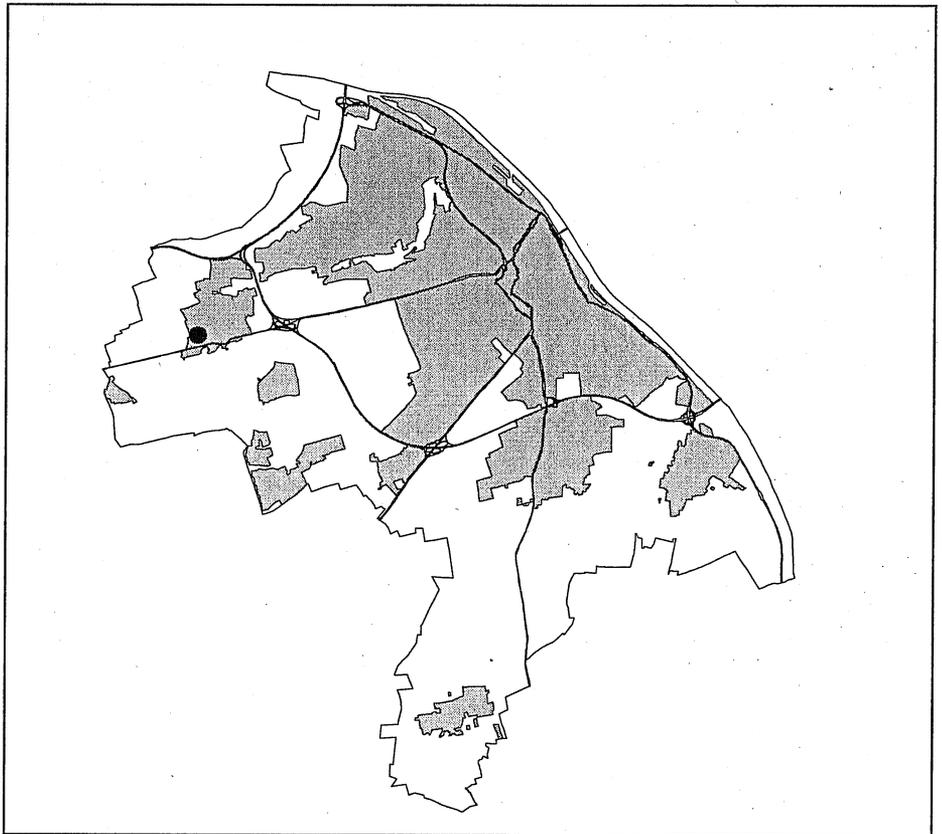


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Finthen-West (F 87)"

Bebauungsplan "Finthen-West (F 87)"



Stand: Satzungsbeschluss

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom **2.6. JUN. 2009**
Az.: 4314 05-02 112-01/FNP A.17

Begründung zur Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Finthen-West (F 87)" / zum Bebauungsplan "Finthen-West (F 87)"

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2. | Erfordernis der Planung und Planungsziel | 4 |
| 3. | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4. | Raumordnung | 5 |
| 5. | Städtebauliches Konzept | 7 |
| 6. | Äußere Erschließung | 7 |
| 7. | Landwirtschaft/ Aussiedlerhöfe | 8 |
| 8. | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 10 |
| 8.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 8.2 | Bauweise / Stellung baulicher Anlagen | 11 |
| 8.3 | Grundstücksgrößen | 11 |
| 8.4 | Begrenzung der Wohneinheiten | 12 |
| 8.5 | Nebenanlagen..... | 12 |
| 8.6 | Höhenlage baulicher Anlagen | 12 |
| 8.7 | Verkehrsbezogene Festsetzungen..... | 13 |
| 8.8 | Geh- und Fahrrechte | 15 |
| 8.9 | Flächen für die Niederschlagsversickerung..... | 15 |
| 8.10 | Grünflächen | 16 |
| 8.11 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 16 |
| 8.12 | Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen | 17 |
| 8.13 | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | 17 |
| 8.14 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 18 |
| 9. | Umweltbericht | 19 |
| 10. | Familienfreundlichkeitsprüfung | 19 |
| 11. | Statistik | 26 |
| 12. | Kosten | 26 |

Anlage 1

Umweltbericht gemäß § 2a inklusive Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 24 LNatSchG, Jestaedt + Partner, Mainz, 11.08.2008

Hinweis:

Die Pläne und Karten, die in den o. g. Anlagen nur in einer Verkleinerung enthalten sind, können beim Stadtplanungsamt zu den normalen Bürozeiten in Originalgröße und Farbe eingesehen werden.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanentwurf "Finthen - West (F 87)" liegt im Südwesten des Stadtteiles Mainz - Finthen und wird begrenzt

- im Süden durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung an der Theodor-Heuss-Straße sowie teilweise durch die Theodor-Heuss-Straße,
- im Osten durch den bestehenden westlichen Ortsrand entlang der Ludwig-Schwamb-Straße sowie teilweise durch die Ludwig-Schwamb-Straße,
- im Norden durch die Uhlerbornstraße und
- im Westen durch Flurstücke, die ca. 100 m bis 150 m vom westlichen Ortsrand entfernt liegen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes geht in Teilbereichen über den Geltungsbereich des "F 87" hinaus und wird begrenzt

- im Süden durch die Theodor-Heuss-Straße,
- im Osten durch den bestehenden westlichen Ortsrand entlang der Ludwig-Schwamb-Straße,
- im Norden durch die Uhlerbornstraße und
- im Westen durch Flurstücke, die ca. 50 m östlich des Karcherweges liegen.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bisher liegt der Geltungsbereich des "F 87" im Außenbereich. Des Weiteren wurde der betroffene Bereich des ansonsten wirksamen Flächennutzungsplanes von der Genehmigung durch die Obere Landesplanungsbehörde ausgenommen. Die Gründe für die Ausnahme von der Genehmigung lagen hier insbesondere in den Widersprüchen zu den Zielen der Raumordnung (LEP III) sowie des Naturschutzes. Für das inzwischen verkleinerte Plangebiet konnte unter bestimmten Maßgaben eine Einigung mit der SGD Süd erreicht werden.

Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Finthen - West (F 87)" sowie die Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zur Schaffung der Rechtsklarheit umfasst die Änderung des Flächennutzungsplanes den gesamten Bereich, der bisher von der Genehmigung ausgenommen wurde.

Ziel der Bauleitplanung ist es, im Sinne einer behutsamen Arrondierung des Stadtteiles Mainz - Finthen ein Wohngebiet mit geringer Bebauungsdichte zu schaffen. Durch das Angebot einer attraktiven Wohnbebauung in ländlicher Ortsrandlage soll die Abwanderung der Bevölkerung in das Mainzer Umland gemindert werden.

3. Flächennutzungsplan

Wie oben bereits dargelegt, wurde der betroffene Bereich des ansonsten wirksamen Flächennutzungsplanes von der Genehmigung durch die Obere Landesplanungsbehörde ausgenommen. Der Flächennutzungsplan wurde daher parallel zum Bebauungsplan "F 87" geändert.

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes geht über den "F 87" hinaus, um so im Sinne der Rechtsklarheit den gesamten, bisher von der Genehmigung ausgenommenen Bereich zu erfassen und das bereits mit dem "F 86" bestehende Planungsrecht redaktionell zu integrieren.

Im zukünftigen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Wohnbaufläche, Fläche für Landwirtschaft, Ausgleichsfläche sowie als Sondergebiet "Hotel" (Atriumhotel) dargestellt. Das bisher noch dargestellte Naturschutzgebiet "Am Roten Weg – Berggewann" wurde gemäß des aktuellen Sachstands (Vertragsnaturschutz anstatt Naturschutzgebiet) aus dem Planentwurf herausgenommen. Die nachrichtliche Übernahme des Vogelschutzgebietes "Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim" bleibt jedoch bestehen. Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche wird der geplante Spielplatz dargestellt.

Da die erforderlichen Ausgleichsflächen westlich des Karcherweges in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entsprechend der Verfügbarkeit sowie der Eignung punktuell verteilt sind und die Flurstücke teilweise eine Breite von 10 m nicht überschreiten, ist eine Darstellung als Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan, der im Maßstab 1:20.000 erstellt wurde, nicht möglich. Eine Lesbarkeit der Darstellung wäre nicht möglich und die Inhalte damit nicht sachdienlich. Die Flurstücke der Ausgleichsflächen sind jedoch dezidiert im Bebauungsplan festgesetzt und waren bereits vor der öffentlichen Auslegung für die zukünftige Ausgleichsfunktion vertraglich gesichert.

Westlich des auf ca. 80 Wohneinheiten begrenzten Baugebietes wird eine ca. 20 m breite Ortsrandeingrünung und folgend Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierdurch wird der Planungswille der Stadt Mainz bekundet, die Ortsabrundung westlich von Finthen durch den "F 87" definitiv abzuschließen.

4. Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung zu beachten. Die raumordnerischen Ziele sind für das Plangebiet im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP) sowie im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe dargestellt. Die zuständige Landesplanungsbehörde

teilt im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft den Trägern der Bauleitplanung in einer landesplanerischen Stellungnahme die bei der Aufstellung der Bauleitpläne maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Mit Schreiben vom 19.03.2007 erfolgte durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe am Rand des betroffenen Bereiches ein Raum für den Arten- und Biotopenschutz ausgewiesen ist. Nach den Bestimmungen des ROP Rheinhessen-Nahe seien innerhalb der Vorranggebiete für den Arten- und Biotopenschutz raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben nicht zulässig, wenn sie dem Ziel "Sicherung und Entwicklung eines kohärenten regionalen Biotopsystem" entgegenstehen würden. Dies wäre der Fall, wenn der Eingriff zu einer irreversiblen Schädigung bzw. zu einem nicht ausgleichbaren Verlust bedeutsamer Standortpotentiale führen würde.

Der vorliegende Fall der Ortsrandarrondierung "F 87" lasse sich jedoch mit den Vorgaben der Regionalplanung vereinbaren. Der regionale Grünzug erstreckte sich östlich bis zum Karcherweg und tangiere die Planung nicht. Der Randbereich der geplanten Baufläche liege in einem Vorranggebiet für den Arten- und Biotopenschutz, hier werde im Raumordnungsplan eine Pufferzone in einer Breite von 80 m bis 100 m zum bestehenden Ortsrand vorgesehen. In diesem Gürtel werde aus Sicht der Regionalplanung ausdrücklich dem Naturschutz kein Vorrang eingeräumt. In dieser Zone liege die geplante Siedlungserweiterung.

Seitens der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wird empfohlen, die landespflegerischen Ausgleichsflächen zum größten Teil innerhalb der westlich angrenzenden Vorranggebiet für den Arten- und Biotopenschutz umzusetzen. Mit dieser regionalplanerischen Vorgabe decke sich die naturschutzrechtliche Vereinbarung, die in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 01.03.2006 geregelt wurde.

Voraussetzung für das Baugebiet "Finthen-West" sei der Nachweis der Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet "Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim". Des Weiteren müsse der erforderliche Ausgleich im Verhältnis 1:1 westlich des Karcherweges erfolgen. Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes sollten auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Bei der Erstellung der landesplanerischen Stellungnahme wurde bereits der Entwurf des LEP IV berücksichtigt.

Die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes wird gutachterlich im Umweltbericht nachgewiesen.

Die landesplanerische sowie naturschutzfachliche Vorgabe, dass die Ausgleichsflächen überwiegend westlich des Karcherweges im Verhältnis 1:1 nachzuweisen sind, wird im Bauleitplanverfahren mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes werden auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Gänzlich wird hierauf jedoch nicht verzichtet, da zum einen im Umweltbericht eine Ortsrandeingrünung auch im Sinne potentieller Niststandorte gefordert wird und durch einen "Puffer" sowohl das Landschaftsbild ge-

schützt als auch der erforderliche Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen wird.

Eine Darstellung der Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan ist, wie oben dargelegt, nicht möglich

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, bis auf die Bitte um Darstellung der Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan, beachtet werden.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der die Realisierung von ca. 80 Wohneinheiten bei Grundstücksgrößen von ca. 250 bis 400 m² vorsieht. Er zeichnet sich durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung aus. In Richtung Bestand sind zwei Geschosse, im Übergang zur freien Landschaft in der äußeren westlichen Gebäudereihe ein Geschoss zulässig. Der nach Westen führende Rötherweg wird ausschließlich für den Fußverkehr offen gehalten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Theodor-Heuss-Straße als auch über die Ludwig-Schwamb-Straße. Um die Erschließung der Ludwig-Schwamb-Straße realisieren zu können, ist die Verlagerung privater Garagen erforderlich.

Die erforderlichen LE-Flächen sollen nach Vorgabe der SGD Süd vornehmlich im Kernraum des Naturschutzgebietes nachgewiesen werden. Ein Teil der LE-Flächen wird jedoch auch als "Puffer" um das Baugebiet gelegt, um eine Abschirmung des neuen Wohngebietes zur freien Landschaft und den dort stattfindenden Obstbau zu schaffen.

Im Norden des Plangebietes sind innerhalb dieser Fläche Immissionsschutzpflanzungen vorgesehen, welche den Staubeintrag durch den nördlich angrenzenden Reitplatz abschirmen sollen. Im Bereich zwischen dem südlich gelegenen mehrgeschossigen Wohnungsbau und der neu vorgesehenen Bebauung ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Eine Bebauung dieser Fläche bietet sich auf Grund der dort gegebenen zeitweisen Verschattung nicht an.

6. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Ludwig-Schwamb-Straße sowie über die Theodor-Heuss-Straße an die äußere Erschließung angebunden. Bei insgesamt zwei Erschließungspunkten kann flexibel auf evtl. Störungen reagiert und die entstehende Verkehrsbelastung gleichmäßiger auf den bestehenden Ortsteil verteilt werden.

Maßgeblich für die Beurteilung, ob das Erschließungssystem die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Baugebiet "F 87" aufnehmen kann, ist einerseits die Gesamtsumme zusätzlichen Verkehrs in 24 Stunden, andererseits die Summe der zusätzlichen Fahrzeuge in der Spitzenstunde.

Laut den aus der letzten Haushaltsbefragung in Mainz bekannten Eckwerten bezüglich der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, resultieren aus den geplanten Wohneinheiten des "F 87" die folgenden Verkehrsbelastungen, die zusätzlich vom Erschließungsnetz aufzunehmen sind: Zusatzbelastung in 24 Stunden (Quellverkehr und Zielverkehr) 280 Kfz, davon Zusatzbelastungen in der Spitzenstunde 50 Kfz.

Diese Werte sind in Beziehung zu setzen mit einer aktuell verfügbaren Verkehrszählung des ehemaligen Amtes für Verkehrswesen (jetzt Abteilung Verkehrswesen, Stadtplanungsamt) der Ludwig-Schwamb-Straße / Höhe Flugplatzstraße (04/2005). Diese lieferte innerhalb von 24 Stunden eine Querschnittsbelastung von etwa 3500 Kfz. Geht man, vereinfachend, davon aus, dass die gesamte Zusatzbelastung aus dem "F 87" über die Ludwig-Schwamb-Straße abgewickelt wird, so ergibt sich in dieser überschlägigen Betrachtung eine Zusatzbelastung von ca. 6 % im Querschnitt des Tageswertes. Angesichts einer Schwankungsbreite der Querschnittsbelastung von bis zu 10 % der Tagessumme, kann die Zusatzbelastung damit als unbedeutend eingestuft werden.

Für die Spitzenstunden vormittags und nachmittags ergeben sich jeweils 50 durch das Plangebiet "F 87" induzierte Kfz, angebunden über zwei Anschlüsse. Angesichts zahlreicher Varianten der Verkehrsverteilung ab den beiden Zufahrten sind die Zusatzbelastungen abschnittsweise schwierig zu bestimmen. Für die Lage der Anschlusspunkte des Plangebietes ergeben sich, bei Gleichverteilung, etwa 25 zusätzliche Kfz in der Spitzenstunde.

Die Ludwig-Schwamb-Straße ist im Quartier Finthen-West eine Haupteerschließungsstraße. Die Fahrbahnbreite der Ludwig-Schwamb-Straße beträgt im Regelfall 6 m, was für den Begegnungsfall Bus / LKW bei langsamer Fahrt grundsätzlich ausreichend ist. Der Straßenquerschnitt im Verlauf der Ludwig-Schwamb-Straße wurde bewusst durch eingebaute Pflanzinseln und Parkmöglichkeiten eingeengt, damit die Geschwindigkeit in der Tempo 30-Zone eingehalten und die Straße weitgehend von Fremdverkehr bzw. Durchgangsverkehr freigehalten wird.

Weitere Informationen hierzu sind Kapitel 8.7 dieser Begründung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird durch die Buslinien 55 sowie 58 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Linienführung bleibt hierbei unverändert.

7. Landwirtschaft/ Aussiedlerhöfe

Die Nähe der zukünftigen Wohnbebauung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde im Bebauungsplanverfahren "F 87" in besonderem Maße berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen sind in unterschiedlichen Bereichen zu finden. Im Sinne der Übersichtlichkeit sollen die relevanten Aspekte an dieser Stelle der Begründung kurz zusammengefasst werden.

Beim "Heranrücken" von Wohnbebauung an landwirtschaftliche Nutzflächen müssen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eventuell entstehende Konflikte erkannt und Lösungen entwickelt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen müssen auch nach der Realisierung des Baugebietes bewirtschaftet werden können, ohne dabei die sensible Wohnnutzung zu stören.

Im "F 87" wurde in erster Linie mit der Festsetzung einer "Pufferfläche" am westlichen Baugebietsrand reagiert. Der ca. 20 m breite Streifen, der als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie LE-Fläche festgesetzt ist, sichert einen ausreichenden Abstand zwischen den genannten Nutzungen. Der Konfliktbewältigung, insbesondere hinsichtlich der Spritzabstände wird mit diesem Abstand ausreichend Rechnung getragen. Auch dem Trennungsgrundsatz wird entsprochen. Das Thema "Viehhaltung" muss im "F 87" nicht berücksichtigt werden, da diese Betriebsform nicht ortsüblich ist, keine entsprechenden Betriebe bestehen und aus naturschutzfachlichen Gründen westlich des "F 87" ausschließlich Obstbaubetriebe aussiedeln dürfen (Naturschutz durch Nutzung). Vor diesem Hintergrund haben die Landwirtschaftskammer und die SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, der Planung zugestimmt.

Im Norden des Plangebietes sind Baumpflanzungen vorgesehen, die einen Staubeintrag aus Richtung der Reitplätze vermeiden sollen.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist auch nach Realisierung der Planung gewährleistet. Zwar wird der Rötherweg innerhalb des Plangebietes nur noch für den Fuß- und Radverkehr geöffnet, um Störungen durch Mischung der Verkehre zu vermeiden. Die Flurstücke sind jedoch über den Karcherweg / Rötherweg aus Richtung Westen weiterhin erreichbar.

Gemäß vertraglicher Vereinbarung zwischen der SGD Süd, den betroffenen Bauernvereinen sowie der Stadt Mainz sollen im Sinne des Naturschutzes landwirtschaftliche Aussiedlungen auf den Bereich östlich des Karcherweges begrenzt werden. Dem entsprechend wurden bereits Bauanträge für Aussiedlungen gestellt. Mit der Realisierung wurde Ende 2007 begonnen. Vorsorglich wurde daher das Thema "Lärm" hinsichtlich der erforderlichen Konfliktbewältigung betrachtet. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Geltungsbereich des "F 87" die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unter der Annahme ungünstiger Bedingungen sowohl tagsüber, als auch nachts eingehalten werden. Zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und dem geplanten Wohngebiet ergibt sich somit aus Sicht des Lärmschutzes kein Konflikt.

Im Rahmen der Genehmigung der Aussiedlerhöfe, die auf Grundlage von § 35 BauGB erfolgte, wurde unter Beachtung des Baugebietes "F 87" eine gemeinsame FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die kumulative Wirkung der Bauvorhaben mit dem "F 87" wurde hierin untersucht und kommt zu dem Schluss, dass mögliche negative kumulative Wirkungen nicht zu erwarten sind.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Im Plangebiet "F 87" soll die Wohnnutzung vorherrschen. Der Bereich ist daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO wird auf Grund der starken Einschränkung des Nutzungsspektrums verzichtet. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet stellt die Wohnnutzung klar in den Vordergrund, lässt jedoch im Sinne einer größeren Flexibilität auch andere, mit dem Wohnen verträgliche Nutzung zu.

Um das Wohngebiet vor potentiellen "inneren" Emissionsquellen zu schützen, sind die allgemein zulässige Nutzungen "nicht störende Handwerksbetriebe" sowie "der Versorgung des Gebietes dienende Läden" nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen zeichnen sich unter anderem durch einen erhöhten Kundenverkehr aus, der die Wohnruhe stört und der nicht über die teilweise schmalen Wohnwege abgewickelt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Um der besonderen städtebaulichen Situation im Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden, wird für das Baugebiet "Finthen-West" eine geringere Bebauungsdichte festgesetzt. Das nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2) wird daher nicht voll ausgeschöpft, sondern vielmehr eine Begrenzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt.

In Bereichen mit zwei zulässigen Geschossen wird in Orientierung am östlich angrenzenden Gebäudebestand eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit dieser GRZ werden die im benachbarten Bestand zu verzeichnenden Werte nicht überschritten. In Bereichen mit einer eingeschossigen Bebauung wird am neu entstehenden Ortsrand im Sinne des fließenden Übergangs zur freien Landschaft eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50% durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird im Sinne der Bauherrenfreiheit nicht eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen wird mit den Festsetzungen zur GRZ das Ziel einer geringeren Baudichte erreicht, ohne die wirtschaftliche Bebaubarkeit der Grundstücke einzuschränken.

Freiberufliche Tätigkeiten

Um das gesamte Wohngebiet vor einer erhöhten Nutzungsdichte und den damit verbundenen "inneren" Immissionsquellen zu schützen, ist der für freiberufliche Nutzungen maximal zulässige Flächenanteil auch im Sinne der Rechtsklarheit auf 30% je Wohngebäude beschränkt.

8.2 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Vor dem Hintergrund der gewünschten lockeren Bebauung wurde die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hierdurch werden höher verdichtete Hausgruppen ausgeschlossen, die auch auf Grund der Erschließungssituation nicht gewünscht sind. Im Übergang zur freien Landschaft sind im Bereich, für den eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt ist, ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde darauf geachtet, dass einerseits wirtschaftlich bebaubare Grundstücke entstehen, andererseits ein verträglicher Abstand der neuen Bebauung zum östlich des Plangebietes liegenden Gebäudebestand eingehalten wird.

Im Vergleich zum ersten städtebaulichen Entwurf wurde im Bebauungsplanentwurf gerade aus o. g. Grund die Bebauung im Norden nach Nordwesten abgewinkelt, um hierdurch einen größeren Abstand zum bestehenden Ortsrand zu erhalten. Damit wurde insbesondere den Hinweisen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Rechnung getragen.

Die Tiefe der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster beträgt überwiegend 10 m. Lediglich am westlichen Rand des Plangebietes, der sich durch große Grundstücke und eingeschossige Einzelhausbebauung kennzeichnet, ist im Sinne einer größeren Flexibilität eine Baufenstertiefe von 12 m festgesetzt.

Um den gewünschten fließenden Übergang zur freien Landschaft zu optimieren, wurde für das "WA 1" die Stellung der baulichen Anlagen parallel zum Ortsrand festgesetzt. In Kombination mit den ausschließlich zulässigen Satteldächern ist damit sichergestellt, dass die Traufen der Gebäude parallel zum Ortsrand verlaufen und Beeinträchtigungen durch hervortretende Giebelwände vermieden werden.

8.3 Grundstücksgrößen

Der Bebauungsplan "F 87" sieht innerhalb des Plangebietes eine Differenzierung der Bebauungsdichten vor. Diese werden einerseits durch die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Andererseits besteht die Möglichkeit, die städtebauliche Dichte über die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen zu steuern. Dies ist insbesondere auf Grund der inzwischen nicht mehr erforderlichen Teilungsgenehmigung geboten.

Unter Abwägung aller Belange sind innerhalb des Baugebietes differenzierte Grundstücksgrößen festgesetzt. Am westlichen Rand des Baugebietes wird im Übergang zur freien Landschaft eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt. In den zentralen Lagen, für die sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung festgesetzt sind, müssen die Grundstücke eine Mindestgröße von 350 m² bei Einzelhäusern und 250 m² bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte einhalten. Der kleinere Wert bei Doppelhäusern ist in dem üblicherweise geringeren Flächenbedarf begründet. Durch die Konkretisierung der Festsetzung "je Doppelhaushälfte" ist sichergestellt, dass Doppelhäuser, die gemäß Rechtsprechung des BVerwG aus zwei an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegenden Hälften bestehen, in der Summe auf 500 m² großen Grundstück stehen. Zur weiteren Absicherung der planerischen Zielsetzung wird ergänzend festgesetzt, dass die Grundstücksgröße im "WA 2" mindestens 250 m² je Wohneinheit betragen muss.

8.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Um die Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes insbesondere vor dem Hintergrund der begrenzten Kapazitäten der äußeren Erschließung auch langfristig auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und so den städtebaulich gewünschten Charakter des Wohngebietes "Finthen-West" zu erreichen, sind für den gesamten "F 87" je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. Bei den geplanten 80 Wohneinheiten ist mit einer Verkehrsbelastung zu rechnen, die von dem bestehenden Erschließungssystem aufgenommen werden kann (siehe hierzu auch Kap. 6 und 8.7).

8.5 Nebenanlagen

Um eine qualitätsvolle Einfassung der Haupteerschließung durch unbebauten Vorgartenbereiche sicherzustellen, und insgesamt eine ungeordnete Verdichtung des Gebietes zu verhindern, sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf Grund der Tatsache, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, bestehen ausreichend Möglichkeiten, Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen zwischen den Hauptgebäuden anzuordnen. Die Platzierung von Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich ist daher nicht erforderlich.

Um im Sinne der Gestaltung und des Bodenschutzes die Garagenzufahrten einem Nutzen zuzuführen, sind ausnahmsweise im Bereich der Garagenzufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze zulässig.

8.6 Höhenlage baulicher Anlagen

Um im Rahmen der Planung sowohl die bestehende Bebauungsstruktur im Osten als auch einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft mit einer Höhenstufung zu berücksichtigen, wurden ergänzend zur Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse die zulässigen Trauf- und Firsthöhen definiert. Bei der Festlegung der Traufhöhe wurde je Geschoss eine Höhe von 2,75 m angesetzt und zusätzlich im Sinne der Bauherrenfreiheit ein "Puffer" für Drempe und Sockel von 1,5 m addiert.

Damit ergibt sich für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von 4,25 m und für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von 7,00 m. Unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung und einer angenommenen Gebäudetiefe von 10 m wurden die Firsthöhen für eingeschossige Gebäude mit 7,00 m und für zweigeschossige Gebäude mit 9,5 m festgesetzt.

Bei den festgesetzten Tauf- und Firsthöhen wird die harmonische Einbindung in den bebauten Ortsteil sowie der Übergang zur freien Landschaft sichergestellt und die Belange der Anwohner beachtet, ohne hierdurch das Interesse der zukünftigen Bewohner an einer wirtschaftlichen Bebauung ihrer Grundstücke zu stark einzuschränken.

Da das Plangebiet durch eine relativ unbewegte Topografie gekennzeichnet ist, reicht als Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche aus. Veränderungen des Bezugspunktes durch nachträgliche Geländemodellierung auf den Privatgrundstücken ist damit ausgeschlossen. Auf eine genaue Definition mit m ü NN kann verzichtet werden.

8.7 Verkehrsbezogene Festsetzungen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ludwig-Schwamb-Straße sowie die Theodor-Heuss-Straße. Von diesen beiden Erschließungspunkten wird bis zu einer verkehrstechnisch erforderlichen Tiefe eine "klassische" Verkehrsfläche in einer Breite von 10 m festgesetzt. Am Anschlusspunkt "Theodor-Heuss-Straße" wird diese Verkehrsfläche auf ca. 13 m aufgeweitet, um den Kurvenbereich im Rahmen der Ausführungsplanung leistungsfähig gestalten zu können. Einer funktionalen Hierarchie folgend, gehen die "klassischen" Verkehrsflächen in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" über. Im nördlich liegenden Wendebereich sind öffentliche Parkplätze zum Auffangen des Besucherverkehrs festgesetzt. Weitere öffentliche Stellplätze können parallel zum Straßenverlauf innerhalb der Verkehrsfläche angeordnet werden. Auf die Festsetzung eines großen, öffentlichen Sammelparkplatzes wird verzichtet, da hierdurch zusätzlich gebietsfremder Verkehr in das neue Wohngebiet hineingezogen würde. Gerade dies soll zum Schutz der bestehenden Anwohner vermieden werden.

Am Anschlusspunkt Ludwig-Schwamb-Straße ist zur Herstellung der Verkehrsfläche die Verlagerung von privaten Garagen erforderlich. Während in einem ersten städtebaulichen Entwurf die Verlagerung aller Garagen vorgesehen war, wurde in Terminen (12.12.06 und 18.12.06) außerhalb der gesetzlich geforderten Beteiligungsschritte gemeinsam mit den betroffenen Eigentümern für den Bebauungsplan eine Alternative entwickelt. Demnach werden nur die südlichen vier Garagen verlagert, während die nördlichen vier Garagen stehen bleiben. Für den Erhalt sprachen neben der Nähe zu den Wohnhäusern insbesondere die rückwärtige Erreichbarkeit der Gärten, die in einem Fall sogar durch Grundstücksteilung (Flurstück 471/19) organisiert wurde. Für die zu verlagernden Garagen wurden in unmittelbarer Nachbarschaft entsprechende Festsetzungen getroffen. In einem Fall kann die Garage sogar auf Wunsch des Eigentümers an den nördlichen Rand des Plangebietes verlagert werden; hier wurde nach Änderung des Geltungsbereiches eine entsprechende Festsetzung auf einem städtischen Flurstück getroffen. Bzgl. der Kostenübernahme

für die Verlagerung bzw. Errichtung der Garagen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertragliche Regelungen mit den Eigentümern vorgesehen.

