geräte. Die Gebäude sind durch großflächige versiegelte Hofflächen eingefasst. Südlich der Reithalle liegt ein Longierzirkel. Der Reitplatz mit Sandaufbau liegt im Osten des Geländes. Das nördlich des Reitplatzes gelegene Wohngebäude ist von Grünflächen, die als Gartenbereiche genutzt werden umgeben. Weitere größere Grünflächen sind dem Stallgebäude und der Lagerhalle vorgelagert. Diese sind als Rasenfläche gestaltet, auf denen einzelne größere Laubbäume stehen. Die seit Mitte der 70er Jahre bestehenden Gebäude weisen größtenteils einen hohen Sanierungsbedarf auf.

Im durch den Wirtschaftsweg getrennten Südteil des Geländes befindet sich eine weitere Lagerhalle, die von einer geschotterten Hoffläche umgeben ist. Östlich und südlich davon schließt sich Grünland an, das überwiegend intensiv als Weide und teilweise als Lagerfläche genutzt wird.

Das gesamte Gelände wird von einem dichten Gehölzgürtel aus Bäumen und Sträuchern umgeben, so dass das Anwesen von den angrenzenden Flächen aus nicht einsehbar ist.

Das Hofgelände wird von Norden über die K13 und einen davon abzweigenden ca. 290 m langen und asphaltierten Wirtschaftsweg erschlossen. Beidseitig dieses Wirtschaftsweges befinden sich Pferdekoppeln und Rebflächen.

Das räumliche Umfeld des Aussiedlerhofes ist durch die Lage im Außenbereich geprägt und stellt sich als weitgehend ebene und homogene Hochfläche dar, die vorwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Rebflächen genutzt wird. Durch die geringen Reliefunterschiede und den ausgeräumten Charakter aufgrund des Mangels an landschaftsbildprägenden Gehölzen werden weiträumige Sichtbeziehungen ermöglicht. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln, Pkw sowie zu Fuß und Rad sowie das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz sind Gründe dafür, dass dieser als "Laubenheimer Höhe" bezeichnete Landschaftsausschnitt wie auch der östlich angrenzende "Laubenheimer Hang" von der Bevölkerung aus den umliegenden Stadtteilen als siedlungsnaher Naherholungsraum genutzt werden. Der Aussiedlerhof befindet sich am Ostrand der Laubenheimer Höhe. Die östlich an das Hofgelände angrenzenden Flächen vermitteln bereits zum Laubenheimer Hang, der sich hinsichtlich seines bewegten Reliefs und der Nutzungsstrukturen vom Charakter der Laubenheimer Höhe unterscheidet und durch die Heckenzüge und Gehölzstrukturen entlang der Hangkante und Wege eine höhere Strukturvielfalt aufweist. Wichtige Wegeverbindungen sind der Bodenheimer Weg im Westen der Laubenheimer Höhe und der Erich-Koch-Höhenweg, der die westliche Begrenzung des Laubenheimer Hanges bildet und Bestandteil des überregionalen Rheinhöhenweges sowie ein teilträumlicher Entwicklungsschwerpunkt im Masterplan des Regionalparks Rheinhessen ist.

6. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich durch die geplanten Nutzungen in drei Bereiche gliedern. Im Wesentlichen werden für die Realisierung des Vorhabens die bereits durch den Aussiedlerhof genutzten Flächen städtebaulich neu geordnet und umgestaltet. Lediglich im Süden werden bisher nicht durch bauliche Anlagen beanspruchte Flächen in die Gestaltung mit einbezogen.

Im Norden des Aussiedlerhofgeländes ist eine Ausflugsgastronomie geplant (siehe Abbildung 1). Dafür wird im Bereich des ehemaligen Wohngebäudestandortes ein Gastronomiegebäude errichtet, das eine "Weinberghütte" und eine "Scheune" umfasst. Die "Weinberghütte" soll Ausflugsgästen, Radfahrern und Wanderern zum Einkehren dienen.

Im Osten des Gastronomiegebäudes werden daher Terrassen sowie ein Weingarten angelegt, die für die Sommernutzung bestimmt sind. Die "Scheune" wird hauptsächlich für Sonderveranstaltungen im Sinne einer Bedarfsgastronomie auf Anfrage genutzt. Die Nutzung der Flächen im Außenbereich erfolgt bei entsprechender Witterung.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im nördlichen Teil des Vorhabengeländes erfolgt auf zwei Flächen westlich der Gastronomie. Zum einen handelt es sich hierbei um eine Stellplatzanlage welche 47 Stellplätzen umfasst sowie um weitere 30 Stellplätze im Hofbereich.