Im Nordwesten und Südosten des Plangebietes sind zur Reduzierung von Erschließungsflächen untergeordnete Stichstraßen vorgesehen. Im ersten städtebaulichen Entwurf waren hier noch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, auf die im Bebauungsplan nun im Sinne einer geringeren Versiegelung sowie aus Gründen des Erschließungsbeitragsrechtes (Anlieger von privaten Erschließungsanlagen können nicht zu Erschließungsbeitragszahlungen herangezogen werden) verzichtet wird. Als Breite für Stichstraßen wurden 4,5 m festgesetzt. Bei dieser Breite ist eine ausreichende Anfahbarkeit der Grundstücke sowie die Unterbringung der technischen Infrastruktur sichergestellt.

Ergänzend wurde der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Wie bereits in Kapitel 6 dargelegt, entsteht durch das Baugebiet "F 87" eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 280 Kfz in 24 Stunden. Die Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde beträgt 50 Kfz. Bei einer Gleichverteilung der Kfz würden somit in der Spitzenstunde jeweils 25 Kfz auf die Anschlusspunkte entfallen. Die Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde kann über das bestehende Erschließungssystem abgewickelt werden.

Gegen eine Erschließung über die Uhlerbornstraße sprechen folgende Argumente:

- Der Wirtschaftsweg müsste ausgebaut werden,
- der ruhende Verkehr müsste unterbunden werden,
- der hauptsächlich in Richtung Mainz gerichtet Verkehr würde Umwege erfahren,
- die Mischung mit dem landwirtschaftlichen Verkehr wäre nicht wünschenswert.

Eine Einbahnführung über die Uhlerbornstraße wäre nicht sinnvoll, da dadurch zusätzlicher Verkehr durch Umwegfahrten erzeugt wird.

Eine Erschließung des Plangebietes entlang des Ortsrandes (Atrium-Hotel) in Richtung Flugplatzstraße ist auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich und scheitert zudem an den hierzu erforderlichen enormen finanziellen Aufwendungen.

Eine Erschließung über den Karcherweg ist ebenfalls nicht sinnvoll, da der Ausbau des Karcherweges als Straße für das neue Wohngebiet enorme Kosten verursachen würde. Die Größe des Baugebietes Finthen-West steht in keinem angemessenen Verhältnis zu den Kosten, die durch die Erschließung entstehen würden. Der Ausbau der Straße hätte nur die Funktion zur Baugebietserschließung, der daraus resultierende Flächenverbrauch an Ackerland und die Flächenversiegelung wären un-

verhältnismäßig hoch. Die bestehenden Aussiedlerhöfe sind bereits durch den heutigen Wirtschaftsweg ausreichend erschlossen.

Nach Westen zum Rötherweg sowie nach Norden zur Uhlerbornstraße ist eine reine Fußwegeverbindung vorgesehen. Neben der Verbindungsfunktion dient der Fußweg im Norden auch der Unterbringung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Wasserversorgung. Landwirtschaftlich genutzte Flurstücke westlich des Plangebietes können zukünftig weiter über den Karcherweg und den Rötherweg angefahren werden. Da die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge vom Rötherweg zur Bewirtschaftung auf die jeweiligen Flurstücke einfahren und dort wenden können, ist für diese Fahrzeuge eine gesonderte Wendemöglichkeit nicht erforderlich.

8.8 Geh- und Fahrrechte

Auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption sind im Bebauungsplan Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Die mit "GF" gekennzeichneten Bereiche bilden jeweils die Vorfläche von Garagen, die privat genutzt werden. Das Geh- und Fahrrecht ergeht zu Gunsten der jeweiligen Nutzer der Garagen. Die heute bereits im Bereich der Ludwig-Schwamb-Straße bestehenden, privaten Garagen werden ohne konkrete rechtliche Sicherung über ein öffentliches Grundstück (Flurstück 471/13) angegliedert. Durch das Geh- und Fahrrecht entsteht hier neben der gesicherten Anfahrbarkeit auch Rechtsklarheit für die Eigentümer der Garagen.

8.9 Flächen für die Niederschlagsversickerung

Vom Wirtschaftsbetrieb wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt nachgewiesen, dass die Versickerungsbedingungen im Plangebiet günstig sind. Aus diesem Grund ist eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken möglich. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen hingegen wird auf eine dezentrale Versickerung, wie z. B. durch straßenbegleitende Mulden verzichtet, um den Straßenraum aus ökonomischen Gründen so schmal wie möglich zu belassen, die Zufahrten zu den Grundstücken flexibel gestalten zu können und ggf. im öffentlichen Raum Stellplätze anbieten zu können. Das Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird daher in Orientierung an der Topografie durch einen Regenwasserkanal Richtung Norden in eine Versickerungsfläche geführt. Diese Versickerungsfläche hat aus entwässerungstechnischen Gründen eine Tiefe von 2,2 m und eine Größe von ca. 1.700 m². Der Bebauungsplanentwurf sieht hier eine entsprechende Festsetzung vor. Um die tiefe Mulde der Sicht zu entziehen und so besser in den Landschaftsraum einzubinden, sind als "Rahmen" Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Gefahr einer Mückenplage durch die Versickerungsanlage wird vom zuständigen Wirtschaftsbetrieb nicht gesehen, da Entleerungszeiten von weniger als einem Tag geplant sind.

8.10 Grünflächen

Im Süden des Plangebietes ist im Übergang zum viergeschossigen Gebäudebestand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Lage dieser Grünfläche hängt mit der Belichtung der geplanten Wohnhäuser zusammen, die zur Vermeidung einer Verschattung einen Mindestabstand vom Geschosswohnungsbau einhalten müssen. Der Bereich zwischen Wohnbauflächen und südlichem Gebäudebestand bietet sich aus städtebaulicher wie ökonomischer Sicht daher für die öffentliche Grünfläche an, die selbst auch im Frühjahr und Herbst ausreichend von Südwesten belichtet wird. Der zentrale Standort wurde gewählt, um diese neue und kostenintensive Infrastruktur auch der bestehenden Ortslage zur Verfügung stellen zu können.

Der für das Plangebiet erforderliche Spielplatz ist mit einer Fläche von ca. 600 m² in die öffentlichen Grünflächen integriert. Bei der Festsetzung der entsprechenden Flächen wurde im Sinne der Gleichbehandlung aller Anlieger darauf geachtet, dass diese zu allen angrenzenden Wohngebäuden den gleichen Abstand aufweist. Die Planung berücksichtigt einen Abstand von 17 m vom Rand des Spielplatzes zur umliegenden Bebauung. Die Immissionen, verursacht durch den Spielplatz, halten gemäß der Vorprüfung die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete ein. Im Allgemeinen sind Immissionen, die durch einen Spielplatz hervorgerufen werden, in Wohngebieten als natürliche Lebensäußerungen der Kinder hinzunehmen. Gleichwohl wurde in der Planung ein Schutzabstand zur Wohnbebauung vorgesehen.

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

Um die Beeinträchtigung der Bodenfunktion sowie des Wasserhaushaltes zu reduzieren, ist der Anteil der versiegelten Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Mit der gleichen Begründung sind Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zwar wird gemäß der behördlichen Vorgaben der naturschutzfachliche Ausgleich mit einer Fläche von ca. 3,9 ha überwiegend außerhalb des Plangebietes westlich des Karcherweg nachgewiesen. Die direkt am Siedlungsrand festgesetzten LE-Flächen dienen jedoch ergänzend der Einbindung des bebauten Bereichs in den Landschaftsraum. Auch kommen der Fläche, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, naturschutzfachliche Funktionen, wie z. B. als Brut- und Nahrungsraum für Vögel, zu.

Unabhängig von den genannten Gründen werden mit der LE-Fläche auch potentielle Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der Landwirtschaft vermieden. Der Konfliktbewältigung wird mit einem Abstand von ca. 20 m ausreichend Rechnung getragen.

Die Flächen zu Niederschlagsversickerung können aufgrund der Tiefe und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Bodenfunktion nicht als LE-Fläche angerechnet werden.

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in das Vogelschutzgebiet sowie die naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbewertung sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist. Die dort aufgeführten Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier sind auch die externen Ausgleichsflächen, die bereits vor der öffentlichen Auslegung vertraglich gesichert wurden, parzellengenau aufgeführt.

8.12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Norden des Plangebietes liegen die Reitplätze des "Reit- und Fahrverein" Mainz-Finthen. Von diesen überwiegend sandigen Reitplätzen können bei längeren Trockenperioden Staubemissionen ausgehen. Auch wenn der Bereich "Finthen-West" überwiegend durch Windströmungen, die parallel zum Taunuskamm verlaufen (d. h. West-Süd-West-Richtung), gekennzeichnet ist, wurde am nördlichen Rand der Wohnbaufläche vorsorglich ein Bereich für Staubschutzpflanzungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere einer Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Rechnung getragen. Die textliche Festsetzungen erhalten unter Beachtung des Umweltberichtes konkrete Vorgaben, wie und mit welchen Pflanzenarten die Immissionsschutzpflanzung erfolgen muss.

Im Bezug zum Straßenverkehr wurde die Fragestellung bearbeitet, ob der Verkehrslärm durch die neuen Zufahrten Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Dies ist nicht der Fall. Die neuen Zufahrten halten sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 18.BImSchV ein. Ebenso wird im übergeordneten Straßennetz kein Bedarf an Schallschutzmaßnahmen ausgelöst. Diese fachliche Einschätzung konnte vom Umweltamt auch ohne gesondertes Lärmgutachten nachgewiesen werden.

8.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet sind durchgängig Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung, der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sowie der Kfz-Stellplätze festgesetzt. Diese Baumpflanzungen dienen neben der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere auch der Aufwertung der Bodenfunktionen. Durch Schattenwurf und Luftfilterung der Gehölze werden zudem kleinklimatische Gunsträume geschaffen und das Landschaftsbild im Sinne einer grünordnerischen Gliederung aufgewertet. Hierbei wird mit entsprechenden Baumpflanzungen die Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan (Grün / Biotopvernetzungszone) beachtet.

Die genauen Standorte der Bäume, deren Anzahl nicht variabel ist, werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Im gesamten Plangebiet darf bei Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum nur landschafts- und standortgerechte Vegetation verwendet werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt wird, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt wird und die Pflanzen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind. Für private Grünflächen gilt diese Vorgabe nicht, da sie ein zu starker Eingriff in die Eigentumsbelange darstellen würde.

Wie bereits oben erwähnt, wird die Versickerungsfläche im Norden des Plangebietes durch Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der Sicht entzogen und somit besser in den Landschaftsraum eingebunden.

Um die gewünschte Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, ist die festgesetzte LE-Fläche am westlichen Rand des Plangebietes mit einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern überlagert. Die genaue Ausgestaltung der Bepflanzung ist auf der Grundlage des Umweltberichtes festgesetzt.

8.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform / Dachneigung

Die Dachlandschaft der angrenzenden Siedlungsbereiche ist fast ausnahmslos durch Satteldächer geprägt. Um dem Ziel einer behutsamen Arrondierung zu entsprechen und eine "harmonisches" Einfügen der neuen Bebauung sicherzustellen, sind im "F 87" ausschließlich Satteldächer zulässig. Hierdurch wird auch eine gestalterische Einheit innerhalb des neuen Baugebietes sichergestellt.

Vor gleichem Hintergrund wurde eine Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt.

Dachform und Dachneigung bilden auch die Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen.

Dachaufbauten

Die o. g. Dachlandschaft wird nicht nur ausschließlich durch die Linie zwischen Traufe und First bestimmt, sondern auch durch Dachaufbauten, die insbesondere beim Ausbau des Dachgeschosses erforderlich sind. Werden hier keine Festsetzungen getroffen, können gerade die Dachaufbauten die gewünschte gestalterische Einheit negativ beeinträchtigen. Insbesondere im Übergang zur freien Landschaft, wo auch die Stellung der Gebäude definiert ist, hat dieses planerische Ziel eine besondere Bedeutung. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, ohne die Freiheit des Bauherrn zu stark einzuschränken.

Einfriedigungen

Das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes wird maßgeblich von der Gestaltung des Übergangs vom öffentlichen zum privaten Raum beeinflusst. Hier nehmen die Einfriedigungen einen wichtigen Stellenwert ein. Aus diesem Grund wurde für das Baugebiet die Höhe der Einfriedigung festgesetzt. Mit einer Begrenzung dieser Höhe auf 1,2 m wird dem Wunsch der Bewohner nach schützender Abgrenzung entsprochen, ohne hierdurch den gewünschten Übergang zur freien Landschaft durch zu hohe Einfriedigungen negativ zu beeinträchtigen. Um jedoch dem berechtigten Interesse nach intimen Freiflächen gerecht zu werden, ist an den seitlichen Nachbargrenzen Sichtschutz von 4 m Länge und 2 m Höhe zulässig.

Anlagen zum Sammeln von Müll

Um innerhalb des Plangebietes eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, sind Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen und einzugrünen.

Begrünung von offenen Stellplätzen und Garagen

Die den Straßenverkehrsflächen und den Fuß- und Fahrradwegen zugewandten offenen Stellplätzen sowie die Fassaden von Garagen sind intensiv zu begrünen. Hiermit soll im Übergang zum freien Landschaftsraum ein harmonisches Straßenbild geschaffen werden, welches optisch nicht durch ruhenden Verkehr dominiert wird.

9. Umweltbericht

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan "Finthen-West (F 87)" eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in dem entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Dabei wurde die im BauGB aufgeführte Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) angewandt. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Untersuchungen zur FFH sowie Vogelschutzverträglichkeit sind in die Umweltprüfung gemäß BauGB integriert.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Der Jugendhilfeausschuss sowie der Bauausschuss haben empfohlen, für die Stadt Mainz eine Familienfreundlichkeitsprüfung zu entwickeln, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren angewandt werden kann. Exemplarisch sollte dies am Verfahren "Finthen-West" untersucht werden, um hier erste Erfahrungen mit dem für Mainz

neuen Instrument zu sammeln und danach in ein standardisiertes Verfahren überzuleiten.

Die nachfolgenden Ausführungen haben daher rein informellen Charakter und sind ausschließlich als zusätzliche Informationsquelle zu verstehen. Nach Abstimmung der Kriterien mit dem Baudezernat wurde die Beurteilung vom Sozialdezernat erstellt.

Grau hinterlegt sind ergänzende Informationen des Stadtplanungsamtes, die über die Familienfreundlichkeitsprüfung hinaus zum besseren Verständnis der Sachverhalte beitragen sollen.

| Familienfreundliche Grundsätze bei städtebaulichen Maßnahmen | |
|--|--|
| Merkmal | Umsetzung im Bebauungsplan F 87 |
| Ziel einer familienfreundlichen Stadtentwicklung und -planung ist es, ein ausgewogenes Mischverhältnis zwischen den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen herzustellen. Jedes Projekt ist im Einzelfall daraufhin zu überprüfen, wie diesem Ziel Rechnung zu tragen ist. | <p>Die vorrangige Zweckbestimmung des Gebietes liegt im Bereich Wohnnutzung mit geringer Bebauungsdichte. Durch das Angebot einer attraktiven Wohnbebauung in ländlicher Ortslage soll die Abwanderung der Bevölkerung in das Mainzer Umland gemindert werden.</p> <p><i>Die alternative Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan "Finthen-West (F 87)" würde dem o. g. Ziel widersprechen und den benachbarten Wohngebieten nicht gerecht. Unabhängig davon sind sehr wohl freiberufliche Tätigkeiten auf 30% der Geschossfläche je Gebäude zulässig.</i></p> |
| Das Prinzip der Verkehrsvermeidung sollte in allen Bereichen Geltung besitzen. | <p>Das Prinzip der Verkehrsvermeidung ist prinzipiell erkennbar. Es wird dadurch erfüllt, dass es sich außer bei den Eingangssituationen in das Baugebiet um verkehrsberuhigte Bereiche handelt.</p> <p><i>Die genaue Ausgestaltung der verkehrsberuhigenden Maßnahmen kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung definiert werden.</i></p> |
| Die städtebaulichen Verbindungen zu benachbarten Stadtteilen, Bezirken und die Einbindung im Bestandsgebiet sollte durch eine enge Verzahnung gestaltet werden. Dies beinhaltet eine gute Anbindung durch Rad- und Fußwegbeziehungen und durch den öffentlichen | Der Bebauungsplan dient laut Begründung der strukturellen Abrundung des Westteils von Finthen. Eine unklare und problematische Situation entsteht im Süden im Bereich der Theodor-Heuss-Straße bei der Anbindung des geplanten Spielplatzes an den Stadtteil. |

| | |
|--|---|
| <p>Nachverkehr.</p> | <p>Die fehlende Anbindung des geplanten Spielplatzes nach Süden hat eigentumsrechtliche Gründe. Ein Anfangs in den Planungen vorgesehener Durchgang wurde von der zuständigen Eigentumsverwaltung abgelehnt.</p> |
| <p>Wohnumfeld</p> | |
| <p>Merkmal</p> | <p>Umsetzung im Bebauungsplan F 87</p> |
| <p>Ruhige Wohnhöfe innerhalb von Bau- blöcken, halböffentlich, mit Grün- und Spielflächen</p> | <p>Der Bebauungsplan sieht die Realisie- rung von ca. 80 Wohneinheiten bei Grundstücksgrößen von ca. 250 bis 400 m² vor. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei hö- her verdichtete Hausgruppen ausge- schlossen sind. Grün- und Spielflächen sind in ausreichendem Maße vorhan- den.</p> <p><i>Das im Merkmal genannte Thema "Wohnhöfe" kann im "F 87" aufgrund der begründbare Gebäudestruktur in Ortsrandlage nicht realisiert werden.</i></p> |
| <p>Öffentliche Spielplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 und Nr. 15 BauGB): nach der Sport- stättenverordnung Rheinland-Pfalz sind 2,25 qm Spielfläche/Einwohner vorzu- sehen. Die Spielbereiche haben sich an den unterschiedlichen Spielbedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen zu orientieren, die sich wiederum im Laufe der Zeit verändern, d.h. Spielbereiche müssen veränderbar sein.</p> <p>Bei der Aufteilung der Flächen sind fol- gende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • öffentlich Grünanlagen bzw. zusammenhängende Grünberei- che sind fußläufig zum Wohnbe- reich anzulegen. • Kleingärten sollen in fußläufiger Entfernung eingerichtet werden. • Öffentliche Flächen sind so an- zulegen, dass sie multifunktio- nal zu nutzen sind und Treff- punktcharakter haben. | <p>Ein Spielplatz in ausreichender Größe ist mit 600 m² im Plangebiet festgelegt worden.</p> <p>Darüber hinaus sind durchgängig Baumbepflanzungen innerhalb der Ver- kehrsflächen, der öffentlichen Grünflä- che mit der Zweckbestimmung „Spiel- platz“ sowie der Kfz-Stellplätze festge- setzt worden.</p> <p>Der nach Westen führende Rötherweg wird zudem ausschließlich für den Fuß- verkehr offen gehalten.</p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Es sind unbeplante, verwilderte, veränderbare Freiflächen für eine nachträgliche Gestaltung zuzulassen. | <p><i>Das Baugebiet "F 87" liegt in direkter Nachbarschaft zu weitläufigen Freiräumen, die für Freizeitnutzung gut erschlossen sind. Da ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen, hat das Thema "Kleingärten" sicher nicht die Bedeutung wie bei einem verdichteten, innenstadtnahe Gebiet.</i></p> |
|---|--|

| Infrastruktur | |
|--|--|
| Merkmal | Umsetzung im Bebauungsplan F 87 |
| <p>Die Grundversorgung der Bevölkerung ist sicherzustellen.</p> <p>Mischung von Dienstleistungsangeboten, sozialer und kultureller Infrastruktur und (Handwerks-)Betrieben im Quartier in fußläufiger Erreichbarkeit, bzw. durch gute Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr.</p> <p>Bei Aufsiedlungen kleinerer Gebiete sind multifunktional zu nutzende Flächen, z.B. im Erdgeschoß von Wohngebäuden für Dienstleistungsangebote (Bäcker, Post, Soziale Dienste, Apotheke, Arztpraxen u.s.w.) vorzuhalten.</p> | <p>Von der Größe des Plangebietes her ist dies keine relevante Fragestellung. Vielmehr ist die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur im Stadtteil maßgeblich und sicherzustellen.</p> <p>Kann im Plangebiet nicht realisiert werden.</p> |
| <p>Die soziale und kulturelle Infrastruktur umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kinderbetreuungsangebote • Mütter-/Elterntreffs • Jugendangebote (Jugendzentrum, Treffpunkte) • Seniorentreffs/Begegnungsstätten • Bürgerzentrum für multifunktionale Nutzungen, inklusive eines größeren Versammlungsraumes • Beratungsangebote der Sozialen Dienste/Sozialstationen • Betreute Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen • Schulen • Kulturangebote (VHS, Bibliothek) • Sporteinrichtungen | <p>Für einige Bebauungspläne gilt mittlerweile die Beschlussvorlage zur Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Kosten der Infrastruktur über einen städtebaulichen Vertrag vom 26.10.05. Dies betrifft die Investitionskostenbeteiligung beim Bau von Kindertagesstättenplätzen. So wurde für das Plangebiet „Finthen – West (F 87) eine Kostenbeteiligung von 15 % des Planungswertzuwinn festgelegt. Hierzu ist allerdings verwaltungsintern noch ein einheitliches Verfahren zu entwickeln, mit dem die Höhe des tatsächlichen Zuschusses für den Bau der erforderlichen und aus dem Plangebiet erwachsenden Kindergartplätze errechnet werden kann.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Grundsätzlich sollten Mehrfachnutzungen möglich sein.</p> <p>Bestimmte Gemeinbedarfseinrichtungen (Mütter-/Elterntreffs oder Kinderbetreuungsangebote) können auch in Erdgeschoss von Wohnungen angesiedelt werden, bei entsprechend großen Abstellflächen z.B. für Kinderwägen. Ändern sich die Bedürfnisse oder die Bewohnerstrukturen, sollte eine spätere Umwandlung der Flächen in Wohnungen möglich sein.</p> | <p>Die Anbindung an die vorhandene soziale und kulturelle Infrastruktur im Stadtteil ist darüber hinaus sicherzustellen.</p> <p><i>Die genaue Aufteilung der im Rahmen der "partnerschaftlichen Baulandbereitstellung" erzielten Einnahmen wird erst im Nachgang zur Bauleitplanverfahren erfolgen.</i></p> <p><i>Das Plangebiet liegt am Rand eines funktionierenden Stadtteiles, der die soziale Infrastruktur im Wesentlichen vorhält. Grundschule und Kindergarten sind in direkter Nachbarschaft vorhanden. Der Ortskern ist fußläufig in ca. 700 m zu erreichen. Ergänzt wird die Erreichbarkeit durch die am Gebiet vorbeiführenden Buslinien.</i></p> |
|--|---|

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

| Merkmal | Umsetzung im Bebauungsplan F 87 |
|---|--|
| <p>Wohngebiete sollen prinzipiell verkehrsberuhigt gestaltet werden Ausnahmen: Wohn-Sammelstraßen und übergeordnete Straßen</p> | <p>Durch das Baugebiet entsteht eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 280 Kfz in 24 Stunden. Die Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde (50 Kfz) kann über das bestehende Erschließungssystem abgewickelt werden. Der Bereich der Wohnnutzung ist prinzipiell verkehrsberuhigt.</p> |
| <p>Schaffung ruhiger Wohnbereiche ohne Autoverkehr. Hier ist den spezifischen Belangen behinderter Menschen und der Aufgabenerfüllung der Sozialen und Mobilen Dienste Rechnung zu tragen (durch Zufahrtsmöglichkeiten und Sonderparkflächen).</p> <p>Modelle zum Thema „Wohnen ohne Auto“ sind zu entwickeln und zu fördern.</p> | <p>Das Wohngebiet ist verkehrsberuhigt. Dies trifft nicht auf die Verkehrsflächen zu, die von der Theodor-Heuss-Straße bzw. der Ludwig-Schwamb-Straße in das Baugebiet führen. Hier bleibt unklar, warum nicht schon in den Eingangsbereichen verkehrsberuhigte Verkehrsflächen ausgewiesen werden.</p> <p>Kann im Plangebiet nicht realisiert werden.</p> <p><i>Die Ausgestaltung der Erschließung folgt einer bestimmten Hierarchie der Funktionen. Teilweise wurde daher auf die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen verzichtet. Insbesondere bei dem in der Mitte des Plangebietes liegenden Erschließung soll aufgrund der</i></p> |

| | |
|--|--|
| | <p><i>Verbindungsfunktion zwischen Ortslage und freier Landschaft ein getrennter Fußweg realisiert werden, um Konflikte zu vermeiden. Gleiches gilt wegen der Konzentration des Autoverkehrs für den südlichen Plangebiet.</i></p> <p><i>Wegen der Ortsrandlage sowie der Tatsache, dass das Gebiet durch im Privatbesitz steht und durch Einzelbauherren entwickelt wird, ist autofreies Wohnen nicht möglich.</i></p> |
| <p>Gute Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs an benachbarte Stadtbezirke und die Innenstadt, zur Sicherung der Mobilität von Menschen ohne PKW, Kindern und Jugendlichen, ausreichender Fahrplankontakt am Abend</p> | <p>Das Plangebiet wird durch die Buslinie 55 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Zu beurteilen wäre noch die Frage, ob ausreichend Haltestellen zur Verfügung stehen und ob die Fahrbereitschaft in den Abendstunden verlängert wird. Die letzte Fahrt der Buslinie 55 findet derzeit um 20.00 Uhr statt.</p> <p><i>Die Anbindung durch den ÖPNV ist gut. Bis in die späten Abendstunden wird das Plangebiet ebenfalls von der Linie 58 angedient.</i></p> |

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

| Merkmal | Umsetzung im Bebauungsplan F 87 |
|---|--|
| <p>Sichere Fuß- und Radwege, Vernetzung der Verkehrswege am Gehwegsystem; übersichtlich und die Orientierung erleichternde Wegeführung mit Hinweisen für behinderte Menschen (Rampen- und Treppengestaltung) sowie gut sichtbare Hausnummerierung Blendfreie Beleuchtung der Gehwege Keine Unterführungen</p> | <p>In der bisherigen Planung sind in einer Nord- Süd-Verbindung Mistwege vorgesehen. Problematisch wird die Erreichbarkeit des Spielplatzes bei dem ange-dachten Wegfall dieser Mistwege.</p> <p>Als problematisch ist zudem die mangelnde Fußweganbindung des öffentlichen Spielplatzes an die bestehende Wohnbebauung von Finthen anzusehen.</p> <p><i>Die sogenannten Mistwege konnten entfallen, da ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen, bei denen die Bewohner um ihr Haus in den Garten gelangen können. Der Spielplatz wird weiterhin sehr komfortabel über die verkehrsberuhigten Erschließung erreicht.</i></p> |

| | |
|--|--|
| | <i>Die fehlende Anbindung des geplanten Spielplatzes nach Süden hat eigentumsrechtliche Gründe. Ein Anfangs in den Planungen vorgesehener Durchgang wurde von der zuständigen Eigentumsverwaltung abgelehnt.</i> |
| Freiflächen sind von Parkierungsanlagen freizuhalten. Grundsätzlich sind Parkierungsanlagen flächensparend und das Umfeld möglichst wenig störend unterzubringen (z.B. Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Doppelstockgaragen, Zweitstellplätze als „gefängene“ Stellplätze u.ä.) | Tiefgaragen sind nicht vorgesehen. Parken wird in unmittelbarer Hausnähe ermöglicht. Ausnahme bildet die Wohnbebauung im nördlichen Bereich. Hier wird eine Gemeinschaftsanlage eingeplant. |
| | <i>Die Gemeinschaftsanlage dient in erster Linie dazu, die im Zusammenhang mit der Erschließung wegfallenden, bereits heute bestehenden Garagen in direkter Nachbarschaft zu ersetzen. Des Weiteren werden im Norden den Plangebietes im Bereich des Wendehammers öffentliche Stellplätze angeboten.</i> |

Arbeitsstätten

| Merkmal | Umsetzung im Bebauungsplan F 87 |
|---|---|
| Bei allen Standortentscheidungen für Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen ist das Konfliktpotential aus Emissionen der Produktion und des Verkehrs zu berücksichtigen. | Im Plangebiet F 87 soll Wohnnutzung vorherrschen. Der Bereich ist daher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. |
| Arbeitsstätten sollen möglichst in gemischt genutzten Stadtquartieren ihren Standort haben (Mischung aus Wohnquartier, Gaststätten, Läden, Kultureinrichtungen u.s.w.), soweit nicht das Gebot der Konfliktbewältigung eine Trennung nahe legt oder sogar erzwingt. | Um das Wohngebiet zu schützen, sind die allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ sowie „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ nicht zugelassen. Aus gleichen Gründen sind die Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen. |
| Es sollen aber auch umgekehrt keine völlig monostrukturierten Wohngebiete entstehen. Das Arbeiten ist soweit als möglich zu integrieren. | |
| Gemischt genutzte Bereiche sollen in einzelnen Gebäuden (bei vornehmlich Büro- und Verwaltungsnutzung) oder in Form von integrierten Wohnbereichen | Für die freiberufliche Nutzung ist der maximal zulässige Flächenanteil auf je 30 % je Wohngebäude beschränkt. |

| | |
|--|--|
| <p>innerhalb der Arbeitsstättergebiete entstehen können.</p> <p>Auch in den Arbeitsstättenbereichen gelten die Leitziele zum Wohnumfeld (siehe Punkt 3. der Familienfreundlichkeitsprüfung), wie Gestaltung der Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen. Private und öffentliche Grün- und Erholungsbereiche sind miteinander zu verbinden.</p> | |
|--|--|

Die Familienfreundlichkeitsprüfung zeigt auf, dass in den meisten Merkmalen eine positive Beschreibung für die Klassifizierung „Familienfreundlich“ vorzufinden ist. In einigen Punkten wurden kritische Anmerkungen angebracht. Nicht alle möglichen, auf die Bauleitplanung zutreffenden Merkmale konnten dabei bewertet werden. Zum einen lag das am besonderen Charakter des Bebauungsplanes mit einer starken Ausrichtung auf die Wohnnutzung. Zum anderen konnten einige Merkmale auch nicht zur Überprüfung herangezogen werden, da der Bebauungsplan insgesamt recht übersichtlich und seine Größenordnung im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen klein dimensioniert ist.

11. Statistik

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,6 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "F 87" umfasst - ohne die erforderlichen externen LE-Flächen - eine Gesamtfläche von ca. 5,4 ha.

| | | |
|------------------------|------------|----------|
| Wohngebiet | ca. 3,1 ha | ca. 58 % |
| Verkehrsfläche | ca. 0,7 ha | ca. 12 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 0,2 ha | ca. 4 % |
| LE-Fläche (Puffer) | ca. 1,1 ha | ca. 20 % |
| Versickerungsfläche | ca. 0,3 ha | ca. 6 % |
| LE-Fläche (extern) | ca. 3,9 ha | |

12. Kosten

Grundsätzlich entstehen durch die Realisierung des Baugebietes "Finthen - West" Kosten für die öffentliche Infrastruktur sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen. Darüber hinaus entstehen Kosten für Planungsleistungen sowie die zu erstellenden Gutachten.

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2005 zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Finthen-West (F 87)" wurden vom zuständigen Vermessungsamt (jetzt Bauamt, Abt. Bodenmanagement

und Geoinformation) Verhandlungen mit den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern geführt. Mit allen Planungsbetroffenen, die einen Planungsvorteil verbuchen, konnte ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, in dem sich die begünstigten Eigentümer dazu verpflichten, 15 % des Planungswertzugewinnes zwischen Ackerland und Brutorohbauland für Infrastrukturmaßnahmen abzutreten. Das Bauamt, Abt. Bodenmanagement und Geoinformation rechnet hier mit zweckgebundenen Einnahmen in der Höhe von 1,2 Millionen €, die für Planungskosten, nicht erstattungsfähige Erschließungskosten und für Infrastrukturmaßnahmen verwendet werden können.

Eine genaue Aufteilung der o. g. Infrastrukturbeiträge wird im Nachgang zum Bauleitplanverfahren erfolgen. Wichtig ist hierbei, dass hierdurch ausschließlich solche Maßnahmen finanziert werden können, die unmittelbar mit dem neuen Baugebiet zusammenhängen.

Nachfolgend werden die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bekannten Kosten für die Entwicklung des Baugebietes "F 87" skizziert. Soweit möglich, wird hierbei nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich um geschätzte "ca.-Werte" handelt.

Erschließung:

| | |
|---|-------------|
| Äußere Erschließung an die Ludwig-Schwamb-Str. | 55.000 EUR |
| Abbruch von vier Garagen | 8.000 EUR |
| Innere Erschließung bis Theodor-Heuss-Str. | 200.000 EUR |
| Erschließung in nördl. Richtung inkl. Wendehammer | 100.000 EUR |
| Südwinkel | 82.000 EUR |
| Nicht beitragsfähige Fußwege | 16.000 EUR |
| Summe | 461.000 EUR |

Insgesamt entstehen somit für diesen Bereich Kosten von 461.000 EUR, wovon 343.800 EUR beitragsfähig sind.

Beleuchtung/ Beschilderung:

| | |
|--|------------|
| Kosten für die erstmalige Installation einer Beleuchtung | 93.000 EUR |
| Kosten – und Folgekosten Beschilderung/ Markierung | 7.500 EUR |

Entwässerung:

Die kanalbautechnische Erschließung erfolgt nach aktuellem Sachstand durch den Wirtschaftsbetrieb Mainz. Für die Ableitung des Schmutzwassers entsteht eine Beitragspflicht in Höhe von 4,86 EUR / m² Grundstücksfläche bei eingeschossiger Bauweise und 6,32 EUR / m² Grundstücksfläche bei zweigeschossiger Bauweise. Die Kosten für die Straßenoberflächenentwässerung werden gemäß Satzung über Einheitssätze im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen abgerechnet. Die Kosten hierfür betragen insgesamt 145.700 EUR. Davon können 131.000 EUR über Erschließungsbeiträge umgelegt werden.

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Interne Ausgleichsflächen (LEF): | | |
| Herrichtung/ Fertigstellungs- und Entwicklungspflege | 117.000 EUR | |
| Dauerhafte Unterhaltung | 78.000 EUR | |
| Summe interne LEF | 195.000 EUR | |
| Externe Ausgleichsflächen (LEF): | | |
| Herrichtung/ Fertigstellungs- und Entwicklungspflege | 140.000 EUR | |
| Dauerhafte Unterhaltung | 68.500 EUR | |
| Summe externe LEF | 208.500 EUR | |
| Gesamtkosten Ausgleichsflächen (ohne Grunderwerb) | | 403.500 EUR |
| Öffentliche Grünflächen: | | |
| Errichtung der öffentlichen Grünanlage | 45.000 EUR | |
| Ausstattung Spielplatz | 30.000 EUR | |
| Summe | 75.000 EUR | |
| Pflegekosten pro Jahr | 2.000 EUR | |
| Pflege auf Dauer (Ablösevertrag) | 50.000 EUR | |

Mit dem o. g. Betrag von ca. 1,2 Millionen € können die nicht umlagefähigen Kosten nach dem aktuellen Sachstand abgedeckt werden.

Mainz, 26.2.04



Norbert Schüler
Bürgermeister





Auftraggeber:

Landeshauptstadt
Mainz

Umweltamt
Geschw.-Scholl-Str. 4
55028 Mainz

**Änderung Nr. 17 zum gültigen Flächennutzungsplan der
Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes
"Finthen-West (F 87)"**

Bebauungsplan "Finthen-West (F 87)"

Umweltbericht gemäß §2a BauGB

inklusive Verträglichkeitsuntersuchung gemäß
§ 34 (1) BNatSchG bzw. § 27 LNatSchG

Dieser Bericht umfasst 53 Seiten 1 Anhang und 1 Karte
Proj.-Nr.: 113-05

vorgelegt von:

**J E S T A E D T
+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße

Zur Entscheidung

vom 26. JUN. 2009
Az.: 431405-0297-01FNP R 17

Mainz, den 11.08.2008

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 4 |
| 2 | BESCHREIBUNG DES VORHABENS | 4 |
| 2.1 | Kurzdarstellung des Inhalts..... | 4 |
| 2.2 | Ziele der Bauleitplanung | 5 |
| 2.3 | Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden..... | 6 |
| 2.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 7 |
| 2.5 | Planerische Ziele und Vorgaben | 8 |
| 3 | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS | 10 |
| 3.1 | Menschen | 10 |
| 3.2 | Tiere und Pflanzen..... | 10 |
| 3.2.1 | Tiere..... | 10 |
| 3.2.2 | Pflanzen..... | 13 |
| 3.2.3 | Geschützte Flächen und Objekte | 22 |
| 3.3 | Boden..... | 22 |
| 3.4 | Wasser | 23 |
| 3.5 | Klima / Luft | 24 |
| 3.6 | Landschaft..... | 24 |
| 3.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 24 |
| 3.8 | Wechselwirkungen | 24 |
| 3.9 | Biologische Vielfalt..... | 25 |
| 4 | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 26 |
| 4.1 | Menschen | 26 |
| 4.2 | Tiere und Pflanzen..... | 27 |
| 4.2.1 | Tiere..... | 27 |
| 4.2.2 | Pflanzen..... | 28 |
| 4.2.3 | Geschützte Flächen und Objekte | 29 |
| 4.3 | Boden..... | 29 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 4.4 | Wasser | 29 |
| 4.5 | Klima/Luft | 30 |
| 4.6 | Landschaft..... | 30 |
| 4.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 31 |
| 4.8 | Wechselwirkungen | 31 |
| 4.9 | Biologische Vielfalt..... | 31 |
| 5 | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 32 |
| 6 | GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN | 32 |
| 6.1 | Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan | 32 |
| 6.2 | Umweltfachliche Maßnahmen | 34 |
| 6.2.1 | Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes..... | 34 |
| 6.2.2 | Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | 37 |
| 6.2.3 | Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen im Geltungsbereich | 42 |
| 6.3 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanz..... | 43 |
| 7 | VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG NACH § 34 ABS. 1 BNATSCHG BZW. § 27 LNATSCHG..... | 45 |
| 7.1 | Vogelschutzgebiet Nr. 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz- Ingelheim“ | 46 |
| 7.2 | FFH-Gebiet Nr. 6014-302 „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“ | 47 |
| 8 | BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS AUF DIE UMWELT | 48 |
| 9 | HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, BSPW. TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE..... | 48 |
| 10 | ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 48 |
| 11 | QUELLENVERZEICHNIS | 52 |

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Artenliste Avifauna

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1 Bestands- und Konfliktplan, Maßstab 1:1000 (im Original)

1 Einleitung

Die Stadt Mainz plant die Erweiterung des Siedlungsbereiches im Westen von Mainz-Finthen. Mit der Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Finthen-West (F 87)“ beabsichtigt die Stadt Mainz die Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (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. Dabei ist die Anlage zum Baugesetzbuch anzuwenden. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die Umweltprüfung gemäß BauGB integriert. Der Umweltbericht beinhaltet die Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 27 LNatSchG. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

2 Beschreibung des Vorhabens

Die nachfolgenden Kapitel 2.1 bis 2.3 beinhalten die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h.

- Kurzdarstellung des Inhalts,
- der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung und
- Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,4 ha. Er wird im Süden durch die viergeschossige Wohnbebauung an der Theodor-Heuss-Straße und im Osten durch den bestehenden westlichen Ortsrand der entlang der Ludwig-Schwamb-Straße begrenzt. Im Norden verläuft die Uhlerbornstraße, im Westen schließen sich Landwirtschaftsflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung von Planungsrecht ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Wie Abbildung 1 zeigt, weicht der Geltungsbereich der Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes räumlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“ ab. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes geht im Westen um bis zu ca. 75 m über die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinaus. Im Süden wird das bestehende Sondergebiet eingeschlossen, im Norden werden geringfügig Flächen nördlich der Uhlerbornstraße in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einbezogen. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,6 ha.

Der vorliegende Umweltbericht trifft ausschließlich Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“. Für das Sondergebiet liegt bereits der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Atrium Hotel - VEP (F 86)“ mit Umweltbericht vor, auf den verwiesen wird. Die sonstigen Flächen der Flächennutzungsplan-Änderung, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“ hinausgehen, werden als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen. Durch diese Sicherung des Bestandes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“ und der Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes (Abbildung unmaßstäblich)



2.2 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, im Sinne einer behutsamen Arrondierung des Stadtteiles Mainz-Finthen im Übergang zur freien Landschaft ein Wohngebiet mit geringer Bebauungsdichte zu schaffen. Das Angebot einer attraktiven Wohnbebauung in ländlicher Ortsrandlage soll der Abwanderung der Bevölkerung in das Mainzer Umland entgegenwirken.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Realisierung von ca. 80 Wohneinheiten bei Grundstücksgrößen von ca. 250 bis 400 m² vor. Er zeichnet sich durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung aus. In Richtung Bestand sollen zwei Geschosse, im Übergang zur freien Landschaft in der äußeren westlichen Gebäudereihe ein Geschoss zulässig sein. Der nach Westen führende Rötherweg soll ausschließlich für den Fußverkehr offen gehalten werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Theodor-Heuss-Straße als auch über die Ludwig-Schwamb-Straße.

2.3 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Nachfolgend werden die umweltrelevanten Aspekte der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Finten-West (F 87)“ wiedergegeben, die Grundlage der Auswirkungsprognose in Kapitel 4 sind. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung der Festsetzungen sind der Planzeichnung bzw. der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zu entnehmen.

Tabelle 1 gibt die Flächenbilanz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Finthen-West (F 87)“ wieder.

Tabelle 1: Flächenbilanz

| Flächennutzung | Flächengröße |
|--|---------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA1) | 1,0 ha |
| Allgemeines Wohngebiet (WA2) | 2,1 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,7 ha |
| Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser | 0,3 ha |
| Öffentliche Grünfläche | 0,2 ha |
| LEF-Flächen | 1,1 ha |
| Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches | 5,4 ha |

Der Bebauungsplan „Finthen-West (F 87)“ setzt im Plangebiet insgesamt ca. 3,1 ha Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,25. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Durch erforderliche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der GRZ um 50 % zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im festgesetzten Wohngebiet WA1 mit einer Traufhöhe von 4,25 m und einer Firsthöhe von 7,00 m begrenzt. Im Wohngebiet WA2 wird die Traufhöhe maximal 7,00 m und die Firsthöhe 9,50 m betragen. Die Höhe der Nebenanlagen, Garagen und Carports wird auf maximal 2,5 m begrenzt.

Unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahlen und einer zulässigen Überschreitung von 50 % ergibt sich für das Plangebiet folgende Versiegelungsbilanz:

Tabelle 2: Versiegelungsbilanz Bebauungsplan „Finthen-West (F 87)“

| Lfd. Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|-------------------------------------|--------------------------------|------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| Flächennutzung | Flächengröße | GRZ | versiegelte Flächen (Lfd.Nr. 1 x 2) | max. Überschreitung der GRZ um 50% [Lfd.Nr. 1 x (Lfd.Nr. 2/2)] | Gesamtflächeninanspruchnahme | | Summe (Lfd. Nr. 5+6) |
| | | | | | versiegelte Flächen (Lfd. Nr. 3 + 4) | unversiegelte Flächen (Lfd. Nr. 1 - Lfd. Nr. 5) | |
| <i>Baugebiete</i> | | | | | | | |
| Allgemeines Wohngebiet (WA1) | 10.040,00 m ² | 0,25 | 2.510,00 m ² | 1.255,00 m ² | 3.765,00 m ² | 6.275,00 m ² | |
| Allgemeines Wohngebiet (WA2) | 21.250,00 m ² | 0,30 | 6.375,00 m ² | 3.187,50 m ² | 9.562,50 m ² | 11.687,50 m ² | |
| Summe | 31.290,00 m² | | | | 13.327,50 m² | 17.962,50 m² | 31.290,00 m² |
| <i>Straßenverkehrsflächen</i> | | | | | | | |
| Straßenverkehrsfläche | 7.430,00 m ² | - | | | 7.430,00 m ² | | |
| Summe | 7.430,00 m² | | | | 7.430,00 m² | 0,00 m² | 7.430,00 m² |
| <i>Grünflächen</i> | | | | | | | |
| Flächen für Versickerung | 2.760,00 m ² | - | | | | 2.760,00 m ² | |
| Grünfläche (öffentlich) | 1.920,00 m ² | 0,2* | 384,00 m ² | | 384,00 m ² | 1.536,00 m ² | |
| LEF-Flächen | 10.620,00 m ² | - | | | | 10.620,00 m ² | |
| Summe | 15.300,00 m² | - | | | 384,00 m² | 14.916,00 m² | 15.300,00 m² |
| Gesamtflächeninanspruchnahme | 54.020,00 m² | - | 9.269,00 m² | 4.442,50 m² | 21.141,50 m² | 32.878,50 m² | 54.020,00 m² |
| * Versiegelung zulässig bis 20 % | | | | | | | |

Der Bebauungsplan enthält weiterhin zu folgenden Umweltbelangen Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Immissionsschutzmaßnahmen: Abschirmung des Wohngebietes gen Norden durch Gehölzpflanzungen zum Schutz vor Staubimmissionen vom nördlich angrenzenden Reitplatz,
- Begrünungsmaßnahmen: Ortsrandeingrünung, Einzelbäume, öffentliche Grünflächen, Begrünung der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen, Begrünung von offenen Stellplätzen, Fassaden von Garagen sowie von Mülltonnen und Abfallbehältern,
- Maßnahmen zur Versickerung und Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser, z.B. zentrale Versickerungsfläche, wasserdurchlässige Beläge, Zisternen,
- Maßnahmen zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet, z.B. Dachformen, Beschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen sowie von Arbeits- oder Lagerflächen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Unter Zugrundelegung der Ziele der Bauleitplanung, d.h. Erweiterung der Siedlungsflächen der Ortslage Mainz-Finthen, ist die Standortwahl am westlichen Ortsrand unter folgenden Gesichtspunkten als sinnvoll zu bewerten:

- Der östliche Rand der Ortslage Mainz-Finthen ist durch die BAB A60 immissionsseitig vorbelastet. Die Abrundung des Siedlungskörpers erfolgt hier durch den Bebauungsplan „F 85“.
- Für den Süden der Ortslage sind hohe naturschutzfachliche Restriktionen aus anderen Planungen der Stadt Mainz bekannt. Zudem handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände.
- Im Norden schließen naturschutzfachlich wertvolle Gebiete an (Naturschutzgebiet „Höhlenberg“ und FFH-Gebiet Nr. 6014-302 „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“).

Am westlichen Ortsrand bietet sich der geplante Standort aufgrund der Lage angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Osten an. Auch im Süden existieren bereits Wohnbauflächen. Mit der Realisierung des Vorhabens kann der westliche Ortsrand von Mainz-Finthen

sinnvoll abgerundet werden.

Anderweitige sich grundlegend von dem vorliegenden Bebauungskonzept unterscheidende Planungsmöglichkeiten sind für das Wohngebiet unter Zugrundelegung der örtlichen Situation nicht abzuleiten.

2.5 Planerische Ziele und Vorgaben

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende in Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Plangebiet liegt vollständig im Vogelschutzgebiet Nr. 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“. Ca. 200 m nördlich befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 6014-302 „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“. Die Vorgaben des § 34 BNatSchG sowie des § 27 LNatSchG sind zu beachten.

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet, Teil III“.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 42 BNatSchG zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Finthen-West (F 87)“ sind die Regelungen des LNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Zuge der Realisierung des Planungsvorhabens entsteht zusätzlicher Verkehrslärm. Um die Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung zu gewährleisten, ist das BImSchG anzuwenden.

- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Finthen-West (F 87)“ kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zu einer Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Bestimmungen des LWG, d.h. die Verwertung von Niederschlagswasser, z.B. durch Brauchwassernutzung, sowie die Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.

Folgende in Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP)

Der westliche Randbereich des Plangebietes ist Teil des im RROP (Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2004) ausgewiesenen Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz, mit dem die Sicherung und Entwicklung eines kohärenten regionalen Biotopsystems verfolgt wird.

- Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG

Zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz liegt eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG der Oberen Landesplanungsbehörde vor (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, 2007). Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme

wird geprüft, ob die Planung gemäß § 1 (2) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Obere Landesplanungsbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Vorgaben der Regionalplanung vereinbar ist. Das Ergebnis wird wie folgt begründet:

In Bezug auf das Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz wird im RROP „...eine restriktionsfreie Pufferzone mit einer Breite von ca. 80-100 m zum bestehenden Ortsrand vorgesehen. In diesem Gürtel wird aus Sicht der Regionalplanung ausdrücklich dem Naturschutz kein Vorrang eingeräumt. In dieser Zone liegt die geplante Siedlungserweiterung.“

Die Obere Landesplanungsbehörde verweist i.V.m. der Oberen Naturschutzbehörde in diesem Zusammenhang auf die naturschutzrechtlichen Vereinbarungen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 01.03.2006 zwischen den Bauernvereinen Mainz-Finthen und Wackernheim, der Stadt Mainz und dem Land Rheinland-Pfalz für den Bereich des zuvor geplanten Naturschutzgebietes „Am Roten Weg – Berggewann“. Hier wird festgelegt, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich für das geplante Baugebiet im Verhältnis 1:1 westlich des Karcher Weges im Bereich Roter Weg – Berggewann (ehemaliger Naturschutzgebietsbereich) erfolgen soll.

- Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz (2004) ist der, das Plangebiet im Zentrum in West-Ost-Richtung querende Rötherweg als geplante Grün-/ Biotopvernetzungszone dargestellt.

- Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Mainz (Stadt Mainz, 1993) wird das Plangebiet als Fläche für Ackerbau dargestellt. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist als Freihaltezone für die Kaltluftentstehung und als Pufferfläche um störungsempfindliche Gebiete dargestellt. Entlang des Wirtschaftsweges, der nördlich an den Geltungsbereich anschließt, ist der Aufbau von Vernetzungszonen aus verschiedenen Biotoptypen dargestellt. Für die beiden Ahorne im Bereich des Wegekreuzes westlich des Plangebietes wird die Unterschutzstellung als Naturdenkmal gemäß LNatSchG vorgeschlagen.

- Planung vernetzter Biotopsysteme

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, 1999) wird für das Plangebiet als Ziel die Entwicklung von Streuobstbeständen dargestellt.

- Klimaökologischer Begleitplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Mainz 1992

Im Klimaökologischen Begleitplan (Stadt Mainz, 1994) wird das Klima im Plangebiet als Stadtrand-/ Ortsrandklima mit geringer Baumasse und hoher Grünmasse klassifiziert. Damit stellt das Plangebiet einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung dar.

- Radwegekarte Mainz

Die Radwegekarte Mainz (Stadt Mainz, 1996) weist die Ludwig-Schwamb-Straße östlich sowie die Uhlenbornstraße nördlich des Plangebietes als Radwegeverbindungen aus.

3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsreich des Vorhabens

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.

3.1 Menschen

Im Plangebiet existiert keine Wohnbebauung. Im Süden grenzt im direkten Anschluss zum Plangebiet eine mehrgeschossige Wohnbebauung an die Theodor-Heuss-Straße. Im Osten schließt direkt die Wohnbebauung westlich der Ludwig-Schwamb-Straße an. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz (Stadt Mainz, 2000) sind diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Funktionen Erholung und Freizeit. Die gute Erschließung, die unmittelbare Lage am westlichen Ortsrand von Finthen sowie der Charakter der vornehmlich durch Obstanbau geprägten Landschaft sind unter anderem die Gründe dafür, dass das Plangebiet und sein Umfeld von Naherholungssuchenden und Anwohnern zum Spazieren gehen, Joggen oder Radfahren genutzt wird.

Entlang der östlich des Plangebietes verlaufenden Ludwig-Schwamb-Straße und der nördlich an das Plangebiet grenzenden Uhlerbornstraße ist eine Fahrradrouten ausgewiesen (Stadt Mainz, 1996). Der ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches in West-Ost-Richtung verlaufende Rötherweg ist als Ortswanderweg ausgewiesen (Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, 1999). Der in einer Entfernung von ca. 100 m im Westen des Plangebietes verlaufende „Karcherweg“ ist als regionaler Wanderweg/Gebietswanderweg dargestellt (siehe Karte 1). Im nördlichen Anschluss zum Plangebiet existiert eine Reitvereinsanlage mit Reithalle und Reitplatz.

Durch die im Norden des Plangebietes gelegene Reitvereinsanlage kommt es temporär zu Vorbelastungen des Plangebietes hinsichtlich Geruchs- und Staubimmissionen.

3.2 Tiere und Pflanzen

3.2.1 Tiere

Im Plangebiet sowie dessen weiteren Umfeld wurden im Jahr 2006 faunistische Erhebungen durchgeführt. Schwerpunkt der Untersuchungen war die Erfassung der Avifauna. Weitere Tiergruppen wurden bei Sichtbeobachtungen ebenfalls aufgenommen.

Avifauna

Ziel der avifaunistischen Erhebungen war die Erfassung aller Rast-, Zug- und Brutvogelarten. Die Nachweise erfolgten hauptsächlich durch visuell-akustische Methoden (Gesang) sowie durch die Erfassung aller Beobachtungen auf Basis einer Kombination von Revierkartierung und Linientransekten. Dies ist eine halbquantitative Methode (Bibby et al. 1995). Bei der Erfassung spezieller Artengruppen wie Ziegenmelker, Wendehals, Spechte und Wiedehopf wurden auch Klangattrappen eingesetzt. Aus den Beobachtungen zur Brutzeit wurden Reviere abgeleitet.

Das Datenmaterial von 2.327 Einzelbeobachtungen basiert auf 14 Kartiergängen im Zeitraum von Februar 2006 bis Juli 2006 einschließlich einer Vorexkursion im November 2005. Die aktuelle Datengrundlage beinhaltet Angaben zu insgesamt 50 Vogelarten. Die Erfassungstermine sowie die Gesamtliste der erfassten Vogelarten sind Anlage 1 zu entnehmen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich im Osten von der Wohnbebauung westlich der Ludwig-Schwamb-Straße bis ca. 250 m westlich des Karcherweges. Im Norden schließt es die Flächen nördlich der Uhlerbornstraße ein und reicht im Süden bis zur Flugplatzstraße.

Streng geschützte Vogelarten gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 4 gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Brutvogelarten erfasst (siehe Tabelle 3). In Karte 1 sind die Brutvorkommen dargestellt, die im Bereich des Kartenblattes zu verzeichnen waren.

Die Brutvogelarten wurden ausschließlich westlich des Karcherweges und somit außerhalb, in einer Entfernung von ca. 120 m zum Plangebiet erfasst. Der Grünspecht brütete mit einem Brutpaar in einem Pflaumenbaum im westlichen Bereich des Obstgebietes. Der Mäusebussard hatte sein Brutrevier in alten Walnussbäumen eines Hofes am Westrand des untersuchten Raumes. Der Turmfalke brütete vermutlich in einem Aussiedlerhof im Südwesten an der L419 knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes. Zwei Turteltaubenreviere wurden entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Heckenstruktur im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes gefunden. Spechte und Greifvögel nutzten den gesamten untersuchten Raum als Nahrungsrevier.

Tabelle 3: Streng geschützte Brutvogelarten

| Art | Lat. Name | Brutpaar | Status | Rote Liste | Rote Liste | BArtS chV | BNatSchG |
|--------------|----------------------------|----------|----------|------------|------------|-----------|----------|
| | | | G - Gast | RLP | D | D | D |
| | | | B - Brut | 1992 | 2002 | 2005 | 2002 |
| Grünspecht | <i>Picus viridis</i> | 1 | B | 3 | V | ja | s |
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | 1 | B | - | - | - | s |
| Turmfalke | <i>Falco tinnunculus</i> | 1 | B | - | - | - | s |
| Turteltaube | <i>Streptopelia turtur</i> | 2 | B | - | V | - | s |

Von den im Untersuchungsgebiet beobachteten 12 Gastvogelarten sind insgesamt 4 Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützt (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Streng geschützte Gastvogelarten

| Art | Lat. Name | Beobachtungen | Status | Rote Liste | Rote Liste | BArtS chV | BNatSchG |
|---|------------------------|---------------|--------|------------|------------|-----------|----------|
| | | Anz. Ex. | G-Gast | RLP | D | D | D |
| | | | B-Brut | 1992 | 2002 | 2005 | 2002 |
| streng geschützte Gastvogelarten | | | | | | | |
| Baumfalke | <i>Falco subbuteo</i> | 1 | G | 2 | 3 | - | s |
| Kornweihe | <i>Circus cyaneus</i> | 1 | G | 1 | 1 | - | s |
| Schwarzer Milan | <i>Milvus migrans</i> | 4 | G | 3 | - | - | s |
| Sperber | <i>Accipiter nisus</i> | 3 | G | 3 | - | - | s |

Die vier streng geschützten Greifvogelarten nutzten das gesamte Untersuchungsgebiet als Nahrungsraum. Regelmäßig waren während der Brutperiode zwei Schwarze Milane und ein Sperber, im Winter eine Kornweihe und während des Frühjahrszuges im Mai ein Baumfalke anzutreffen.

Besonders geschützte Vogelarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 32 gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG geschützte Brutvogelarten erfasst werden. Davon werden insgesamt 9 Arten auf den Roten Listen Rheinland-Pfalz bzw. Deutschland geführt, jeweils auf der Vorwarnliste. In Karte 1 sind die Brutvorkommen dieser Arten dargestellt, die im Bereich des Kartenblattes zu verzeichnen waren.

Von den Rote-Liste-Arten kommen insgesamt 4 Arten im Plangebiet vor: Feldsperling, Haussperling, Bluthänfling und randlich die Türkentaube (siehe Karte 1). Der Bluthänfling brütete mit mindestens 2 Brutpaaren in Büschen nahe der Wegränder, der Feldsperling brütete mit 7 Brutpaaren. Davon waren zwei Bruten in Nistkästen in den Obstkulturen und in den Vorgärten zu finden, fünf weitere brüteten in Naturhöhlen in den Obstbäumen im ge-

samten Raum. Zwei bis drei Paare des Haussperlings wurden am Friedhof im Nordosten und im Schrebergarten beim Atrium Hotel beobachtet. Die Türkentaube brütet mit mindestens einem Paar im Wohngebiet am östlichen Rand des Plangebietes.