Die geplanten Gastronomieflächen umfassen durch die Dreiteilung (Hütte, Scheune, Terrassen) eine große Anzahl an möglichen zu bewirtenden Plätzen. Grundlage für die Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen und des Lärmgutachtens war eine Gästezahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Gästen in allen drei Bereichen zusammen sowie an 12 Tagen im Jahr eine zusätzliche Belegung mit weiteren 180 Gästen. Aus diesem Grund ist im städtebaulichen Vertrag zum VEP eine Regelung enthalten, welche die Zahl der gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätze auf zusammen 200 begrenzt bzw. an 12 Tagen im Jahr eine Bewirtung von 380 Gästen ermöglicht.

Südlich der Ausflugsgastronomie ist am selben Standort der bereits vorhandenen Reithalle der Bau der neuen ca. 25,0 x 65,0 m großen Reithalle vorgesehen. Daran schließt sich im Süden ein Stallgebäude mit Pensionspferdehaltung an, das den nicht mehr zeitgemäßen Stall ersetzt. Es sind ca. 20 Einstellplätze für Pferde vorgesehen. Das bestehende Stallgebäude und die Gerätehalle werden abgebrochen und die entstehende Freifläche als großzügige Hofanlage gestaltet. Die Freiflächen und Einzelbäume, die erhalten werden können, werden dabei in die Gestaltung mit eingebunden. Östlich des neuen Reithallen- und Stallgebäudes befindet sich der neue Reitplatz, der mit den Abmessungen von 45,0 x 20,0 m kleiner dimensioniert ist als der alte Reitplatz. Auf dem zugehörigen Hof südlich des Reithallengebäudes werden weitere Stellplätze vorgesehen.

In dem durch den vorhandenen Wirtschaftsweg getrennten Südteil des Gutshofgeländes ist weiterhin der Bau des Longierplatzes sowie eines weiteren Gebäudes für Verwaltungszwecke sowie für eine Betriebswohnung vorgesehen. Die bestehende Lagerhalle im Südosten wird erhalten. In diesem Bereich des Vorhabengebietes werden weitere 38 Stellplätze untergebracht.

Im äußersten Süden wird auf ca. 2.400 m² der derzeitige Pächter des Aussiedlerhofes seinen landwirtschaftlichen Betrieb mit den im betrieblichen Zusammenhang stehenden Anlagen realisieren. Wohnnutzung ist hier nicht vorgesehen. Durch die Unterbringung im räumlichen Zusammenhang ist eine zusätzliche Aussiedlung im Außenbereich nicht erforderlich, wodurch einer weiteren Zersiedlung vorgebeugt werden kann.

Der Gehölzgürtel wird bis auf kleine Abschnitte im Bereich des querenden Wirtschaftsweges erhalten. Die Flächen im Süden, Südosten und Südwesten werden mit einer ca. 5,0 m breiten dichten Gehölzpflanzung abgepflanzt, so dass das Gutshofgelände auch zukünftig eine dichte Eingrünung aufweist.

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept "Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"



7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die K 13 und den abzweigenden Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser vorhandene ca. 3 m breite und asphaltierte Wirtschaftsweg wird, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen, regelgerecht um 2,0 m auf 5,0 m ausgebaut. Parallel dazu wird ein 2,0 m breiter Geh- und Radweg gebaut, um Nutzungskonflikte zwischen motorisiertem und fußläufigem Verkehr zu vermeiden. Da der Weg zukünftig hauptsächlich durch den Verkehr des Vorhabens genutzt wird, setzt der Bebauungsplan diesen als private Verkehrsfläche fest. Der Vorhabenträger wird den Weg bzw. die hierzu erforderlichen Flächen erwerben und gemäß den Bestimmungen des VEP auf eigene Kosten ausbauen. Die Nutzungsmöglichkeit für die Landwirtschaft sowie für die Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg wird durch Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes sowie durch eine vertragliche Vereinbarung im Rahmen des Kaufvertrages der Grundstücke gesichert.

Die nach den Anforderungen der rheinland-pfälzischen Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge erforderlichen Stellplatzplätze für das gesamte Vorhaben werden auf dem Gutshofgelände hergestellt. Insgesamt sind hierbei 129 Stellplätze für das gesamte Vorhaben erforderlich, die sich wie folgt zusammensetzen: Betriebswohnung und Verwaltung 3 Stpl, Pferdehof 8 Stpl, Ausflugs-gastronomie 82 Stpl, Zusatzbelegung an 12 Tagen/Jahr zusätzlich Außenbewirtschaftung 36 Stpl.