Außerhalb des Plangebietes trat zudem die Rauchschwalbe mit einer Brut in den Pferdeställen im Norden des Untersuchungsgebietes auf, weitere Bruten lagen am Rand des Untersuchungsgebietes in den Aussiedlerhöfen und landwirtschaftlichen Gebäuden. Ein lediglich Mitte April revierabgrenzender Gartenrotschwanz wurde am Karcherweg festgestellt sowie zwei Anfang Mai revierabgrenzende Klappergrasmücken im Bereich Friedhof, eine Feldlerche mit Brutverdacht Ende Mai auf einem Getreidefeld östlich des Karcherweges sowie mit regelmäßig mindestens zwei bis drei Revieren im Westen, Südwesten und Nordwesten außerhalb des Untersuchungsgebietes. Ein Dorngrasmücken-Männchen wurde einmal im Mai an Obstbäumen im Nordosten des Plangebietes beobachtet, ein weiteres im Juli in den Vorgärten am Ostrand des Untersuchungsgebietes (siehe Karte 1).

Von den im Untersuchungsgebiet beobachteten 12 Gastvogelarten sind insgesamt 8 Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt. Davon werden 6 Arten auf der Roten Liste Rheinland-Pfalz bzw. Deutschland als gefährdet geführt.

Von den Rote-Liste-Arten war die Saatkrähe regelmäßiger Wintergast mit Trupps bis zu 50 Exemplaren. Ziehende Rotdrosseln rasteten in größeren Trupps im November, Dohle, Schafstelze (maximal 9 Exemplare) und Wiesenpieper (maximal 12 Exemplare) während des Frühjahrszuges. Ein Pirol rastete auf dem Wegzug im Juli am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes.

Fazit

Zusammenfassend ist das Untersuchungsgebiet avifaunistisch von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die Anzahl und Dichte an gefährdeten und besonders zu schützenden Arten ist weitaus niedriger verglichen mit den qualitativ hochwertiger benachbarten Obstbaugebieten. Diese Bewertung ergibt sich aufgrund folgender Tatsachen:

- Keine Nachweise von Arten, die im Vogelschutzgebiet 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ genannt sind.
- Vorkommen von 4 Brutvogelarten, die gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützt sind: Grünspecht, Mäusebussard, Turmfalke, Turteltaube.
- Kein Nachweis von Brutvögeln, die auf der Roten Liste von Rheinland-Pfalz oder Deutschland als gefährdet eingestuft sind.
- Die Artdiversität und Dichte an Vögeln ist insgesamt mäßig wie sich am Beispiel der Spechte zeigt (nur zwei der 5 möglichen Arten inkl. Wendehals, erfasst).
- Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet nur wenige für die Vogelwelt günstige oder vielseitige Biotopstrukturen auf.

Weitere Tiergruppen

Weitere Tiergruppen wurden durch Nebenbeobachtungen während der Vogelkartierungen sowie durch zwei gezielte Untersuchungen zwischen Mai und Juli 2006 erfasst. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung mit überwiegend intensiv genutzten Acker- und Obstanbauflächen sind Tiergruppen wie Fledermäuse, die insektenreiche Lebensräume zur Jagd sowie Totholzbestände als Quartiere bevorzugen, im Plangebiet nicht zu erwarten. Vorkommen von Reptilien wie Zaun- oder Mauereidechse, die vorzugsweise Magerbiotope besiedeln, sind für das Plangebiet nutzungsbedingt ebenfalls nicht abzuleiten. Dementsprechend konnte im Rahmen der Untersuchungen zu weiteren Tiergruppen im Mai 2006 nur ein Feldhase ca. 500 m westlich des Hotels Atrium und damit außerhalb des Plangebietes beobachtet werden. Weitere Tierarten wurden nicht erfasst.

Der hohe Nutzungsdruck im Plangebiet und dessen Umfeld durch Erholungssuchende bzw. Spaziergänger mit Hunden stellt insbesondere für die Avifauna eine Vorbelastung dar. Weitere Vorbelastungen ergeben sich durch den in den letzten Jahren erfolgten Bau mehrerer

Aussiedlerhöfe westlich des Friedhofes mit dem Flächeninanspruchnahmen verbunden sind sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung.

3.2.2 Pflanzen

Biotop- und Nutzungsstrukturen

Die Ermittlung und Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen basiert auf Ortsbegehungen bzw. Kartierungen des Plangebietes im Herbst 2005 sowie Frühjahr und Sommer 2006 und lehnt sich an den Biotoptypenschlüssel der Stadtbiotopkartierung Mainz (Stadt Mainz, 1997) an. Die im Plangebiet erfassten Biotop- und Nutzungsstrukturen sind in Karte 1 dargestellt und in Tabelle 5 beschrieben.

Tabelle 5: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

| Kategorie | Biotoptypen | Beschreibung | Bewertung |
|--|--|---|-------------|
| 1000 Biotope der städtischen Kerngebiete und Biotope der Wohnbaugebiete | | | |
| 1630 | <p>Großformbebauung und Hochhäuser mit mittlerem Versiegelungsgrad (30-70 %)</p>  | <p>Dieser Biotoptyp schließt sich südöstlich und südwestlich an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um viergeschossige Wohnblocks im Südosten. Zwischen den Gebäuden befinden sich intensiv gepflegte Freiflächen Rasenflächen mit Zierbäumen und Zierhecken. Im Süden befindet sich die Erweiterungsfläche des Atrium-Hotels. Das Gebäude ist dreigeschossig. Die Außenanlagen setzen sich aus einer Versickerungsmulde sowie intensiv und extensiv gepflegten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen zusammen.</p> | sehr gering |
| 1730 | <p>Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung mit mittlerem Versiegelungsgrad (30-70 %)</p> | <p>Der östlich und südöstlich des Plangebietes gelegene Siedlungsbereich kann diesem Biotoptyp zugeordnet werden. Er besteht aus einzeln stehenden oder in zeilenartigen Reihen angeordneten Ein- bis Mehrfamilienhäusern. Der Versiegelungsgrad liegt im mittleren Bereich. Die unversiegelten Flächen sind meist als Gartenflächen mit Zierpflanzen und Rasenflächen angelegt.</p> | gering |
| 4000 Biotope der Grünflächen, Gärten, Sport- und Erholungsanlagen | | | |
| 4130 | <p>Sport- und Erholungsanlagen mit mittlerem Grünflächenanteil (30-70 %), Reitervereinsgelände</p>  | <p>Nördlich des Plangebietes grenzt das Gelände eines Reitervereins an. Neben einer Reithalle existieren weitere Gebäude in Form von Stallungen auf dem Gelände. Die Außenanlagen bestehen zum größten Teil aus Reitbahnen in Form offener Bodenflächen (siehe nebenstehendes Foto).</p> | gering |

| Kategorie | Biotoptypen | Beschreibung | Bewertung |
|---|---|--|-------------|
| 4210 | Grünanlagen von geringer Flächenausdehnung | Zwei Grünanlagen befinden sich nordöstlich des Plangebietes zwischen der Wohnbebauung und der Ludwig-Schwamb-Straße. Sie bestehen aus Rasenflächen und werden von zum Teil sehr großen Einzelbäumen, insbesondere Platanen, aber auch Spitz- und Bergahorn sowie Kastanien umgeben. | gering |
| 4300 | Friedhöfe | Nordöstlich des Plangebietes schließt sich an die Ostbauflächen und Wohnbebauung der Uhlerbornstraße ein Friedhof an. | gering |
| 4422 | Nutzgärten ohne nennenswerten Baumbestand | Eine als Garten ohne größeren Strauch- oder Baumbestand genutzte Parzelle liegt südwestlich des Plangebietes. Die Fläche besitzt derzeit den Charakter eines brach gefallenen Grünlandes mit beginnender Ruderalisierung. | gering |
| 4423 | Nutzgärten mit Obstbaumbestand (auf mind. 20 % der Fläche), Gemüse, Beerenobst  | Eine kleine Nutzgartenflächen mit Obstbaumbestand liegt direkt südlich an das Plangebiet angrenzend. Zierpflanzenbeete, Gemüsebeete sowie Obstbaum und Obststrauchbestände wechseln sich auf engem Raum ab. | mittel |
| 4499 | Gartenbrachen | Im direkten südlich Anschluss zum Plangebiet befindet sich zwischen der Nutzgartenfläche im Osten und der Ackerfläche im Westen eine Gartenbrache, die überwiegend als Rasenfläche ausgebildet ist, einen geringen Anteil an Gehölzen und ungenutzte mit Gräsern überwachsene Beetflächen aufweist. | mittel |
| 6000 Biotope der Verkehrsanlagen/Verkehrsflächen | | | |
| 6200 | Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnen, Parkplätze und Gehwege), vollversiegelt | Asphaltierte oder gepflasterte Straßenverkehrsflächen mit ebenfalls asphaltierten oder gepflasterten Gehwegen befinden sich östlich (Ludwig-Schwamb-Straße) und südlich (Theodor-Heuss-Straße) des Plangebietes. Südlich der Theodor-Heuss-Straße und zum Teil östlich der Ludwig-Schwamb-Straße schließen sich asphaltierte Parkplatzflächen an. Das Plangebiet umfasst im Osten eine mit Garagen überbaute asphaltierte Fläche und einen Teilbereich der Ludwig-Schwamb-Straße und im Süden einen Teil der Theodor-Heuss-Straße. | sehr gering |

| Kategorie | Biotoptypen | Beschreibung | Bewertung |
|--|--|---|-------------|
| 6251 | Fahr-, Fuß- und Feldwege, vollversiegelt * | Diesem Biotoptyp wird der asphaltierte Wirtschaftsweg, der das Plangebiet von Osten (Anschluss Ludwig-Schwamb-Straße) nach Westen (Anschluss Rötherweg und Karcherweg) durchquert zugeordnet. Im Norden grenzt direkt an das Plangebiet die asphaltierte Uhlerbornstraße, von der auf Höhe des Reitervereingeländes ein weiterer mit Pflaster und Betonplatten versiegelter Weg nach Norden abzweigt. In ca. 100 m Entfernung westlich des Plangebietes verläuft von Süden nach Norden der Karcherweg, an dem der von Osten nach Westen verlaufende Rötherweg anschließt. | sehr gering |
| 6253 | Fahr-, Fuß- und Feldwege, teilversiegelt | Diesem Biotoptyp wird der südlich des Plangebietes von Osten nach Westen verlaufende wirtschaftlichen Nebenweg, der die Theodor-Heuss-Straße mit dem Karcherweg verbindet zugeordnet. Es handelt sich hierbei um einen geschotterten Weg. | sehr gering |
| 7000 Biotope landwirtschaftlich genutzter Flächen | | | |
| 7100 | Ackerflächen*  | <p>Löß-, Lehm- und Lößlehmäcker (7110) Bei Löß-, Lehm- und Lößlehmäckern handelt es sich um sehr nährstoffreiche Flächen mit einem hohen Humusgehalt und hoher Feldkapazität (Stadt Mainz, 1997a). Dieser Biotoptyp ist ausschließlich südlich und südwestlichen des Plangebietes, im Plangebiet selbst jedoch nicht vorhanden.</p> <p>Kalkäcker (7120)* Bei Kalkäckern handelt es sich um Flächen mit sandigem Lehm, der mit Kalksteinen durchsetzt ist. Er ist nährstoffreich und besitzt eine mäßige Feldkapazität. Dieser Biotoptyp ist großflächig im Süden des Plangebietes vorhanden, wo er fast ein Viertel des gesamten Plangebietes einnimmt.</p> <p>Sandäcker (7130)* Bei Sandäckern handelt es sich um Flächen mit lehmigem Sand, die im Flugsandbereich schwach humos sind. Er ist in Folge von Düngungsmaßnahmen nährstoffreich und besitzt eine geringe Feldkapazität. Dieser Biotoptyp ist im Plangebiet zwischen dem das Plangebiet von Osten nach Westen durchquerenden Wirtschaftsweg und der Uhlenbornerstraße im Norden vorhanden.</p> | gering |
| 7250 | Weideflächen (Pferdeweide)* | Im westlichen Plangebiet liegt zwischen der Uhlenbornstraße im Norden und dem das Plangebiet von Osten nach Westen durchquerenden Wirtschaftsweg eine Grünlandfläche, die zur Beweidung mit den Pferden des angrenzenden Reitervereins genutzt wird. | gering |

| Kategorie | Biotoptypen | Beschreibung | Bewertung |
|-----------|--|---|-----------|
| 7510 | Weinbauflächen ohne natur-schutzrelevante Kleinstrukturen  | Südlich des das Plangebiet von Osten nach Westen durchquerenden Wirtschaftsweges befindet sich direkt an die westliche Geltungsbereichsgrenze anschließend eine für den Anbau von Wein genutzte Fläche, die von vier Reihen Weinstöcken und Intensivrasennutzung gebildet wird. | gering |
| 7610 | Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen*  | <p>Im Plangebiet vorhandene Obstkulturen sind Pflaumen, Kirschen sowie Mirabellen und werden fast ausschließlich von Nieder- und Mittelstammkulturen gebildet. Zwischen den Bäumen existiert intensiv gepflegter Rasen, der neben Gräsern u.a. von Schafgarbe, Löwenzahn, Weißklee, Beifuß und Wegwarte gebildet wird.</p> <p>Hinsichtlich seiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz ist der Nutzungstyp im Vergleich zu den Hochstamm-Obstkulturen im unteren Segment der nebenstehenden Bewertungsstufe anzusiedeln.</p> <p>Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalkböden (7613)* Neben den Kalkäckern nimmt dieser Biotoptyp den Großteil des südlichen Plangebietes, d.h. des Bereiches südlich des, das Plangebiet von Osten nach Westen durchquerenden Wirtschaftsweges ein. Außerhalb des Plangebietes bildet dieser Biotoptyp einen Großteil der Flächen westlich des Plangebietes sowohl zwischen westlicher Plangebietesgrenze und Karcherweg als auch im westlichen Anschluss an den Karcherweg. Hier kommen überwiegend Apfelbäume vor.</p> <p>Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Sandböden (7615)* Neben den Sandäckern nimmt dieser Biotoptyp einen Großteil des nördlichen Plangebietes zwischen Uhlerbornstraße im Norden und dem das Plangebiet von Osten nach Westen durchquerenden Wirtschaftsweg ein.</p> | mittel |
| 7630 | Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen* | Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Löß- und Lößlehmböden (7631) Dieser Biotoptyp befindet sich nicht im Plangebiet. Er ist ausschließlich zwischen dem in West-Ost-Richtung verlaufenden unbefestigten Wirtschaftsweg und der Landesstrasse L419 im Süden vorhanden. Der Unterwuchs weist eine intensive Nutzung auf. | mittel |

| Kategorie | Biotoptypen | Beschreibung | Bewertung |
|---|--|---|-----------|
| |  | <p>Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalkböden (7633)*</p> <p>Diesem Biotoptyp ist die Hochstamm-Anlage im Süden des Plangebietes direkt westlich der Großformbebauung (1630) nordöstlich des Plangebietes zuzuordnen. Sie besteht aus drei Hochstamm-Reihen. Der Unterwuchs entspricht dem der angrenzenden Mittel- und Niederstamm-Obstanlagen. Nördlich des Plangebietes zwischen der Wohnbebauung im Osten und dem Reitervereingelände im Westen befindet sich eine weitere Hochstamm-Anlage.</p> <p>Im Hinblick auf die Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz ist der Nutzungstyp aufgrund seiner Seltenheit im Vergleich zu den Nieder- und Mittelstamm-Obstkulturen im oberen Segment der nebenstehenden Bewertungsstufe anzusiedeln.</p> | |
| 7639 | Brachen der Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen | <p>Nördlich des Plangebietes befindet sich zwischen der Uehlerbornstraße und dem Reitplatz eine dreieckige Fläche mit Hochstämmen, deren Nutzung aufgegeben wurde und auf der sich in Folge der Nutzungsaufgabe Sträucher angesiedelt haben.</p> <p>Aufgrund des vergleichsweise naturnäheren Charakters durch Nutzungsaufgabe ist die Bedeutung der Obstbaumbrachen für Biotop- und Artenschutz höher als bei Obstanbauflächen mit Intensivrasen-Unternutzung.</p> | hoch |
| 8000 Biotope der Forste, Gebüsche und Hecken | | | |
| 8640 | Einzelbaum, StU> 80 cm  | <p>Einzelbäume konnten im Plangebiet nicht kartiert werden. Ca. 70 m westlich des Plangebietes befinden sich im Bereich des Wegekreuzes an den asphaltierten Wirtschaftsweg angrenzend drei Einzelbäume. Es handelt sich um zwei Bergahorn und einen Walnussbaum. Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich im Bereich der kleinen Grünanlage zwei Spitzahorne. Weiterer Einzelbäume befinden sich im Bereich der Grünanlage an der Kreuzung Ludwig-Schwamb-Straße und Uhlenbornstraße, entlang der Ludwig-Schwamb-Straße insbesondere Im Bereich des Schulgeländes im Südosten und an der Theodor-Heuss-Straße im Süden. Es dominieren Platanen. Hinzu kommen Ahorne, Linden, Kastanien und Nadelbäume.</p> | hoch |

* Biotope, die im Plangebiet vorhanden sind

Bewertung

Die ökologische Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgt in Anlehnung an Kaule (1986) anhand einer vierstufigen Wertskala (hoch, mittel, gering und sehr gering).

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der folgenden Kriterien:

- Zustand des Biotops (Natürlichkeitsgrad, Artenvielfalt und -reichtum im Hinblick auf seine typische Ausprägung, Vorkommen von Rote-Liste-Arten)
- Verbreitung und Gefährdung des Biotoptyps sowohl im Planungsraum als auch regional bis überregional
- derzeitige Vorbelastung und die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Belastungen
- Funktion im Gesamtlebensraum (z.B. als Vernetzungselement)
- Wiederherstellbarkeit
- Entwicklungspotential der Standorte

Folgende Zuordnungen können unter Beachtung der obengenannten Kriterien vorgenommen werden:

Wertstufe 1: Flächen und Strukturen mit einer hohen Bedeutung

In dieser Wertstufe werden Biotoptypen erfasst, die aufgrund ihrer natürlichen und strukturellen Ausprägung, der Artenzusammensetzung, ihrer Seltenheit oder ihrer Ungestörtheit sehr wertvolle Lebensräume bilden. Folgende Biotoptypen werden in diese Kategorie eingestuft:

Einzelbaum, StU > 80 cm (8640), Brachen der Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen (7639)

Wertstufe 2: Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung

In diese Kategorie fallen Biotoptypen, die zwar noch vornehmlich heimischen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten, die jedoch häufigen anthropogenen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt sind und deren strukturelle Vielfalt aufgrund ihrer Nutzungsart und -intensität vermindert ist. Vielfach befinden sich die Bestände im Entwicklungsstadium zu einem wertvolleren Biotoptyp bzw. sind durch menschlichen Einfluss in ihrem Wert gemindert, können jedoch kurz- bis mittelfristig in ihrer ökologischen Funktion wieder aufgewertet werden.

Folgende Biotoptypen werden in diese Kategorie eingestuft:

Nutzgärten mit Obstbaumbestand (4423), Gartenbrachen (4499), Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalkböden (7613), Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Sandböden (7615), Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Löß- und Lößlehmböden (7631), Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalkböden (7633)

Wertstufe 3: Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung

Biotoptypen, die nur eine geringe Zahl heimischer Tier- und Pflanzenarten beherbergen und in ihrer Bedeutung kurzfristig nur wenig aufgewertet werden können.

In diese Kategorie werden folgende Biotoptypen eingestuft:

Sport- und Erholungsanlagen mit mittlerem Grünflächenanteil (4130), Grünanlagen von geringer Flächenausdehnung (4210), Friedhöfe (4300), Nutzgärten ohne nennenswerten Baumbestand (4422), Löß-, Lehm- und Lößlehmäcker (7110), Kalkäcker (7120), Sandäcker (7130), Weideflächen (7250), Weinbauflächen ohne naturschutzrelevante Kleinstrukturen (7510)

Wertstufe 4: Flächen und Elemente mit sehr geringer Bedeutung

In diese Kategorie gehören Biotoptypen, die nicht von heimischen Tier- und Pflanzenarten besiedelt werden können und sich im übrigen negativ auf den Naturhaushalt auswirken. Sie besitzen durch Versiegelung starke Trennwirkungen und Zerschneidungseffekte für Lebewesen. In diese Gruppe fallen überbaute und versiegelte Flächen mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad, sowie sehr stark belastete und verdichtete vegetationsfreie Böden.

In diese Kategorie werden die folgenden Biotoptypen eingestuft:

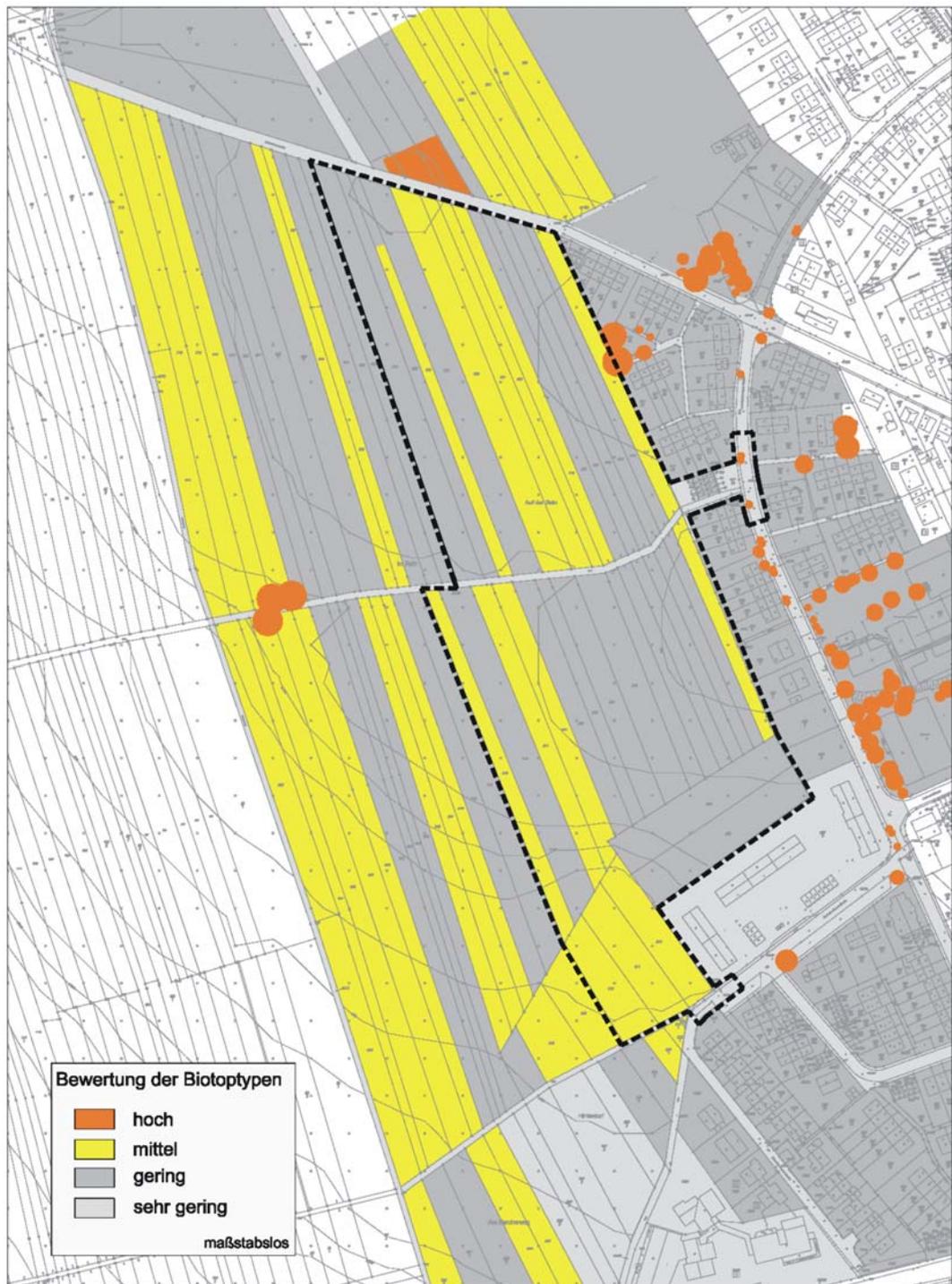
Großformbebauung und Hochhäuser mit mittlerem Versiegelungsgrad (1630), Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad (1730), vollversiegelt (6200), Fahr-, Fuß- und Feldwege, vollversiegelt (6251), Fahr-, Fuß- und Feldwege, teilversiegelt (6253)

Tabelle 6: Bedeutung der Biotoptypen

| Kategorie | Biotoptyp | Bedeutung |
|-----------|--|-----------------|
| 8640 | Einzelbaum, StU> 80 cm | hoch (1) |
| 7639 | Brachen der Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen | hoch (1) |
| 4423 | Nutzgärten mit Obstbaumbestand (auf mind. 20 % der Fläche), Gemüse, Beerenobst | mittel (2) |
| 4499 | Gartenbrachen | mittel (2) |
| 7613* | Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalkböden | mittel (2) |
| 7615* | Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Sandböden | mittel (2) |
| 7631 | Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Löß- und Lößlehmböden | mittel (2) |
| 7633* | Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalkböden | mittel (2) |
| 1730 | Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad (30-70 %) | gering (3) |
| 4130 | Sport- und Erholungsanlagen mit mittlerem Grünflächenanteil (30-70 %), Reitvereinsgelände | gering (3) |
| 4210 | Grünanlagen von geringer Flächenausdehnung | gering (3) |
| 4300 | Friedhöfe | gering (3) |
| 4422 | Nutzgärten ohne nennenswerten Baumbestand | gering (3) |
| 7110 | Löß-, Lehm- und Lößlehmäcker | gering (3) |
| 7120* | Kalkäcker | gering (3) |
| 7130* | Sandäcker | gering (3) |
| 7250* | Weideflächen (Pferdeweide) | gering (3) |
| 7510 | Weinbauflächen ohne naturschutzrelevante Kleinstrukturen | gering (3) |
| 1630 | Großformbebauung und Hochhäuser mit mittlerem Versiegelungsgrad (30-70 %) | sehr gering (4) |
| 6200 | Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnen, Parkplätze und Gehwege), vollversiegelt | sehr gering (4) |
| 6251* | Fahr-, Fuß- und Feldwege, vollversiegelt | sehr gering (4) |
| 6253 | Fahr-, Fuß- und Feldwege, teilversiegelt | sehr gering (4) |

* Biotope, die im Plangebiet vorhanden sind

Abbildung 2: Bewertung der Biotoptypen



Wie Abbildung 2 zeigt, kommen im Plangebiet selbst überwiegend Biotope geringer und mittlerer Bedeutung vor. Die Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalk- bzw. Sandböden sowie das westlich der Großformbebauung im Süden gelegene Obstbaumfeld mit Hochstamm-Obstbäumen und Intensivrasen-Unternutzung besitzen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Als Biotope mit einer geringen Bedeutung werden die gras- und krautreichen Randstreifen zwischen dem Wirtschaftsweg und den angrenzenden Nutzflächen sowie die als Acker großflächig ausgebildeten Nutzflächen eingestuft. Die Weidefläche im Nordwesten besitzt ebenfalls eine geringe Bedeutung.

Das Umfeld des Plangebietes wird ebenfalls von Biotopen geprägt, die in Bezug auf Arten- und Biotopschutz mittel- oder geringwertig einzustufen sind. Ausgenommen hiervon sind die westlich des Plangebietes sowie im Bereich der Siedlungsflächen vorhandenen Einzelbäume sowie die Brachen der Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen. Im Westen setzt sich die durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Biotoptypenzusammensetzung fort.

3.2.3 Geschützte Flächen und Objekte

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 28 LNatSchG geschützten Biotope erfasst.

Die Flächen westlich des Plangebietes, insbesondere westlich des Karcherweges, sind naturschutzfachlich von Bedeutung. Zusammen mit dem Plangebiet waren sie Bestandteil des Naturschutzgebietes „Am Roten Weg - Berggewann“, das durch Rechtsverordnung 2003 einstweilig sichergestellt und im Jahr 2005 aufgehoben wurde.

Gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden geschützt (Stadtverwaltung Mainz, 2003). Ausnahme bilden Pappelbäume (*Populus spec.*), die nicht unter diese Rechtsverordnung fallen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Bäume.

Im Rahmen der faunistischen Erhebungen konnten insgesamt 4 gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Brutvogelarten außerhalb des Plangebietes erfasst werden. Dabei handelt es sich um die in Tabelle 3 aufgeführten Arten Grünspecht, Mäusebussard, Turmfalke und Turteltaube. Insgesamt 4 weitere streng geschützte Vogelarten konnten als Gäste im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden, darunter Baumfalke, Kornweihe, Schwarzmilan und Sperber. Diesbezüglich wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen. Weitere streng geschützte Tierarten wurden nicht erfasst.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 32 besonders geschützte Brutvogelarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG erfasst werden. Insgesamt 12 weitere Arten wurden als Gastvögel erfasst (siehe Anlage 1). Diesbezüglich wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG konnten im Plangebiet nicht erfasst werden.

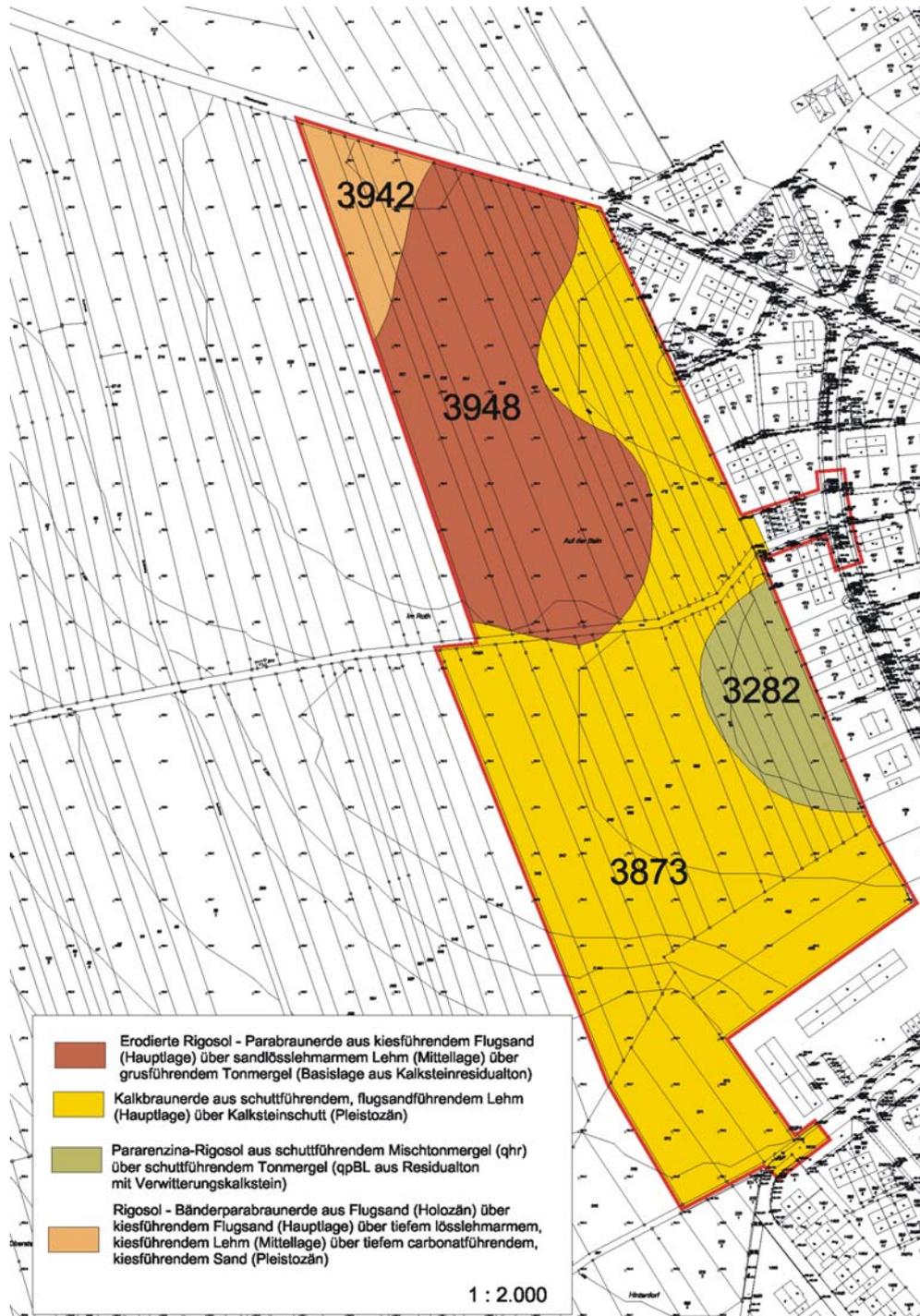
3.3 Boden

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Ostplateau des nördlichen Rheinhessischen Tafellandes zuzuordnen. Geologisch gehört das Gebiet dem Mainzer Becken an. Der Untergrund baut sich aus Kalk- und Mergelschichten des Tertiärs auf. Im Norden des Plangebietes werden die Schichten des Tertiärs von einer Auflage aus Löss überdeckt.

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Rheinland-Pfalz stehen im Plangebiet Parabraunerden und Kalkbraunerden an, die je nach Ausgangsmaterial aus Löss oder Flugsand entstanden sind (siehe Abbildung 3). Bei den im Norden des Plangebietes anstehenden Parabraunerden handelt es sich um Auflagerungen von Sand bzw. lehmigem oder schluffigem Sand unterschiedlicher Dicke. Kalkbraunerde aus Flugsand tritt südlich des Wirtschaftsweges Rötherweg auf, der das Plangebiet von Osten nach Westen durchquert.

Gemäß den Angaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (2006) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Abbildung 3: Bodentypen im Plangebiet (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 2006)



3.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Grundwasser steht in den Kalk- und Mergelschichten des Tertiärs an, die unmittelbar unterhalb den Terrassenablagerungen, der Lößauflage, beginnen. Im Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand 20-22 m (Stadt Mainz, 1987). Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in nordöstliche Richtung (Natur im Raum, 1992).

Gemäß den Angaben der Stadt Mainz (2006) ist die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet als günstig, zum Teil auch sehr günstig einzustufen.

3.5 Klima / Luft

Klima

Im Klimaökologischen Begleitplan (Stadt Mainz, 1994) wird das Plangebiet als Klimafunktionsraum der Ebene/ Hochfläche mit geringer Grünmasse klassifiziert. Damit stellt das Plangebiet einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit mit hoher Ausgleichswirkung dar.

Während austauscharmer (autochthoner) Strahlungswetterlagen, die im Plangebiet mit einer Häufigkeit von rund 30 % auftreten, bildet sich in den frühen Abend- und Nachtstunden durch Kontakt mit den durch langwellige Ausstrahlung abkühlenden Boden- und Vegetationsoberflächen Kaltluft. Diese verbleibt überwiegend im Plangebiet. Aktive flächen- oder linienhafte Kaltluftabflüsse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luft

Lufthygienische Belastungen ergeben sich durch den Verkehr der Ludwig-Schwamb-Straße im Osten und der Flugplatzstraße (L419) im Süden. Aufgrund der Verkehrsstärke und der Entfernung von ca. 40 m bzw. ca. 150 m zum Plangebiet, sind Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten nicht zu erwarten.

3.6 Landschaft

Das Plangebiet ist eben und wird durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Mittel- und Niederstammobstanlagen mit einer durchschnittlichen Höhe von 3 bis 4 m wechseln sich mit Parzellen offener Ackerflächen ab. Unterbrochen wird das Bild durch eine Weidefläche für die Tiere des nördlich angrenzenden Reitervereins.

Östlich des Plangebietes erstreckt sich die Ortslage Mainz-Finthen. Der Übergang des überwiegend durch Doppel- und Reihenhausbebauung geprägten Siedlungsgebietes in den freien Landschaftsraum wird durch die Hausgärten am Ortsrand geschaffen. Westlich des Plangebietes setzt sich der Charakter der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von großflächigen Obstfeldern und Ackerflächen fort. Strukturierende Gehölzbestände fehlen im Plangebiet weitgehend. Aufgewertet wird das Landschaftsbild durch drei Einzelbäume westlich des Plangebietes.

Zusammenfassend ist dem Landschaftsbild im Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung zuzuweisen. Auch aufgrund der Eigenart der durch Obstanbau geprägten Landschaft kommt dem Plangebiet hinsichtlich Naherholung eine hohe Bedeutung zu (siehe Kapitel 3.1).

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler bekannt.

Dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege (2006), liegen Hinweise auf eine jungsteinzeitliche Besiedelung im zentralen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vor.

Wertgebende Sachgüter im Sinne von Ver- und Entsorgungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

3.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Folgenden auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern abgehandelt.

Im Plangebiet stehen Parabraunerden und Kalkbraunerden an. Die vorhandenen Böden eignen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung. Diese findet im Plangebiet und dessen westlich anschließenden Flächen überwiegend in Form von monokulturartig angebauten Mittel- und Niederstammobstanlagen sowie intensiv genutzten Ackerflächen statt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist für das Plangebiet, trotz der Lage im Vogelschutzgebiet, eine geringe bis mittlere Bedeutung hinsichtlich der Fauna abzuleiten. Dies konnte im Rahmen der faunistischen Erhebungen, insbesondere im Hinblick auf die Avifauna verdeutlicht werden. Von den Brutvogelarten konnten 4 gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Arten erfasst werden. Insgesamt 6 besonders geschützte Brutvogelarten gemäß § 10 (2) BNatSchG sind auf der Roten Liste Rheinland-Pfalz bzw. Deutschland als gefährdet genannt. Eine Bedeutung besitzt das Plangebiet jedoch als Puffer zu den weiter westlich gelegenen, höherwertigen Flächen.

Aufgrund des hohen Freiflächenanteils besitzt das Plangebiet eine Bedeutung als klimaökologischer Ausgleichsraum. Durch die Ebenheit der Fläche verbleibt entstehende Kaltluft überwiegend im Plangebiet und trägt nur untergeordnet zur Durchlüftung der östlich angrenzenden Siedlungsflächen bei.

Das Gebiet besitzt die typische Eigenart der obstbaulich genutzten Regionen Rheinhessens und stellt sich aufgrund der guten Erschließung und Anbindung an den östlichen Siedlungsbereich Mainz-Fintheims als attraktiver Bereich für die Freizeit und Erholung dar.

3.9 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt, auch Biodiversität genannt, umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die genetische und ökosystemare Vielfalt. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert. Durch eine große Vielfalt der Arten und Lebensgemeinschaften ist es der Natur möglich, sich an wandelnde Umweltbedingungen anzupassen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes vollzieht sich auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG konnten im Plangebiet nicht erfasst werden. Als streng geschützte Brutvogelarten gemäß § 10 (2) Nr.11 konnten Grünspecht, Mäusebussard, Turmfalke und Turteltaube erfasst werden, die außerhalb des Plangebietes brüten.

In Bezug auf die genetische und ökosystemare Vielfalt ist für das Plangebiet, bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung insgesamt eine untergeordnete Bedeutung abzuleiten.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

4.1 Menschen

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer Erweiterung der Siedlungsflächen im Westen der Ortslage von Mainz-Finthen. Diese vollzieht sich im Bereich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker- und Obstbauflächen. Es entsteht eine Wohnbebauung aus Doppel- und Einzelhäusern im Übergang zum offenen Landschaftsraum mit insgesamt ca. 80 Wohneinheiten. Gemäß den Vorgaben der Sportstättenverordnung Rheinland-Pfalz wird bei 80 Wohneinheiten eine Spielfläche von 540 m² benötigt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebietes ist die Realisierung eines ca. 600 m² großen Spielplatzes vorgesehen. Die Anforderung wird somit erfüllt. Durch den Erhalt der für die Freizeit- und Erholungsnutzung wichtigen Wegeverbindung Rötherweg und die Schaffung einer neuen Süd-Nord gerichteten Wegebeziehung im Osten den neuen Wohngebietes, bleiben die Funktionen des Plangebietes als Passage zu den sich im Westen anschließenden attraktiveren Flächen für Freizeit und Erholung gewahrt.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich des Geltungsbereiches kann es zur Emission von Stäuben kommen. Bei trockener Witterung kann landwirtschaftlicher Betrieb in Verbindung mit Luftströmungen aus westlichen Richtungen zu Staubimmissionen im Bereich der Wohnbebauung führen. Diese sind nutzungsspezifisch und ortsüblich. Erhebliche Beeinträchtigungen oder Belästigungen sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung sind nicht erforderlich. Zudem erfüllt die geplante Ortsrandeingrünung westlich des Wohngebietes auch eine Filter- bzw. Pufferfunktion hinsichtlich der Stäube aus der Landwirtschaft.

Im Bereich der Reitanlage nordwestlich des Geltungsbereiches kann es zur Emission von Stäuben kommen. Bei trockener Witterung kann die Nutzung der Reitanlage in Verbindung mit Luftströmungen aus nordwestlichen Richtungen zu Staubimmissionen im Bereich der Wohnbebauung führen. Diese sind nutzungsspezifisch und ortsüblich. Erhebliche Beeinträchtigungen oder Belästigungen sind nicht zu erwarten, können jedoch z.B. in Verbindung mit Emissionen aus der Landwirtschaft nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung oder Verringerung der Staubimmissionen wird eine Immissionsschutzpflanzung mit einer Tiefe von ca. 20 m und eine Höhe von mindestens 6 m nördlich des Wohngebietes angelegt. Von der Reitanlage können temporär auch Gerüche ausgehen, die jedoch ortsüblich sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der Bewohner des geplanten Wohngebietes sind nicht abzuleiten.

Um eine Verschattung der im Südosten geplanten Wohnbebauung durch die südlich bestehenden viergeschossigen Wohnblocks zu vermeiden, wird angrenzend ein Spielplatz realisiert, der das Plangebiet gleichzeitig für Familien mit Kindern aufwertet.

Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung entsteht zusätzlicher Verkehrslärm. Um die Verträglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen zu prüfen, wurde eine schalltechnische Abschätzung auf Grundlage der zu erwartenden Verkehrszahlen (Stadt Mainz, 2006) durchgeführt. Folgende Ergebnisse sind zu dokumentieren:

An der Zufahrt von der Ludwig– Schwamb–Strasse ergibt sich ein Beurteilungspegel von der neuen Straße von 52 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts. Die Immissionen unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete um 7 dB(A).

An der Zufahrt von der Theodor - Heuss –Strasse ergibt sich ein Beurteilungspegel von der neuen Straße von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die Immissionen unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete um 9 dB(A).

Maßnahmen zum Schallschutz sind somit nicht erforderlich.

4.2 Tiere und Pflanzen

4.2.1 Tiere

Avifauna

Streng geschützte Vogelarten gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine streng geschützten Brutvögel erfasst. Von den im Untersuchungsgebiet kartierten Vorkommen streng geschützter Arten wurde in nächster Entfernung zum Plangebiet der Grünspecht (*Picus viridis*) westlich des Karcherweges, in ca. 120 m erfasst. Erhebliche Beeinträchtigungen des Brutvogels sind aufgrund der großen Entfernung sowie der östlich entlang des Karcherweges bestehenden Obstkulturen, die einen Puffer zum geplanten Wohngebiet bilden, nicht zu erwarten. Im Norden und Westen wird das Wohngebiet zukünftig durch eine Ortsrandeingrünung, die gleichzeitig als landespflegerische Ausgleichsfläche geplant ist, gegen die angrenzenden Flächen abgepuffert.

Für die am Rande des Untersuchungsgebietes brütenden Arten Turteltaube, Mäusebussard und Turmfalke sind Beeinträchtigungen des Vorhabens aufgrund der großen Entfernung nicht abzuleiten.

Das Plangebiet selbst weist für Gastvögel keine besonders wertvollen Überwinterungs- oder Rastflächen auf. Für die insgesamt 4 erfassten streng geschützten Vogelarten Baumfalke, Kornweihe, Schwarzmilan und Sperber sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens somit keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Durch die Anlage von Grünland mit einer Baum-/ Strauchhecke im Norden und Westen des Plangebietes und die damit verbundene Extensivierung der Nutzung werden zudem Nahrungsflächen in einer Größenordnung von ca. 1,1 ha wieder zur Verfügung gestellt.

Besonders geschützte Vogelarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG

Im Untersuchungsgebiet kommen insgesamt 32 besonders geschützte Brutvogelarten vor. Davon werden insgesamt 9 Arten auf den Roten Listen Rheinland-Pfalz bzw. Deutschland geführt, jeweils auf der Vorwarnliste. Von den Rote-Liste-Arten kommen insgesamt 4 Arten im Plangebiet vor: Feldsperling, Haussperling, Bluthänfling und randlich die Türkentaube.

Zur Vermeidung von Brutverlusten im Rahmen der Bauphase ist die Vergrämung der Vogelarten durch Rodung von Gehölzbeständen sowie Einrichtung des Baufeldes vor der Brutzeit der relevanten Arten, d.h. im Zeitraum von September bis Februar, zwingend erforderlich. Im Rahmen der Bauphase entstehen sodann keine erheblichen Auswirkungen für die Arten.

Der mit der Realisierung der Wohngebiete und Verkehrsflächen beanspruchte Brutlebensraum ist kompensierbar. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von insgesamt 1,1 ha entstehen im Plangebiet neue Brut- und Nahrungsräume für gehölzgebundene Arten. Im Norden und Westen des Plangebietes werden die Ausgleichsmaßnahmen als Puffer zu den angrenzenden Flächen als dichte Gehölzpflanzungen angelegt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Ausgleichsflächen realisiert, die im Bereich des Vogelschutzgebietes entsprechend den Erhaltungszielen für das Vogelschutzgebiet entwickelt und intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen durch Extensivierung aufwerten werden. Untergeordnet wird die Durchgrünung der Wohngebiete selbst, wie der Bestand in Karte 1 für die vorhandenen Wohngebiete zeigt, den siedlungsbezogenen Vogelarten Lebensraum bieten. Im Umfeld des Plangebietes stehen für die Brutvogelarten zudem umfangreiche Ausweichlebensräume zur Verfügung. Zusammenfassend sind mit der Realisierung der Wohngebiete anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen für die besonders geschützten Arten zu dokumentieren.

Da das Plangebiet für Gastvögel keine wertvollen Überwinterungs- oder Rastflächen aufweist und Ausweichlebensräume im Umfeld ausreichend zur Verfügung stehen, sind für die

insgesamt 12 erfassten besonders geschützten Vogelarten im Zuge der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Durch die Anlage von Grünland mit Baum- und Strauchpflanzungen im Norden und Westen des Plangebietes und die damit verbundene Extensivierung der Nutzung werden zudem Nahrungsflächen in einer Größenordnung von ca. 1,1 ha wieder zur Verfügung gestellt.

Erholungsdruck und Auswirkungen auf brütende und rastende Vogelarten

Mit der Erweiterung der Siedlungsfläche der Ortslage Mainz-Finthen gen Westen wird der Nutzungsdruck durch Freizeit und Erholung auf die westlich des Plangebietes liegenden Freiflächen zunehmen. Im Plangebiet sind bei ca. 80 Wohneinheiten rund 180 neue Bewohner zu erwarten, die das Gebiet über den Rötherweg und den Karcherweg zukünftig zur wohnungsnahen Erholung nutzen werden. Dies hat Auswirkungen auf die dort brütenden und rastenden Arten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Auswirkungen hauptsächlich auf den Nahbereich des Siedlungsgebietes konzentrieren. Da die Verweildauer von Spaziergängern im Gebiet damit unter einer Stunde beträgt und die Nutzer sich nicht zur gleichen Zeit im Gebiet aufhalten, sind die zusätzlichen Auswirkungen durch das Wohngebiet auch unter Zugrundelegung der Vorbelastung und derzeitigen avifaunistischen Bedeutung des Gebietes als nicht erheblich zu klassifizieren.

Weitere Tiergruppen

Für den im Rahmen von Sichtbeobachtungen erfassten Feldhasen sind durch das Vorhaben aufgrund der im Umfeld des Plangebietes großflächig vorhandenen Ausweichlebensräume keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten.

4.2.2 Pflanzen

Im Plangebiet kommt es im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“ zum Verlust der in Tabelle 7 dargestellten Biotoptypen.

Tabelle 7: Inanspruchnahme von Biotop- und Nutzungsstrukturen

| Kategorie | Biotoptypen | Bewertung gemäß Tabelle 6 | Inanspruchnahme von Biotop- und Nutzungsstrukturen [m ²] |
|--|--|---------------------------|--|
| 7613* | Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalkböden | mittel (2) | 5.570 |
| 7615* | Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Sandböden | mittel (2) | 7.640 |
| 7633* | Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalkböden | mittel (2) | 1.370 |
| 7120 | Kalkäcker | gering (3) | 14.780 |
| 7130 | Sandäcker | gering (3) | 7.620 |
| 7250 | Weideflächen (Pferdeweide) | gering (3) | 160 |
| 6200 | Straßenverkehrsfläche | sehr gering (4) | 1.000 |
| 6251 | Fahr-, Fuß- und Feldwege, vollversiegelt | sehr gering (4) | 500 |
| 1730 | Bebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad | gering (4) | 80 |
| Gesamtinanspruchnahme von Biotoptypen | | | 38.720 |

* Bestandteil der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

Im Ergebnis führt die Realisierung des Bebauungsplanes zu einem Verlust von:

- mittelwertigen Biotoptypen: 14.580 m² (siehe Tabelle 7 und Konfliktschwerpunkt P1 in

- Karte 1),
• geringwertigen und sehr geringwertigen Biotoptypen: 24.140 m².

Auf zur Zeit insgesamt 1,1 ha Fläche werden im Bereich der Ausgleichsflächen (LEF) im Norden und Westen des Plangebietes intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Gehölzpflanzungen aufgewertet.

4.2.3 Geschützte Flächen und Objekte

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 28 LNatSchG geschützten Biotope und keine gemäß Rechtsverordnung geschützten Bäume erfasst. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“ werden somit keine gemäß § 28 LNatSchG geschützten Biotope und keine gemäß Rechtsverordnung geschützten Bäume beansprucht.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können für die gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützten Vogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen dokumentiert werden. Beeinträchtigungen der gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützten Vogelarten werden vermieden bzw. ausgeglichen. Diesbezüglich wird auf Kapitel 4.2.1 verwiesen.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG konnten im Plangebiet nicht erfasst werden.

4.3 Boden

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“ führt zu einer Inanspruchnahme von Böden durch Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 21.140 m². Im Bereich der Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen kommt es somit zu einem Verlust der Bodenfunktionen von Parabraunerden und Kalkbraunerden (siehe Konfliktschwerpunkt B1 in Karte 1). Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Fuß- und Radwege sowie der Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten wird der Versiegelungsgrad verringert.

Neben dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung stellt die Anlage des ca. 2,20 m tiefen, zentralen Versickerungsbeckens im Norden des Plangebietes auf einer Fläche von 1.650 m² einen zusätzlichen Eingriff in das Bodenrelief dar (siehe Konfliktschwerpunkt B2 in Karte 1).

Auf zur Zeit insgesamt 1,1 ha Fläche werden im Bereich der Ausgleichsflächen (LEF) im Norden und Westen des Plangebietes intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen extensiviert. In diesen Bereichen kommt es somit zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen.

4.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es im Bereich der Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen zu einer Versiegelung von Böden in einem Umfang von ca. 21.140 m² und somit zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses (siehe Konfliktschwerpunkt W1 in Karte 1). Die Anlage der Fuß- und Radwege sowie der Pkw-Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten in wasserdurchlässigen Belägen trägt zu einer Verringerung des Oberflächenabflusses im Plangebiet bei.

Gemäß § 2 (2) Nr. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück auf dem es anfällt versickert oder verwertet werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Aufgrund der günstigen Versickerungsbedingungen ist eine zentrale Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers im Norden des Plangebietes vorgesehen. Hierzu wird ein Versickerungsbecken mit einer Tiefe von ca. 2,20 m und einer Versickerungsfläche von ca. 1.650 m² realisiert (siehe Abbildung 4).

Darüber hinaus können folgende Maßnahmen zum Zwecke der Versickerung bzw. Verwertung von Niederschlagswasser im Plangebiet realisiert werden:

- Dezentrale Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht,
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser, z.B. Errichtung von Zisternen.

4.5 Klima/Luft

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es im Bereich der Wohnbauflächen und der Straßenverkehrsflächen zu einer Versiegelung von Flächen mit Kaltluftproduktion in einem Umfang von ca. 21.140 m² (siehe Konfliktschwerpunkt K1 in Karte 1). Eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Einschränkung des Verdunstungspotentials sind die insgesamt negativ zu bewertenden Folgen des Eingriffs. Durch folgende Festsetzungen und Hinweise verringert der Bebauungsplan die Beeinträchtigungen:

- Pflanzung von 44 Einzelbäumen entlang der Straßenverkehrsflächen und des Spielplatzes im Süden zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume,
- Pflanzung von weiteren Einzelbäumen im Bereich der Grün- und Freiflächen,
- Begrünungsmaßnahmen im Bereich der ca. 1,1 ha großen Ausgleichsflächen sowie im Bereich des zentralen Versickerungsbeckens auf rund 0,2 ha.

Lufthygiene

Lufthygienische Beeinträchtigungen resultieren aus der Realisierung der Straßenverkehrsflächen und der damit verbundenen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Aufgrund der geringen Vorbelastung ist eine Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten nicht zu erwarten. Ausführungen zum Thema Stäube sind Kapitel 4.1 zu entnehmen.

4.6 Landschaft

Durch das Vorhaben werden geringfügig landschaftsbildbelebende Strukturen in Anspruch genommen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Finthen-West (F 87)“ vollzieht sich auf einer durch intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker- und Obstanbau geprägten Fläche. Im Osten und Süden grenzen vorhandene Siedlungsflächen an. Um einen sinnvollen Abschluss der Ortslage Mainz-Finthen im Übergang zum freien Landschaftsraum im Westen zu schaffen, wird die Firsthöhe der Gebäude auf 7 m begrenzt und eine lockerere Bauweise festgesetzt. Die Wohnbebauung wird weiterhin durch eine geplante Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft abgepuffert. Das zukünftig im Norden des Plangebietes gelegene, zentrale Versickerungsbecken mit einer Tiefe von 2,20 m wird aus Sicherheitsgründen von einem Zaun umgeben. Um Beeinträchtigungen durch Sichtbeziehungen zu vermeiden, wird das Becken außerhalb der Zaunanlage mit einer 5 m breiten Gehölzpflanzung eingegrünt.

Die Integration des geplanten Wohngebietes in das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch folgende Maßnahmen erleichtert:

- Pflanzung von 44 Einzelbäumen entlang der Straßenverkehrsflächen und des Spielplatzes im Süden
- Pflanzung weiterer Einzelbäume im Bereich der Grün- und Freiflächen,
- Begrünungsmaßnahmen im Bereich der ca. 1,1 ha großen Ausgleichsflächen sowie im Bereich des zentralen Versickerungsbeckens auf rund 0,2 ha,
- Begrünung von offenen Stellplätzen, Fassaden von Garagen sowie von Mülltonnen und Abfallbehältern,
- Maßnahmen zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet, z.B. Dachformen, Beschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen sowie von Arbeits- oder Lagerflächen.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler sowie wertgebende Sachgüter im Sinne von Ver- und Entsorgungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung bekannt.

Dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege (2006), liegen Hinweise auf eine jungsteinzeitliche Besiedelung im zentralen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vor. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 (2) Denkmalschutzpflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen und Funde unverzüglich zu melden sind (§ 17 Denkmalschutzpflegegesetz).

4.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere und Pflanzen insgesamt als nicht erheblich zu klassifizieren. Trotz der Lage im Vogelschutzgebiet kommen im Plangebiet keine streng geschützten Arten vor. Für besonders geschützte Arten werden erhebliche Beeinträchtigungen während der Bauphase durch Vergrämung infolge der Rodung von Gehölzstrukturen sowie der Einrichtung des Baufeldes vor Beginn der Brutzeit der Arten vermieden. Die in Anspruch genommenen Lebensräume können durch die im Westen des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsflächen sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Vogelschutzgebietes entsprechend den Erhaltungszielen zu entwickeln sind, kompensiert werden.

Im Bereich der Reitanlage nordwestlich des Geltungsbereiches kann es zur Emission von Stäuben kommen. Zur Vermeidung oder Verringerung der Staubimmissionen wird eine Immissionsschutzpflanzung nördlich des Wohngebietes angelegt. Einer Verschattung der Wohnbebauung durch die viergeschossigen Wohnblocks südlich des Plangebietes wird durch die Realisierung eines Spielplatzes auf den von der Verschattung betroffenen Flächen entgegengewirkt. Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung entsteht zusätzlicher Verkehrslärm. Die schalltechnische Abschätzung ergab, dass die Immissionsgrenzwerte unterschritten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind somit nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt ist die Versiegelung maßgeblich. Durch die Realisierung des Wohngebietes und der Verkehrsflächen werden insgesamt 2,1 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden beansprucht. Neben dem Verlust der Boden- und Kaltluftproduktionsfunktion kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Diesem wird durch die Anlage eines zentralen Versickerungsbeckens im Norden des Plangebietes sowie durch weitere geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser entgegengewirkt. Durch Extensivierung von zur Zeit insgesamt 1,1 ha intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen im Plangebiet sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff des Vorhabens in Natur und Landschaft kompensiert.

4.9 Biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Sinne von Arten- und Ökosystemvielfalt sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten, da dieser einen intensiv landwirtschaftlich genutzten Raum westlich der Ortslage Mainz-Finthen beplant.

Aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Nähe zur Ortslage konnten im Rahmen der faunistischen Erhebungen keine gemäß § 10 (2) Nr. 11 streng geschützten Arten im Plangebiet erfasst werden. Insgesamt drei Brutvogelarten der Vorwarnliste der Roten Liste Rheinland-Pfalz bzw. Deutschland konnten im Plangebiet erfasst werden. Gemäß § 28 LNatSchG geschützte Biotope wurden nicht erfasst. Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG wurden ebenfalls nicht aufgenommen.

Der Erhalt der genetischen Vielfalt im Plangebiet wird durch die Verwendung von überwiegend standortgerechtem Pflanz- und Saatgut im Bereich der öffentlichen Grünflächen gewährleistet. Eine Verfälschung der Tier- und Pflanzenwelt ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“ somit nicht gegeben.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Die „Status Quo Prognose“ beschreibt die zu erwartende Entwicklung eines Raumes, angesichts seines gegenwärtigen Zustandes und der bestehenden Nutzung unter Vorgabe, dass keine Nutzungsänderung erfolgt.

Menschen

Das Plangebiet bleibt weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und frei von Wohnbebauung. Aufgrund seiner Nähe zur vorhandenen Ortslage und der guten Erschließung wird es weiterhin zur Freizeit- und Erholungsnutzung aufgesucht.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird das Plangebiet auch weiterhin hinsichtlich Arten- und Biotopschutz eine untergeordnete Rolle spielen. Die Biotoptypenausstattung wird sich auf wenige, durch intensive anthropogene Nutzung geprägte Strukturen beschränken, die kaum nutzbare Lebensraumstrukturen für eine artenreiche Fauna bieten. Eine Bedeutung besitzt das Plangebiet jedoch weiterhin als Puffer zu den weiter westlich gelegenen, höherwertigeren Flächen.

Boden, Wasser, Klima/Luft

Die Böden im Plangebiet bleiben unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist weiterhin gewährleistet. Die klimaökologische Ausgleichswirkung bleibt erhalten.

Landschaft

Der typische Charakter einer relativ strukturarmen, durch intensiven und großflächigen Obstanbau und Ackernutzung geprägten Landschaft bleibt erhalten.

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

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

6.1 Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurden die im Folgenden genannten umweltfachlichen Zielvorstellungen abgeleitet.

Menschen

- Erhalt vorhandener Wegeverbindungen Rötherweg und Karcherweg bzw. Schaffung neuer Wegeverbindungen,
- Vermeidung nachhaltiger Immissionsbelastungen durch Schall,
- Vermeidung von Verschattung der geplanten Wohnbebauung durch Realisierung eines Spielplatzes im Schattenwurfbereich der viergeschossigen Wohnblocks im Süden des Plangebietes,
- Schutz der künftigen Wohnbebauung vor Staub ausgehend von der Reitervereinsanlage im Norden durch eine Immissionsschutzpflanzung,

- Schaffung von Kinderspielplätzen im Plangebiet.

Tiere und Pflanzen

- Vergrämung der Vogelarten durch Rodung von Gehölzen sowie Einrichtung des Baufeldes vor der Brutzeit der relevanten Arten, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, um sicherzustellen, dass keine der Arten zu Baubeginn im Plangebiet brütet,
- Anlage einer Pufferfläche zwischen den geplanten Wohnbauflächen und dem offenen, naturschutzfachlich wertvolleren Landschaftsraum im Westen,
- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßenverkehrsflächen sowie des Spielplatzes im Süden,
- Pflanzung von 1 Laubbaum pro 100 m² Grün- und Freifläche gemäß Pflanzliste,
- Pflanzung von 1 Laubbaum pro 4 Pkw-Stellplätze gemäß Pflanzliste,
- Begrünung der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen mit Gehölzen.

Boden

- Kompensation der Versiegelung durch Extensivierungsmaßnahmen,
- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Fuß- und Radwege sowie der Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten.

Wasser

- Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Fuß- und Radwege sowie der Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten,
- Anlage eines zentralen Versickerungsbeckens zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers,
- Dezentrale Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht,
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser, z.B. Errichtung von Zisternen,
- Verringerung des Eintrags von Düngemitteln und Pestiziden in das Grundwasser durch Extensivierung.

Klima / Luft

- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßenverkehrsflächen und des Spielplatzes im Süden sowie Begrünungsmaßnahmen zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume,
- Pflanzung von 1 Laubbaum pro 100 m² Grün- und Freifläche gemäß Pflanzliste,
- Pflanzung von 1 Laubbaum pro 4 Pkw-Stellplätze gemäß Pflanzliste,
- Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. solarthermische Anlagen, Photovoltaik.

Landschaft

- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßenverkehrsflächen und des Spielplatzes im Süden,
- Pflanzung von 1 Laubbaum pro 100 m² Grün- und Freifläche gemäß Pflanzliste,
- Pflanzung von 1 Laubbaum pro 4 Pkw-Stellplätze gemäß Pflanzliste,
- Begrünungsmaßnahmen zur grünordnerischen Gliederung des Plangebietes,
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung als Übergang zwischen geplanten Wohnbauflächen und offenem Landschaftsraum,
- Eingrünung des im Norden des Plangebietes vorgesehenen, zentralen Versickerungsbeckens durch Gehölzpflanzungen außerhalb der Zaunanlage,
- Staffelung der Dichte der Bebauung und der Höhe baulicher Anlagen von den Siedlungsgebieten im Osten zur freien Landschaft im Westen,
- Begrünung der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen mit Gehölzen,

- Begrünung von offenen Stellplätzen, Fassaden von Garagen sowie von Mülltonnen und Abfallbehältern,
- Maßnahmen zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet, z.B. Dachformen, Beschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen sowie von Arbeits- oder Lagerflächen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Schriftliche Benachrichtigung des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege mindestens 14 Tage vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten.

6.2 Umweltfachliche Maßnahmen

6.2.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Folgende Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen umgesetzt (siehe Abbildung 4):

M1 Versickerungsbecken mit Baum- und Strauchhecke

Das im Norden des Plangebietes vorgesehene 1.650 m² große Versickerungsbecken mit einer Tiefe von ca. 2,20 m wird als Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.1) entwickelt. Das Versickerungsbecken wird auf einer insgesamt 1.110 m² großen Fläche von einer 5 m breiten, geschlossenen Baum- und Strauchhecke umgeben. Die Bäume (Stammumfang 16/18) und Sträucher (Sortierung 100/150) werden außerhalb der Zaunanlage gepflanzt. Bestehende Gehölze können dabei integriert werden. Bei der Realisierung der Pflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände zur nördlich angrenzenden Uhlerbornstraße und zu den Landwirtschaftsflächen im Westen zu beachten.

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, und Pflanzen,
- Aufwertung der Bodenfunktionen/Regeneration des Bodens durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung,
- Zentrale Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers,
- Schaffung eines Übergangs zwischen geplanten Wohnbauflächen und offenem Landschaftsraum,
- Verringerung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Eingrünung des im Norden des Plangebietes vorgesehenen, zentralen Versickerungsbeckens durch Gehölzpflanzungen außerhalb der Zaunanlage.

Folgende Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umgesetzt (siehe Abbildung 4):

A1 Immissionsschutzpflanzung

Auf insgesamt ca. 2.460 m² wird eine dichte Laubgehölzpflanzung in einer Tiefe von rund 20 m und einer Höhe von 6 m oder mehr als Immissionsschutz zu der nördlich angrenzenden Reitanlage gepflanzt. Die Pflanzung wird mit Bäumen (Stammumfang 16/18) und Sträuchern (Sortierung 100/150) in Reihen höhenstrukturiert angelegt. Bestehende Gehölze können dabei integriert werden. Bei der Realisierung der Pflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände zur angrenzenden Wohnbebauung zu beachten.

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Schutz der Bewohner des geplanten Wohngebietes vor Staubimmissionen ausgehend von der Reitanlage im Norden,
- Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, und Pflanzen,
- Aufwertung der Bodenfunktionen/Regeneration des Bodens durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung,

- Einbindung des neuen Wohngebietes in das Landschafts- und Ortsbild.

A2 Ortsrandeingrünung

Entlang des westlichen Randes der geplanten Wohngebiete wird auf einer Fläche von insgesamt ca. 8.160 m² eine Baum- und Strauchpflanzung mit einem vorgelagerten kräuterreichem Wiesensaum angelegt. Im Bereich des ca. 10 bis 15 m breiten Gehölzstreifens sind Sträucher in zwei Reihen im 2 m Raster versetzt zu pflanzen. In einem Abstand von ca. 15 m werden mittelkronige Bäume (Kronenbreite bis ca. 10 m) in die Sträucherreihe integriert.

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Schaffung einer Pufferfläche zwischen geplanten Wohnbauflächen und dem offenen, naturschutzfachlich wertvolleren Landschaftsraum im Westen,
- Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, und Pflanzen,
- Aufwertung der Bodenfunktionen/Regeneration des Bodens durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung,
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung als Übergang zwischen geplanten Wohnbauflächen und offenem Landschaftsraum.

A3 Einzelbaum-Pflanzungen

Im geplanten Wohngebiet erfolgt die Anpflanzung von 44 Einzelbäumen (Sortierung 18/20) entlang geplanten Straßenverkehrsflächen und entlang des Spielplatzes im Süden. Weitere Einzelbäume werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (unversiegelte Flächen 17.960 m² / 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß der Grünsatzung der Stadt Mainz) gepflanzt.

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere (z.B. Vögel, Insekten) und Pflanzen,
- Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch Schattenwurf der Einzelbäume,
- Grünordnerisch-optische Gliederung des Wohngebietes.

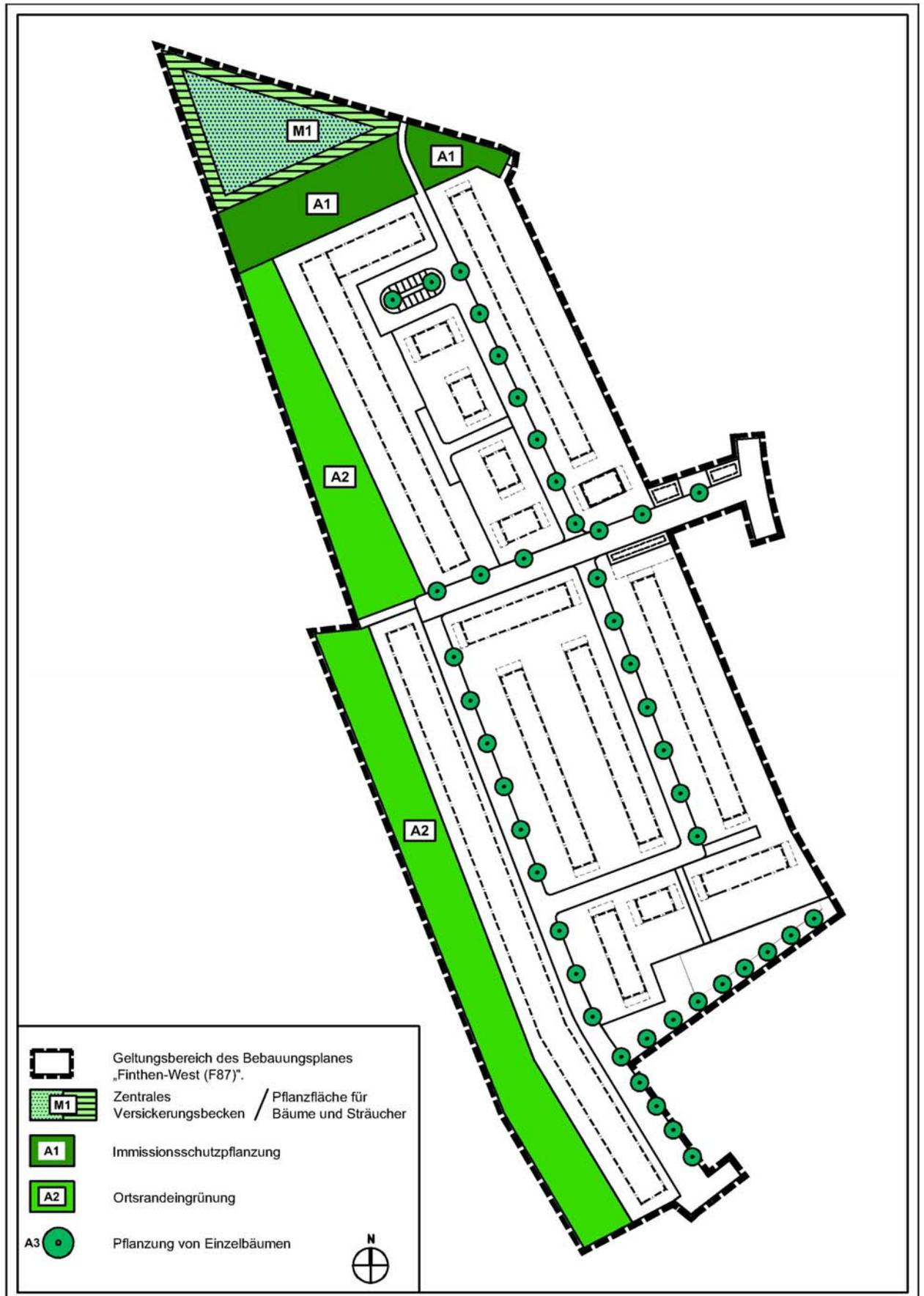
Hinsichtlich der Wertigkeit der Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft sind, abgeleitet von der Lage unmittelbar angrenzend an das geplante Wohngebiet, folgende Aussagen zu treffen:

Durch den zu erwartenden Nutzungsdruck aus dem entstehenden Baugebiet sowie der Naherholungssuchenden (durch angrenzenden Weg) können die Ausgleichsflächen A1 und A2 im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nicht in ihrer Gesamtflächengröße angerechnet werden. Für diese Schutzgüter wird ein Wertigkeitsverlust durch unmittelbaren Siedlungsbezug von 20 % unterstellt. Die anzusetzenden Ausgleichsflächengrößen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen betragen damit:

- Maßnahme A1: 1.970 m²
- Maßnahme A2: 6.530 m²

Für alle anderen relevanten Schutzgüter, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft, ergibt sich die Wertigkeit der Ausgleichsflächen aus der Extensivierung der Nutzung bzw. durch Bepflanzungsmaßnahmen. Die Extensivierung und die Bepflanzung sind mit der planungsrechtlichen Sicherung als Ausgleichsfläche (LEF) gewährleistet.

Abbildung 4: Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Pflanzlisten

Pflanzliste 1: groß- und mittelkronige Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Juglans regia (Walnuss)
Fraxinus excelsior (Esche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)

Pflanzliste 2: Sträucher

Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Prunus mahaleb (Felsen-Kirsche)

6.2.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Vogelschutzgebietes Nr. 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ werden externe Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet von den Erhaltungszielen für das Vogelschutzgebiet realisiert. Die Flächengröße leitet sich vom Gesamt-Kompensationsbedarf ab, der in Kapitel 7.1 mit 3,9 ha beziffert wird.

Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Finthen-West (F 87)“ umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden in nachfolgender Tabelle 8 hinsichtlich Flur, Flurstück, Größe, Bestand und Entwicklungskonzept kurz beschrieben. Die Verortung der Ausgleichsmaßnahmen, die alle in der Gemarkung Mainz-Finthen realisiert werden, ist dem Übersichtslageplan in Abbildung 5 zu entnehmen.

Die externen Ausgleichsflächen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch textliche Festsetzungen zugeordnet.

Tabelle 8: Externe Ausgleichsflächen mit Angaben zu Bestand und Entwicklungskonzept

| Flur | Flst-Nr. | Grundstücksgröße in m ² | Breite in m | Länge in m | Bestand Juni 2008 | Entwicklungsmöglichkeit |
|------|----------|------------------------------------|-------------|------------|---|--|
| 10 | 3 | 1.525 | 7 | 245 | Zwetschken, 1 Reihe, 10jährig, Abstand 2 m, ca. 120 Stück | Offenland/Rohboden für Heiderleche, dazu nur jeden 5. Baum stehen lassen (Markierung), jährlich 1 - 2 mal grubbern |
| 10 | 7 | 1.962 | 8 | 256 | Sauerkirschen, 1 Reihe, 10jährig, Abstand 2 m, ca. 125 Stück | Bäume roden, Wiesenland für Heiderleche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, 20 Stück kleinkronige Hochstämme pflanzen |
| 10 | 10 | 2.088 | 9 | 262 | Sauerkirschen, 1 Reihe, 10jährig, Abstand 2 m, ca. 129 Stück | Bäume roden, Wiesenland für Heiderleche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, 20 Stück Hochstämme pflanzen |
| 10 | 89 | 1.356 | 7 | 178 | Zwetschken, 2 Reihen, 3jährig, Abstand 2 m, ca. 174 Stück | Offenland/Rohboden für Heiderleche, dazu nur jeden 5. Baum stehen lassen (Markierung), jährlich 1 - 2 mal grubbern |
| 10 | 102/1 | 1.087 | 8,5 | 82 | Spargelacker | Wiesenland für Heiderleche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, 15 Stück kleinkronige Hochstämme pflanzen |
| 10 | 151 | 3.150 | 10 | 307 | kleingartenartige Nutzung mit einheimischen Heckenstrukturen und ca. 5 Laubbäumen | Mischbiotop für Heiderleche, Wiedehopf und Neuntöter. Bauten entfernen. Gehölze (rund 600 m ²) belassen. Ca. 15 Hochstämme/Walnuß pflanzen. Ca. 10 überalterte Sauerkirschen roden. Ca. 500 m ² Feldgehölze als Inseln pflanzen. Rund 1000 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 1000 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |
| 10 | 157 | 2.338 | 20-27 | 102 | 4 Reihen Zwetschken, 15jährig, Abstand 2 m, ca. 90 Stück | Bäume in sehr gutem Zustand pflegen. Im Laufe der Jahre stückweise roden und insgesamt durch ca. 10 Walnußbäume ersetzen. Rohboden für Heiderleche 1 mal jährlich grubbern. |
| 11 | 115 | 1.962 | 9-11 | 192 | Getreideacker | Mischbiotop für Heiderleche, Wiedehopf und Neuntöter. Ca. 15 Hochstämme pflanzen. Ca. 360 m ² Feldgehölze als Inseln pflanzen. Rund 1000 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 600 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |
| 11 | 121 | 2.369 | 9,5-13 | 218 | Sauerkirschen, 2 Reihe, 15jährig, Abstand 2 m, ca. 210 Stück | Mischbiotop für Heiderleche, Wiedehopf und Neuntöter. Ca. 3 Hochstämme pflanzen. Ca. 369 m ² Feldgehölze als Inseln pflanzen. Rund 1000 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 1000 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |
| 11 | 125 | 1.475 | 5,5-8 | 230 | Getreideacker | Mischbiotop für Heiderleche, Wiedehopf und Neuntöter. Ca. 3 Hochstämme pflanzen. Ca. 475 m ² Feldgehölze als Inseln pflanzen. Rund 500 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 500 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |

Fortsetzung Tabelle 8:

| Flur | Flst-Nr. | Grundstücksgröße in m ² | Breite in m | Länge in m | Bestand Juni 2008 | Entwicklungsmöglichkeit |
|------|---------------|------------------------------------|-------------|------------|---|---|
| 11 | 126 | 1.512 | 4-10 | 232 | Getreideacker | Mischbiotop für Heidelerche, Wiedehopf und Neuntöter. Ca. 5 Hochstämme pflanzen. Ca. 512 m ² Feldgehölze als Inseln pflanzen. Rund 500 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 500 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |
| 11 | 127 | 1.444 | 4,5-8 | 232 | Getreideacker | Mischbiotop für Heidelerche, Wiedehopf und Neuntöter. Ca. 3 Hochstämme pflanzen. Ca. 444 m ² Feldgehölze als Inseln pflanzen. Rund 500 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 500 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |
| 11 | 128 | 1.469 | 4,5-7 | 234 | Getreideacker | Mischbiotop für Heidelerche, Wiedehopf und Neuntöter. Ca. 3 Hochstämme pflanzen. Ca. 469 m ² Feldgehölze als Inseln pflanzen. Rund 500 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 500 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |
| 11 | 132 | 1.969 | 9 | 237 | Getreideacker | Mischbiotop für Heidelerche und Wiedehopf. Ca. 22 Hochstämme pflanzen. Rund 1300 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 669 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |
| 11 | 141/3 (141/1) | 741 | 5 | 144 | Zwetschken, 1 Reihe, 3jährig, Abstand 2 m, ca. 68 Stück | Wiesenland für Heidelerche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, Bestand roden 13 Stück kleinkronige Hochstämme pflanzen |
| 11 | 141/4 (141/1) | 246 | 4,5 | 49 | Zwetschken, 1 Reihe, 3jährig, Abstand 2 m, ca. 20 Stück | Wiesenland für Heidelerche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, Bestand roden 4 Stück kleinkronige Hochstämme pflanzen |
| 11 | 141/5 (141/2) | 742 | 5 | 144 | Zwetschken, 1 Reihe, 3jährig, Abstand 2 m, ca. 68 Stück | Wiesenland für Heidelerche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, Bestand roden |
| 11 | 141/6 (141/2) | 252 | 4,5 | 49 | Zwetschken, 1 Reihe, 3jährig, Abstand 2 m, ca. 20 Stück | Wiesenland für Heidelerche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, Bestand roden |
| 11 | 187/1 | 1.434 | 9 | 158,5 | Sauerkirschen, 3 Reihen, 3jährig, Abstand 2 m, ca. 225 Stück | Wiesenland für Heidelerche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, Bestand roden 15 Stück Hochstämme pflanzen |
| 11 | 187/2 | 2.724 | 32-21,5; 10 | 73; 85 | Sauerkirschen, 5 Reihen, 3jährig, Abstand 2 m, ca. 350 Stück, ca. 760 m ² Getreideacker | Wiesenland für Heidelerche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, Bestand roden 25 Stück Hochstämme pflanzen |

Fortsetzung Tabelle 8:

| Flur | Flst-Nr. | Grundstücksgröße in m ² | Breite in m | Länge in m | Bestand Juni 2008 | Entwicklungsmöglichkeit |
|------|----------|------------------------------------|-------------|------------|--|--|
| 11 | 188 | 2.256 | 26 | 85 | Sauerkirschen, 3 Reihen, 10jährig, Abstand 2 m, ca. 66 Stück, ca. 1.100 m ² Getreideacker | Wiesenland für Heidelerche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, Bestand roden 25 Stück Hochstämme pflanzen, Ca. 400 m ² große Wasserlache für Kreuzkröten anlegen (muß noch mit UWB, UBB, ONB, OWB geprüft werden.), Tiefe ca. 50-80 cm. Aushub anlagern. Trinkmöglichkeit für Vögel. Alternativ, wenn Lache nicht möglich: Feldgehölzinsel für Neuntöter. Restflächen: Wiesenland für Heidelerche und Wiedehopf, 1 - 6 mal jährlich mulchen, Bestand roden 10 Stück Hochstämme pflanzen |
| 11 | 189 | 985 | 14 | 74 | Sauerkirschen, 2 Reihen, 10jährig, Abstand 2 m, ca. 40 Stück | Mischbiotop für Heidelerche und Wiedehopf. Ca. 7 Hochstämme pflanzen. Rund 500 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 485 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |
| 11 | 190 | 2.212 | 13 | 161 | Kartoffelacker | Mischbiotop für Heidelerche und Wiedehopf. Ca. 15 Hochstämme pflanzen. Rund 1800 m ² als Wiesenland anlegen, 1- 6 jährlich mulchen; Rund 412 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |
| 11 | 191/6 | 59 | 30 | 3 | Getreideacker | Wiesenland, 1- 6 jährlich mulchen |
| 11 | 191/7 | 45 | 13,5 | 3 | intensives Grünland | Wiesenland, 1- 6 jährlich mulchen |
| 11 | 191/8 | 46 | 12,5 | 4 | Getreideacker | Wiesenland, 1- 6 jährlich mulchen |
| 11 | 255 | 1.700 | 7,5 | 217 | Süßkirschen, Halbstämme, ca. 50 jährig, 26 Stück | Bäume erhalten und entsprechend pflegen. Natürliche Dünger, z.B. Rizinusschrot verwenden. Bäume auch als Totholz bestehen lassen. Niederstämme roden. Rund 300 m ² als Rohboden belassen, 1 mal jährlich grubbern. |

- Hinweis:
1. Leitart Heidelerche
Pflegeziel: offene Böden mit geringem, einjährigem Bewuchs
Die Anzahl der Pflegegänge (grubbern) hängt von der Höhe der aufwachsenden Vegetation ab.
 2. Leitart Wiedehopf
Pflegeziel: Wiese
Die Anzahl der Pflegegänge (mulchen) hängt davon ab, ob auf der Fläche gebrütet wird.
Bei erfolgreicher Brut sind Pflegegänge entsprechend auszulassen.
 3. Leitart Neuntöter
Pflanzung von Feldgehölzen
Crataegus kann wegen Feuerbrandgefahr nicht verwendet werden.

Abbildung 5: Übersichtslageplan externe Ausgleichsflächen



6.2.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen im Geltungsbereich

Abgeleitet von der Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung im Bereich der Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen werden die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- Allgemeines Wohngebiet: 65 % (= 6.903 m²)
- Straßenverkehrsflächen: 35 % (= 3.717 m²)

Abgeleitet von der Gesamtflächeninanspruchnahme durch Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen werden die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- Allgemeines Wohngebiet: 31.290 m² (= ca. 80 %)
- Straßenverkehrsflächen: 7.430 m² (= ca. 20 %)

6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Unter Zugrundelegung der Auswirkungsprognose ergibt sich folgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

| Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion | Beeinträchtigung | | | Maßnahmen-Nr. | Ausgleichsmaßnahmen | | Ausgleichs- "Erfolg" Zeitpunkt | Ersatzbedarf |
|---|------------------|--|---|---|-----------------------|---|--------------------------------------|-----------------------|
| | Nr. | Umfang | Art | | Umfang | Art | | |
| Tiere und Pflanzen Verlust von Biotopstrukturen <i>mittlerer Bedeutung</i> (Ausgleichsverhältnis 1:1) | P1 | 13.210 m ² 1.370 m ² 14.580 Obstgehölze | Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen auf Intensivrasen Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen | A1 | 1.970 m ² | Dichte Gehölzpflanzung im Norden des Plangebietes | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | 6.080 m ² |
| | | | | A2 | 6.530 m ² | Strauch- und Baumpflanzung im Westen | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | |
| | | | | A3 | 44 Stück | Pflanzung von Einzelbäumen | <u>ausgeglichen</u> < 20 Jahren | |
| Boden Versiegelung/ Verlust der Bodenfunktionen (Ausgleichsverhältnis 1:1) | B1 | 21.140 m ² | Oberboden, Parabraunerden und Kalkbraunerden | A1/A2 | 10.620 m ² | Extensivierung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und damit Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der zukünftigen Pflanzflächen | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | 10.520 m ² |
| Veränderung des Bodenreliefs (Ausgleichsverhältnis 1:0,5) | B2 | 1.650 m ² | Erdaushub, Parabraunerden und Kalkbraunerden | M1 (anteilig an 1.110 m ²) | 825 m ² | Extensivierung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und damit Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der Anpflanzfläche | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | -- |
| Veränderung der Bodenstruktur durch Verdichtung im Bereich der späteren Pflanzflächen | -- | temporär n.q. | Intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden | | -- | Bodenlockerung nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915; Bepflanzung dieser Flächen und somit Erhalt und Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen | <u>ausgeglichen</u> < 1 Jahr | -- |
| Unbelasteter Oberboden | -- | temporär n.q. | Oberbodenabtrag und seitliche Lagerung auf Mieten | | -- | Wiederverwendung des bei den Bauarbeiten anfallenden Oberbodens gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 | <u>ausgeglichen</u> < 1 Jahr | -- |

| Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion | Beeinträchtigung | | | Maßnahmen-Nr. | Ausgleichsmaßnahmen | | Ausgleichs- "Erfolg" Zeitpunkt | Ersatz- bedarf |
|---|------------------|-----------------------|---|---------------|-----------------------|---|--------------------------------------|-------------------|
| | Nr. | Umfang | Art | | Umfang | Art | | |
| Wasser Versiegelung/ Verlust von Freiflächen zur Versickerung von Oberflächenwasser | W1 | 21.140 m ² | Abflussverschärfung | M1 | 1.650 m ² | Anlage eines Versickerungsbeckens zur Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers | <u>ausgeglichen</u> sofort | -- |
| | | | | -- | -- | Ausführung der Fuß- und Radwege sowie der Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten in wasserdurchlässigen Belägen | <u>ausgeglichen</u> sofort | |
| | | | | -- | -- | Dezentrale Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht | <u>ausgeglichen</u> sofort | |
| | | | | -- | -- | Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser | <u>ausgeglichen</u> sofort | |
| Klima / Luft Versiegelung von Flächen mit Kaltluftproduktionsfunktion | K1 | 21.140 m ² | Erhöhung der Lufttemperatur, Einschränkung des Verdunstungspotenzials | M1/A1/A2 | 11.730 m ² | Gehölzpflanzungen und Entwicklung von extensiv genutztem Grünland zur Schaffung klimatischer Gunsträume | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | -- |
| | | | | A3 | 44 Stück | Pflanzung von Einzelbäumen | <u>ausgeglichen</u> < 20 Jahren | |
| | | | | -- | 1.540 m ² | Schaffung interner Grün- und Freiflächen | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | |
| Landschaft Optische Veränderung des Landschaftsbildes | -- | n.q. | Entstehung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Mainz-Finthen | A1 | 2.460 m ² | Gehölzpflanzung zur optischen Eingrünung des Plangebietes im Norden | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | -- |
| | | | | A2 | 8.160 m ² | Ortsrandeingrünung durch Strauch- und Baumpflanzungen entlang des westlichen Randes des Plangebietes als Übergang in den freien Landschaftsraum | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | |
| | | n.q. | Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch ein Versickerungsbecken mit einer Tiefe von ca. 2,20 m | A3 | 44 Stück | Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßenverkehrsflächen und entlang des Spielplatzes im Süden | <u>ausgeglichen</u> < 20 Jahren | |
| | | | | M1 | 1.920 m ² | Anlage öffentlicher Grünflächen | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | |
| | | | | M1 | 1.110 m ² | Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke außerhalb der Zaunanlage des Versickerungsbeckens zur Vermeidung von Sichtbeziehungen | <u>ausgeglichen</u> < 10 Jahren | |

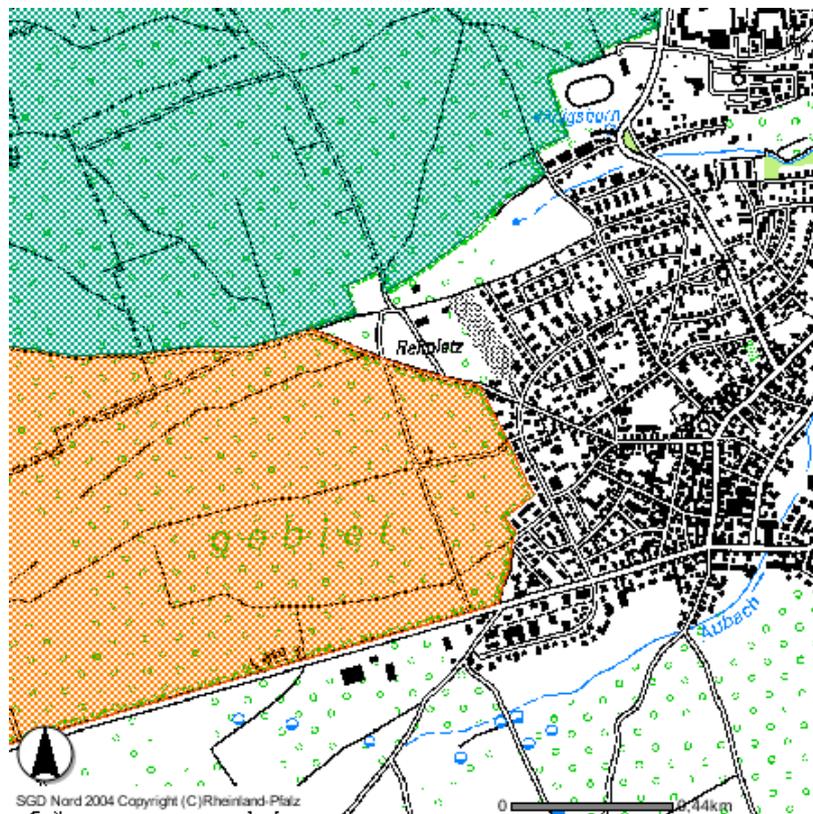
Gemäß vorangehender Tabelle kann der Eingriff des Vorhabens für die Schutzgüter Menschen, Wasser, Klima/Luft und Landschaft als ausgeglichen bewertet werden. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbleibt unter Zugrundelegung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleichsdefizit von ca. 6.080 m², für das Schutzgut Boden verbleibt ein Ausgleichsdefizit von insgesamt ca. 10.520 m².

Dieses Ausgleichsdefizit wird mit der Realisierung der in Kapitel 6.2.2 beschriebenen, insgesamt 3,9 ha umfassenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert.

7 **Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 27 LNatSchG**

Das Plangebiet liegt vollständig im Vogelschutzgebiet Nr. 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“. Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt das FFH-Gebiet Nr. 6014-302 „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“ in einer Entfernung von 200 m zur Plangebietsgrenze.

Abbildung 6: Vogelschutzgebiet Nr. 6014-401 (orange) und FFH-Gebiet Nr. 6014-302 (grün; Quelle: Internet www.naturschutz.rlp.de)



§ 34 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. § 27 LNatSchG bestimmen, dass Projekte, die ein Europäisches Vogelschutzgebiet bzw. ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, erheblich beeinträchtigen können, auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen bzw. dem Schutzzweck des Gebietes überprüft werden müssen. Im Folgenden werden Unterlagen zusammengetragen, die den Rückschluss zulassen, inwieweit das geplante Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sowie des europäischen Vogelschutzgebietes verursachen kann. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des gemeldeten FFH-Gebietes bzw. des gemeldeten Europäischen Vogelschutzgebietes erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden.

Die zu betrachtenden Vogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie sowie die Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie wurden, wie auch die Erhaltungsziele für

die betreffenden Gebiete, dem Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz (2005) entnommen. Die entsprechenden Gebietsabgrenzungen stellt das Ministerium für Umwelt und Forsten im Internet unter www.naturschutz.rlp.de (Stand: 01.07.2007) zur Verfügung.

7.1 Vogelschutzgebiet Nr. 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“

In dem 2.391 ha großen Vogelschutzgebiet werden gemäß dem Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz (2005) Heidelerche, Ziegenmelker, Schwarzspecht, Neuntöter und Grauspecht nach Artikel 4 Absatz 1 der Vogelschutz-Richtlinie als Brutvogelarten geschützt. Wiedehopf und Wendehals werden nach Artikel 4 Absatz 2 als Zugvogelarten geschützt. Von den genannten Vogelarten werden Heidelerche und Wiedehopf im Hauptvorkommen genannt. Alle anderen Arten sind im Nebenvorkommen geschützt.

Für das Vogelschutzgebiet wird im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz (2005) die Erhaltung und Wiederherstellung der Strukturvielfalt durch Sonderkulturen einschließlich der Vernetzung mit Sandrasen, Magerrasen, Dünenflächen, Streuobstwiesen und Steppenheide-Kiefernwäldern genannt.

Im Plangebiet sowie dessen weiterem Umfeld wurden im Jahr 2006 umfangreiche avifaunistische Erhebungen durchgeführt (siehe Kapitel 3.2.1 und Anlage 1). Im Rahmen der Erhebungen konnten keine der gemäß Artikel 4 Absatz 1 und 2 genannten Arten erfasst werden. Auch ein spezifischer Nachweis mittels Klangattrappe des nacht- und dämmerungsaktiven Ziegenmelkers konnte nicht erbracht werden.

Hinsichtlich der im Vogelschutzgebiet genannten Arten liegen für das Untersuchungsgebiet außerdem Erhebungen aus dem Jahre 1992 (Schnug-Börgerding, 1992) vor. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes „Erweiterung Atrium Hotel – VEP (F86)“ wurde im Jahre 2004 eine Verträglichkeitsuntersuchung für den Bereich südlich des Plangebietes erstellt. Insbesondere für Heidelerche und Wiedehopf zeigten die Untersuchungen, dass unter Zugrundelegung der Vorbelastungen durch die Aussiedlerhöfe im Norden des Plangebietes, das Verkehrsaufkommen der umgebenden Straßenverkehrsflächen sowie den Nutzungsdruck durch Erholungssuchende, eine Verschiebung der Grenzen des Verbreitungsgebietes der Arten in Richtung Nordwesten stattgefunden hat.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse aus den Jahren 1992 und 2004 zeigt sich, dass das Untersuchungsgebiet insgesamt weiter an Bedeutung für die relevanten Arten verloren hat. Dies gilt insbesondere für die Lebensräume der Arten Wiedehopf und Heidelerche. Auf Grundlage der Ergebnisse der aktuellen Erhebungen aus dem Jahre 2006 kann davon ausgegangen werden, dass sich die Grenze des heutigen Verbreitungsgebietes weiter in Richtung Nordwesten, weg von der Ortslage Mainz-Finthen, verschoben hat. Diese Tatsache ist darauf zurückzuführen, dass insbesondere das Plangebiet als avifaunistisch weniger bedeutsam einzustufen ist. Die Anzahl und Dichte an gefährdeten und besonders zu schützenden Arten ist im Untersuchungsgebiet insgesamt deutlich niedriger, verglichen mit den qualitativ hochwertigeren benachbarten Obstbaugebieten im Westen und Nordwesten.

Um erhebliche Beeinträchtigungen der im Vogelschutzgebiet genannten Arten im Rahmen der Bauphase ausschließen zu können, wird entsprechend dem Vorsorgeprinzip als Maßnahme zur Schadensbegrenzung die Vergrämung der Vogelarten durch Rodung der Gehölze sowie Einrichtung des Baufeldes vor Beginn der Brutzeit der relevanten Arten, d.h. im Zeitraum von September bis Februar, zwingend erforderlich.

Mit der Erweiterung der Siedlungsfläche der Ortslage Mainz-Finthen gen Westen wird der Nutzungsdruck durch Freizeit und Erholung auf die westlich des Plangebietes liegenden Freiflächen zunehmen. Im Plangebiet sind bei ca. 80 Wohneinheiten rund 180 neue Bewohner zu erwarten, die das Gebiet über den Rötherweg und den Karcherweg zukünftig zur wohnungsnahen Erholung nutzen werden. Dies hat Auswirkungen auf die dort brütenden und rastenden Arten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Auswirkungen hauptsächlich auf den Nahbereich des Siedlungsgebietes konzentrieren. Da die Verweil-

dauer von Spaziergängern im Gebiet damit unter einer Stunde beträgt und die Nutzer sich nicht zur gleichen Zeit im Gebiet aufhalten, sind die zusätzlichen Auswirkungen durch das Wohngebiet auch unter Zugrundelegung der Vorbelastung als nicht erheblich zu klassifizieren.

Da keine maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes Nr. 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ beansprucht werden und erhebliche Beeinträchtigungen der gemäß Artikel 4 Absatz 1 und 2 genannten Vogelarten unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung nicht zu prognostizieren sind, ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen bzw. dem Schutzzweck des Gebietes gegeben. Maßnahmen zur Kohärenzsicherung sind somit nicht erforderlich.

Durch die Inanspruchnahme von insgesamt 3,9 ha Fläche im Randbereich des Vogelschutzgebietes Nr. 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ im Zuge der Realisierung der geplanten Wohngebiete sowie der Straßenverkehrsflächen gehen Biotope verloren, die avifaunistisch von untergeordneter Bedeutung sind, jedoch eine Funktion als Puffer zu den im Westen gelegenen, höherwertigeren Biotopen besitzen. Auch vor dem Hintergrund einer Verstärkung des Erholungsdrucks im direkten Umfeld des Plangebietes, wird zur Stabilisierung und Entwicklung des Vogelschutzgebietes zugrunde gelegt, die durch Wohngebiete und Verkehrsflächen beanspruchten Lebensräume im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Damit wird den Maßgaben der oberen Naturschutzbehörde, d.h. den naturschutzrechtlichen Vereinbarungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 01.03.2006 entsprochen (siehe Kapitel 2.5).

Den vertraglichen Vereinbarungen entsprechend, befinden sich die insgesamt 3,9 ha umfassenden externen Ausgleichsflächen westlich des Karcher Weges im Bereich Roter Weg – Berggewann (ehemaliger Naturschutzgebietsbereich). Die geplanten, in Kapitel 6.2.2 beschriebenen Ausgleichsflächen werden gemäß den Erhaltungszielen für das Vogelschutzgebiet aufgewertet. Damit ist die Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen vollständig kompensiert.

7.2 FFH-Gebiet Nr. 6014-302 „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“

Das 1.283 ha große FFH-Gebiet liegt nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 200 m (siehe Karte 1).

Gemäß dem Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz (2005) sind im FFH-Gebiet folgende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie geschützt:

| Code | Lebensraumtyp |
|------|---|
| 2330 | Offene (Silber)Grasfluren auf Binnendünen |
| 6120 | Basenreiche Sandrasen* |
| 6210 | Kalk-Trockenrasen (*) |

* prioritärer Lebensraumtyp

Als Art gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie wird im FFH-Gebiet die Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanooides*) genannt.

Für das FFH-Gebiet wird im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz (2005) die Erhaltung oder Wiederherstellung einer Biotop- und Strukturvielfalt mit Sandrasen, Kalkmagerrasen, Silbergrasfluren, offenen Dünen und Trockenwäldern, auch für seltene Pflanzen wie die Sand-Silberscharte genannt.

Im Plangebiet existieren keine Biotoptypen, die den genannten Lebensraumtypen zuzuordnen sind (siehe Karte 1). Die im FFH-Gebiet gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtypen werden im Zuge der Realisierung des Vorhabens somit nicht beansprucht.

Die gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie für das FFH-Gebiet genannte Pflanzenart wurde im Plangebiet nicht erfasst und wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens somit nicht beeinträchtigt.

Da keine maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes Nr. 6014-302 „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“ beansprucht werden und das FFH-Gebiet im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht tangiert wird, sind Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen und Arten sowie der Erhaltungsziele nicht gegeben.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt.

Nachfolgende Tabelle stellt das Überwachungskonzept für den Bebauungsplan „Finthen-West (F87)“ dar.

Tabelle 9: Überwachungskonzept für den Bebauungsplan „Finthen-West (F87)“

| Erhebliche Umweltauswirkung | Maßnahme zur Überwachung | Zuständige Behörde | Zeitplan |
|--|---|---|---|
| Inanspruchnahme von insgesamt 3,9 ha Fläche im Randbereich des Vogelschutzgebietes Nr. 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ durch Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen | Prüfung der Wirksamkeit der insgesamt 3,9 ha großen externen Ausgleichsflächen hinsichtlich der Zielsetzungen des Vogelschutzgebietes | Stadt Mainz mit oberer Naturschutzbehörde | Insgesamt 3 Termine (1., 3. und 6. Jahr nach Abschluss der Ausführung aller Maßnahmen). |

9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Mainz plant die Realisierung eines Wohngebietes mit geringer Bebauungsdichte im Westen des Stadtteiles Mainz-Finthen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,4 ha. Auf 3,1 ha werden Wohngebiete festgesetzt, die Verkehrsflächen umfassen 0,7 ha. Grünflächen in Form von Ausgleichsflächen (1,1 ha) und internen Grün- und Freiflächen (0,2 ha) sind auf insgesamt 1,3 ha vorgesehen.

Unter Zugrundelegung der Ziele der Bauleitplanung, d.h. Erweiterung der Siedlungsflächen der Ortslage Mainz-Finthen, ist die Standortwahl am westlichen Ortsrand als sinnvoll zu bewerten, da im Norden und Süden naturschutzfachlich wertvollere Bereiche anschließen und der Ortsrand im Osten einerseits durch Immissionen der BAB A60 vorbelastet wird und andererseits durch den Bebauungsplan „F85“ bereits abgerundet wird.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Plangebiet besitzt die typische Eigenart der obstbaulich genutzten Regionen Rheinhesens und stellt sich aufgrund der guten Erschließung und Anbindung an den östlich angrenzenden Siedlungsbereich von Mainz-Finthen als attraktiver Bereich für die Freizeit und Erholung dar.

Die im Plangebiet anstehenden Parabraunerden und Kalkbraunerden werden von monokulturartig angebauten Mittel- und Niederstammobstanlagen sowie intensiv genutzten Ackerflächen geprägt. Aufgrund der intensiven Nutzung ist für das Plangebiet keine wertvolle Bedeutung hinsichtlich Tiere und Pflanzen abzuleiten. Dies konnte im Rahmen der faunistischen Erhebungen, insbesondere im Hinblick auf die Avifauna verdeutlicht werden. Im Plangebiet konnten keine gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützten Arten erfasst werden. Von den insgesamt 9 besonders geschützte Brutvogelarten gemäß § 10 (2) BNatSchG, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Rheinland-Pfalz bzw. Deutschland genannt sind, konnten 4 im Plangebiet erfasst werden: Bluthänfling, Türkentaube, Feld- und Haussperling. Für Gastvögel weist das Plangebiet keine besonders wertvollen Überwinterungs- oder Rastflächen auf. Weitere Tierarten konnten im Plangebiet nicht erfasst werden. Geschützte Biotope gemäß § 28 LNatSchG kommen nicht vor.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der hohe Freiflächenanteil im Plangebiet bedingt seine Bedeutung als klimaökologischer Ausgleichsraum. Durch die Ebenheit der Fläche verbleibt die entstehende Kaltluft überwiegend im Plangebiet und trägt nur untergeordnet zur Durchlüftung der östlich angrenzenden Siedlungsflächen bei. Aktive flächen- oder linienhafte Kaltluftabflüsse existieren nicht.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler sowie wertgebende Sachgüter im Sinne von Ver- und Entsorgungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung bekannt. Im zentralen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind Hinweise auf jungsteinzeitliche Besiedelung bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes entsteht eine Wohnbebauung im Übergang zum offenen Landschaftsraum mit insgesamt ca. 80 Wohneinheiten. Die für Freizeit- und Erholungsnutzung wichtigen Wegeverbindungen werden erhalten bzw. nach Norden und Süden ergänzt. Um Beeinträchtigungen der Bewohner durch Staub infolge der im Norden angrenzenden Reitanlage auszuschließen, wird nördlich des geplanten Wohngebietes eine Immissionsschutzpflanzung realisiert. Einer Verschattung der Wohnbebauung durch die viergeschossigen Wohnblocks südlich des Plangebietes wird durch die Realisierung eines Spielplatzes auf den von der Verschattung betroffenen Flächen entgegengewirkt. Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung entsteht zusätzlicher Verkehrslärm. Die schalltechnische Abschätzung ergab, dass die Immissionsgrenzwerte unterschritten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind somit nicht erforderlich.

Die Realisierung des Bebauungsplanes vollzieht sich auf Flächen, die keine wertvollen oder geschlossenen Biotope aufweisen und in engem Bezug zur Ortslage Mainz-Finthen stehen. Durch das Vorhaben werden insgesamt ca. 1,5 ha mittel bewertete Biotoptypen in Form von überwiegend Obstkulturen und ca. 2,4 ha gering- bzw. sehr geringwertige Biotoptypen, überwiegend Ackerflächen, beansprucht. Baubedingte Beeinträchtigungen der Brutvogelarten können durch Vergrämung der Arten durch Rodung von Gehölzen sowie Einrichtung des Baufeldes vor der Brutzeit der relevanten Vogelarten vermieden werden. Der mit der Reali-

sierung der Wohngebiete und Verkehrsflächen beanspruchte Brutlebensraum ist kompensierbar. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von insgesamt 1,1 ha entstehen im Plangebiet neue Brut- und Nahrungsräume für gehölzgebundene Arten und Offenlandarten. Im Norden und Westen des Plangebietes werden die Ausgleichsmaßnahmen als Puffer zu den westlich angrenzenden Flächen als dichte Gehölzpflanzungen angelegt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Ausgleichsflächen realisiert, die im Bereich des Vogelschutzgebietes liegen, und den Erhaltungszielen für das Vogelschutzgebiet entsprechend intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen durch Extensivierung aufwerten. Mit der Zunahme der Nutzung für Erholung und Freizeit kommt es zu Auswirkungen auf die im Untersuchungsgebiet brütenden und rastenden Arten. Da sich diese Auswirkungen hauptsächlich auf den Nahbereich des Siedlungsgebietes konzentrieren, sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Vogelarten durch das Vorhaben zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt ist die Versiegelung maßgeblich. Durch die Realisierung des Wohngebietes und der Verkehrsflächen werden insgesamt 2,1 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden beansprucht. Neben dem Verlust der Boden- und Kaltluftproduktionsfunktion kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Zur Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers wird ein zentrales Versickerungsbecken im Norden des Plangebietes realisiert. Darüber hinaus wird dem Oberflächenwasserabfluss im Plangebiet durch weitere Maßnahmen zur Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser entgegengewirkt. Durch Extensivierung von insgesamt 1,1 ha intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen im Plangebiet sowie externer Ausgleichsmaßnahmen auf insgesamt 3,9 ha wird der Eingriff kompensiert.

Um einen sinnvollen Abschluss der Ortslage Mainz-Finthen im Übergang zum freien Landschaftsraum im Westen zu schaffen, wird die Wohnbebauung durch eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft optisch abgepuffert. Zudem wird die Firsthöhe der Gebäude im westlichen Bauriegel begrenzt und eine lockerere Bauweise festgesetzt. Die Integration des geplanten Wohngebietes in das Landschafts- bzw. Ortsbild wird außerdem durch zahlreiche Begrünungsmaßnahmen, z.B. Einzelbaumpflanzungen, erleichtert.

Dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege werden aufgrund des Hinweises auf jungsteinzeitliche Besiedelung im zentralen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 (2) Denkmalschutzpflegegesetz rechtzeitig angezeigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet bleibt weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund seiner Nähe zur vorhandenen Ortslage und der guten Erschließung wird es weiterhin zur Freizeit- und Erholungsnutzung aufgesucht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird das Plangebiet auch weiterhin hinsichtlich Arten- und Biotopschutz eine untergeordnete Rolle spielen. Die Böden bleiben unversiegelt und die Versickerung von Niederschlagswasser damit weiterhin gewährleistet. Die klimaökologische Ausgleichswirkung bleibt erhalten. Der typische Charakter einer relativ strukturarmen, durch intensiven und großflächigen Obstanbau und Ackernutzung geprägten Landschaft bleibt erhalten.

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

Für das Plangebiet wurden u.a. folgende umweltfachliche Maßnahmen entwickelt:

- Erhalt vorhandener bzw. Schaffung neuer Wegeverbindungen,
- Vermeidung von Verschattung der geplanten Wohnbebauung durch Realisierung eines Spielplatzes im Schattenwurfbereich der viergeschossigen Wohnblocks im Süden,
- Schutz der künftigen Wohnbebauung vor Staub ausgehend von der Reitanlage im Norden durch eine Immissionsschutzpflanzung,

- Vergrämung der Vogelarten durch Rodung von Gehölzen sowie Einrichtung des Baufeldes vor der Brutzeit der relevanten Arten, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, um sicherzustellen, dass keine der Arten zu Baubeginn im Plangebiet brütet,
- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Fuß- und Radwege sowie der Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten,
- Anlage eines zentralen Versickerungsbeckens zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers,
- Dezentrale Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht,
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser,
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung als Übergang zwischen geplanten Wohnbauflächen und offenem Landschaftsraum,
- Begrünung von offenen Stellplätzen, Fassaden von Garagen sowie von Mülltonnen und Abfallbehältern,
- Eingrünung des zentralen Versickerungsbeckens durch Gehölzpflanzungen,
- Maßnahmen zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet, z.B. Dachformen, Beschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen sowie von Arbeits- oder Lagerflächen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zum Teil durch die nachfolgend genannten, insgesamt 1,1 ha großen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert:

- A1: Immissionsschutzpflanzung als dichtes Gehölz,
- A2: Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen,
- A3: 44 Einzelbaum-Pflanzungen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Pflanzen von ca. 0,6 ha und für das Schutzgut Boden von ca. 1,1 ha wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert. Die insgesamt 3,9 ha umfassenden externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich westlich des Karcher Weges im Bereich Roter Weg – Berggewann (ehemaliger Naturschutzgebietsbereich) und werden gemäß den Erhaltungszielen für das Vogelschutzgebiet aufgewertet. Damit ist das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Pflanzen und Boden sowie die Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen vollständig kompensiert.

Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 27 LNatSchG

Im Rahmen der avifaunistischen Erhebungen aus dem Jahre 2006 konnten keine der gemäß Artikel 4 Absatz 1 und 2 genannten Arten erfasst werden. Da keine maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes Nr. 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ beansprucht werden und erhebliche Beeinträchtigungen der gemäß Artikel 4 Absatz 1 und 2 genannten Vogelarten unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung nicht zu prognostizieren sind, ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen bzw. dem Schutzzweck des Gebietes gegeben.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens gehen Biotope verloren, die avifaunistisch von untergeordneter Bedeutung sind, jedoch eine Funktion als Puffer zu den im Westen gelegenen, höherwertigeren Biotopen besitzen. Auch vor dem Hintergrund einer Verstärkung des Erholungsdrucks im direkten Umfeld des Plangebietes, werden zur Stabilisierung und Entwicklung des Vogelschutzgebietes die durch Wohngebiete und Verkehrsflächen beanspruchten Lebensräume in einer Größenordnung von 3,9 ha im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Im Plangebiet existieren keine Biotoptypen, die den genannten Lebensraumtypen oder Arten zuzuordnen sind. Da keine maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes Nr. 6014-302 „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“ beansprucht werden und das FFH-Gebiet im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht tangiert wird, sind Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen und Arten sowie der Erhaltungsziele nicht gegeben.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“ besteht Überwachungsbedarf im Hinblick auf die Wirksamkeit der externen Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf die Zielsetzungen des Vogelschutzgebietes.

Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

Mainz, den 11.08.2008



JESTAEDT + Partner

11

Quellenverzeichnis

- JESTAEDT + PARTNER (2004): Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Atrium Hotel – VEP (F 86)“, Mainz.
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA, 2006): Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen.
- LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE RHEINLAND-PFALZ, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE (2006): Schreiben zu archäologischen Funden vom 10.11.2006, Mainz.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2006): Karte zu den Bodenformen im Plangebiet. Stand: 12.09.2006. Mainz.
- LANDESVERMESSUNGSAMT RHEINLAND-PFALZ (1999): Topographische Karte 1:50.000 mit Wanderwegen Mainz und Rheinhessen, Koblenz.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, WASSERWIRTSCHAFT UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (2005): Zentrales Immissionsmessnetz ZIMEN, www.luft-rlp.de, Stand 30.06.2006.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (Hrsg., 1999): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Mainz-Bingen und Kreisfreie Stadt Mainz, Oppenheim.
- MINISTERIUMS FÜR UMWELT UND FORSTEN, STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTIONEN IN RHEINLAND-PFALZ (2008): Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz, Schutzgebiete, Natura 2000 – Gebiete, Internetseite www.naturschutz-rlp.de, Stand: Juli 2008.
- PLANUNGSBÜRO GREBE, LANDSCHAFTS- UND ORTSPLANUNG (1993): Landschaftsplan Mainz. Erläuterungen zur Planung.
- SCHNUG-BÖRGERDING (1992): Baugebiet Mainz-Finthen-West (F73), Zusammenfassung der

Projektbedingten umwelterheblichen Wirkungen unter Berücksichtigung möglicher Schutzmaßnahmen. Mainz.

STADT MAINZ (HRSG.; 1992): Klimaökologischer Begleitplan zum Flächennutzungsplan Mainz.

STADT MAINZ (HRSG.; 1994): Umweltbericht 1994, Teil „Stadtklima“. Text- und Kartenband. Mainz.

STADT MAINZ (1996): Radwegekarte Mainz, M 1:15.000, Mainz.

STADT MAINZ (HRSG.; 1997A): Stadtbiotopkartierung Mainz, Band 2 Biotoptypen.

STADT MAINZ (2007): Begründung zur Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“ und zum Bebauungsplanentwurf „Finten-West (F 87)“, Mainz.

STADT MAINZ (1987) „Hydrogeologische Kartierung des Stadtgebietes von Mainz“. Mainz.

STADT MAINZ (2000): Versickerung von Niederschlagswasser im Stadtgebiet von Mainz: Versickerungspotenzialkarte. Mainz.

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD (2006): Bebauungsplan „Finthen-West (F87)“, Schreiben vom 26.06.2006 zu wasser- und abfallwirtschaftlichen Belangen. Mainz.

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD (2007): Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Finthen-West (F87)“, Bebauungsplan-Entwurf „Finthen-West (F87)“, Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG. Neustadt a. d. Weinstraße.

Anlage 1

Artenlisten

Tabelle 10: Termine der avifaunistischen Kartierungen 2006 (Vorexkursion 2005)

| | Nr. | Datum | Zeit | Temp. | Klima |
|-----------------|-----|------------|---------------|---------|--|
| November | 1 | 16.11.2005 | 9,30-11,00 | 6°C | Regen |
| Februar | 2 | 03.02.2006 | 13.45-15.00 | -4°C | stark bedeckt, Schneebedeckung |
| | 3 | 22.02.2006 | 11.00-13.00 | 4°C | stark bewölkt, Wind Ost |
| März | 4 | 09.03.2006 | 15.00-16.00 | 10°C | starke bewölkt, Wind West, leichter Regen |
| | 5 | 23.03.2006 | 11.00-13.00 | 6-9°C | sonnig |
| April | 6 | 05.04.2006 | 12.00-13.45 | 7°C | sonnig, teils Hochwolken; leichter Ostwind |
| | 7 | 19.04.2006 | 8,30-10,15 | 10°C | sonnig, trocken, windstill |
| | 8 | 26.04.2006 | 8,30-9,30# | 15°C | leichter Regen |
| Mai | 9 | 03.05.2006 | 10,30-13,00 | 13°C | sonnig, windstill |
| | 10 | 25.05.2006 | 11,15-12,10 | 13°C | bedeckt, windstill |
| Juni | 11 | 01.06.2006 | 10,00-11,45 | 10°C | Sonne Wolken im Wechsel, leichter Niesel |
| | 12 | 20.06.2006 | 21,30-23,00## | 22°C | leichte Hochwolken, windstill, trocken |
| | 13 | 30.06.2006 | 10.45-12.30 | 24°C | sonnig, trocken |
| Juli | 14 | 05.07.2006 | 10,15-12,00 | 27-30°C | sonnig, trocken, meist windstill |

mit Klangattrappe (Wiedehopf, Spechte, Wendehals)

mit Klangattrappe (Ziegenmelker; Nachtkartierung)

Tabelle 11: Klassifizierungen für die Vogelbeobachtungen

| | Status: |
|---------------|---|
| B | Brutvogel |
| B-Rand | Brut am Randes des UG |
| V | Brutverdacht |
| G | Nahrungsgast, Überwinterer oder Durchzügler |
| N | Neozoen, (Zoo-) Flüchtling |

Tabelle 12: Gefährdungskategorien der Roten Listen

| Rote Liste Deutschland (2002) | | Rote Liste Rheinland-Pfalz (1992) | |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 0 | Bestand erloschen | 0 | Ausgestorben/ verschollen |
| 1 | Vom Erlöschen bedroht | 1 | Vom Aussterben bedroht |
| 2 | Stark gefährdet | 2 | Stark gefährdet |
| 3 | Gefährdet | 3 | Gefährdet |
| R | Arten mit geograph. Restriktion | P | Potentiell gefährdet |
| V | Vorwarnliste | I | Vermehrungsgäste |
| - | c3- und c4-Arten, keine Gefährdung | | |
| IV | Unzureichende Datenlage | | |
| II,III | Keine Kriterien-Abfrage | | |

Kürzel in Klammern bezieht sich auf die deutsche RL von 1996

Verwendete Abkürzungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung, Neufassung 16.02.2005

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz, März 2002

BP – Brutpaar

D - Deutschland

Ex - Einzeltier

FFH - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (92/43/EWG)

Anhang I Natürliche Lebensräume zur Ausweisung von Schutzgebieten

Anhang I Streng geschützte Vogelarten, für die Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen

Anhang II Jagbare Vogelarten und jagbare Vogelarten für bestimmte Mitgliedstaaten
 Anhang II Tier- und Pflanzenarten zur Ausweisung von Schutzgebieten
 Anhang III Kriterien zur Ausweisung der Gebieten für Natura 2000
 Anhang III Vom Handelsverbot ausgenommene, bzw. mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit
 Anhang IV Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten
 Anhang IV Verbotene Methoden des Fangs, der Tötung und des Transports
 Anhang V Tier- und Pflanzenarten unter kontrollierter Nutzung
 Anhang VI Verbotene Methoden und Mittel des Fangs, der Tötung und Beförderung

RL – Rote Liste
 RLP – Rheinland-Pfalz
 UG – Untersuchungsgebiet
 VSG – Vogelschutzgebiet

Tabelle 13: Gesamtliste an beobachteten Arten im Untersuchungsgebiet „Mainz-Finthen West“ 2005-2006, Angabe zu Status und zu Rote Listen. RLP = Rheinland-Pfalz, D = Deutschland, VSR- Vogelschutzrichtlinie Anhang 1 der EU = Europäische Union. Weitere Legenden s. oben.

| Art | Lat. Name | Häufigkeit | Status | Rote Liste | Rote Liste | VSR | BArtSchV | BNatSchG |
|------------------|---------------------------------|--------------|-----------|------------|------------|--------|----------|----------|
| | | Anzahl beob. | | RLP | D | EU | D | D |
| | | Ex. | | 1992 | 2002 | 1979 | 2005 | 2002 |
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | 50 | B | - | - | - | - | b |
| Bachstelze | <i>Motacilla alba</i> | 20 | B | - | - | - | - | b |
| Baumfalke | <i>Falco subbuteo</i> | 1 | G | 2 | 3 | - | - | s |
| Bergfink | <i>Fringilla montifringilla</i> | 68 | G | - | - | - | - | b |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | 11 | B | - | - | - | - | b |
| Bluthänfling | <i>Carduelis cannabina</i> | 8 | B | - | V | - | - | b |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | 470 | B | - | - | - | - | b |
| Buntspecht | <i>Picoides major</i> | 3 | B | - | - | - | - | b |
| Dohle | <i>Corvus monedula</i> | 4 | G | 3 | - | - | - | b |
| Dorngrasmücke | <i>Sylvia communis</i> | 2 | B | - | V | - | - | b |
| Eichelhäher | <i>Garrulus glandarius</i> | 9 | B | - | - | - | - | b |
| Elster | <i>Pica pica</i> | 29 | B | - | - | - | - | b |
| Feldlerche | <i>Alauda arvensis</i> | 9 | V, B-Rand | - | V | - | - | b |
| Feldsperling | <i>Passer montanus</i> | 28 | B | - | V | - | - | b |
| Fitis | <i>P. trochilus</i> | 1 | V | - | - | - | - | b |
| Gartenrotschwanz | <i>Phoen. phoenicurus</i> | 1 | V | - | V | - | - | b |
| Gimpel | <i>Pyrrhula pyrrhula</i> | 1 | V | - | - | - | - | b |
| Girlitz | <i>Serinus serinus</i> | 38 | B | - | - | - | - | b |
| Goldammer | <i>Emberiza citrinella</i> | 12 | B | - | - | - | - | b |
| Grünfink | <i>Carduelis chloris</i> | 24 | B | - | - | - | - | b |
| Grünspecht | <i>Picus viridis</i> | 10 | B | 3 | V | - | ja | s |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i> | 36 | B | - | - | - | - | b |
| Hausperling | <i>Passer domesticus</i> | 7 | B | - | V | - | - | b |
| Kernbeißer | <i>C. coccothraustes</i> | 10 | B | - | - | - | - | b |
| Klappergrasmücke | <i>Sylvia curruca</i> | 2 | V | - | V | - | - | b |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | 74 | B | - | - | - | - | b |
| Kornweihe | <i>Circus cyaneus</i> | 1 | G | 1 | 1 | Anh. 1 | - | s |
| Mauersegler | <i>Apus apus</i> | 22 | B-Rand | - | - | - | - | b |
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | 11 | B-Rand | - | - | - | - | s |
| Mehlschwalbe | <i>Delichon urbica</i> | 2 | B-Rand | - | - | - | - | b |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | 4 | B | - | - | - | - | b |

| | | Häu- figkeit | Status | Rote Liste | Rote Liste | VSR | BArtSchV | BNatSchG |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------|---------------|---------------|-----------|----------|----------|
| cke | | | | | | | | |
| Pirol | <i>Oriolus oriolus</i> | 1 | G | 3 | - | - | - | b |
| Rabenkrähe (Aaskrähe) | <i>Corvus c. corone</i> | 27 | B | - | - | - | - | b |
| Rauchschwalbe | <i>Hirundo rustica</i> | 18 | B-Rand | - | V | - | - | b |
| Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | 76 | B | - | - | - | - | b |
| Rohrhammer | <i>Emberiza schoeniclus</i> | 7 | G | - | - | - | - | b |
| Rotdrossel | <i>Turdus iliacus</i> | 48 | G | - | R | - | - | b |
| Saatkrähe | <i>Corvus frugilegus</i> | 134 | G | 3 | - | - | - | b |
| Schafstelze | <i>Motacilla flava</i> | 16 | G | 3 | V | - | - | b |
| Schwarzer Milan | <i>Milvus migrans</i> | 5 | G | 3 | - | Anh. 1 | - | s |
| Singdrossel | <i>Turdus philomelos</i> | 1 | B | - | - | - | - | b |
| Sperber | <i>Accipiter nisus</i> | 3 | G | 3 | - | - | - | s |
| Star | <i>Sturnus vulgaris</i> | 588 | B | - | - | - | - | b |
| Stieglitz | <i>Carduelis carduelis</i> | 35 | B | - | - | - | - | b |
| Türkentaube | <i>Streptopelia decaocto</i> | 1 | B-Rand | - | V | - | - | b |
| Turmfalke | <i>Falco tinnunculus</i> | 5 | B-Rand | - | - | - | - | s |
| Turteltaube | <i>Streptopelia turtur</i> | 2 | B | - | V | - | - | s |
| Wacholderdrossel | <i>Turdus pilaris</i> | 374 | V | - | - | - | - | b |
| Wiesenpieper | <i>Anthus pratensis</i> | 16 | G | 3 | - | - | - | b |
| Zilpzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | 1 | V | - | - | - | - | b |

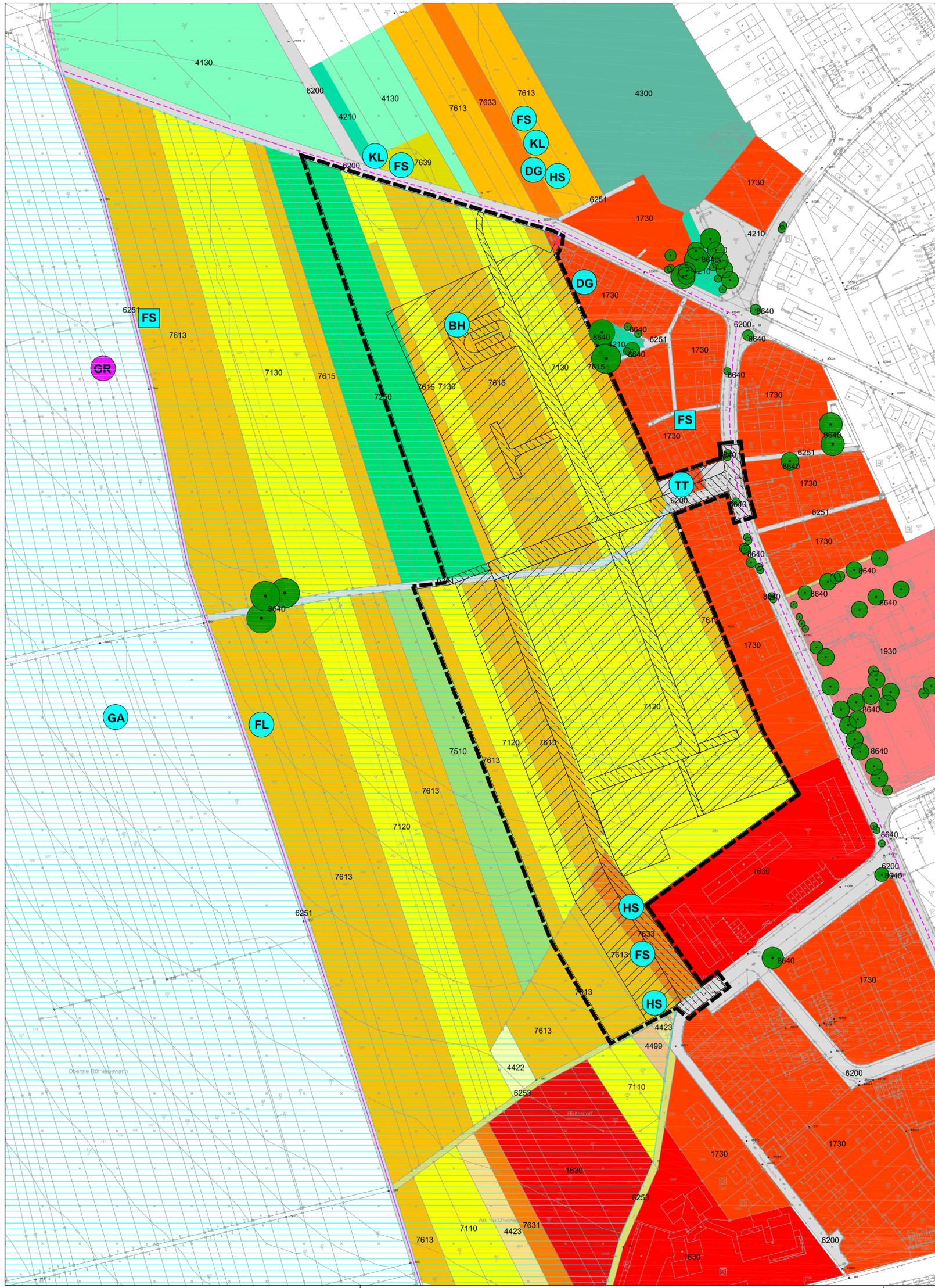
Tabelle 14: Gesamtbeobachtungszahlen je Kartierung

| Kartierung Nr. | Nov | Feb | Mrz | | Apr | | Mai | | Jun | | | 14 | Summe | |
|------------------|-----|-----|-----|----|-----|----|-----|---|-----|----|----|----|-------|-----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | | | 12 |
| Amsel | 1 | 2 | 4 | 3 | 1 | 3 | 9 | 1 | 7 | 4 | 12 | | 3 | 50 |
| Bachstelze | | | | | 9 | 2 | 2 | | 4 | 1 | | | 2 | 20 |
| Baumfalke | | | | | | | | | 1 | | | | | 1 |
| Bergfink | 12 | 30 | 6 | 8 | 1 | 11 | | | | | | | | 68 |
| Blaumeise | 4 | | | | | 1 | | | 6 | | | | | 11 |
| Bluthänfling | | 6 | | | | | | | 1 | | | | 1 | 8 |
| Buchfink | 30 | 60 | 232 | 65 | 14 | 31 | 10 | | 12 | 2 | 10 | | 4 | 470 |
| Buntspecht | 1 | 1 | | | 1 | | | | | | | | | 3 |
| Dohle | | | | 4 | | | | | | | | | | 4 |
| Dorngrasmücke | | | | | | | | | 1 | | | | 1 | 2 |
| Eichelhäher | 1 | | | | 4 | | 4 | | | | | | | 9 |
| Elster | 3 | 1 | 2 | 4 | 2 | 1 | 4 | | 6 | 1 | 3 | | 2 | 29 |
| Feldlerche | | | | 1 | 2 | 1 | 2 | | 1 | 1 | | | 1 | 9 |
| Feldsperling | 5 | | 3 | | | 7 | 2 | | 4 | | | | 2 | 28 |
| Fitis | | | | | | | | | 1 | | | | | 1 |
| Gartenrotschwanz | | | | | | | 1 | | | | | | | 1 |
| Gimpel | 1 | | | | | | | | | | | | | 1 |
| Girlitz | | | | | 1 | 4 | 8 | 1 | 12 | 1 | 6 | | 5 | 38 |
| Goldammer | 9 | | 1 | | | | | | | | 1 | | 1 | 12 |
| Grünfink | | | 4 | | | 5 | 2 | | 5 | 1 | 6 | | 1 | 24 |
| Grünspecht | 1 | | 2 | 1 | | 2 | 2 | | 1 | | | | 1 | 11 |
| Hausrotschwanz | | | | | 2 | 5 | 10 | 1 | 6 | 3 | 4 | | 5 | 36 |
| Haussperling | | | | | 2 | | | | 4 | | 1 | | | 7 |
| Kernbeißer | 3 | | 1 | | 1 | 4 | 1 | | | | | | | 10 |
| Klappergrasmücke | | | | | | | | | 2 | | | | | 2 |
| Kohlmeise | 19 | 1 | 16 | 4 | 5 | 11 | 5 | 1 | 9 | | 3 | | | 74 |

| | Nov | Feb | Mrz | | Apr | | Mai | | | Jun | | | | | | | |
|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|-----|----|----|----|-------|--|--|
| Kartierung Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | Summe | | |
| Kornweihe | | | 1 | | | | | | | | | | | | 1 | | |
| Mauersegler | | | | | | | | | 4 | | 5 | | 3 | 10 | 22 | | |
| Mäusebussard | 2 | | 1 | 2 | 1 | 2 | | | 2 | | | | 1 | | 11 | | |
| Mehlschwalbe | | | | | | | | | | | | | 2 | | 2 | | |
| Mönchsgrasm. | | | | | | | 3 | | 1 | | | | | | 4 | | |
| Pirol | | | | | | | | | | | | | | 1 | 1 | | |
| Rabenkrähe | 3 | 3 | 2 | | 3 | 4 | 3 | | 3 | 2 | 2 | | 2 | | 27 | | |
| Rauchschwalbe | | | | | | | 7 | | | 1 | 2 | | 8 | | 18 | | |
| Ringeltaube | 5 | | 6 | | 2 | 38 | 7 | 1 | 7 | 4 | 4 | | 2 | | 76 | | |
| Rohrammer | 1 | | 1 | | 5 | | | | | | | | | | 7 | | |
| Rotdrossel | 48 | | | | | | | | | | | | | | 48 | | |
| Saatkrähe | 22 | 20 | 62 | 30 | | | | | | | | | | | 134 | | |
| Schafstelze | | | | | | | | | 16 | | | | | | 16 | | |
| Schwarzmilan | | | | | | | | | | | 2 | | 2 | 1 | 4 | | |
| Singdrossel | | | | | | | 1 | | | | | | | | 1 | | |
| Sperber | | 1 | 1 | | 1 | | | | | | | | | | 3 | | |
| Star | 69 | 102 | 40 | 300 | 1 | 15 | 9 | | 8 | 3 | 40 | | 1 | | 588 | | |
| Stieglitz | | 10 | 3 | 1 | | 2 | 4 | 1 | 10 | 1 | 2 | | 1 | | 35 | | |
| Türkentaube | | | | | | | 1 | | | | | | | | 1 | | |
| Turmfalke | | 1 | 1 | | | | | | 1 | | 1 | | 1 | | 5 | | |
| Turteltaube | | | | | | | | | 2 | | | | | | 2 | | |
| Wacholderdrossel | 66 | 74 | | 75 | 158 | | 1 | | | | | | | | 374 | | |
| Wiesenpieper | | | | | 15 | | 1 | | | | | | | | 16 | | |
| Zilpzalp | | | | | | | 1 | | | | | | | | 1 | | |
| <i>Gesamtergebnis</i> | 306 | 312 | 389 | 498 | 231 | 149 | 100 | 6 | 137 | 25 | 104 | | 49 | 21 | 2327 | | |

Kartenverzeichnis

Karte 1: Bestand und Konflikte (M. 1:1.000 i. O.)



Bestand

Biotop- und Nutzungsstrukturen

- Biotopie der städtischen Kerngebiete und Biotopie der Wohngebiete**
- 1630 Großformbebauung und Hochhäuser mit mittlerem Versiegelungsgrad
 - 1730 Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad (30-70 %)
 - 1930 Öffentlich genutzte Gebäudekomplexe mit mittlerem Versiegelungsgrad (30-70 %)
- Biotopie der Grünflächen, Gärten, Sport- und Erholungsanlagen**
- 4130 Sport- und Erholungsanlagen mit mittlerem Grünflächenanteil (30-70 %) - Reitvereinsgelände
 - 4210 Grünanlagen von geringer Flächenausdehnung
 - 4300 Friedhöfe
 - 4422 Nutzgärten ohne nennenswerten Baumbestand
 - 4423 Nutzgärten mit Obstbaubestand (auf mind. 20 % der Fläche), Gemüse, Beerenobst
 - 4499 Gartenbrachen
- Biotopie der Verkehrsanlagen / Verkehrsflächen**
- 6200 Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnen, Parkplätze und Gehwege), vollversiegelt
 - 6251 Fahr-, Fuß- und Feldwege, vollversiegelt
 - 6253 Fahr-, Fuß- und Feldwege, teilversiegelt
- Biotopie landwirtschaftlich genutzter Flächen**
- 7110 Löss-, Lehm- und Lößlehmböden
 - 7120 Kalkböden
 - 7130 Sandböden
 - 7250 Weiden (Pferdeweide)
 - 7510 Weinbauflächen ohne naturschutzrelevante Kleinstrukturen
 - 7613 Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Kalkböden
 - 7615 Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen mit Intensivrasen-Unternutzung auf Sandböden
 - 7631 Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen mit Intensivrasenunternutzung auf Löss- und Lößlehmböden
 - 7633 Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen mit Intensivrasenunternutzung auf Kalkböden
 - 7639 Brachen der Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen
- Biotopie der Forste, Wälder, Gebüsche und Hecken**
- 8640 Einzelbaum

Brutvögel

Gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Arten

- GR Grünspecht

Die Brutvorkommen von Turteltaube, Mäusebussard und Turmfalke liegen außerhalb des dargestellten Raumes

Gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten

- Natürlicher Brutplatz: BH Bluthänfling, DG Dorngrasmücke, FL Feldlerche, FS Feldsperling, GA Gartenrotschwanz, HS Haussperling, KL Klappergrasmücke, TT Türkentaube
- Brut im Nistkasten: FS Feldsperling

Die Brutvorkommen der Rauchschwalbe liegen außerhalb des dargestellten Raumes

Schutzgebiete

- Vogelschutzgebiet Nr. 6014-401: "Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim",

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet".

Sonstige Darstellungen

- Radweg gemäß Radwegkarte Mainz (1996)
- Regionaler Wanderweg gemäß der Topographischen Karte mit Wander- und Radwegen in Mainz und Rheinhessen (1999)
- Ortswanderweg "Roter Weg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planung

- Allgemeine Wohngebiete
- Verkehrsflächen

Konflikte

| Konfliktschwerpunkte | | |
|----------------------|----|--|
| Pflanzen | P1 | Verlust mittelwertiger Biotop- und Nutzungsstrukturen auf 14.580 m ² ; 13.210 m ² Mittel- und Niederstamm-Obstkulturen, 1.370 m ² Obstbaumfelder mit Hochstamm-Obstbäumen |
| Boden | B1 | Verlust der Boden- und Kalziumproduktionsfunktionen von Parabraunrieden und Kalkbraunrieden durch Versiegelung auf ca. 21.140 m ² und damit Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses |
| Wasser | W1 | |
| Klima | K1 | |
| Boden | B2 | Veränderung des Bodenprofils durch Anlage des ca. 2,20 m tiefen, zentralen Versickerungsbeckens |
| Landschaft | L1 | Veränderung des Landschaftsbildes im Nahsichtbereich |

| Nr. | Datum | Änderung | Gezeichnet |
|-----|-------|----------|------------|
| | | | |

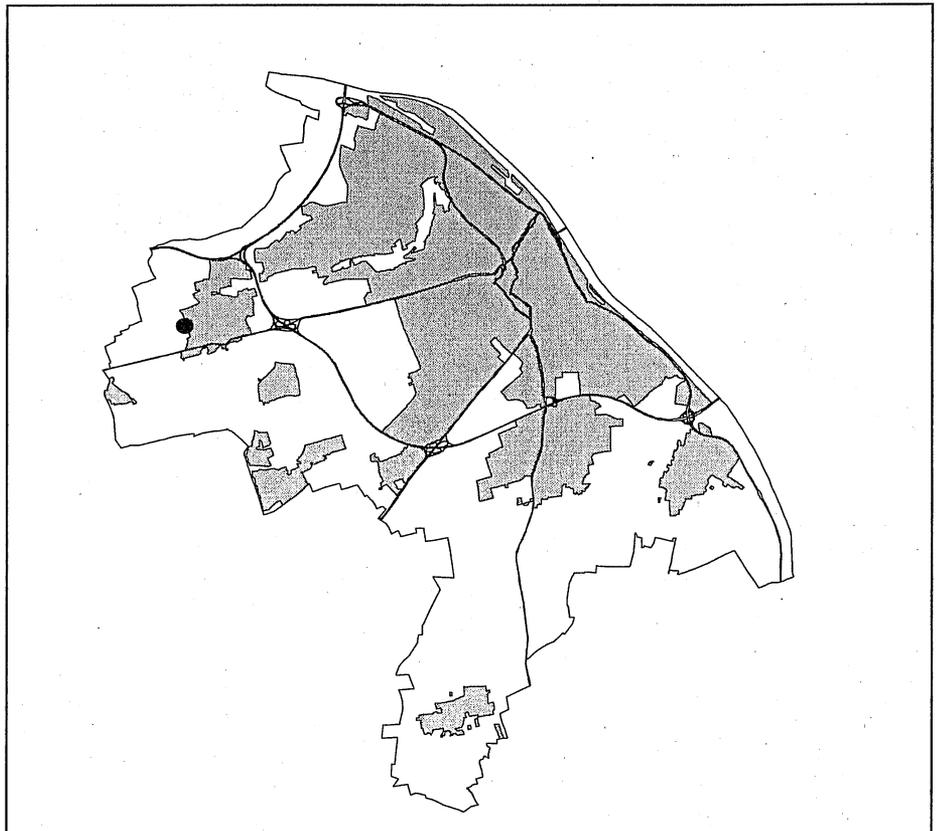
JESTAEDT + PARTNER
 Büro für Raum- und Umwelplanung
 55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
 Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

| | | |
|--|------------------------|-----------------------------|
| Vorhabenträger: Landeshauptstadt Mainz Umweltamt Geschw.-Scholl-Str. 4 55028 Mainz | Datum 01.08.08 | Gezeichnet/Geprüft Ba/Je |
| Projekt: Bebauungsplan "Finthen-West (F87)" Umweltbericht | Format 90 x 70 cm | Maßstab i.O. 1:1.000 |
| Bestand und Konflikte | Projekt-Nr. M113-05 | Karte Nr. 1 |

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan "Finthen – West (F 87)" / Änderung
Nr. 17 des Flächennutzungsplanes



Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 26. JUN. 2009
Az.: 431405-02 17-01FNPA17

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Finthen – West (F 87)" / zur Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes

Der Stadtrat hat in einer Sitzung am 24.05.2006 die Aufstellungsbeschlüsse zur FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan "F 87" gefasst. Vorausgegangen waren Verhandlungen mit der SGD-Süd über eine naturschutzfachliche Vereinbarung. Nach entsprechendem Abschluss dieser Vereinbarung konnte das Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Der betroffene Bereich des ansonsten wirksamen Flächennutzungsplanes von der Genehmigung durch die Obere Landesplanungsbehörde ausgenommen. Der Flächennutzungsplan wurde daher parallel zum Bebauungsplan "F 87" geändert.

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes geht über den "F 87" hinaus, um so im Sinne der Rechtsklarheit den gesamten, bisher von der Genehmigung ausgenommenen Bereich zu erfassen und das bereits mit dem "F 86" bestehende Planungsrecht redaktionell zu integrieren.

Ziel der Bauleitplanung ist es, im Sinne einer behutsamen Arrondierung des Stadtteiles Mainz - Finthen ein Wohngebiet mit geringer Bebauungsdichte zu schaffen. Durch das Angebot einer attraktiven Wohnbebauung in ländlicher Ortsrandlage soll die Abwanderung der Bevölkerung in das Mainzer Umland gemindert werden.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der die Realisierung von ca. 80 Wohneinheiten bei Grundstücksgrößen von ca. 250 bis 400 m² vorsieht. Er zeichnet sich durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung aus. In Richtung Bestand sind zwei Geschosse, im Übergang zur freien Landschaft in der äußeren westlichen Gebäudereihe ein Geschoss zulässig. Der nach Westen führende Rötherweg wird ausschließlich für den Fußverkehr offen gehalten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Theodor-Heuss-Straße als auch über die Ludwig-Schwamb-Straße. Um die Erschließung der Ludwig-Schwamb-Straße realisieren zu können, ist die Verlagerung privater Garagen erforderlich.

Die erforderlichen LE-Flächen sollen nach Vorgabe der SGD Süd vornehmlich im Kernraum des Naturschutzgebietes nachgewiesen werden. Ein Teil der LE-Flächen wird jedoch auch als "Puffer" um das Baugebiet gelegt, um eine Abschirmung des neuen Wohngebietes zur freien Landschaft und den dort stattfindenden Obstbau zu schaffen.

Im Norden des Plangebietes sind innerhalb dieser Fläche Immissionsschutzpflanzungen vorgesehen, welche den Staubeintrag durch den nördlich angrenzenden Reitplatz abschirmen sollen. Im Bereich zwischen dem südlich gelegenen mehrgeschossigen Wohnungsbau und der neu vorgesehenen Bebauung ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Eine Bebauung dieser Fläche bietet sich auf Grund der dort gegebenen zeitweisen Verschattung nicht an.

Aus Sicht der beteiligten Behörden mussten insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Beachtung der Ziele der Raumordnung
- Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes
- Nachweis der Ausgleichsflächen
- Entwässerung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, bis auf die Bitte um Darstellung der Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan, beachtet werden.

Die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes wird gutachterlich im Umweltbericht nachgewiesen.

Die landesplanerische sowie naturschutzfachliche Vorgabe, dass die Ausgleichsflächen überwiegend westlich des Karcherweges im Verhältnis 1:1 nachzuweisen sind, wurde im Bauleitplanverfahren mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes werden auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird entweder dezentral auf den privaten Grundstücken oder im geplanten Versickerungsbecken versickert.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Äußere Erschließung
- Parkplatzsituation
- Lärm- und Luftbelastungen
- Bebauungskonzept
- FFH-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die unterschiedlichen Erschließungsvarianten ausführlich diskutiert, fachlich bewertet und die günstigste Variante gewählt. Das Plangebiet wird über die Ludwig-Schwamb-Straße sowie über die Theodor-Heuss-Straße an die äußere Erschließung angebunden. Bei insgesamt zwei Erschließungspunkten kann flexibel auf evtl. Störungen reagiert und die entstehende Verkehrsbelastung gleichmäßiger auf den bestehenden Ortsteil verteilt werden. Die geringe zusätzliche Verkehrsbelastung kann vom Erschließungssystem problemlos aufgenommen werden.

Im nördlich liegenden Wendebereich sind öffentliche Parkplätze zum Auffangen des Besucherverkehrs festgesetzt. Weitere öffentliche Stellplätze können parallel zum Straßenverlauf innerhalb der Verkehrsfläche angeordnet werden. Auf die Festsetzung eines großen, öffentlichen Sammelparkplatzes wird verzichtet, da hierdurch zusätzlich gebietsfremder Verkehr in das neue Wohngebiet hineingezogen würde. Gerade dies soll zum Schutz der bestehenden Anwohner vermieden werden.

Die Betrachtung des Verkehrslärms war Gegenstand einer Vorprüfung. Hierbei wurde untersucht, ob der Verkehrslärm durch die neuen Zufahrten Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Dies ist nicht der Fall. Ebenso wird im übergeordneten Straßennetz kein Bedarf an Schallschutzmaßnahmen ausgelöst. Das Erreichen lufthygienischer Grenzwerte ist auf Grund der geringen Vorbelastung und der ebenfalls geringen Zusatzbelastung nicht zu erwarten. Ein Immissionsschutz der Anwohner gegen

Abgase oder Lärm ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse der schalltechnischen Vorprüfung und der Abschätzungen zur Lufthygiene sind im Umweltbericht dokumentiert. Zum Schutz der nördlich des Plangebietes liegenden Reitplätze sind Staubschutzpflanzungen festgesetzt. Konflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft werden durch einen ca. 20 m breiten "Puffer" aus Grünflächen verhindert.

Innerhalb des Plangebietes sind lediglich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Eine geschlossene Bebauung ist nicht zulässig. Mit den übrigen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und gleichzeitig die bestehenden Ortslagen zu beachten.

Die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes wird, wie bereits oben erwähnt, gutachterlich im Umweltbericht nachgewiesen.

Unter Beachtung der detaillierten Begründung der Bauleitpläne ist festzustellen, dass alle Anregungen mit ausreichendem Gewicht in die Abwägung eingestellt wurden. Die vorliegenden Bauleitpläne gewährleisten im Sinne des Planungszieles eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.