Der Bedarf an Stellplätzen für die Gastronomie orientiert sich an der Maximalauslastung, welche wie vertraglich geregelt, an max. 12 Tagen im Jahr mit 380 Gästen erreicht werden darf. Bei dieser zusätzlichen Belegung an 12 Tagen im Jahr ist davon auszugehen, dass sowohl die innen liegenden Gastraumflächen als auch die Außenbewirtschaftungsflächen genutzt werden. Aus diesem Grund werden für diese 12 Tage zusätzlich 36 Stellplätze für die Außenbewirtschaftungsflächen erforderlich. Gegenüber dem Normalbetrieb (maximal 200 Sitzplätze) verbleibt somit eine Differenz von 36 Stellplätzen, die im überwiegenden Zeitraum an den restlichen 353 Tagen im Jahr als Überlaufstellplätze zur Verfügung stehen und damit zu einer Vermeidung von Nutzungskonflikten mit Parkenden Fahrzeugen auf den landwirtschaftlichen Wegen in der Umgebung beitragen.

Das Plangebiet ist an örtliche und überörtliche Rad- und Wanderwege gut angebunden, so dass ein Großteil der Besucher das Gelände zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen wird. Um diese Anbindung zu verbessern wird im Bereich des Knotenpunktes an der K 13 eine Querungshilfe und eine Anbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg nördlich der K 13 vorgesehen.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 800 m Entfernung an der K13 / Erich-Koch-Höhenweg. Eine Verlegung der Bushaltestelle an die neu geplante Zufahrt zum Vorhabengebiet an der K 13 ist theoretisch möglich und im Bebauungsplan mit vorgesehen. Die Errichtung dieser Haltestelle ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Wirtschaftswegen im Osten, Norden und Süden des Plangebietes bleiben erhalten und werden nicht beansprucht. Sie stehen weiterhin den Naherholungssuchenden sowie für die Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Verfügung. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. So-

fern durch einzelne Sonderveranstaltungen eine Inanspruchnahme von Wirtschaftswegen oder öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich wird, so ist durch den jeweiligen Betreiber eine Verkehrsbehördliche Genehmigung hierfür einzuholen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Telekommunikation ist aufgrund der gegebenen Bestandsituation und die Einbindung in die Verbundnetze bereits sichergestellt.

Für das Baugebiet wurde vom Büro icon Ing.-Büro H. Webler ein Fachbeitrag zur Regenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserentsorgung und Feuerlöschwasserversorgung erstellt.

Für die Schmutzwasserentsorgung wird auf dem Gutshofgelände ein internes Schmutzwasserkanalsystem hergestellt. Das Schmutzwasser wird zu einem Übergabeschacht des Wirtschaftsbetriebs Mainz geführt, welcher in unmittelbarer Nähe an der nordwestlichen Grundstücksgrenze im dortigen Wirtschaftsweg errichtet wird. Der Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz baut den zurzeit bestehenden Regenwasserkanal des Anwesens zu einem Schmutzwassersammler mit Anschluss an das städtische Netz in Laubenheim um. Die Kosten für die Herstellung dieses Schmutzwasserkanals werden über die einmaligen Abwassergebühren des Eigentümers gedeckt. Die hierbei entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit eingestellt.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist grundsätzlich gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Übergabeschacht der Stadtwerke Mainz in unmittelbarer Nähe des Gutshofes und wird am Hausanschluss des Gutshofes entnommen. Zukünftig wird die Wasserentnahme über ein Prozessleitsystem der Wasserversorgung Rheinhessen (WVR) gesteuert.

Die ausreichende Löschwasserversorgung wird über eine Kombination aus einem Hydranten und einem Feuerlöschwasserbehälter sichergestellt. Es sind 48 m³/h bzw. 96 m³ Löschwassermenge vorzuhalten. Auf dem Gelände des Gutshofes Laubenheimer Höhe befinden sich ein Hausanschluss und ein Hydrant, die an die außerhalb am Gutshof vorbeiführende Wasserversorgungs-Transportleitung der Wasserversorgung Rheinhessen (WVR) anschließen. Für den Brandschutz ist seitens der WVR eine Löschwasserversorgung über den bestehenden Hydrant möglich, aber eine uneingeschränkte Lieferverpflichtung kann hinsichtlich des Brandschutzes nicht gewährleistet werden. Zusätzlich wird daher die bestehende Abwassergrube nordöstlich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes zum Löschwasserbehälter umfunktioniert und mit einem Nachspeisungssystem ausgestattet. Der bestehende Behälter verfügt laut Aussage der Stadtentwässerung Mainz über mindestens 100 m³, so dass die benötigte Wassermenge von 96 m³ im Brandfall immer zur Verfügung steht.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Auf dem Gelände sind weiterhin Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgesehen.

Sämtliche Teile des Plangebietes SO 1 bis SO 3 werden über einen Anschlusspunkt versorgt. Die interne Verteilung der Ver- und Entsorgungssysteme obliegt den jeweiligen Eigentümern bzw. Betreibern. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

9. Immissionsschutz

9.1 Schallschutz

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten durch den Sachverständigen für Schallschutz Möbus erstellt.

In diesem Gutachten wurden die Gesamt-Schalleinwirkungen der Gastronomie einschließlich der bewirtschafteten Freiflächen und des Parkplatzes an den nächstgelegenen Wohngebäuden untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die künftigen Gesamt-Schalleinwirkungen des Gastronomiebetriebes auch an den 12 Tagen mit erhöhter Gästeanzahl an allen bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts unterschritten und damit eingehalten werden. Auch durch den betriebsbedingten Fahrzeugverkehr auf der Zuwegung zur Kreisstraße 13 werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erheblich unterschritten und damit auch diese Anforderung der TA Lärm eingehalten. Die Untersuchung basiert auf einer Annahme von Musikdarbietungen, deren zeitliche Begrenzung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt wird. Hierbei kann unterschieden werden, ob die Musikdarbietungen auf der östlich gelegenen Terrasse erfolgt oder im durch die Gebäude abgeschirmten Hofbereich.

Durch die geplante Nutzung des Reiterhofes sowie des landwirtschaftlichen Hofes sind keine Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen zu erwarten. Sollte abweichend vom normalen Reitbetrieb eine Veranstaltung auf dem Gelände des Reiterhofes stattfinden, so ist im Einzelfall eine immissionsschutzrechtliche Einzelgenehmigung bei der unteren Immissionsschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Mainz) einzuholen. In diesem Fall wären die zu erwartenden Auswirkungen durch dieses besondere Ereignis separat darzustellen.

Schutz der Freibereiche

Gemäß Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) erfüllt der Laubenheimer Hang als landschaftliches Umfeld der Stadt Mainz die Funktion der stadtnahen Erholung. Der Bereich der Laubenheimer Höhe ist dabei in seiner Bedeutung als Naherholungsgebiet insbesondere als Raum für naturnahe, landschaftsgebundene stille Erholung zu sichern.

Durch den Betrieb der Gastronomie sowie insbesondere durch die mögliche Darbietung von Musik auf der Außenterrasse erfolgt ein Lärmeintrag auf die angrenzende freie Landschaft und den nahe gelegenen Erich-Koch-Höhenweg. Das erstellte Schallgutachten zeigt auf, dass ein Lärmeintrag im direkten Umfeld zu erwarten ist. Da für den Schutz des Außenbereiches keine rechtlichen Regelungen (analog der TA-Lärm) existieren, werden hier keine eindeutigen Grenz- oder Orientierungswerte zu Grunde gelegt. Der Schutzstatus dieser Flächen muss daher in Anlehnung an die sonstigen Regelwerke neu bestimmt werden. Im Vergleich zu den Regelungen der

TA-Lärm kann als Orientierung ausgeführt werden, dass in einem Umfeld von ca. 225 m um das Vorhaben herum die Grenzwerte für ein Reines Wohngebiet (WR) überschritten werden. Auch außerhalb dieser Entfernung sind Musikgeräusche weiterhin hörbar. Da diese Schalleinwirkungen unmittelbaren Einfluss auf die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes haben erfolgt im städtebaulichen Vertrag eine zeitliche Begrenzung möglicher Musikdarbietungen auf max. 8 Stunden pro Woche bzw. max. 5 Stunden pro Tag.

Sonderveranstaltungen

Sofern innerhalb des Vorhabengeländes ausnahmsweise Sonderveranstaltungen stattfinden sollen, die nicht im Rahmen des Schallgutachtens berücksichtigt wurden (z. B. Reitveranstaltung mit Lautsprecherdurchsagen) so sind hierfür eigenständige immissionsschutzrechtliche Genehmigungen bei der Unteren Immissionsschutzbehörde einzuholen.

9.2 Geruchsbelastung

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Aufgrund dieser Nutzungen ist damit zu rechnen, dass gelegentlich Beeinträchtigungen in Form von Gerüchen beim Ausbringen von Gülle entstehen, die aber in Abhängigkeit vorherrschender Windrichtungen nur kurzzeitig auftreten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den begleitenden Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ist für den Außenbereich üblich und insofern unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters der Geruchsmissionen und da innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls landwirtschaftliche Nutzungen (Pferdehaltung) vorhanden sind, von denen Geruchsbelastungen ausgehen können, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikte zu erwarten.

10. Festsetzungen des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die vom Vorhabenträger angestrebten Nutzungen unterscheiden sich in ihrer Zweckbestimmung und ihrem funktionalem Zusammenhang von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO, so dass für den Geltungsbereich des Bauungsplanes "L 68" ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird.

Das Sondergebiet wird hinsichtlich der von den Vorhabenträgern beabsichtigten Nutzungen, des städtebaulichen Konzeptes und zur Konkretisierung in die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 gestaffelt.

Im Sondergebiet SO 1 "Gastronomie" sind nur Schank- und Speisewirtschaften sowie die mit gastronomischen Einrichtungen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehenden Büro- und Verwaltungsräume zulässig. Im Durchführungsvertrag als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für diesen Bereich außerdem gesonderte Vereinbarungen hinsichtlich der zulässigen Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze getroffen. In Verbindung mit der Begrenzung dieser Nutzung auf das Sondergebiet SO 1 ist eine Steuerung der Gastronomiegröße entsprechend der Zielsetzung für eine charakteristische Ausflugs-

gastronomie im Außenbereich möglich. Auch können damit negative Auswirkungen auf Gastronomieeinrichtungen in den umliegenden Stadtteilen vermieden werden.

Das Sondergebiet SO 2 "Pferdehof" soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes vorwiegend der Pferdehaltung und der Ausübung des Pferdesportes dienen. Zur Konkretisierung werden ergänzende Nutzungsfestsetzungen getroffen, in dem eine Reithalle und Stallungen sowie die üblicherweise mit diesen Nutzungen in Verbindung stehenden erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind.

Die strikte Trennung zwischen Gastronomie und Pferdehof erfolgte unter funktionalen Gesichtspunkten und um eine gegenseitige Beeinträchtigung sowie Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber sind wegen der Lage außerhalb von Siedlungsbereichen nur ausnahmsweise zulässig und auf jeweils eine im SO 1 und SO 2 begrenzt. Mit der Beschränkung auf einen bestimmten Personenkreis und der Begrenzung der Wohnungsanzahl soll eine unverhältnismäßige und der Gebietsausrichtung im Außenbereich zuwiderlaufende Wohnfunktion planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Boden wird der landwirtschaftliche Betrieb im räumlichen Zusammenhang untergebracht und auf das SO 3 "Landwirtschaft" beschränkt. Weitergehende betrieblich notwendige Anforderungen werden mit den festgesetzten Nutzungen ausreichend bestimmt.

Durch die konkrete nutzungsbezogene Festsetzung der einzelnen Sondergebiete kann im Falle von Betriebsaufgaben die Ansiedlung anderer Nutzungen, die mit dem Außenbereich und dem Erholungsraum "Laubenheimer Höhe" unverträglich sind, verhindert werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit den zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen als Höchstgrenze in Metern über NN bestimmt. Es orientiert sich an dem geplanten Bauvorhaben und sieht daher für die einzelnen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 eine unterschiedliche GRZ vor, bleibt aber in allen Fällen unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen. Die Festsetzung einer niedrigeren GRZ wird der im Außenbereich vorhandenen geringeren städtebaulichen Dichte gerecht.

Im SO1 "Gastronomie" wird die sich am Bauvorhaben orientierende GRZ auf 0,3 festgesetzt. Neben der angemessenen Ausnutzung des Grundstückes mit baulichen Anlagen verbleibt damit noch genügend Freiraumanteil, der in Verbindung mit einer entsprechenden Begrünung geeignet ist, die für eine Außengastronomie erforderliche hohe Aufenthaltsqualität zu sichern. Durch den mit der Gastronomie verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf wird im SO 1 eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,5 zugelassen.

Im SO 2 "Pferdehof" wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem Pferdehof den für die Entwicklung und wirtschaftliche Nutzung erforderlichen Flächenbedarf zur Verfügung stellen.

Die für das SO 3 "Landwirtschaft" festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht eine angemessene und den betrieblichen Erfordernissen Rechnung tragende Bebauung bei gleichzeitiger Vermeidung großflächiger Versiegelungen.

Die für die einzelnen Sondergebiete festgesetzte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen als auch das nach Nordosten und Osten abfallende Gelände im Plangebiet. Mit der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen von 198,0 m ü. NN im SO 1 "Gastronomie" sind bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 187,0 m Baukörperhöhen bis zu 11,0 m zulässig.

Im SO 2 "Pferdehof" werden bezogen auf das Geländeniveau Gebäudehöhen zwischen 10,0 m und 12,00 m und im SO 3 "Landwirtschaft" bis zu 10,0 m (je 200,0 m ü. NN) ermöglicht. Diese festgesetzten Höhen entsprechen den Höhen größerer landwirtschaftlicher Gebäude und Reithallen. Da die Gebäude in der Regel große lichte Höhen aufweisen, ist mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die ausreichende und flexible Gestaltung der Baukörper ausreichend bestimmt. Eine weitergehende Differenzierung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und -wirkung ist nicht erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist mit den festgesetzten Höhen ein harmonischer Übergang zwischen den einzelnen Sondergebietsnutzungen gewährleistet. Gleichzeitig ist auch sichergestellt, dass sich die Gastronomie, der Pferdehof sowie der Landwirtschaftliche Betrieb mit ihren baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des anstehenden Geländes sowie der Höhe des vorhandenen Gehölzgürtels, der den Ausiedlerhof umgibt, in das Landschaftsbild einfügen.

10.3 Bauweise

Im SO 1 "Gastronomie" sowie in dem nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen Teilbereich des SO 2 "Pferdehof" wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung mit den nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen, jedoch mit Gebäudelängen bis zu 70,0 m. Dies begründet sich aus der Erforderlichkeit größerer Baukörperlängen, die den betrieblichen Erfordernissen des geplanten Vorhabens sowie den erforderlichen normen- und nutzungsbedingten Abmessungen von Reithallen mit einer berittenen Hufschlaggröße von mindestens 60,0 m x 20,0 m Rechnung trägt.

Für die Teilflächen des SO 2 "Pferdehof" südlich des Wirtschaftsweges und für das SO 3 "Landwirtschaft" wird die offene Bauweise festgesetzt. Bezogen auf die an diese Flächen gestellten Nutzungsanforderungen wird dies als ausreichend und verträglich angesehen und verhindert überdimensionierte Baukörper. Ferner ermöglichen die vorhandenen Grundstücksgrößen unter Berücksichtigung eines Mindestmaßes an Freiraum keine weitere darüber hinaus gehende Ausdehnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich am städtebaulichen Konzept und wurden nutzungsabhängig und unter dem Aspekt ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Berücksichtigung eines angemessenen Verhältnisses von Bebauung und Freiraum festgesetzt.

10.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen von "Gastronomie" und "Pferdehof" sind üblicherweise mit einem Stellplatzbedarf verbunden. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch parkende Fahrzeuge in der Feldflur werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt.

Die im Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb erforderliche, höhere Anzahl an Stellplätzen wird unter ökonomischen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten im Nordwesten des SO 1 "Gastronomie" untergebracht.

Die für die beabsichtigte Pensionspferdehaltung erforderlichen Stellplätze werden mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze im SO 2 "Pferdehof" in räumlicher Nähe und im funktionalen Zusammenhang zum geplanten Stall angeordnet.

Die Unterbringung von Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie von Garagen, wird im gesamten Sondergebiet aus städtebaulichen Gründen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Dadurch soll einer zu hohen Dichte durch Baukörper entgegengewirkt und ein Mindestmaß an Offenheit und Aufenthaltsqualität durch Grundstücksfreiflächen ermöglicht werden.

10.5 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließungsstraße K 13 sowie die umliegenden Wirtschaftswege werden in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zufahrt von der Kreisstraße zum Vorhabengebiet wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie umfasst neben der eigentlichen Fahrbahn auch mögliche Fuß- und Radwege sowie Flächen für das Straßenbegleitgrün. Der Vorhabenträger ist damit für die Herstellung und Unterhaltung des Zuweges zu dem geplanten Gutshof verantwortlich. Um eine Nutzung dieses Privatweges durch die Landwirtschaft und die Öffentlichkeit sicherzustellen wird im städtebaulichen Vertrag eine uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit für diese Nutzungen eingeräumt. Mit den Festsetzungen ist die äußere Erschließung des Sondergebietes gesichert. Zudem bleibt damit die Erreichbarkeit der Landwirtschaftsflächen im Umfeld des Geltungsbereiches gewährleistet.

Die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich der K 13 ermöglicht zudem die Errichtung einer Bedarfshaltestelle zur besseren Anbindung des Vorhabens an den ÖPNV. Hiermit könnte die bisherige Anbindung über die bestehende Haltestelle am Erich-Koch-Höhenweg ergänzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines größeren Freiraumes, der der Bevölkerung als Naherholungsraum dient. Durch die getroffenen Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden die bestehenden Wegeverbindungen auf der Laubenheimer Höhe sowie zum Laubenheimer Hang sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung aufrechterhalten.

10.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die private Verkehrsfläche im Norden des Geltungsbereichs wird von einer bestehenden Kraftstoffernleitung der Bundeswehr gekreuzt. Zum Schutz dieser Leitung vor Beschädigungen durch Erdarbeiten oder Pflanzenwuchs wurden mittels textlicher Festsetzungen Baumaßnahmen und tief wurzelnde Bepflanzungen in einem 10 m breiten Schutzstreifen untersagt. Diese könnten zu Beschädigungen an der Leitung und damit zu einer Gefährdung der Umwelt führen. Betreiber der Leitung ist die Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden. Bei Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens ist in jedem Fall eine Abstimmung mit dem Betreiber erforderlich, um einzuhaltende Sicherheits- und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

10.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Plangebietsinterne Maßnahmenfläche dient der Kompensation der Inanspruchnahme von Grünland, Hochstaudenfluren und Gehölzstrukturen. Durch die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung werden die Bodenfunktionen aufgewertet. Durch den Wechsel von Offenlandflächen und Gehölzpflanzungen werden Landschaftsstrukturen mit vielfältigem faunistischen und floristischen Lebensraumpotential geschaffen. Die Entwicklung landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen trägt zur Strukturanreicherung des ausgeräumten Landschaftsraumes bei.

Der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich kann nur zum Teil innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Es sind externe Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 0,52 ha erforderlich, die mit den Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A3 umgesetzt werden.

Durch die Extensivierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen können die Bodenfunktionen aufgewertet werden. Zur Schaffung vielfältiger floristischer und faunistischer Lebensraumstrukturen erfolgen auf den Maßnahmenflächen die Pflanzung von Einzelbäumen bzw. die Pflanzung von Sträuchern. Die dauerhafte Freihaltung von Teilflächen durch regelmäßige Mahd erhöht die Grenzliniendichte und schafft abwechslungsreiche Lebensraumstrukturen. Gleichzeitig bewirken die Gehölzpflanzungen eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Strukturanreicherung.

Die o.g. interne Ausgleichsfläche dient gleichzeitig der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert. Für das Plangebiet wurde ein Fachbeitrag zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Dem Fachbeitrag können weitere Ausführungen entnommen werden. Die Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet tragen den Bestimmungen des § 2 LWG über die Versickerung und Verwertung des Niederschlagswassers Rechnung.

10.8 Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet ist über die K 13 und den abzweigenden privaten Zufahrtsweg erschlossen. Dieser Weg ist zudem Teil des landwirtschaftlichen Wegenetzes und fungiert als Fuß- und Radweg für die Erholungssuchenden auf der Laubenheimer

Höhe. Die Nutzungsmöglichkeit für die Landwirtschaft sowie für die Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg wird durch Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes sowie durch eine Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger gesichert.

Zur Sicherung der bestehenden Fernölbetriebsleitung der NATO im Norden des Geltungsbereiches ist zusätzlich zu einem Schutzstreifen ein Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers auf der privaten Erschließungsfläche festgesetzt. Derzeitiger Betreiber ist die Wehrbereichsverwaltung West.

10.9 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und der Sicherung der prägenden Einzelbäume sowie des vorhandenen Gehölzgürtels, der einen Großteil des Plangebietes ingrünt. Neben dem Erhalt der landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen und der Sicherung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kann damit auch die landschaftsbildgerechte Einbindung der baulichen Anlagen sowie eine optische Abschirmung sichergestellt werden.

Im Süden, Osten und Westen der Sondergebiete SO 2 und SO 3 werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Gehölzstrukturen werden die Erweiterungsflächen des Sondergebietes in die umgebende unbebaute und weit einsehbare Landschaft landschaftsbildverträglich eingebunden. Die Pflanzungen sind entsprechend dieser Zielsetzung dicht auszuführen. Die textlichen Festsetzungen enthalten dazu verbindliche Vorgaben. In Verbindung mit den Erhaltflächen wird das Sondergebiet damit von allen Seiten durch Gehölzstrukturen umschlossen und wird zukünftig von den angrenzenden Flächen kaum einsehbar sein.

Innerhalb des Sondergebietes sind zur Verbesserung der Durchgrünung und Gliederung die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommenen Flächen als zu begrünende und gärtnerisch dauerhaft zu unterhaltende Vegetationsflächen festgesetzt. Da durch Gehölze eine Raumwirksamkeit geschaffen werden kann, die zur Gliederung beiträgt, sind mindestens 30 % der Freiflächen mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Auch die Pflanzung und Unterhaltung eines Laubbaumes für je 4 ebenerdige Stellplätze in räumlicher Nähe gemäß der Satzung Über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz leistet einen Beitrag zur Durchgrünung, Gliederung und zum gestalterischen Erscheinungsbild des Sondergebietes.

Insgesamt bewirken die genannten Bepflanzungsmaßnahmen auch eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerung von Niederschlägen sowie des Lokalklimas durch Beschattung und stellen eine Erweiterung des Lebensraumes Tiere und Pflanzen dar. Die genannten Mindestanforderungen an die Pflanzungen und die Verwendung standortgerechter heimischer Vegetation sind Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen und Pflanzgebote die positiven Wirkungen für Boden, Klima, Tiere und Pflanzen sowie die Einbindung in das Landschaftsbild entfalten können. Durch die Maßgabe der Nachpflanzung von einheimischen standortgerechten Gehölzen können die Gehölzstrukturen dauerhaft erhalten werden.

10.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen der Grundstücke sind gemäß Festsetzung gänzlich ausgeschlossen. Sie widersprechen dem Ziel der Einfügung in die freie Landschaft. Durch die vorhandenen und geplanten Gehölzpflanzungen wird eine ausreichende Abgrenzung gewährleistet.

Farbgebung

Aus Gründen des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan Regelungen zur Farbgebung der baulichen Anlagen getroffen. Die Signal-/Fernwirkung von hellen Fassaden und Dachflächen ist aufgrund der zumeist dunkleren Umgebung wesentlich größer als bei vergleichbaren Gebäuden mit dunkler Farbgebung. Aufgrund der Lage im Außenbereich und an einer exponierten Stelle auf der Laubenheimer Höhe wären helle Gebäude über viele Kilometer hinweg deutlich sichtbar und würden die Aufmerksamkeit des Betrachters auf sich lenken. Um die vorhandene Eigenart der Landschaft beizubehalten und das Landschaftsbild nicht nachhaltig zu verändern soll daher neben der Eingrünung des Vorhabens die Fernwirkung der Gebäude über die zu verwendende Farbgebung minimiert werden.

Werbung

Aus den gleichen Beweggründen wie die Bestimmung der Farbgebung baulicher Anlagen erfolgt eine Beschränkung von Werbeanlagen im Geltungsbereich. Die exponierte Lage macht das Vorhaben Gutshof von weither sichtbar. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, die darauf abzielen das Vorhaben vom Erich-Koch-Höhenweg bzw. darüber hinaus zum Rheintal sichtbar zu machen sind aus diesem Grund unzulässig. Besonders leuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen entfalten eine besondere Signalwirkung, weshalb sie gänzlich ausgeschlossen sind, sofern sie zur freien Landschaft hin abstrahlen. Werbeanlagen, die sich innerhalb der eingegrünter Vorhabenfläche befinden und von außen nicht oder kaum wahrgenommen werden, sind hiervon nicht betroffen.

Eine Besonderheit stellt der Einmündungsbereich an der K 13 dar. Aufgrund der von der Hauptstraße zurückgesetzten Lage des Gutshofes wird eine Beschilderung im unmittelbaren Einmündungsbereich für eine sinnvolle Außendarstellung erforderlich. Da es sich hierbei jedoch um einen Bereich handelt, der von jeglichen baulichen Anlagen unbeeinflusst ist, werden an die Größe der Werbeanlage erhöhte Anforderungen gestellt, um die Wirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren.

11. Grundwassermessstellen

Im südlichen Teil des Sondergebietes Pferdehof (SO 2) befinden sich zwei Grundwassermessstellen, die der Untersuchung der Grundwasserbelastung aus der Altablagerungsfläche nördlich des Geltungsbereiches und dem Grundwasserfließverhalten im Bereich der Verfüllung des Steinbruchs dienen. Diese beiden Messstellen sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Aus diesem Grund ist im städtebaulichen Vertrag zum VEP eine Regelung aufgenommen, um die Zugänglichkeit auch bei einer möglichen Überbauung zu gewährleisten.

12. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der in der Anlage enthaltene Umweltbericht ist Teil der Begründung.

13. Statistik

Sonstiges Sondergebiet (SO)	21.750 m ²	(65,8 %)
öffentliche Verkehrsfläche	4.680 m ²	(14,2 %)
private Verkehrsfläche	4.000 m ²	(12,1 %)
Ausgleichsfläche	2.630 m ²	(7,9 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	33.060 m ²	100 %

14. Kosten

Die Kosten für die Herstellung des geplanten Schmutzwasserkanals werden durch die einmaligen Abwassergebühren des Eigentümers gedeckt. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten sowie die Kosten für den erforderlichen Naturschutzfachlichen Ausgleich werden ebenso wie die Herstellung der Privatstraße und der Anschluss an die K 13 durch den Vorhabenträger übernommen. Entsprechende verbindliche Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Die Kosten für die beiden vorgesehenen Bedarfshaltestellen im Einmündungsbereich der K 13 (in Höhe von ca. 15.000,- Euro) sind durch die MVG zu tragen. Sofern hierfür die erforderlichen Mittel nicht zur Verfügung stehen, muss auf die Errichtung der Haltestellen verzichtet und die vorhandene Haltestelle am Erich-Koch-Höhenweg zur Anbindung des Vorhabens genutzt werden.

Der Stadt Mainz entstehen aus der Realisierung des Vorhabens darüber hinaus keine weiteren Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete