

Stadt Mainz

Begründung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"



Stand: Satzungsbeschluss

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom 09. DEZ. 2010 Az.: 431405-02112-01/FNPA 35
--

Begründung

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

Anlage 1

Umweltbericht

Hinweis:

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

- Schallgutachten
- Regenwasserbereitstellung, Schmutzwasserentsorgung, Feuerlöschwasserversorgung

1. Geltungsbereich

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

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

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

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

2. Erfordernis und Ziel der Planung

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

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

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

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

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

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

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

3.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe

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

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

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

3.4 Kriterienkatalog Gutsschänken

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

Kriterienkatalog Gutsschänken im Außenbereich

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

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

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

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

4. Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 Abs. 6 LPlG

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

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

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

5. Bestandssituation

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

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

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

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

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

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

6. Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



7. Verkehrserschließung

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

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

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

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

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

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

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

8. Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Immissionsschutz

9.1 Schallschutz

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

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

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

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

Schutz der Freibereiche

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

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

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

Sonderveranstaltungen

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

9.2 Geruchsbelastung

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

10. Festsetzungen des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

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

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

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

10.3 Bauweise

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

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

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

10.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

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

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

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

10.5 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

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

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

10.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

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

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

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

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

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

10.8 Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

10.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen

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

Farbgebung

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

Werbung

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

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

11. Grundwassermessstellen

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

12. Umweltbericht

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

13. Statistik

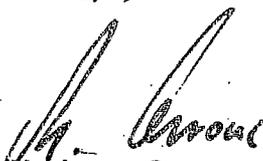
Sonstiges Sondergebiet (SO)	21.750 m ²	(65,8 %)
öffentliche Verkehrsfläche	4.680 m ²	(14,2 %)
private Verkehrsfläche	4.000 m ²	(12,1 %)
Ausgleichsfläche	2.630 m ²	(7,9 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	33.060 m ²	100 %

14. Kosten

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

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

Mainz, 16.08.2010


Marianne Grosse
Beigeordnete

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 09. DEZ. 2010
Az.: 431405-0212-01/FNPÄ 35



Planungsträger:

Landeshauptstadt
Mainz

**FNP-Änderung Nr. 35 im Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Gutshof Laubenheimer Höhe (L68)“**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gutshof Laubenheimer Höhe (L68)“**

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Dieser Bericht umfasst 52 Seiten, 3 Anlagen und 2 Karten
Proj.-Nr.: 124-09

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

Mainz, den 12.08.2010

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 09. DEZ. 2010
Az.: 431405-02MZ-01/FNPA 35

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	5
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	5
2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	5
2.2	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	6
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
2.4	Planerische Ziele und Vorgaben	9
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS	12
3.1	Menschen	12
3.2	Tiere und Pflanzen	13
3.2.1	Tiere.....	13
3.2.2	Pflanzen.....	14
3.2.3	Geschützte Flächen und Objekte	18
3.3	Boden	18
3.4	Wasser	18
3.5	Klima / Luft	19
3.6	Landschaft	19
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	19
3.8	Wechselwirkungen	20
3.9	Biologische Vielfalt	20
4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
4.1	Menschen	21
4.2	Tiere und Pflanzen	22
4.2.1	Tiere.....	22
4.2.2	Pflanzen.....	24
4.2.3	Geschützte Flächen und Objekte	25
4.3	Boden	25
4.4	Wasser	26
4.5	Klima / Luft	26

4.6	Landschaft	27
4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	28
4.8	Wechselwirkungen.....	28
4.9	Biologische Vielfalt	28
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	29
6	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	29
6.1	Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan.....	29
6.2	Umweltfachliche Maßnahmen	31
6.2.1	Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	31
6.2.2	Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	33
6.3	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	36
7	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS AUF DIE UMWELT	40
8	NEUBAU EINES SCHMUTZWASSERKANALS.....	40
8.1	Vorhabenbeschreibung	40
8.2	Bestandserfassung	42
8.3	Konfliktanalyse	43
9	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, BSPW. TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE	44
10	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	44
11	QUELLENVERZEICHNIS	51

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Gutachten 1793eG/ 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ Mainz. Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft
- Anlage 2: „Fachbeitrag zum VEP“ – Regenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserentsorgung, Feuerlöschwasserversorgung
- Anlage 3: Sichtbarkeitsanalyse

KARTENVERZEICHNIS

- Karte 1 Bestand und Planung (M 1 : 1.200)
- Karte 2 Landschaft und Erholung (M 1 : 5.000)

1 Einleitung

Im südlichen Stadtgebiet von Mainz zwischen den Stadtteilen Hechtsheim und Laubenheim ist auf dem Gelände des bestehenden Aussiedlerhofes „Laubenheimer Höhe“ der Betrieb einer Reithalle, von Stallungen und sonstigen Anlagen der Pferdehaltung sowie eine Ausflugsgastronomie beabsichtigt. Im räumlichen Zusammenhang soll weiterhin ein landwirtschaftlicher Betrieb realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ erforderlich.

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 Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Für das Vorhaben ist der Anschluss an das Schmutzwasserkanalnetz erforderlich. Der Fachbeitrag Naturschutz zum Bau des notwendigen Schmutzwasser ist integraler Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes (siehe Kapitel 8).

2 Beschreibung des Vorhabens

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

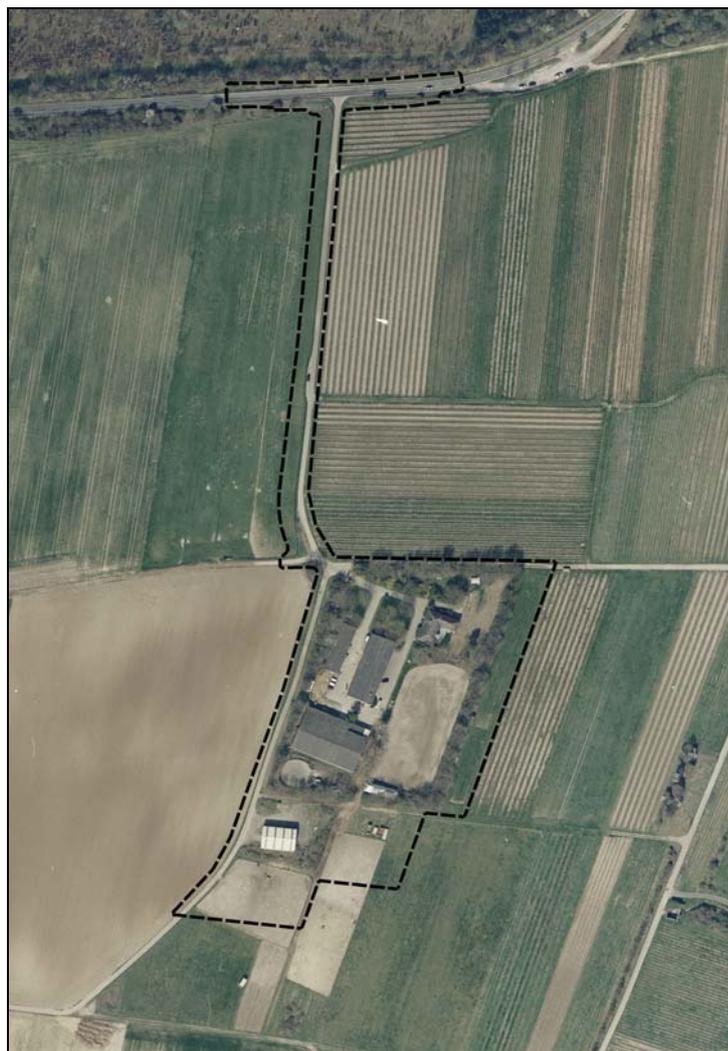
- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung und
- Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2,95 ha umfasst das Gelände des bestehenden Aussiedlerhofes, die im Westen und Norden gelegenen Wirtschaftswege und Zufahrten sowie die östlich und südlich anschließenden Grünlandflächen (siehe Abbildung 1). Im Norden sind Teile der bestehenden Kreisstraße „Zur Laubenheimer Höhe“/ K 13 in den Geltungsbereich eingeschlossen. Erschlossen wird das Plangebiet von der Kreisstraße K 13 aus und den davon nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweg.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gelände des vorhandenen Aussiedlerhofes städtebaulich neu zu ordnen und die beabsichtigten Nutzungen von Pferdehaltung, Pferdesport und Ausflugsgastronomie mit den dazugehörigen Folgeeinrichtungen sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ (Abbildung ist unmaßstäblich)



2.2 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 „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ 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 „L 68“ wieder.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [ha]
Sonstiges Sondergebiet (SO)	2,17
Verkehrsflächen (öffentliche und private)	0,86
Ausgleichsfläche	0,26
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	3,29

Der Bebauungsplan „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ setzt im Plangebiet folgende Nutzungen fest:

Sondergebiet „Gastronomie, Pferdehof und Landwirtschaft“

Der Bebauungsplan setzt auf 2,17 ha ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gastronomie, Pferdehof und Landwirtschaft“ fest. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung einer Ausflugsgastronomie (SO1) sowie der Pferdehaltung und der Ausübung des Pferdesports (SO2). Außerdem ist die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes (SO3) mit den im betrieblichen Zusammenhang stehenden Anlagen und Einrichtungen möglich. Ausnahmsweise ist in den Sondergebieten SO1 und SO2 je eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet SO 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 fest, die durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf. Im Sondergebiet SO2 und SO3 ist eine GRZ von 0,4 mit einer Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze im Sondergebiet SO 1 für die Ausflugsgastronomie auf 198,00 m ü. NN begrenzt. Dies entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 187,00 m ü. NN einer maximal möglichen Baukörperhöhe von 11,00 m. In den Sondergebieten SO2 und SO3 sind mit der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen von 200,00 m ü. NN bezogen auf das vorhandene Geländeniveau maximale Baukörperhöhen zwischen 9,00 m und 12,00 m zulässig.

Verkehrsflächen

Auf ca. 0,86 ha setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen fest, davon sind ca. 0,4 ha private Verkehrsflächen.

Ausgleichsfläche

Im Osten des Plangebietes wird auf insgesamt ca. 0,26 ha im Übergang zu den östlich angrenzenden Rebkulturflächen eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Flächen für den Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt auf insgesamt ca. 3.000 m² Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Mit dieser Festsetzung kann die vorhandene Eingrünung des Sondergebietes dauerhaft erhalten werden.

Im Süden des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan auf ca. 1.080 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

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

- Artenschutz: Durchführung von Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode
- Begrünung/ Ausgleich: Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Sondergebiete und entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- Regenwasserbewirtschaftung: Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser; Verwendung von Zisternen zur Brauwassernutzung
- Landschaftsbild: Begrünungsmaßnahmen zur optischen Einfügung in die Landschaft, Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen, Farbgebung
- Denkmalschutz: Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten und Meldung von Funden gemäß Denkmalschutzpflegegesetz

Die Sichtfenster in dem das Grundstück umgebenden Gehölzgürtel und die zum Schutz der Avifauna festgelegten Abriss- und Rodungszeiten sowie die Maßgaben zur Bauzeitenregelung und zu den Nisthilfen (siehe Kapitel 4.2.1) werden im städtebaulichen Vertrag zum Vorhaben geregelt.

Neuversiegelung

Unter Zugrundelegung der Festsetzungen und der Flächenbilanz ergibt sich für die Sondergebiet SO 1, SO 2 und SO 3 unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung sowie der teilversiegelten Flächen, die zur Hälfte berücksichtigt wurden, der in Tabelle 2 dargestellte Anteil neuversiegelter Flächen.

Tabelle 2: Ermittlung der Neuversiegelung für die Sondergebiete SO1, SO2 und SO3

Lfd. Nr.	1	2	3	4	5
Flächennutzung	Flächen- größe in m²	gesamtmögliche Ver- siegelung inkl. der max. Überschreitung der GRZ bis 0,5 (SO1) bzw. 0,6 (SO2, SO3) in m² (Lfd. Nr.1 x 0,5) bzw. (Lfd. Nr. 1 x 0,6)	Bestand Versiege- lung in m²	Bestand Teil- versiegelung bzw. Vorbelas- tung (geschot- terte Plätze) in m²	Neuversiegelung (Lfd. Nr. 2 – Lfd. Nr. 3 – 0,5*Lfd. Nr. 4)
Sonstiges Sondergebiet SO1	8.975	4.488	2.560	--	1.928
Sonstiges Sondergebiet SO2	10.385	6.231	1.915	635	3.999
Sonstiges Sondergebiet SO3	2.400	1.440	--	--	1.440
Flächenin- anspruchnahme	21.760	12.159	4.475	635	7.367

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen westlich des Gutshofes sowie die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenverkehrsflächen nördlich des Sondergebietes SO1 und zwischen den Teilflächen des Sondergebietes SO2 bleiben in ihrem Bestand erhalten. Die von der K 13 abzweigende öffentliche Straßenverkehrsfläche wird ausgebaut. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung des Wirtschaftsweges von ca. 970 m² entsteht für diesen Abschnitt eine Neuversiegelung durch die Verbreiterung der Straße, dem begleitenden Fuß- und Radweg sowie für den Ausbau einer Querungshilfe von ca. 1.500 m².

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich eine gesamt zu erwartende Neuversiegelung von [7.370 m² + 1.500 m²] **8.870 m²**.

2.3 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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen für das Vorhaben nicht in Betracht, da sich auf dem Gelände des Aussiedlerhofes bereits eine Reitanlage mit Stallgebäude befindet. Der Standort verfügt über eine Erschließung. Das Vorhaben sieht eine Pferdesport- und Pferdehaltungsnutzung in ähnlichem Umfang wie vom vorhandenen Aussiedlerhof betrieben vor. Die vorhandenen Flächen können genutzt werden. Hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist es sinnvoll solche Flächen wieder zu bebauen, bevor neue Flächen im Außenbereich erschlossen werden. Mit der Umnutzung bereits versiegelter Flächen wird weiterhin § 2 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG entsprochen, der besagt, dass „unbebaute Bereiche (...) wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten“ sind.

Bedingt durch die Lage in einem Erholungsraum mit Durchgangsqualität bietet sich der Standort zur Realisierung einer Ausflugsgastronomie an, die im Wesentlichen den Bedarf von Fuß- und Radwanderern aus den umliegenden Vororten und auf dem Höhenwanderweg deckt. Vergleichbare alternative Standorte sind im Außenbereich nicht vorhanden.

2.4 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:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Norden des Plangebietes liegt die Kreisstraße K 13. Innerhalb des Plangebietes ist ein Sondergebiet mit Pferdesport, Pferdehaltung und Ausflugsgastronomie beabsichtigt. Östlich des Plangebietes ist Wohnbebauung vorhanden.

Im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ sind die Regelungen des BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB zu ermitteln. Für die Eingriffsbeurteilung ist die Bestandssituation zu Grunde zu legen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhesisches Rheingebiet“.

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zu einer Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Bestimmungen des WHG, 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:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (2008) liegt das Plangebiet innerhalb eines landesweit bedeutsamen Raumes für die Rohstoffsicherung. Dieses Sicherungsgebiet wurde aus dem Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) Rheinhesen-Nahe (2004) übernommen. Es handelt sich dabei nicht um eine abschließende Festlegung. Die im LEP IV dargestellten Bereiche sind gemäß Zielvorgabe Z 128 durch die Ausweisung

von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den Regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern.

Das Vorhaben liegt ferner gemäß den Darstellungen des LEP IV innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Mainz“, der als landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraumes eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung hat. Gemäß Plansatz 4.2.1 Landschaften und Erholungsräume – Ziel Z 91 sind in den Erholungs- und Erlebnisräumen, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln.

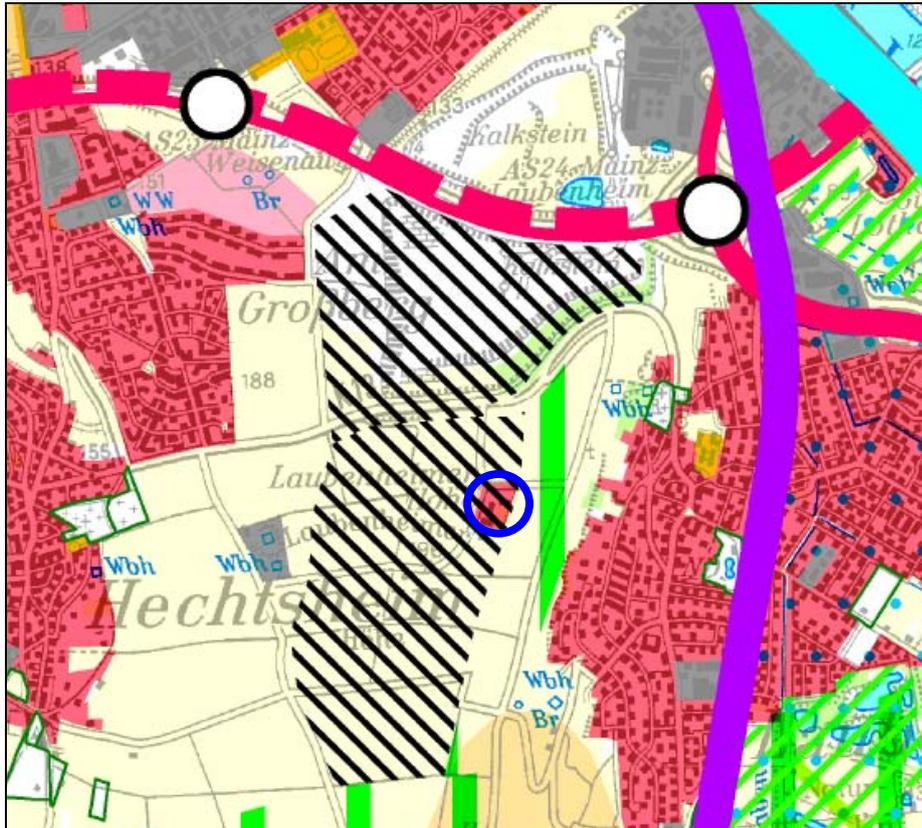
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP)

Gemäß den Darstellungen des RROP Rheinhessen-Nahe (2004) liegt das geplante Vorhaben im östlichen Randbereich eines Vorranggebietes für die Rohstoffsicherung (siehe Abbildung 2). Aus regionalplanerischer Sicht hat der Rohstoffabbau gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang. Maßnahmen, die dem Rohstoffabbau entgegenstehen sind unzulässig. Östlich des Plangebietes sind die zur Bodenheimer Rheinaue abfallenden Hangflächen als Regionaler Grünzug dargestellt. Das Gelände des Aussiedlerhofes ist nachrichtlich als bestehende Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Der Regionale Raumordnungsplan wird zurzeit fortgeschrieben. Der neue Raumordnungsplan wird voraussichtlich im Jahr 2012 vorliegen. Ungeachtet der zukünftigen Darstellung im fortgeschriebenen RROP entspricht das Vorhaben derzeit nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Stadt Mainz hat daher bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Obere Landesplanungsbehörde die Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) beantragt.

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

Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem RROP (Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2004), unmaßstäblich, Plangebiet mit blauer Umgrenzung



- Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz (2004) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Inhalte des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L68)“ nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

- Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Mainz (Stadt Mainz, 1993) ist das Plangebiet als Ackerbau- und Reblandfläche dargestellt. Die Fläche des Gutshofs unterliegt keiner Darstellung im Landschaftsplan. Für den Geltungsbereich relevante Entwicklungsziele sind laut Landschaftsplan die Umstellung der Landwirtschaft auf biologischen Anbau sowie die Verbesserung der Biotopvernetzung.

- Planung vernetzter Biotopsysteme

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, 1999) wird für das Plangebiet als Ziel eine biotoptypenverträgliche Nutzung der Landwirtschaftsflächen dargestellt.

- Masterplan Regionalpark Rheinhessen

Östlich des Vorhabens befindet sich in ca. 140 m Entfernung der Erich-Koch-Höhenweg. Das vom Masterplan entwickelte konkrete Gestaltungskonzept für den als Entwicklungsschwerpunkt und Teil einer Regionalparkroute dargestellten Erich-Koch-Höhenweg sieht u. a. einen Weinlehrgarten, die Neugestaltung des Platzes am Zöllerkreuz, die Instandsetzung des Starenturms (Weinerlebnis), Sitz- und Aussichtsplätze bei Weinbergshäuschen, Schat-

tenbäume an Wegekreuzungen, das Instandsetzen der vorhandenen Hohlwegstruktur sowie Baumreihen entlang von Wegen und Entwässerungsgräben vor (Planungsgemeinschaft Rheinhessen Nahe, 2009).

- Radwegekarte Mainz

Die befestigten Wirtschaftswege westlich (Bodenheimer Weg), östlich (Erich-Koch Höhenweg) und südlich des Plangebietes sowie parallel zur K 13 dienen gemäß Radwegekarte Mainz (Stadt Mainz, 1996) als wichtige Radwegeverbindungen zwischen den umliegenden Stadtteilen Laubenheim und Hechtsheim sowie nach Bodenheim.

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

Wohnen

Wohnbebauung ist im Plangebiet nur in Form des bestehenden Wohngebäudes des Ausiedlerhofes vorhanden. Die nächstgelegene, geschlossene Wohnbebauung von Laubenheim liegt ca. 265 m in östlicher Richtung entfernt. Die Wohnbebauung von Hechtsheim befindet sich westlich in ca. 1,1 km Entfernung und von Hechtsheim-Frankenhöhe nordwestlich in ca. 840 m Entfernung.

Naherholung

Das Plangebiet ist Bestandteil des siedlungsnahen Freiraumes „Laubenheimer Höhe“. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln, Pkw sowie zu Fuß und Rad sowie das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz innerhalb des Freiraumes sind Gründe dafür, dass dieser Landschaftsausschnitt nach Feierabend und am Wochenende von Erholungssuchenden überwiegend aus den Stadtteilen Hechtsheim, Hechtsheim-Frankenhöhe und Laubenheim zur Naherholung aufgesucht wird. Zusammen mit dem östlich angrenzenden „Laubenheimer Hang“ stellt die „Laubenheimer Höhe“ einen bedeutenden stadtnahen Naherholungsraum dar.

Der weitgehend strukturarmen „Laubenheimer Höhe“, in deren östlichen Randbereich das Plangebiet liegt, kommt aufgrund der fehlenden Landschaftsgliederung und Anlaufpunkte zum Verweilen dabei die Funktion eines Erholungsraumes mit Durchgangsqualitäten zu. Der Laubenheimer Hang besitzt im Gegensatz dazu durch die kleinteiligeren Nutzungsstrukturen und die vorhandenen Angebote zum Verweilen, wie Aussichtspunkte (Landmarke „Zöller Kreuz“) und Rastmöglichkeiten (Sitzgelegenheiten), im Vergleich zur Laubenheimer Höhe eine höhere Aufenthaltsqualität.

Wichtige Wegeverbindungen sind der Erich-Koch-Höhenweg, der die westliche Begrenzung des Laubenheimer Hanges bildet und Bestandteil des überregionalen Rheinhöhenweges ist, sowie der asphaltierte Bodenheimer Weg im Westen der Laubenheimer Höhe. Aufgrund der Exposition bieten sich vom Erich-Koch-Höhenweg, der entlang der Hangkante der Mittelterrasse des Rheines durch die Laubenheimer Weinberge führt, weiträumige Blickbeziehungen in östliche Richtung ins Rheintal und über das Hessische Ried. Nördlich des Plangebietes verläuft parallel zur Straße „Zur Laubenheimer Höhe“/ K 13 ein Radweg. (siehe Karte 2)

Das Plangebiet selbst wird von zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden unbefestigten Wirtschaftswegen und dem von Norden kommenden asphaltierten und an der Westgrenze des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen. Über diese vorhandenen Wege bestehen Verknüpfungsmöglichkeiten sowohl nach Osten zum „Laubenheimer Hang“ mit dem Erich-Koch-Höhenweg als auch nach Westen und Süden auf die „Laubenheimer Höhe“.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Reiterhof stellt der Aussiedlerhof für einen bestimmten Nutzerkreis einen Erholungszielort dar, besitzt aber insgesamt hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung durch die hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzung und die Kleinflächigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung.

3.2 Tiere und Pflanzen

3.2.1 Tiere

Im November 2009 wurden die Gebäude und die Bereiche des Aussiedlerhofes, in denen Eingriffe durchgeführt werden sollen, faunistisch begutachtet.

Alle vom Eingriff betroffenen Bereiche wurden am Tage hinsichtlich besonders und streng geschützter Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG auf Anzeichen von Tieren, wie Nester und Kot, abgesucht. Die Gebäude wurden mit Hilfe von starken Taschenlampen und die vorhandenen Nisthilfen im Gelände mit Hilfe eines Endoskops untersucht. Der weitere Eingriffsbereich und die zu fällenden Bäume wurden ebenfalls begutachtet.

Avifauna

Bei der Begehung konnten nachfolgend genannte Vögel beobachtet werden bzw. ist ein Vorkommen dieser Arten aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Anzeichen, insbesondere Nester, anzunehmen (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Artenliste Avifauna

[Gefährdungsstatus nach Rote Liste Deutschland (D)/ Rheinland-Pfalz (RPL) – V=Art der Vorwarnliste (kein Gefährdungsstatus); Schutz gemäß BNatSchG - b=besonders geschützt, s=streng geschützt]

Art	Lat. Name	Rote Liste RLP 2006	Rote Liste D 2008	BNatSchG 2010	Nachweis, Beobachtung
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	--	--	b	auf Nahrungssuche im Umfeld des Plangebietes
Elster	<i>Pica pica</i>	--	--	b	6 Nester in den das Plangebiet umgebenden Heckenstrukturen
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	--	V	b	8 Exemplare nahrungssuchend, am Getreidesilo, 10 Nester im Deckengebälk des Stalles sowie der Reithalle
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	--	V	b	50 Nester an den Zwischendecken des Pferdestalles über den Pferdeboxen
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	--	--	b	Nahrungsgast
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	--	--	b	6 Nester in den das Plangebiet umgebenden Heckenstrukturen
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	--	--	b	Nahrungsgast

Insgesamt liegen damit für das Plangebiet Nachweise von 7 Vogelarten vor. Innerhalb des Plangebietes wurden keine gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten beobachtet. Von den besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, die gleichzeitig auf der Roten Liste Deutschland und/oder Rheinland-Pfalz als mindestens gefährdet (Stufe 3) eingestuft sind bzw. auf der jeweiligen Vorwarnliste geführt werden, wurden innerhalb des Plangebietes nur die Rauchschwalbe und der Hausperling erfasst. Die Lage ihrer Nachweise ist in Karte 1 dargestellt.

Säugetiere

Die Begehung des Plangebietes hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen ergab den Fund von Kotpuren im Heulager über dem Pferdestall. Wahrscheinlich handelt es sich um eine Art der Gattungen *Myotis* oder *Plecotus*. Aufgrund der geringen Mengen an Kot ist eine genaue Determination nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Gebäude nur sporadisch als Tagesquartier erfolgt. Als Winterquartiere sind die Gebäude für Fledermäuse aufgrund ihrer schlechten Wärmehaltung und Zugigkeit nicht geeignet.

Weitere Anzeichen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Säugetieren wurden nicht gefunden.

Weitere Tierarten

Weitere besonders oder streng geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG konnten im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen werden.

3.2.2

Pflanzen

Biotop- und Nutzungsstrukturen

Die Ermittlung und Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen basiert auf Ortsbegehungen bzw. Kartierungen des Plangebietes im November 2009. Die im Untersuchungsraum kartierten Biotop- und Nutzungsstrukturen sind Karte 1 zu entnehmen. Die Biotoptypen im Plangebiet wurden entsprechend des Kartierschlüssels des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz (2008) erfasst. Die in Klammern aufgeführten Biotopkürzel entsprechen im Wesentlichen den Bezeichnungen aus dem Biotoptypenkatalog.

Kleingehölze (B)

Ziersträucher (BB2)

Um die Hallen und Gebäude befinden sich Bereiche, die mit Ziersträuchern und -gehölzen (BB2) bepflanzt sind. An der Ostseite der zentral gelegenen Halle sowie nördlich des Wohnhauses stehen u.a. Heckenkirsche (*Lonicera nitida*, *L. pileata*), Felsenmispel (*Cotoneaster spec.*), Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*) und Goldregen (*Laburnum anagyroides*).

Gehölzstreifen (BD3)

Das Areal um den Aussiedlerhof weist einen Gehölzgürtel auf und bewirkt eine fast vollständige Eingrünung des Aussiedlerhofgeländes. Während dieser Gehölzstreifen (BD3) im Westen zum angrenzenden Wirtschaftsweg etwas lückiger ausgeprägt ist, ist der Bestand im Osten deutlich dichter. Die Gehölzstreifen setzen sich überwiegend aus einheimischen Baum- und Straucharten zusammen. In der Baumschicht sind Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Walnuss (*Juglans regia*), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) sowie vereinzelt Ulmen (*Ulmus minor*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) vertreten. In der zum Teil dicht ausgeprägten Strauchschicht kommen u.a. Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen sowie Jungwuchs der genannten Baumarten vor. Im südöstlichen Abschnitt des Gehölzstreifens dominieren Haselsträucher. Weiter nordöstlich sind Bereiche mit dichtem Brombeerbewuchs (*Rubus fruticosus*) vorhanden. Kleinflächig werden Abschnitte von Efeu (*Hedera helix*) und Zaunrebe (*Parthenocissus quinquefolia*) überrannt.

In dem Gehölzstreifen um die landwirtschaftliche Halle im Süden des Plangebietes wachsen neben den oben genannten Arten auch Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*) und verschiedene Rosenarten.

Stellenweise, v.a. im Gehölzstreifen südlich des Wohngebäudes, finden sich Bereiche, die mit Ziersträuchern, wie Flieder (*Syringa vulgaris*) und Forsythie (*Forsythia suspensa*) durchsetzt sind.

Einzelbäume (BF3)

Im Bereich der Einfahrt zum Gelände des Aussiedlerhofes befinden sich auf zwei den Hallen vorgelagerten Rasenflächen insgesamt sieben Einzelbäume, v.a. Spitz-Ahorn und ein Walnussbaum. Diese weisen Stammumfänge zwischen 90 und 190 cm auf. Weitere Einzelbäume befinden sich mit einer Reihe aus fünf Pappeln (*Populus spec.*) westlich des Reitplatzes sowie u.a. mit Fichte (*Picea abies*), Birke (*Betula pendula*), Spitzahorn und Walnuss nördlich der Reithalle und im Gartenbereich östlich des Wohnhauses.

Grünland (E)

Fettwiese (EA0), Fettweide (EB0)

Grünland in Form intensiv genutzter Pferdeweiden (EB0 stk) befindet sich im Südwesten des Plangebietes. Zum Teil weisen diese Bereiche, durch die hohe Beanspruchung Trittschäden auf, so dass bereits der Rohboden ansteht. Westlich der Zufahrt von der K 13 bis zum Aussiedlerhof liegen ebenfalls Grünlandflächen die als Pferdekoppeln genutzt werden (EB0).

Die größere Grünlandfläche im Osten des Geltungsbereiches ist als Fettwiese (EA0) anzusprechen. Das von Gräsern (u.a. Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*)) und Futterpflanzen (u.a. Artengruppe Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. Ruderalia), Rot-Klee (*Trifolium pratense*)) dominierte Saatgrasland ist infolge der regelmäßigen Nutzung (Mahd) relativ artenarm ausgebildet. Im Süden dieser Fettwiese befindet sich ein größeres Heulager. Weitere zusammenhängende Wiesen- und Weidenflächen liegen südlich und östlich des Aussiedlerhofgeländes.

Weitere anthropogen bedingte Biotope (H)

Auf dem Gelände des Aussiedlerhofes befinden sich mehrere größere Gebäude (HN1). Neben dem Wohnhaus sind ein Pferdestall, eine Gerätehalle sowie eine Reithalle vorhanden. Eine weitere landwirtschaftliche Halle steht im Süden des Plangebietes. Zwischen den Gebäuden befinden sich versiegelte Hof- und Lagerplätze (HT1) und vor der Gerätehalle ein teilversiegelter Vorplatz aus Schotter (HT2). An Reitanlagen (HT6) sind im Süden und Südosten des Geländes ein mit Sand aufgefüllter Reitplatz sowie ein Longierplatz zu nennen. Östlich des Wohngebäudes befindet sich ein Garten (HJ0) mit Spielgeräten.

Die den Gebäude vorgelagerten Rasenflächen wurden aufgrund ihrer Nutzungsintensität und Mahdhäufigkeit als Trittrasen (HM4) erfasst. Entlang der Wege und Zufahrten befinden sich weitere Trittrassenflächen. Im Süden des Plangebietes wird eine größere Rasenfläche zum Abstellen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und als Lagerplatz genutzt.

Entlang der vorhandenen Wirtschaftswege im Plangebiet befinden sich linienhafte, von Gräsern dominierte Randstreifen (HC3), die unterschiedliche Breiten aufweisen. Beidseitig der K 13 ist eine mit Gehölzen bestandene Straßenböschung (HH1) ausgebildet.

Das Umfeld des Plangebietes ist von Landwirtschaftsflächen geprägt, die im Osten für den Weinanbau genutzt werden. Diese Areale wurden als Rebkulturen in ebener bis schwach geneigter Lage (HL4) kartiert. Westlich und südlich des Gutshofs befinden sich Lößäcker (HA5).

Flächenhafte Hochstaudenflur (L)

Um den Longierplatz hat sich aufgrund fehlender Nutzung eine frische, von Hochstauden dominierte Ruderalflur (LB2) bestehend u.a. aus Brombeere (*Rubus fruticosus*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*) ausgebildet. Weitere Hochstaudenflu-

ren (LB0) zum Teil mit Gehölzaufwuchs (tg) befinden sich um die Reithalle und den Reitplatz sowie entlang des Wirtschaftsweges nordwestlich des Aussiedlerhofes.

Verkehrs- und Wirtschaftswege (V)

Am Nordrand des Geltungsbereichs befindet sich die Kreisstraße K 13 (VA2), die von Hechtsheim nach Laubenheim führt. Von der K 13 zweigt in südlicher Richtung ein ca. 3,0 m breiter asphaltierter Wirtschaftsweg (VB1) zum Aussiedlerhof ab. Von diesem am Aussiedlerhof vorbeiführenden Wirtschaftsweg zweigen unbefestigte Graswege (VB4) und geschotterte Wirtschaftswege (VB3) ab, die die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen erschließen. Der vom Pferdestall zu den südlich gelegenen Koppeln führende Weg wurde als Erdweg (VB5), der durch Trittschäden stark beansprucht ist, erfasst.

Kleinstrukturen (W)

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich zwischen Reithalle sowie Lager- und Geräthalle ein größerer Misthaufen (WA6) und ein Container (WB10). Nordwestlich dieser Lagerhalle ist außerdem ein Hühnerstall mit Freigehege (WB2) vorhanden. Südlich des Reitplatzes und im Süden der Fettwiese wird Heu in Ballen gelagert (WA5). Über das gesamte Gelände verteilt befinden sich Flächen auf denen unterschiedliche Materialien und Abfälle gelagert werden (WB7).

Bewertung

Die ökologische Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgt nach vorangehender Beschreibung und in Anlehnung an Kaule (1986) anhand einer fünfstufigen Wertskala mit Zwischenstufe (sehr hoch, hoch, hoch bis mittel, mittel, gering und sehr gering).

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage nachfolgender 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
- Entwicklungspotenzial der Standorte

Folgende Zuordnungen können unter Beachtung der o.g. Kriterien vorgenommen werden:

Wertstufe 1: Flächen und Strukturen mit einer sehr 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. Weiterhin werden hierunter die geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG erfasst. Eine Wiederherstellbarkeit in vergleichbarer Ausprägung im Falle des Verlustes ist nicht gegeben.

Biotope dieser Wertstufe sind im Planungsraum nicht vertreten.

Wertstufe 2: 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 wertvolle Lebensräume bilden. Eine Wiederherstellbarkeit in vergleichbarer Ausprägung im Falle des Verlustes ist langfristig gegeben. Folgende Biotoptypen sind dieser Wertstufe zuzuordnen:

standortgerechte Einzelbäume mit Stammumfang > 80 cm.

Wertstufe 2 - 3: Flächen und Elemente mit mittlerer bis hoher Bedeutung

Dieser Zwischenstufe sind Biotoptypen zugeordnet, für die eine Wiederherstellbarkeit in vergleichbarer Ausprägung im Falle des Verlustes mittel- bis langfristig gegeben ist. In ihrer aktuellen Ausprägung tragen sie zur Strukturvielfalt des Gebietes bei und sind von Bedeutung für die im Plangebiet und seiner Umgebung vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind. Dies trifft für folgende Biotoptypen zu:

Gehölzstreifen (BD3)

Wertstufe 3: 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 Biotyp 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:

Straßenböschung mit Gehölzen (HH1), frische Hochstaudenflur (LB2), flächenhafte Hochstaudenflur (LB0) mit Gehölzaufwuchs (tg), Fettwiese und Fettweiden (EA0, EB0), standortgerechte Einzelbäume mit Stammumfang < 80 cm, nicht standortgerechte Einzelbäume mit Stammumfang > 80 cm

Wertstufe 4: 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:

Lößacker (HA0), intensiv genutzte Fettweiden (EB0stk), Rebkulturen (HL4), Trittrassen (HM4), Garten (HJ0), Ziersträucher (BB2), Weg- und Straßenränder (HC3) sowie unversiegelte Wirtschaftswege und Erdwege (VB4, VB5)

Wertstufe 5: 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 Gebäude (HN1) und Hofplätze (HT0, HT3), die Reitanlagen (HT6), die vollversiegelten Verkehrsflächen und Wirtschaftswege (VA2, VB1) sowie die Heulager (WA5), Ablagerungs- und Abfallflächen (WB7), der Container (WB10), der Misthaufen (WA6) und der Hühnerstall (WB2) eingestuft.

Im Ergebnis wird das Plangebiet von überwiegend gering und sehr gering bewerteten Biotoptypen eingenommen. Als hochwertige Biotopstrukturen wurden ausschließlich gemäß Rechtsverordnung der Stadt Mainz geschützte Einzelbäume erfasst, die auf den Freiflächen und im Gehölzgürtel erfasst wurden. Als Biotoptypen von mittlerer Bedeutung ist der den Aussiedlerhof umgebene Gehölzgürtel zu nennen.

3.2.3 Geschützte Flächen und Objekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Rheinhesisches Rheingebiet“. Das 311 km² große LSG hat folgenden Schutzzweck:

- Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen
- Die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft
- Die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotop erfasst.

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

3.3 Boden

Gemäß dem Baugrundgutachten (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, 2009) steht im Plangebiet im Wesentlichen Löss an. Unter der Oberflächenbefestigung bzw. dem Oberboden im Plangebiet folgt der Löss als Schluff und Feinsand mit wechselnden Anteilen der jeweils anderen Bodenart sowie oberflächennah teilweise mit schwach organischen und im tieferen Bereich teilweise schwach kiesigen Beimengungen.

Die anstehenden Böden weisen gemäß den Versickerungsversuchen mit einer Durchlässigkeit des Schluffes von 1×10^{-7} m/s bis 7×10^{-7} m/s eine mittlere bis schlechte Versickerung auf (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, 2009).

Im Bereich der Zufahrt nordwestlich des Aussiedlerhofes befindet sich die unter der Nr. 315 00000-239 registrierte Altablagerungsstelle „Mainz Höhenweg“ (siehe Karte 1). Es handelt sich dabei um die Verfüllung eines ehemaligen kleinen Steinbruches. Die Fläche wird als nicht altlastenverdächtig eingestuft. Weitere Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. (SGD Süd, 2009)

3.4 Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der „Tertiären Kalksteine“ und ist durch Karst- und Kluftgrundwasserleiter mit einer starken bis geringen Grundwasserführung geprägt. Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich der Laubenheimer Höhe je nach Geländehöhe zwischen 80 m und 123 m NN. (Regioplan Ingenieure GmbH, 2002) Im Geltungsbereich liegt das Grundwasser bis zu 30 m unter Geländeoberkante (icon, 2010).

Im Süden des Plangebietes befinden sich zwei Grundwassermessstellen (siehe Karte 1), die im Zusammenhang mit dem Steinbruch Mainz-Laubenheim errichtet worden sind (SGD Süd, 2009).

3.5 Klima / Luft

Die unversiegelten Offenlandflächen im südlichen Plangebiet fungieren als Kaltluftproduktionsfunktionsflächen. Aufgrund der ebenen Lage sind jedoch keine relevanten linienhaften Kaltluftabflüsse zu erwarten. Von den Gehölzbeständen geht aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nur eine geringe lufthygienisch wirksame Frischluftentstehung aus. Untersuchungen zur Umweltverträglichkeitsstudie der geplanten Erweiterung des Steinbruchs der Heidelberg-Cement haben außerdem ergeben, dass die Kuppenlagen der Laubenheimer Höhe vorrangig von regionalen Strömungen überprägt sind, so dass sich hier keine Kaltluft in nennenswerten Umfang bildet (Regioplan Ingenieure, 2002). Unter Berücksichtigung des im ländlichen Raum reichlich vorhandenen Angebotes an Kaltluftentstehungsflächen hat das Plangebiet daher nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftproduktion.

3.6 Landschaft

Das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst weist durch die landwirtschaftliche Nutzung, den Gebäudebestand und die versiegelten Verkehrs- und Hofflächen eine starke anthropogene Überprägung auf. Die ältliche und zum Teil sanierungsbedürftige Bausubstanz sowie die Vielzahl an Lager- und Abstellflächen bewirken ein teilweise ungeordnetes städtebauliches Erscheinungsbild und wirken sich störend aus. Die Freiflächen besitzen nur im nördlichen Teil des Geländes eine Gliederung durch größere Einzelbäume. Rand- und Restflächen sind häufig ruderalisiert und bewirken dadurch einen teilweise ungeordneten Eindruck. Nahezu das gesamte Gelände wird von einem dichten und hohen Gehölzgürtel umgeben, so dass das Gelände von den angrenzenden Flächen aus kaum einsehbar ist.

Der Zufahrtbereich im Plangebiet ist im Wesentlichen durch die Verkehrsflächen der K 13 und des Wirtschaftsweges gekennzeichnet. Landschaftsbildprägende und die Verkehrswege begleitende Gehölzstrukturen befinden sich nur entlang der Kreisstraße K 13. Beidseitig des Wirtschaftsweges sowie westlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend liegen Landwirtschaftsflächen. Während im Osten und Südosten vor allem Rebflächen das Landschaftsbild dominieren, schließt sich westlich des Plangebietes eine Ackerlandschaft und Koppeln an. Dieser Freiraum „Laubenheimer Höhe“ stellt sich als eine weitgehend ebene und homogene Hochfläche dar, die in ihrer Eigenart dem Rheinhessischen Tafel- und Hügelland entspricht, das vorwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Rebflächen genutzt wird und sich durch eine Armut an landschaftsbildprägenden Gehölzen auszeichnet (siehe Karte 2). Die geringen Reliefunterschiede und der ausgeräumte Charakter durch den Mangel an gliedernden Gehölzstrukturen erzeugen eine Transparenz, die weiträumige Sichtbeziehungen ermöglicht.

Das Plangebiet mit dem Aussiedlerhof befindet sich am Rande der Hochfläche „Laubenheimer Höhe“ und weist Höhen zwischen 180 m und 190 m ü. NN auf. Die östlich an das Hofgelände angrenzenden Flächen vermitteln zum Laubenheimer Hang, der sich hinsichtlich seines bewegten Reliefs und der Nutzungsstrukturen vom Charakter der Laubenheimer Höhe unterscheidet. Der Laubenheimer Hang besitzt durch die Heckenzüge und Gehölzstrukturen entlang der Hangkante und Wege eine höhere Strukturvielfalt (siehe Karte 2). Das auf 170 m bis 130 m ü. NN abfallende Gelände erlaubt hier weite Sichtbeziehungen über das Rheintal und die Rheinebene.

Vorbelastungen

Zu den optischen Vorbelastungen des Landschaftsausschnittes „Laubenheimer Höhe“ zählt der Sendeturm westlich des Aussiedlerhofes.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmale sind im Plangebiet gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht bekannt.

An Sachgütern befindet sich im Norden des Plangebietes die Produktfernleitung Fürfeld – Pfungstadt der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, in der Kraftstoffe der höchsten Ge-

fahrenklasse transportiert werden (siehe Karte 1; Fbg, 2010). Darüber hinaus existieren im Bereich des Gutshofgeländes weitere Leitungs- und Kabelbestände. Im Süden des Plangebietes befinden sich zwei Grundwassermessstellen.

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.

Die im Plangebiet sowie dessen Umfeld vorhandenen Lössböden eignen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung. Die den Aussiedlerhof umgebenden Flächen werden daher intensiv als Rebkulturflächen, Acker, Weide und Futtergrünland genutzt. Diese Biotope besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine geringere Bedeutung. Das Gelände des Aussiedlerhofes im Zentrum des Plangebietes selbst weist mit den Gebäuden und versiegelten Hofflächen eine anthropogene Prägung auf. Entsprechend dieser vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen befinden sich unter den im Plangebiet erfassten Brutvögeln vor allem Gebäudebrüter. Es wurden die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten und auf der bundesweiten Vorwarnliste geführte Arten Rauchschwalbe und Haussperling nachgewiesen.

Die entstehende Kaltluft auf den Freiflächen hat nur untergeordnete Bedeutung für die im Osten liegenden Siedlungsflächen, da relevante Kaltluftabflüsse aufgrund des überwiegend ebenen Reliefs im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Das Plangebiet liegt im Randbereich der Hochfläche „Laubenheimer Höhe“. Die weitgehend ebene Lage dieser Hochfläche, die ausgeräumten Landwirtschaftsflächen sowie das abfallende Relief am Laubenheimer Hang erlauben weite Sichtbeziehungen in das Umfeld und in die Rheinebene. Die zahlreich vorhandenen Wirtschafts- und Wanderwege und die Nähe zu den Stadtteilen Laubenheim und Hechtsheim sind Gründe dafür, dass der Freiraum „Laubenheimer Höhe“ als stadtnaher Erholungsraum frequentiert wird.

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 überwiegend auf Flächen, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sowie auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die in Bezug auf die genetische und ökosystemare Vielfalt von untergeordneter Bedeutung sind, was sich in einem vergleichsweise geringen Artenspektrum widerspiegelt. Von höherer Bedeutung ist der strukturierte Gehölzgürtel um das Gelände des Aussiedlerhofes. Besonders und streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG konnten im Plangebiet nicht erfasst werden. Auch wurden im Plangebiet keine gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Brutvögel nachgewiesen. Nachweise von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten und auf der Vorwarnliste geführten Brutvogelarten im Plangebiet liegen nur für die Gebäudebrüter Rauchschwalbe und Haussperling vor.

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

Bau- und Grünflächen

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer Umstrukturierung und gestalterischen Aufwertung des bestehenden Aussiedlerhofgeländes bei Beibehaltung der wesentlichen bisherigen Nutzung eines Reiterhofes mit Ausübung des Pferdesportes. Durch den standardgerechten Ausbau und die Erweiterung der Reit- und Stallanlage sowie mit der geplanten Ausflugs-gastronomie ist für die Besucher langfristig eine Steigerung der Aufenthaltsqualität zu erwarten. Dazu tragen auch der Erhalt des Gehölzgürtels und Einzelbäume und die vorgesehene Eingrünung der Erweiterungsflächen sowie die Grünfläche bei.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Ausbau des als Zufahrt zum Plangebiet vorgesehenen Wirtschaftsweges sichergestellt. Durch den Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswege bleiben die Durchgängigkeit und die Erschließungsfunktion des Plangebietes für die im Umfeld liegenden Rebkultur- und Landwirtschaftsflächen erhalten. Mit dem regelgerechten Ausbau der Zufahrt, der Begegnungsverkehr ermöglicht, und durch die Unterbringung der für die beabsichtigten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem Gutshofgelände können Nutzungskonflikte vermieden werden.

Schallimmissionen

Für den Bebauungsplan „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ wurde ein schalltechnisches Gutachten im Hinblick auf die Gesamt-Schalleinwirkungen der Gastronomie einschließlich der bewirtschafteten Freiflächen und des Parkplatzes an den nächstgelegenen Wohngebäuden erstellt (Möbus, 2010). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die künftigen Gesamt-Schalleinwirkungen des Gastronomiebetriebs an allen bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts unterschritten und damit eingehalten werden. Auch die durch den betriebsbedingten Fahrzeugverkehr auf der Zuwegung zur Kreisstraße 13 entstehenden Schalleinwirkungen unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erheblich und halten damit auch diese Anforderung der TA Lärm ein.

Naherholung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe“ werden hauptsächlich die vom bestehenden Aussiedlerhof genutzten Flächen beansprucht. Durch die im Vergleich geringfügige Erweiterung der Gutshofflächen im Süden werden Pferdekoppeln, Weiden und als Lagerplatz genutztes Grünland beansprucht. Diese Flächen haben aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und aktuellen Nutzung nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich ihrer Erholungsfunktion. Ein wesentlicher Freiraumverlust ist daher mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Im an Verweilmöglichkeiten armen Naherholungsraum „Laubenheimer Höhe“ trägt die Realisierung einer Ausflugs-gastronomie durch die Einkehr- und Rastmöglichkeit im Sinne eines Erholungsziel-punktes zur Aufwertung dieses Naherholungsraumes bei. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gästepotenzials in den Ortskernen ist nicht zu befürchten. Für den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA), Bezirksverband Hotel- und Gaststätten-gewerbe Rheinhessen-Pfalz, Kreisstelle Mainz ist gemäß dem Schreiben vom 16.10.2009 eine Beeinträchtigung der Mitgliedsbetriebe nicht erkennbar.

Hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung des Raumes kann festgestellt werden, dass am östlich des Gutshofes verlaufenden Erich-Koch-Höhenweg durch das Vorhaben Beurteilungspegel von 50 dB(A) einwirken werden (Möbus, 2010, siehe Anlage 3 des Gutachtens). Dies entspricht einem Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete am Tag.

Die vorhandenen Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten und können von Erholungssuchenden weiterhin uneingeschränkt genutzt werden. Auch ist mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der für die Naherholung maßgeblichen Wegeverbindungen auf der „Laubenheimer Höhe“ und am „Laubenheimer Hang“, insbesondere des Bodenheimer Weg und des Erich-Koch-Höhenweges, verbunden, da der motorisierte Erschließungsverkehr für den Gutshof ausschließlich über den von der K 13 abzweigenden Wirtschaftsweg verläuft und dieser die genannten Wanderwege nicht tangiert.

Um die landschaftsgerechten Einbindung des Sondergebietes weiterhin zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan den vorhandenen Gehölzgürtel als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Für die Sondergebietsflächen im Süden schafft der Bebauungsplan „L68“ mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine landschaftsgerechte Eingrünung im Übergang zum offenen Landschaftsraum.

Darüber hinaus sind die vorgesehenen linearen Gehölzpflanzungen entlang bestehender Wegebeziehungen geeignet, den an Raumkanten armen und ausgeräumten Erholungsfreiraum aufzuwerten. Diese Aufwertungsmaßnahmen stehen nicht im Widerspruch zum Gestaltungskonzept des Masterplanes Regionalpark Rheinhessen (siehe Kapitel 2.4), sondern greifen wesentliche Gestaltungselemente des Konzeptes auf.

Zusammenfassend sind mit den vorgesehenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ein Attraktivitätsverlust des Freiraumes sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion durch das Vorhaben nicht abzuleiten.

4.2 Tiere und Pflanzen

4.2.1 Tiere

Avifauna

Um Beeinträchtigungen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Vogelarten durch die Bauphase zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

- Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar
- Beräumung bzw. Freimachung des Baufeldes im Winterhalbjahr vor Baubeginn durch Abtrag von Oberboden in den von Baumaßnahmen betroffenen Bereichen
oder alternativ
Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. von Anfang März bis Ende September, vorgesehen sind, ist vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Entfernung vorhandener Nisthilfen in den geplanten Eingriffsbereichen vor Beginn der Brutzeit

Von der Realisierung des Bebauungsplanes „L 68“ sind keine Brutvorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Vogelarten betroffen.

Der für die Avifauna wertgebende Gehölzgürtel wird bis auf kleine Teilbereiche erhalten. Einzelne größere Bäume werden ebenfalls in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. In Verbindung mit der Baufeldberäumung außerhalb der Vegetationsperiode kann dadurch für gehölzgebundene Arten der Avifauna eine Beanspruchung von Brutplätzen ausgeschlossen werden. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist zudem vorgesehen, weitere dichte Gehölzlebensräume im Süden des Plangebietes durch Pflanzung standortgerechter Gehölze zu entwickeln. Weitere Ausweichlebensräume sind mit den Hecken und Gehölzstreifen im Osten am Laubenheimer Hang im näheren Umfeld vorhanden, so dass angenommen werden kann, dass betroffene Arten diese Ausweichhabitats aufsuchen. Er-

hebliche Beeinträchtigungen sind daher für die gehölzgebundene Avifauna nicht zu erwarten.

Für die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten sowie auf der bundesweiten Vorwarnliste geführten und in Gebäude brütenden Arten Rauchschwalbe und Haussperling sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes „L68“ durch den Abriss der Gebäude ein Verlust von Niststätten verbunden. Um eine Zerstörung aktuell genutzter Niststätten und damit auch einen Individuenverlust zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchszeit und zwar zwischen Oktober und Ende Februar vorzusehen. Da vom Haussperling auch Winter- und Frühjahrsbruten bekannt sind, ist vor Abriss der Gebäude sicherzustellen, dass keine Nester besetzt sind.

Durch die isolierte Lage des Aussiedlerhofes ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet brütenden Rauchschwalben eine lokale Population bilden. Rauchschwalben sind reviertreue Brutvögel und nutzen Altnester aus den Vorjahren wieder. Sie sind aber hinsichtlich ihrer ökologischen Ansprüche an den Lebensraum nicht hoch spezialisiert und flexibel genug, Verluste von Nestern, durch Neuanlagen, an anderer Stelle auszugleichen, soweit die notwendigen Habitatrequisiten und Rahmenbedingungen, u.a. frei zugängliche und anfliegbare Gebäude sowie Viehbestand, vorliegen. Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen zudem, dass ca. 10% der Individuen einer lokalen Population sich neue Brutplätze im Umkreis von 5 km erschließen können.

Um erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Rauchschwalbenpopulation zu vermeiden, ist ein gleichbleibendes Brutplatzangebot in räumlicher Nähe sicherzustellen. Da sich das neue Stallgebäude hinsichtlich Konstruktion, Mikroklima und Nahrungsangebot als Brutplatz für Rauchschwalben eignet, muss dieses bis zum Beginn des Brutzeitraumes errichtet werden, der sich an den Abriss der vorhandenen Gebäude anschließt. Damit kann gewährleistet werden, dass mit Beginn der Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind vor Brutbeginn 30 Kunstnester unter der Decke des Stallgebäudes anzubringen. Mit dem Anbringen von Nägeln oder einer ca. 1 cm dicken Holzleiste ca. 15 cm unterhalb der Decke können zusätzliche Brutnester bzw. -möglichkeiten geschaffen werden, da glatte Wände nur ungenügend für den Bau und die Haftung der Nester geeignet sind.

Der Haussperling als Höhlen- und Nischenbrüter nutzt als Brutplätze in Gebäuden Höhlen, Spalten und tiefe Nischen. Der Haussperling ist nicht auf die wiederholte bzw. konstante Nutzung bestehender Brutplätze angewiesen, sondern zeichnet sich durch eine flexible Brutplatzwahl und hohe Anpassungsfähigkeit aus. Haussperlinge nehmen auch Nistkästen sowie Höhlen in Gehölzen als Niststätten an. Im Umfeld sind mit dem Gehölzgürtel des Aussiedlerhofes, den Gehölzstrukturen am Laubenheimer Hang sowie in den Siedlungsstrukturen von Laubenheim und den Einzelgebäuden geeignete Brutplätze für die vom Eingriff betroffenen Brutpaare vorhanden, so dass ein Ausweichen in benachbarte unbeeinträchtigte Räume möglich und anzunehmen ist. Grundsätzlich stehen durch die zeitnahe Errichtung des neuen Reithallen- und Stallkomplexes mit Beginn des Brutzeitraumes wieder geeignete Nistmöglichkeiten für den Haussperling in und an den Gebäuden zur Verfügung. Zusätzlich sind, da Haussperlinge gern in Familienverbänden bzw. Kolonien brüten, 3 Kolonienester an der Fassade der Gebäude anzubringen.

Mit den genannten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass für die besonders geschützten Arten Rauchschwalbe und Haussperling ein ausreichendes Brutplatzangebot zur Verfügung steht und insgesamt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Beide Arten sind zudem ausgesprochene Kulturfolger und brüten in Dörfern bzw. im Fall des Haussperlings auch im städtischen Raum. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Störungen, die während der Bauphase auftreten können, wie Lärm und Bewegungsunruhe, sind aufgrund des temporären Zeitraums der Störung und da die Arten durch ihren Aufenthalt in Siedlungsbereichen bereits entsprechenden Störreizen ausgesetzt sind und hinsichtlich des Lärms als nicht besonders störepfindlich eingeschätzt werden, nicht zu erwarten.

Im Ergebnis sind mit den Maßnahmen:

- Durchführung der Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode
- Abriss der Gebäude mit bekannten Niststätten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchszeit zwischen Oktober und Februar
- Bauzeiten- bzw. Bauablaufregelung zur Errichtung des Stallgebäudes bis zu dem auf die Abrissarbeiten folgenden Brutzeitraum
- Schaffung zusätzlicher Nistmöglichkeiten mit Kunstnestern für die Arten Rauchschwalbe und Haussperling

erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna nicht zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Säugetiere

Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine Inanspruchnahme der sporadischen Tagesquartiere von Fledermäusen verbunden. Eine Nutzung der Gebäude als Wochenstube wurde aktuell nicht festgestellt und ist aufgrund des Fundes der nur geringen Mengen an Kot wenig wahrscheinlich. Da der Abriss der Gebäude zwischen Oktober und Ende Februar vorgesehen ist und die Gebäude sich als Winterquartiere nicht eignen, kann eine Inanspruchnahme von aktuell genutzten Quartieren und ein Individuenverlust vermieden werden. Fledermäuse besitzen einen großen Aktionsraum und können aufgrund ihrer Mobilität und Anpassungsfähigkeit Quartierverluste durch Ausweichen kompensieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen stehen mit den neuen Gebäuden grundsätzlich potenziell Quartiere (Tagesverstecke) zur Verfügung. Ein Angebotsmangel und eine Einschränkung im Hinblick auf die Verfügbarkeit geeigneter Quartiere bestehen daher nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen sowie ein negativer Einfluss auf die Fledermauspopulation sind nicht zu erwarten.

4.2.2 Pflanzen

Im Plangebiet kommt es im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ zum Verlust der in Tabelle 4 dargestellten Biotoptypen. Zu beachten ist, dass in Tabelle 4 nur solche Biotoptypen aufgenommen wurden, die tatsächlich durch bauliche Eingriffe in den Sondergebieten und durch die Öffentliche Straßenverkehrsfläche im Norden des Geltungsbereiches beansprucht werden.

Tabelle 4: Inanspruchnahme von Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Sondergebiete und Öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Kategorie	Biotoptypen	Bewertung	Inanspruchnahme von Biotoptypen [m ² bzw. Stück]
BB2	Ziersträucher	gering (4)	250
BD3	Gehölzstreifen	mittel-hoch (2-3)	1.150
BF3	Einzelbaum, > 80 cm StU	hoch (2)	8
BF3	Einzelbaum, < 80 cm StU, nicht standortgerechter Einzelbaum Pappel	mittel (3)	7
EB0 stk	Fettweide intensiv genutzt	gering (4)	4.300
HC3	Straßenrand	gering (4)	800
HH1	Straßenböschung mit Gehölzen	mittel (3)	580
HL4	Rebkulturen in ebener bis schwach geneigter Lage	gering (4)	40
HJ0	Garten	mittel (3)	1.630
HM4	Trittrassen	gering (4)	2.420
HN1	Gebäude	sehr gering (5)	2.270
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	sehr gering (5)	1.270

Kategorie	Biotoptypen	Bewertung	Inanspruchnahme von Biotoptypen [m ² bzw. Stück]
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad	sehr gering (5)	635
HT6	Reitplatz	sehr gering (5)	3.100
LB0, tg	Hochstaudenflur, flächenhaft, mit Gehölzaufwuchs	mittel (3)	740
LB2	frische Hochstaudenflur, flächenhaft	mittel (3)	600
VB1	Wirtschaftsweg, versiegelt	sehr gering (5)	1.760
VB4	Wirtschaftsweg, Grasweg, unversiegelt	gering (4)	50
VB5	Erdweg	gering (4)	470
WA5	Heu- und Strohlager	sehr gering (5)	250
WA6	Mithaufen	sehr gering (5)	180
WB2	Freilaufgehege Hühner	sehr gering (5)	90
WB7	Ablagerung, Abfälle	sehr gering (5)	120
WB 10	Container	sehr gering (5)	15
Inanspruchnahme von Biotoptypen im Eingriffsbereich			22.720

Im Ergebnis führt die Realisierung des Bebauungsplanes „L 68“ zu einem Verlust von:

- 8 Stück hochwertigen Einzelbäumen
- 1.150 m² mittel bis hochwertigen Biotoptypen (Gehölzstreifen)
- 3.550 m² mittelwertigen Biotoptypen (Straßenböschung mit Gehölzen, Hochstaudenfluren, Garten) und 7 Stück mittelwertigen Einzelbäumen
- 18.020 m² geringwertigen und sehr geringwertigen Biotoptypen

Durch das Vorhaben werden überwiegend gering und sehr geringwertige Biotoptypen beansprucht. Die wertvolleren Gehölzstrukturen um das Aussiedlerhofgelände können im Westlichen durch die Festsetzung als Erhaltflächen erhalten werden. Im Bereich der Anpflanzflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans können auf insgesamt ca. 1.080 m² grundsätzlich Pflanzenlebensräume aufgewertet werden oder neu entstehen. Zudem werden mit der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen neue Lebensräume geschaffen. Die Beeinträchtigungen des Bebauungsplanes für das Schutzgut Pflanzen durch die Beanspruchung mittelwertiger, mittel- bis hoch- und hochwertiger Biotopstrukturen können im Zuge der Realisierung der geplanten Bepflanzungs- und Extensivierungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 6.2) kompensiert werden.

4.2.3 Geschützte Flächen und Objekte

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope erfasst.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einem Verlust von insgesamt 8 gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützten Bäumen. Der Verlust kann durch die geplanten Neuanpflanzungen von Bäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden (siehe Kapitel 6.2).

4.3 Boden

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ führt zu einer Inanspruchnahme von Böden durch Neuversiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 8.870 m². Auf den neu versiegelten Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Betroffen sind überwiegend anthropogen veränderte und landwirtschaftlich genutzte Böden.

Eine Verbesserung der Situation für das Schutzgut Boden ist im Bereich der insgesamt ca. 1.080 m² großen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der ca. 0,26 ha großen Grünlandfläche zu dokumentieren. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung führt in diesen Bereichen zu einer Regeneration des Bodens.

Die vorhandene Altablagerungsstelle „Mainz Höhenweg“ wird als nicht altlastenverdächtig eingestuft (SGD Süd, 2010a). Im Falle einer Beanspruchung durch Überbauung mit Verkehrsflächen bzw. als Pflanzstandort von Einzelbäumen wird eine ergänzende Erkundung der Altablagerung, z.B. durch Schurf, vor Bau- bzw. Pflanzbeginn empfohlen.

4.4 Wasser

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Neuversiegelung von ca. 8.870 m² planungsrechtlich ermöglicht. Dadurch kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses.

Gemäß § 55 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung wurde vom Büro icon Ingenieurbüro Webler ein Fachgutachten erstellt, dass der Anlage 2 zu entnehmen ist. Durch die mittlere bis schlechte Versickerungsleistung der tieferen Bodenschichten im Plangebiet ergeben sich lange Entleerungszeiten und somit lange Einstauzeiten, die weit über den Empfehlungen der ATV A 138 hinausgehen. Eine reine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist daher nicht möglich. Gemäß dem Gutachten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches durch die Herstellung eines in sich geschlossenen Regenwassersystems mittels Mulden-Rigolen und Versickerungsbecken möglich. Darüber hinaus werden die Dachflächen an Zisternen angeschlossen. Das dort gesammelte Regenwasser wird als Brauchwasser für die Reitanlagen genutzt. Eine Einleitung in das Regenwassersystem der Stadt Mainz ist nicht erforderlich. Hinsichtlich der detaillierten Beschreibung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wird auf das Fachgutachten in Anlage 2 verwiesen.

Aufgrund der möglichen Rückhaltung bzw. Versickerung von anfallendem Niederschlagswassers sind durch das Vorhaben keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt abzuleiten. Für das Schutzgut Wasser verbleiben unter Zugrundelegung der Regenwasserbewirtschaftung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes „L 68“.

4.5 Klima / Luft

Klima

Im Südlichen Plangebiet bedingt die Neuversiegelung von Flächen einen Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit untergeordneter Bedeutung. Der Verlust ist im Vergleich zum Angebot an umliegenden Freiflächen mit Kaltluftproduktion jedoch kleinflächig, so dass lediglich geringfügige und räumlich begrenzte Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu erwarten sind.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzgürtel wird planungsrechtlich als Erhalt gesichert und trägt ebenso wie die nachfolgend genannten Maßnahmen zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume bei.

- Erhalt bzw. Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch:
 - Erhalt der nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes in Mainz ge-

- schützten Einzelbäume im Plangebiet
- Bepflanzung/Begrünung der ca. 1.080 m² großen Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Sondergebietes
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz“
- Pflanzung eines Laubbaumes je 4 ebenerdige Stellplätze gemäß der Grünsatzung der Stadt Mainz

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

Lufthygiene

Aufgrund der geringen Vorbelastung und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist mit Realisierung des Vorhabens insgesamt keine Überschreitung von lufthygienischen Grenz- und Orientierungswerten zu erwarten.

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

Zusammenfassend können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft als nicht erheblich eingestuft werden.

4.6 Landschaft

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden überwiegend die vorhandenen Flächen des Aussiedlerhofes beansprucht. Das Vorhaben führt zu einer Umstrukturierung und gestalterischen Aufwertung des bestehenden Aussiedlerhofgeländes. Der Erhalt vorhandener Einzelbäume und Gehölzstrukturen tragen in Verbindung mit den geplanten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur gestalterischen Gliederung und Begrünung des Gutshofgeländes bei. Die vorhandene ca. 7,0 m hohe Reithalle sowie das bestehende ca. 5,5 m hohe Wohnhaus sind derzeit durch den das Gelände umgebenden dichten Gehölzgürtel von den angrenzenden Flächen kaum einsehbar.

Für das Vorhaben wurde eine Sichtbarkeitsanalyse erstellt, die der Anlage 3 zu entnehmen ist. Wie die Sichtbarkeitsanalyse zeigt, werden die baulichen Anlagen durch den als Erhalt festgesetzten Gehölzgürtel und die festgesetzten Anpflanzpflanzflächen auch zukünftig kaum sichtbar sein. Durch die Verwendung von gedeckten, an den Landschaftsraum angepassten Dach- und Fassadenfarben können Beeinträchtigungen vermieden werden.

Durch die im Vergleich geringfügigeren Erweiterungsflächen im Süden werden Pferdekoppeln, Weiden und als Lagerplatz genutztes Grünland beansprucht. Diese Freiflächen haben aufgrund ihrer Kleinflächigkeit, aktuellen Nutzung und begrenzten Zugänglichkeit nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholung. Der weitestgehende Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie die vorgesehene Eingrünung mit dichten Neupflanzungen stellen eine landschaftsgerechte Einbindung und optische Abschirmung der Sonderbauflächen sicher.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie ein wesentlicher Freiraumverlust und eine Zersiedlung der Landschaft sind daher mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Auch ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Rheinheinisches Rheingebiet“, das u.a. „(...) die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein (...) begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen und die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft (...) zum Schutzzweck hat, nicht zu erkennen.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet existieren keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Anzeigepflicht archäologischer Funde gemäß dem Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

Die in Karte 1 dargestellte unterirdische Versorgungsleitung der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH wird gesichert. Aufgrund der Lage innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche bleibt der ungehinderte Zugang gewährleistet. Die Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktfernleitung sowie notwendige Pflanzabstände werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

4.8 Wechselwirkungen

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt überwiegend auf Flächen, die zu einem vorhandenen Aussiedlerhof gehören. Das Vorhaben führt zu einer Neuversiegelung von ca. 8.870 m². Damit verbunden ist eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Das Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung belegt, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Klimasituation sind durch die vergleichsweise geringe Neuversiegelung und den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie durch die geplanten Pflanzungen im Plangebiet nicht abzuleiten.

Die beanspruchten Flächen sind entsprechend ihrer Vornutzung überwiegend anthropogen beeinflusst und werden landwirtschaftlich genutzt. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie bezüglich der biologischen Vielfalt besitzen diese Flächen daher nur eine untergeordnete Bedeutung. Der Gehölzgürtel als Biotopstruktur mit einer höheren Bedeutung für Tiere und Pflanzen, wird weitestgehend erhalten, so dass für die gehölzgebundene Avifauna keine erheblichen Auswirkungen mit dem Vorhaben verbunden sind. Für die im Plangebiet vorkommenden Gebäudebrüter Rauchschwalbe und Haussperling können durch die Beibehaltung der Nutzung eines Reitstalles, mit der vorgesehenen Bauzeitenregelung und bei Umsetzung der Maßnahmen zu den Nisthilfen erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass für die Wohnnutzung im Umfeld keine erheblichen Auswirkungen entstehen. Da die maßgeblichen Wegebeziehungen erhalten bleiben und die Flächen durch den vorhandenen Gehölzgürtel kaum einsehbar sind, hat das Vorhaben keine massiven Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung. Mit dem Erhalt des Gehölzgürtels, den festgesetzten maximalen Oberkanten der baulichen Anlagen und den vorgesehenen Neupflanzungen, die die landschaftsgerechte Einbindung des Standortes sicherstellen, sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu dokumentieren.

4.9 Biologische Vielfalt

Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Sinne von Arten- und Ökosystemvielfalt sind durch die Realisierung des Bebauungsplans „L68“ nicht abzuleiten. Der Großteil des Plangebietes weist durch die bestehende anthropogene Überprägung und landwirtschaftliche Nutzung hinsichtlich der biologischen Vielfalt bereits nur eine geringe Bedeutung auf. Der das Gelände umgebende Gehölzgürtel mit höherer Bedeutung für die biologische Vielfalt bleibt weitestgehend erhalten.

Im Rahmen der faunistischen Begehung konnten keine gemäß § 7 Abs.2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Brutvogelarten nachgewiesen werden. Als gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13

BNatSchG besonders geschützte und auf der bundesweiten Vorwarnliste geführten Vogelarten konnten im Plangebiet nur die Rauchschnalbe und der Haussperling erfasst werden. Mit Umsetzung der Bauzeitenregelung sowie der Maßnahmen zu den Nisthilfen sind für diese als Kulturfolger anzusprechenden und siedlungsbezogenen Vogelarten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Besonders und streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG wurden ebenfalls nicht festgestellt. Der Erhalt der genetischen Vielfalt im Plangebiet wird durch die Verwendung einheimischer, landschafts- und standortgerechter Vegetation bei Begrünungsmaßnahmen sichergestellt.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes „L 68“ auf die biologische Vielfalt als vergleichsweise gering zu bezeichnen.

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.

Maßgeblich für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist das bestehende Planungsrecht.

Gemäß dem wirksamen FNP der Stadt Mainz befindet sich das Vorhaben im Außenbereich. Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die bisher betriebene Landwirtschaft und der Pferdehof mit Reithalle und Stallungen weitergeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Darstellungen des RROP Rheinhessen-Nahe das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Rohstoffsicherung liegt.

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

Folgende umweltfachliche Zielvorstellungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „L 68“ abgeleitet:

Menschen

- Erhalt der vorhandenen Wirtschafts- und Wanderwege

Tiere und Pflanzen

- Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar
- Beräumung bzw. Freimachung des Baufeldes im Winterhalbjahr vor Baubeginn durch Abtrag von Oberboden in den von Baumaßnahmen betroffenen Bereichen
oder alternativ
Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. von Anfang März bis Ende September, vorgesehen sind, ist vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Entfernung vorhandener Nisthilfen in geplanten Eingriffsbereichen vor Beginn der Brut-

zeit

- Konzept zum Schutz und Erhalt der Rauchschnalbenpopulation und der Haussperlinge auf dem Gelände des Aussiedlerhofes durch:
 - Abriss der Gebäude mit bekannten Niststätten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit, zwischen Oktober und Februar
 - Bauzeiten- bzw. Bauablaufregelung zur Errichtung des Stallgebäudes bis zu dem auf die Abrissarbeiten folgenden Brutzeitraum
 - Schaffung zusätzlicher Nistmöglichkeiten mit Kunstnestern
- Erhalt bzw. Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet durch:
 - Erhalt des Gehölzstreifens und der nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes in Mainz geschützten Einzelbäume
 - Bepflanzung / Begrünung der ca. 1.080 m² großen Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden und Südosten des Sondergebietes
 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz“
 - Pflanzung eines Laubbaumes je 4 ebenerdige Stellplätze
 - Pflanzung von Laubbäumen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Norden des Geltungsbereiches

Boden / Wasser

- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Verwertung von Niederschlagswasser durch Verwendung von Zisternen zur Brauchwassernutzung

Klima / Luft

- Erhalt bzw. Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch:
 - Erhalt des Gehölzstreifens und der nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes in Mainz geschützten Einzelbäume
 - Bepflanzung / Begrünung der ca. 1.080 m² großen Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden und Südosten des Sondergebietes
 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz“
 - Pflanzung eines Laubbaumes je 4 ebenerdige Stellplätze
 - Pflanzung von Laubbäumen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Norden des Geltungsbereiches

Landschaft

- Beschränkung der Gebäudehöhen und gedeckte Farbgebung der Dach- und Fassadenflächen
- Grünordnerische Gliederung des Plangebietes und damit Einfügung in die Landschaft durch:
 - Erhalt des Gehölzstreifens und der nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes in Mainz geschützten Einzelbäume
 - Bepflanzung / Begrünung der ca. 1.080 m² großen Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden und Osten der Sondergebiete SO2 und SO3
 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz“
 - Pflanzung eines Laubbaumes je 4 ebenerdige Stellplätze
 - Pflanzung von Laubbäumen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Norden des Geltungsbereiches

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz und Meldung von Funden gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz
- Sicherung der Produktfernleitung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches: Beachtung des Schutzstreifens bei Bepflanzungsmaßnahmen

Biologische Vielfalt

- Verwendung einheimischer, landschafts- und standortgerechter Vegetation bei Begrünungsmaßnahmen

6.2 Umweltfachliche Maßnahmen

6.2.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

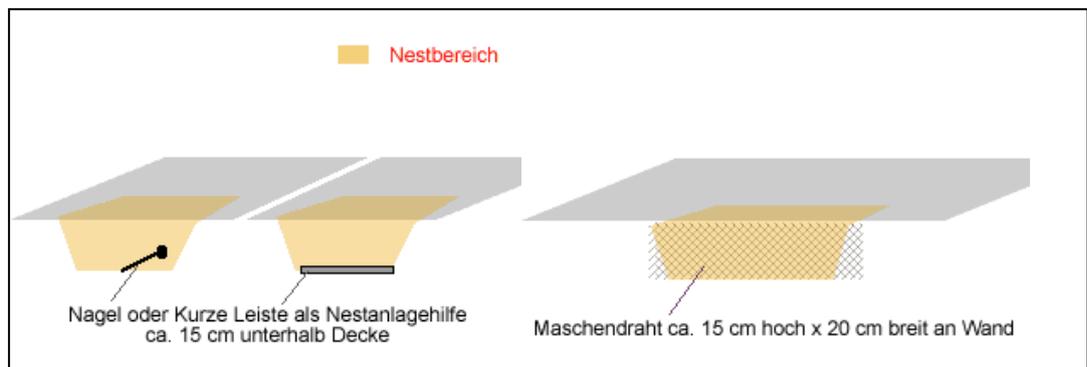
Folgende Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen und zum Ausgleich umgesetzt:

M1: Nisthilfen Rauchschnalbe

Für die Rauchschnalbe sind verteilt im gesamten Stallbereich 30 Kunstnestern anzubringen. Rauchschnalben bevorzugen ein offenes Nest, das die Form einer oben offenen Viertelkugel besitzt. Die Kunstnester müssen daher als napfförmige Einzelnester ausgebildet sein. Die Kunstnester sollten einzeln, in einem Mindestabstand von ca. 1,0 m aufgehängt werden, da Rauchschnalben zwar gern in Gruppen, aber mit einer Nestdistanz von einigen Metern und ohne Sichtkontakt zueinander brüten. Ein freier Ein- und Ausflug in das Gebäude sowie ein freier An- und Abflug vom Nest sind zu gewährleisten. Über Fenster, Türen und Futterraufen sind keine Nisthilfen zu befestigen. Die Nisthilfen sollten einen Abstand von ca. 6 cm zur Decke aufweisen. Um Verschmutzung durch Kot zu verhindern, empfiehlt es sich ein Kotbrett als Auffangbrett ca. 20 cm unter dem Kunstnest anzubringen.

Zusätzlich sind weitere Nistmöglichkeiten als Haft- bzw. Anlagehilfe in Form von Nägeln, kleinen Leisten oder Maschendrahtflächen umlaufend an den Innenwänden des gesamten Stallgebäudes ca. 15 cm unterhalb der Decke anzubringen (siehe Abbildung 3). Diese dienen den Rauchschnalben als Ansatzpunkt für weitere selbstgefertigte Nester und ermöglichen der Art in Abhängigkeit ihrer mikroklimatischen Ansprüche an den Nistplatz eine selbständige Wahl des Nestbaustandortes.

Abbildung 3: Nisthilfen für Rauchschnalben (www.bauen-tiere.ch, 2007)



Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Kompensation der Inanspruchnahme von 50 Nestern der Rauchschnalbe

M2: Nisthilfen Haussperling

Für den Koloniebrüter Haussperling sind Nisthilfen in Form von drei Kolonienestern, z.B. wie in Abbildung 4 gezeigt, an den Fassaden der Gebäude anzubringen. In einem Nistkasten können bis zu drei Sperlingspaare brüten.

Abbildung 4: Nisthilfe Sperlingskolonie 1SP (Schwegler Vogel- & Naturschutzprodukte GmbH, 2009)



Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Kompensation der Inanspruchnahme von 10 Nestern des Haussperlings

M3: Anpflanzfläche Eingrünung

Im Süden, Südosten und Südwesten des Sondergebietes setzt der Bebauungsplan „L 68“ auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.080 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Auf den festgesetzten Flächen ist eine dichte und mindestens dreireihige Gehölzpflanzung aus Einzelbäumen (3xv. StU 14-16 cm) gemäß Pflanzliste 1 und Sträuchern (2xv., Höhe 60-80 cm) gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von 15 m zu pflanzen. Die Sträucher sind in den verbleibenden Zwischenräumen in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind bei der Pflanzung zu beachten.

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Verringerung der Beeinträchtigungen des Freiraumes für die Naherholung durch Eingrünung des Sondergebietsstandortes und damit Einbindung in den Landschaftsraum
- Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, und Pflanzen; Kompensation der im Zuge der Realisierung des Vorhabens beanspruchten Gehölzstrukturen
- Aufwertung der Bodenfunktionen/Regeneration des Bodens durch Extensivierung und Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung; Kompensation der vorhabenbedingten Versiegelung von Böden
- Verringerung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Eingrünung des Sondergebietes

M4: Extensivierung und Gehölzpflanzung

Die insgesamt ca. 2.630 m² große Fettwiese ist als extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Auf mindestens 10 % der Fläche, was ca. 265 m² entspricht, sind standortgerechte Sträucher (2xv., Höhe 60-80 cm) in Gruppen gemäß Pflanzliste 2 direkt in die Grasnarbe zu pflanzen. Die Mahd der übrigen Flächen ist einmal pro Jahr nicht vor Anfang August mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen.

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Kompensation der Inanspruchnahme von Grünland, Hochstaudenfluren und Gehölzstrukturen
- Aufwertung der Bodenfunktionen/Regeneration des Bodens durch Extensivierung und Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung; Kompensation der vorhabenbedingten Versiegelung von Böden
- Schaffung von Landschaftsstrukturen mit vielfältigem faunistischen und floristischen Lebensraumpotential
- Erhöhung der Landschaftsbildqualität durch Entwicklung landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen

M5: Baumreihe entlang der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes setzt der Bebauungsplan Bäume zum Anpflanzen fest.

Es sind unter Berücksichtigung des 10 m breiten Schutzstreifens entlang der Produktfernleitung Fürfeld-Pfungstadt ca. 27 standortgerechte klein- bis mittelkronige Einzelbäume (3xv. StU 18-20 cm) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind bei der Pflanzung zu beachten.

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Kompensation der Inanspruchnahme von Einzelbäumen
- Schaffung von Landschaftsstrukturen mit vielfältigem faunistischen und floristischen Lebensraumpotential
- Erhöhung der Landschaftsbildqualität durch Entwicklung landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)	<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)	<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)		

Pflanzliste 2: Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	(Felsenbirne)	<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	<i>Ribes alpinum</i>	(Johannisbeere)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)		

6.2.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die Realisierung des Bebauungsplanes „L 68“ führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nur zu einem Teil durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden können. Dementsprechend werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, deren Flächengröße mit insgesamt ca. 5.160 m² beziffert wird. Der Nachweis der externen Ausgleichsflächen mit Angaben zu Flur, Flurstück und Größe sowie Kurzbeschreibung von Bestand und Planung wird nachfolgend erbracht.

Unter Berücksichtigung eines multifunktionalen Kompensationsansatzes und unter dem Aspekt eines räumlich-funktionalen Ausgleichs sind zur Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplanes „L 68“ folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen (siehe Abbildung 5):

A1: Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges

Die Maßnahme befindet sich östlich an den Geltungsbereich angrenzend, in der Flur 3, Gemarkung Laubenheim. Die Maßnahme ist auf Teilflächen der Flurstücke 65, 66, 67, 68, 69, 70 und 71 umzusetzen (siehe Abbildung 5). Derzeit werden die Teilflächen als Rebflächen und Fettwiesen genutzt (siehe Karte 1). Südlich grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an.

Es sind parallel zum Wirtschaftsweg ca. 8 standortgerechte Einzelbäume (3xv. StU 18-20 cm) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind bei der Pflanzung zu beachten.

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Kompensation der Inanspruchnahme von Einzelbäumen
- Kompensation der Inanspruchnahme landschaftsbildprägender Vegetationsstrukturen; Aufwertung des Landschaftsbildes durch Strukturaneicherung

A2: Gehölzpflanzungen entlang des Wirtschaftsweges

Die Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Laubenheim, Flur 3 anteilig auf den Flurstücken 91, 92, 93/1 und 94 (siehe Abbildung 5). Die geplante Maßnahmenfläche liegt in einer Entfernung von ca. 65 m südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und hat eine Gesamtflächengröße von 600 m² auf. Derzeit werden die Flächen intensiv als Weide genutzt (siehe Karte 1). Südlich grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an.

Auf den Flächen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern (2xv., Höhe 60-80 cm) gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 2,0 x 2,0 m direkt in die Grasnarbe zu pflanzen. Der offene Landschaftscharakter bleibt gewahrt. Die Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind bei der Pflanzung zu beachten.

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Kompensation der Inanspruchnahme von Grünland, Hochstaudenfluren und Gehölzstrukturen
- Aufwertung der Bodenfunktionen/Regeneration des Bodens durch Extensivierung und Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung; Kompensation der vorhabenbedingten Versiegelung von Böden
- Schaffung von Landschaftsstrukturen mit vielfältigem faunistischen und floristischen Lebensraumpotential
- Erhöhung der Landschaftsbildqualität durch Strukturaneicherung

A3: Extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen

Die Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Laubenheim, Flur 3 auf den Flurstücken 69, 70, 71 und anteilig 68 (siehe Abbildung 5). Die geplante Maßnahmenfläche liegt in einer Entfernung von ca. 40 m östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Für die Kompensation der Eingriffe wird eine Fläche von rund 4.600 m² benötigt. Derzeit werden die Flächen intensiv als Frischwiese genutzt (siehe Karte 1). Südlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Wege an. Westlich der Ausgleichsmaßnahme liegen Rebflächen und im Osten Frischwiesen.

Die Ausgleichsfläche ist als extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Auf mindestens 10 % der Fläche, was ca. 460 m² entspricht, sind standortgerechte Sträucher (2xv., Höhe 60-80 cm) in Gruppen gemäß Pflanzliste 2 direkt in die Grasnarbe zu pflanzen. Die Mahd der übrigen Flächen ist einmal pro Jahr nicht vor Anfang August mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)	<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)	<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)		

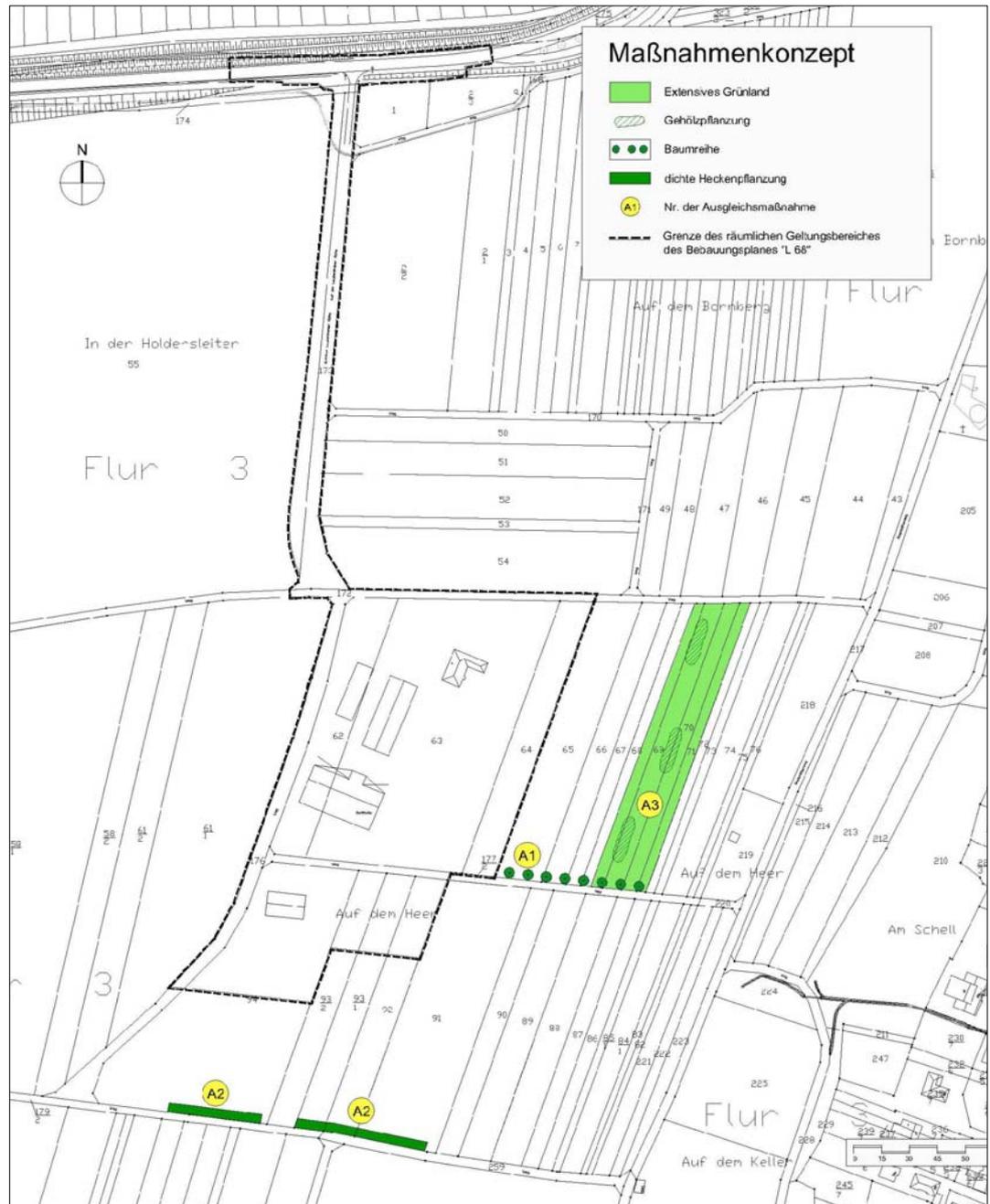
Pflanzliste 2: Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	(Felsenbirne)	<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	<i>Ribes alpinum</i>	(Johannisbeere)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)		

Die genannten externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes werden eingehalten, da dem Vorhabenträger auch die angrenzenden Flurstücke gehören.

Die Ausgleichsflächen A1 und A3 liegen außerhalb des im RROP Rheinhessen-Nahe (2004) dargestellten Vorranggebietes für die Rohstoffsicherung. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zwischen Abbauvorhaben und Siedlungsflächen ist die Ausgleichsmaßnahme A 2 nicht betroffen (siehe Abstandserlass Rheinland-Pfalz).

Abbildung 5: Maßnahmenkonzept Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)



6.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Unter Zugrundelegung der Auswirkungsprognose ergibt sich für den Bebauungsplan „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ die in Tabelle 5 dargestellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Gemäß Tabelle 5 kann der Eingriff des Vorhabens in Natur und Landschaft als ausgeglichen bewertet werden.

Tabelle 5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion	Beeinträchtigung			Maßnahmen-Nr.	Ausgleichsmaßnahmen		Ausgleichs- "Erfolg" Zeitpunkt	Ersatzbedarf
	Nr.	Umfang	Art		Umfang	Art		
Tiere								
Verlust von Brutlebensraum								
Rauchschwalbe		ca. 50 Nester	Verlust von Brutlebensraum	M1	30 Kunstnester, Nisthilfen	Anbringen von 30 Kunstnestern und Nisthilfen (Ansatzhilfen)	<u>ausgeglichen</u> < 5 Jahre	--
Haussperling		ca. 10 Nester	Verlust von Brutlebensraum	M2	3 Kolonienester	Anbringen von 3 Kolonienestern an den Fassaden der Gebäude	<u>ausgeglichen</u> < 5 Jahre	
Pflanzen								
Verlust von Biotopstrukturen <i>hoher Bedeutung</i> (Ausgleichsverhältnis 1:2)		8 Stück	Einzelbäume > 80 cm StU (BF3)	M5 (anteilig)	16 Stück	Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches	<u>ausgeglichen</u> < 15 Jahre	--
<i>mittlerer bis hoher Bedeutung</i> (Ausgleichsverhältnis 1:1,5)		1.150 m ²	Gehölzstreifen (BD3)	M3	1.080 m ²	Anpflanzfläche Eingrünung	<u>ausgeglichen</u> < 15 Jahre	
				M4 (anteilig)	50 m ²	Anteil an der ca. 2.630 m ² großen Maßnahme M4 - Extensivierung und Gehölzpflanzung		
				A2	600 m ²	Gehölzpflanzungen entlang des Wirtschaftsweges		
<i>mittlerer Bedeutung</i> (Ausgleichsverhältnis 1:1)		1.340 m ² 580 m ²	Hochstaudenflur, flächig (LB0, LB2) Straßenböschung mit Gehölzen (HN1) Garten (HJ0)	M4 (anteilig)	2.580 m ²	Anteil an der ca. 2.630 m ² großen Maßnahme M4 - Extensivierung und Gehölzpflanzung		
		<u>1.630 m²</u> 3.550 m ²		A3 (anteilig)	970 m ²	Anteil an der ca. 4.600 m ² großen Ausgleichsfläche A3 – Extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen	<u>ausgeglichen</u> < 15 Jahre	
		7 Stück	Einzelbäume < 80 cm StU (BF3)	M5 (anteilig)	7 Stück	Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb Geltungsbereiches		
				A1	8 Stück	Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges		

Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion	Beeinträchtigung			Maßnahmen-Nr.	Ausgleichsmaßnahmen		Ausgleichs- "Erfolg" Zeitpunkt	Ersatzbedarf
	Nr.	Umfang	Art		Umfang	Art		
Boden Versiegelung/ Verlust bzw. Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichsverhältnis 1:1)		8.870 m ²	Oberboden, Löss	M3	1.080 m ²	Anpflanzfläche Eingrünung – Extensivierung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen und damit Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der zukünftigen Anpflanzfläche Eingrünung	<u>ausgeglichen</u> < 10 Jahre	--
				M4	2.630 m ²	Extensivierung und Gehölzpflanzung - Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen und damit Aufwertung der Bodenfunktionen		
				A2	600 m ²	Gehölzpflanzungen entlang des Wirtschaftsweges und damit Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen und Aufwertung der Bodenfunktionen		
				A3	4.600 m ²	Extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen und damit Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen und Aufwertung der Bodenfunktionen		
Veränderung der Bodenstruktur durch Verdichtung im Bereich der späteren Pflanzflächen	--	temporär n.q.	Löss	--	--	Bodenlockerung nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915; Bepflanzung dieser Flächen und somit Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen	<u>ausgeglichen</u> < 1 Jahr	--
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		
Landschaft Verlust landschaftsbildbelebender Vegetationsstrukturen (Ausgleichsverhältnis 1:1)		1.150 m ²	Gehölzstreifen Einzelbäume Straßenböschung mit Gehölzen	M3	1.080 m ²	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den ca. 1.080 m ² großen Anpflanzflächen zur Eingrünung des Sondergebietes	ausgeglichen < 10 Jahre	--
		15 Stück		M4	265 m ²	Anteil an der ca. 2.630 m ² großen Maßnahme M4 - Extensivierung und Gehölzpflanzung, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf extensiven Grünland zur Strukturanreicherung		
		320 m ²		M5	27 Stück	Baumreihe entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches		
				A1	8 Stück	Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges außerhalb des Geltungsbereiches		
				A2	600 m ²	Gehölzpflanzungen entlang des Wirtschaftsweges		
				A3	460 m ²	Anteil an der ca. 4.600 m ² großen Ausgleichsfläche A3 – Extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf extensiven Grünland zur Strukturanreicherung		
				--		Erhalt von insgesamt 6 Bäumen		
				--		Pflanzung von einem Laubbaum je 4 Stellplätze		

Unter dem Aspekt eines multifunktionalen Kompensationsansatzes sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Verlust von 15 Einzelbäumen und ca. 0,47 ha mittel- bis hoch- sowie mittelwertigen Biotoptypen und durch die planungsrechtlich ermöglichte Neuversiegelung von ca. 0,88 ha Böden mit den insgesamt ca. 0,89 ha umfassenden Kompensationsmaßnahmen und die Pflanzung von insgesamt ca. 35 Einzelbäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei 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.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L68)“ entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Maßnahmen zur Überwachung sind dementsprechend nicht abzuleiten.

8 Neubau eines Schmutzwasserkanals

8.1 Vorhabenbeschreibung

Für das Vorhaben ist der Anschluss an das Schmutzwasserkanalnetz erforderlich (siehe Karte 1). Im Vorfeld wurden vom Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verschiedene Varianten untersucht, mit dem Ergebnis, dass die wie folgt beschriebene Variante hinsichtlich ihrer Lage und den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft die umweltfachlich beste Lösung darstellt.

Geplant ist den bis zum Erich-Koch-Höhenweg vorhandenen Regenwasserkanal zu nutzen und diesen zukünftig als Schmutzwasserkanal zu nutzen. Der vorhandene Regenwasserkanal verläuft dabei innerhalb eines vorhandenen asphaltierten Wirtschaftsweges an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans L68 und zweigt am ebenfalls asphaltierten Erich-Koch-Höhenweg in nördliche Richtung ab. Bis zum Zöllerkreuz stellt das Vorhaben für diesen Abschnitt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Ab dem Erich-Koch-Höhenweg wird auf einer Strecke von ca. 180 m der Schmutzkanal neu verlegt. Es ist vorgesehen, eine Abzweigung am Zöllerkreuz einzurichten, um die Schmutzwasserleitung zu der Straße „Auf der Burg“ zu leiten und den Schmutzwasserkanal dort an das öffentliche Netz anzuschließen. Die Trasse wird südlich des Zöllerkreuzes in einer Wiese und in einem weiteren Teilstück in einem versiegelten Graben geführt. (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7). Nach Bauabschluss wird der Arbeitsgraben wieder verfüllt und die Wiese sowie die Steinrinne des Grabens wiederhergestellt. Nach Angaben des Wirtschaftsbetriebes sind Bauarbeiten außerhalb des Grabenprofils nicht vorgesehen.

Abbildung 6: Teilstrecke am Zöllerkreuz (Trasse verläuft zwischen dem Rebland und dem Zöllerkreuz)



Abbildung 7: Beanspruchte Steinrinne



Die geplante Schmutzwasserleitung wird als ein PVC-Rohr mit einem Durchmesser von 15 bis 20 cm frostfrei im Untergrund in offener Bauweise verlegt. Für diesen Vorgang wird keine separate Baustelleneinrichtung sowie Baustraße erforderlich sein.

Der Baubeginn ist ab September 2009 geplant. Der Bau des Schmutzwasserkanals wird ca. vier Wochen in Anspruch nehmen.

8.2 Bestandserfassung

Pflanzen / Tiere

Die Erholungsfläche am Zöllerkreuz ist durch einen häufig gemähten Trittrasen (HM4) gekennzeichnet, auf dem sich das ca. 5 m hohe Zöllerkreuz sowie zwei Sitzbänke befinden. Nördlich grenzt das eingezäunte, kreisrunde und betonierte Regenrückhaltebecken (FS0) an die Erholungsfläche. Im südlichen Bereich grenzt eine Weinanbaufläche (HL4) an. Diese Flächen stellen nutzungsbedingt keinen besonderen Lebensraum für die Tierwelt dar.

Von dem Regenrückhaltebecken ausgehend verläuft ein als Steinrinne ausgebauter, offener Graben (FN6) in östliche Richtung nach Laubenheim. Dieser Graben ist in einem Teilstück verrohrt und unterquert dabei einen 3,5 m breiten bituminös versiegelten Wirtschaftsweg (VB3). Direkt an den Weg und Graben angrenzend erstreckt sich ein ausgeglichenes Gebüsch mittlerer Standorte (BB9) entlang der vorhandenen Hangkante. Der nördliche Bereich ist durch das sehr dichte Vorkommen von Brombeere (*Rubus spec.*) und fünf Einzelbäumen (BF3) sowie vereinzelt Schilfgräsern und Schlehen (*Prunus spinosa*) gekennzeichnet. Vereinzelt findet sich auch der Eingriffelige Weißdorn (*Crataegus monogyna*) in dieser Fläche. Dieses Gehölz (BB9, sc) erstreckt sich bis zu den angrenzenden Hausgärten in einer Entfernung von ca. 100 m. Dieses Gebüsch mittlerer Standorte ist potenziell als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten der trockenwarmen Regionen geeignet.

Im südlichen Bereich des Grabens dominiert hingegen Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) den Gehölzbestand (BB9, sj). Hier verläuft ein weiterer, als Steinrinne ausgebauter Graben, der in den bereits beschriebenen Graben mündet. Ab dem Mündungsbereich ist der südliche Teil durch eine gemähte Wiese (EA0, sth) gekennzeichnet, die offensichtlich als Garten dient. Sitzbänke und ein kleines Kreuz sowie ein Trampelpfad kommend von dem weiter unter liegenden Hausgarten lassen diesen Schluss zu. Diese Flächen sind durch Gräser, Moose, Löwenzahn (*Taraxacum officinales*), Breitwegerich (*Plantago major*) und vereinzelt Brennnesseln (*Urtica dioica*) geprägt. Im südlichen Bereich dieser Freifläche befinden sich sechs Vogelkirschen (*Prunus avium*) bevor ein fließender Übergang zu den eigentlichen Hausgärten (HJ0) stattfindet. Auf Grund der Strukturierung und der Ungestörtheit durch den undurchdringlichen Bewuchs sind die nördlichen Bereiche des Grabens faunistisch höher zu bewerten sind, als die Bereiche südlich des Grabens, die durch die gartenähnlichen Strukturen sehr von menschlicher Hand geprägt sind.

Im Bereich der gepflasterten Straße „Auf der Burg“ (VA3) mündet der Graben in einem Schacht, der zwischen der Bebauung zweier Häuser (HN1) liegt.

Geschützte Flächen und Objekte

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rheinheinisches Rheingebiet“.

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope erfasst. Der Vorhabenstandort liegt teilweise am nördlichen Randbereich einer Teilfläche des Geschützten Landschaftsbestandteiles (GLB) „Naturhafte Grünbestände am Laubenheimer Hang“.

Durch das Gebiet verläuft ein schutzwürdiges Biotop „Hohe Lössböschung am Laubenheimer Hang“ (BK-6015-1048-2006), dessen wertbestimmendes Merkmal eine besondere geomorphologische Form darstellt und somit als geowissenschaftliches Objekt dient.

Boden

Nutzungsbedingt sind die Böden im Eingriffsbereich anthropogen verändert bzw. im Bereich der Steinrinne und der Wirtschaftswege bereits versiegelt.

Wasser

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im näheren Umfeld vorhanden.

Der vorhandene, als Steinrinne ausgebaut – und somit vollversiegelte – Graben dient lediglich zur Entwässerung bei Starkregenereignissen, wenn das vorhandene Regenrückhaltebecken seine Kapazität erreicht hat. Durch die Bauweise besitzt der 1 bis 2 m breite Graben keinen Anschluss an die belebte Bodenschicht und erfüllt daher keine Lebensraumfunktion sowie gewässerhygienische Funktionen.

Klima / Luft / Landschaft

Auf Grund der Eigenschaft des Vorhabens spielt das Schutzgut Klima/Luft eine untergeordnete Rolle und ist somit nicht eingriffsrelevant.

Das Landschaftsbild wird zum Einen durch intensiven Weinanbau geprägt, zum Anderen tragen die strukturreichen Gehölzflächen an der Hangkante zur Gliederung der Landschaft bei. Das auf 170 m bis 130 m ü. NN in östliche Richtung abfallende Gelände erlaubt Sichtbeziehungen in östliche Richtung über das Rheintal und die Rheinebene.

8.3

Konfliktanalyse

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens berücksichtigt:

- Beschränkung des Baufeldes und Verlegung des Schmutzwasserkanals innerhalb des als Steinrinne ausgebildeten Grabenprofils
- Wiederherstellung der beanspruchten Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten entsprechend ihres Ausgangszustandes
- Schutz hochwertiger Biotop- und Nutzungsstrukturen während der Bauphase gemäß DIN 18920; kein Fahrzeug- und Maschineneinsatz abseits der bestehenden Wirtschaftswege sowie des Grabenprofils

Pflanzen / Tiere

Bei den in Anspruch genommen Biotopen handelt es sich hinsichtlich der Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen um gering und sehr geringwertige Biotopstrukturen, die kurzfristig wiederherzustellen sind. Unter Zugrundelegung der Vorhabenbeschreibung sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten.

Geschützte Flächen und Objekte

Da die Flächen nach Abschluss der Baumaßnahme entsprechend ihres Ausgangszustandes wiederhergestellt werden, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Rheinheinisches Rheingebiet“ nicht abzuleiten.

Durch die Lage im Randbereich des GLB „Naturhafte Grünbestände am Laubenheimer Hang“ und da die Baumaßnahme ausschließlich innerhalb des Grabenprofils realisiert wird, können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Auch ist eine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Biotopes „Hohe Lössböschung am Laubenheimer Hang“ durch die Lage der Baumaßnahme innerhalb einer versiegelten Steinrinne nicht zu erwarten.

Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft

Das Vorhaben ist mit keiner Neuversiegelung verbunden. Unter Zugrundelegung der Vorhabenbeschreibung, der Kleinflächigkeit des Vorhabens und da die Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten entsprechend ihres Ausgangszustandes wiederhergestellt wer-

den, ist keine Umwelterheblichkeit in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft abzuleiten.

Das Vorhaben stellt unter Zugrundelegung der Vorhabenbeschreibung und der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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 Allgemeinverständliche 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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gelände des vorhandenen Aussiedlerhofes städtebaulich neu zu ordnen und die beabsichtigten Nutzungen von Pferdehaltung, Pferdesport und Ausflugsgastronomie mit den dazugehörigen Folgeeinrichtungen sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

Auf 2,17 ha setzt der Bebauungsplan daher ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gastronomie, Pferdehof und Landwirtschaft“ fest, dass vorwiegend der Unterbringung einer Ausflugsgastronomie (SO1) sowie der Pferdehaltung und der Ausübung des Pferdesports (SO2) und der Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes (SO3) mit den im betrieblichen Zusammenhang stehenden Anlagen und Einrichtungen dient. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet SO 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 fest, die durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf. Im Sondergebiet SO2 und SO3 ist eine GRZ von 0,4 mit einer Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze im Sondergebiet SO 1 für die Ausflugsgastronomie auf 198,00 m ü. NN begrenzt. Dies entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 187,00 m ü. NN einer maximal möglichen Baukörperhöhe von 11,00 m. In den Sondergebieten SO2 und SO3 sind mit der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen von 200,00 m ü. NN bezogen auf das vorhandene Geländeniveau maximale Baukörperhöhen zwischen 9,00 und 12,00 m zulässig.

Weitere 0,86 ha setzt der Bebauungsplan als Verkehrsflächen fest und weitere 0,26 ha als Ausgleichsfläche.

Da die Inhalte des Bebauungsplanes „L 68“ nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

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

Im Plangebiet existiert Wohnbebauung in Form des bestehenden Wohngebäudes des Aussiedlerhofes. Die nächstgelegene, geschlossene Wohnbebauung von Laubenheim liegt ca. 265 m in östlicher Richtung entfernt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des siedlungsnahen Freiraumes „Laubenheimer Höhe“. Aufgrund der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln, Pkw sowie zu Fuß und Rad und des vorhandenen landwirtschaftlichen Wegenetzes stellt dieser Freiraum zusammen mit dem östlich angrenzenden „Laubenheimer Hang“ einen bedeutenden stadtnahen Naherholungsraum dar. Wichtige Wegeverbindungen dieses Naherholungsraumes sind der Erich-Koch-Höhenweg östlich des Plangebietes sowie der asphaltierte Bodenheimer Weg westlich des Plangebietes. Über die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftswege bestehen Verknüpfungsmöglichkeiten zum „Laubenheimer Hang“ mit dem Erich-Koch-Höhenweg und zu den Wanderwegen der „Laubenheimer Höhe“.

Die im Plangebiet erfassten Biotop- und Nutzungsstrukturen sind vor allem durch Gebäude und die versiegelten Flächen des Aussiedlerhofes sowie die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Es überwiegen anthropogen bedingte Biotope. Der Großteil der Flächen weist daher eine geringe bis mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Höherwertige Biotopstrukturen im Plangebiet sind der Gehölzgürtel um das Aussiedlerhofgelände und die älteren standortgerechten Laubbäume.

Das Gelände des Aussiedlerhofes sowie das Umfeld wurden 2009 faunistisch begutachtet. Insgesamt liegen für das Plangebiet Nachweise von 7 Vogelarten vor. Innerhalb des Plangebietes wurden keine gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten beobachtet. Von den besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, die auf der jeweiligen Vorwarnliste geführt werden, wurden innerhalb des Plangebietes nur die Rauchschnalbe und der Haussperling mit Brutplätzen im Stall- und Reithallengebäude des Aussiedlerhofes erfasst. Hinsichtlich weiterer Tierarten ist durch den Fund geringer Mengen an Kot von einer Nutzung der Gebäude als sporadisches Tagesquartier von Fledermäusen auszugehen. Als Winterquartiere sind die Gebäude für Fledermäuse aufgrund ihrer schlechten Wärmehaltung und Zugigkeit jedoch nicht geeignet.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht erfasst. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“.

Gemäß dem Baugrundgutachten (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, 2009) steht im Plangebiet im Wesentlichen Löss an. Die anstehenden Böden weisen eine mittlere bis schlechte Versickerung auf. Im Bereich der Zufahrt nordwestlich des Aussiedlerhofes befindet sich die unter der Nr. 315 00000-239 registrierte Altablagerungsstelle „Mainz Höhenweg“, die als nicht altlastenverdächtig eingestuft wird. Weitere Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. (SGD Süd, 2009)

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Geltungsbereich bis zu 30 m. Im Süden des Plangebietes befinden sich zwei Grundwassermessstellen.

Da die Kuppenlagen der Laubenheimer Höhe vorrangig von regionalen Strömungen überprägt sind, kann sich keine Kaltluft in nennenswertem Umfang bilden (Regioplan Ingenieure, 2002). Im Hinblick auf das Klima hat das Plangebiet daher unter Berücksichtigung des im ländlichen Raum reichlich vorhandenen Angebotes an Kaltluftentstehungsflächen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftproduktion.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, den Gebäudebestand und die versiegelten Verkehrs- und Hofflächen stark anthropogen überprägt. Nahezu der gesamte bestehende Aussiedlerhof wird von einem dichten und hohen Gehölzgürtel umgeben, so dass das Gelände von den angrenzenden Flächen aus kaum einsehbar ist. Das Plangebiet befindet sich mit Höhen zwischen 180 m und 190 m ü. NN am Rande der Hochfläche „Laubenheimer Höhe“, die eine weitgehend ebene und homogene Hochfläche darstellt und vorwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Rebland genutzt wird und sich durch eine Armut an landschaftsbildprägenden Gehölzen auszeichnet. Die östlich an das Hofgelände angrenzenden Flächen vermitteln zum „Laubenheimer Hang“, der hinsichtlich des bewegten Reliefs und der Nutzungsstrukturen durch die Heckenzüge und Gehölzstrukturen eine höhere Strukturvielfalt aufweist. Die geringen Reliefunterschiede und der ausgeräumte Charakter der „Laubenheimer Höhe“ sowie das abfallende Gelände am „Laubenheimer Hang“ ermöglichen weiträumige Sichtbeziehungen über das Rheintal und die Rheinebene.

Kultur- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. An überregionalen Ver- und Entsorgungsleitungen befindet sich im Norden des Plangebietes die Produktfernleitung Fürfeld – Pfungstadt der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, in der Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse transportiert werden (Fbg, 2010).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer Umstrukturierung und gestalterischen Aufwertung des bestehenden Aussiedlerhofgeländes. Durch den standardgerechten Ausbau und die Erweiterung der Reit- und Stallanlage sowie mit der geplanten Ausflugsgastronomie ist für die Besucher langfristig eine Steigerung der Aufenthaltsqualität zu erwarten. Dazu tragen auch der Erhalt des Gehölzgürtels, der Einzelbäume und die vorgesehene Eingrünung der Erweiterungsflächen sowie die weiteren Pflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen des Bebauungsplanes bei. Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Ausbau des als Zufahrt zum Plangebiet vorgesehenen Wirtschaftsweges sichergestellt. Mit dem regelgerechten Ausbau dieses Erschließungsweges und durch die Unterbringung der für die beabsichtigten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände werden Nutzungskonflikte vermieden. Im Hinblick auf die Wohnqualität für die nächstgelegene Wohnbebauung kommt das Schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die künftigen Gesamt-Schalleinwirkungen des Gastronomiebetriebs die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden. Auch die durch den betriebsbedingten Fahrzeugverkehr auf der Zuwegung zur Kreisstraße 13 entstehenden Schalleinwirkungen unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung erheblich und halten damit diese Anforderung der TA Lärm ein.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung bleiben die vorhandenen Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes erhalten und können von Erholungssuchenden weiterhin uneingeschränkt genutzt werden. Auch ist mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der für die Naherholung maßgeblichen Wegeverbindungen auf der „Laubenheimer Höhe“ und am „Laubenheimer Hang“, insbesondere des Bodenheimer Weges und des Erich-Koch-Höhenweges, verbunden, da der motorisierte Erschließungsverkehr ausschließlich über den von der K 13 abzweigenden Wirtschaftsweg verläuft und dieser die genannten Wanderwege nicht tangiert. Im an Verweilmöglichkeiten armen Naherholungsraum „Laubenheimer Höhe“ trägt die Realisierung einer Ausflugsgastronomie durch die Einkehr- und Rastmöglichkeit im Sinne eines Erholungszielpunktes zur Aufwertung dieses Naherholungsraumes bei.

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen bedeutet die Realisierung des Bebauungsplanes einen Verlust von 15 Einzelbäumen und von ca. 0,47 ha mittel- bis hoch- sowie mittelwertigen Biotoptypen. Hauptsächlich werden Biotope mit hoher Nutzungsintensität überplant, die lediglich eine geringe Wertigkeit aufweisen. Die wertvolleren Gehölzstrukturen um das Aussiedlerhofgelände werden im Wesentlichen erhalten. Neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen können innerhalb des Plangebietes im Bereich der Anpflanzflächen und durch die Festsetzung der Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken und die

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen geschaffen werden. Die Beeinträchtigungen des Bebauungsplanes für das Schutzgut Pflanzen können im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Hinsichtlich der Avifauna sind negative Auswirkungen durch den Verlust von Brutplätzen in den Gebäuden für die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten und auf der bundesweiten Vorwarnliste geführten Vogelarten Rauchschwalbe und Haussperling gegeben. Durch die vorgesehene Bauzeiten- bzw. Bauablaufregelung zur Errichtung des Stallgebäudes bis zu dem auf die Abrissarbeiten folgenden Brutzeitraum und die Schaffung zusätzlicher Nistmöglichkeiten sowie der Maßgabe, dass Rodungszeiten außerhalb der Vegetationsperiode stattfinden und der Abriss der Gebäude mit bekannten Niststätten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit erfolgt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Avifauna durch das Vorhaben zu prognostizieren.

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ führt zu einer Neuversiegelung von ca. 0,88 ha. Auf den neu versiegelten Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen und zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Regeneration der Bodenfunktionen ist auf ca. 0,4 ha innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Situation für das Schutzgut Boden zu dokumentieren. Hinsichtlich der rechtlich gebotenen Versickerung kann gemäß dem Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Herstellung eines in sich geschlossenen Regenwassersystems mittels Mulden-Rigolen und Versickerungsbecken versickert werden (icon, 2010).

Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Klimasituation sind durch das Vorhaben aufgrund des im Vergleich zum Angebot an umliegenden Kaltluftproduktionsflächen kleinflächigen Verlustes von Freiflächen sowie durch die Schaffung von kleinklimatischen Gunsträumen durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen und dem Erhalt des Gehölzgürtels nicht abzuleiten.

Der weitestgehende Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie die vorgesehene Eingrünung mit dichten Neupflanzungen stellen eine landschaftsgerechte Einbindung und optische Abschirmung der Sonderbauflächen sicher. Die im Vergleich geringfügigeren Erweiterungsflächen im Süden des Plangebietes haben aufgrund ihrer Kleinflächigkeit, aktuellen Nutzung und begrenzten Zugänglichkeit nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholung. Die für das Vorhaben erstellte Sichtbarkeitsanalyse zeigt, dass die baulichen Anlagen durch den als Erhalt festgesetzten Gehölzgürtel und die festgesetzten Anpflanzpflanzflächen auch zukünftig kaum sichtbar sein werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie ein wesentlicher Freiraumverlust und eine Zersiedlung der Landschaft sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Auch ist damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ nicht zu erkennen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhalt der vorhandenen Wirtschafts- und Wanderwege
- Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar
- Beräumung bzw. Freimachung des Baufeldes im Winterhalbjahr vor Baubeginn durch Abtrag von Oberboden in den von Baumaßnahmen betroffenen Bereichen
oder alternativ
Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. von Anfang März bis Ende September, vorgesehen sind, ist vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen

- len, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Entfernung vorhandener Nisthilfen in geplanten Eingriffsbereichen vor Beginn der Brutzeit
 - Konzept zum Schutz und Erhalt der Rauchschnalbenpopulation und der Haussperlinge auf dem Gelände des Aussiedlerhofes durch:
 - Abriss der Gebäude mit bekannten Niststätten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchszeit, zwischen Oktober und Februar
 - Bauzeiten- bzw. Bauablaufregelung zur Errichtung des Stallgebäudes bis zu dem auf die Abrissarbeiten folgenden Brutzeitraum
 - Schaffung zusätzlicher Nistmöglichkeiten mit Kunstnestern
 - Erhalt bzw. Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Schaffung klein-klimatischer Gunsträume im Plangebiet und grünordnerische Gliederung des Plangebietes und damit Einfügung in die Landschaft durch:
 - Erhalt des Gehölzstreifens und der nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes in Mainz geschützten Einzelbäume
 - Bepflanzung / Begrünung der ca. 1.080 m² großen Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden und Südosten des Sondergebietes
 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz“
 - Pflanzung eines Laubbaumes je 4 ebenerdige Stellplätze
 - Pflanzung von Laubbäumen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Norden des Geltungsbereiches
 - Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Verwertung von Niederschlagswasser durch Verwendung von Zisternen zur Brauchwassernutzung
 - Beschränkung der Gebäudehöhen, gedeckte Farbgebung der Dach- und Fassadenflächen
 - Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz und Meldung von Funden gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz
 - Sicherung der Produktfernleitung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches: Beachtung des Schutzstreifens bei Bepflanzungsmaßnahmen
 - Verwendung einheimischer, landschafts- und standortgerechter Vegetation bei Begrünungsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

- M1 – Nisthilfen Rauchschnalbe: Anbringen von 30 Kunstnestern im Stallbereich und weiterer Nistmöglichkeiten als Haft- bzw. Anlagehilfe in Form von Nägeln, kleinen Leisten oder Maschendrahtflächen umlaufend an den Innenwänden des gesamten Stallgebäudes
- M2 – Nisthilfen Haussperling: Anbringen von drei Kolonienestern an den Fassaden der Gebäude
- M3 – Anpflanzfläche Eingrünung: Entwicklung einer dichten Gehölzpflanzung aus Einzelbäumen und Sträuchern auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.080 m²
- M4 – Extensivierung und Gehölzpflanzung: Entwicklung der ca. 2.630 m² große Fettwiese als extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen
- M5 – Baumreihe entlang der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche: Pflanzung von 27 Einzelbäumen

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L68)“ führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensiert werden können. Dementsprechend werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf ca. 0,52 ha erforderlich.

Unter Zugrundelegung eines multifunktionalen Ausgleichsansatzes sowie unter dem Aspekt eines räumlich-funktionalen Ausgleichs sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- A1: Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges in der Gemarkung Laubenheim, Flur 3, anteilig auf den Flurstücken 65, 66, 67, 68, 69, 70 und 71
- A2: Gehölzpflanzungen entlang des Wirtschaftsweges auf ca. 600 m² in der Gemarkung Laubenheim, Flur 3 anteilig auf den Flurstücken 91, 92, 93/1 und 94
- A3: Extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen auf ca. 4.600 m² in der Gemarkung Laubenheim, Flur 3 auf den Flurstücken 69, 70, 71 und anteilig 68

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ durch den Verlust von 15 Einzelbäumen und ca. 0,47 ha mittel- bis hoch- sowie mittelwertigen Biototypen und die Neuversiegelung von ca. 0,88 ha Böden wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,89 ha und die Pflanzung von ca. 35 Einzelbäumen vollständig kompensiert. Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann der Eingriff des Vorhabens in Natur und Landschaft als ausgeglichen bewertet werden.

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

Im Zuge der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu dokumentieren. Dementsprechend ist kein Überwachungsbedarf abzuleiten.

Neubau eines Schmutzwasserkanals

Für das Vorhaben ist der Anschluss an das Schmutzwasserkanalnetz erforderlich. Geplant ist den bis zum Erich-Koch-Höhenweg vorhandenen Regenwasserkanal als Schmutzwasserkanal umzunutzen. Dieser vorhandene Regenwasserkanal verläuft innerhalb eines vorhandenen asphaltierten Wirtschaftsweges an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans L68 und zweigt am ebenfalls asphaltierten Erich-Koch-Höhenweg in nördliche Richtung ab. In Höhe des Zöllerkreuzes wird der Schmutzwasserkanal auf einer Strecke von ca. 180 m neuverlegt und in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation an der Straße „Auf der Burg“ angebunden.

Die Verlegung des Schmutzwasserkanals erfolgt über geringwertigen Trittrasen und anschließend innerhalb eines Grabenprofils, das als versiegelte Steinrinne ausgebildet ist.

Folgende Maßnahmen sind als Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen:

- Umnutzung des vorhandenen Regenwasserkanals im Bereich bestehender und versiegelter Wirtschaftswege
- Beschränkung des Baufeldes und Verlegung des Schmutzwasserkanals innerhalb des als Steinrinne ausgebildeten Grabenprofils
- Wiederherstellung der beanspruchten Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten entsprechend ihres Ausgangszustandes
- Schutz hochwertiger Biotop- und Nutzungsstrukturen während der Bauphase gemäß DIN 18920; kein Fahrzeug- und Maschineneinsatz abseits der bestehenden Wirtschaftswege sowie des Grabenprofils

Unter Zugrundelegung der Vorhabenbeschreibung und der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist keine Umwelterheblichkeit für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft abzuleiten.

Da die Flächen nach Abschluss der Baumaßnahme entsprechend ihres Ausgangszustandes wiederhergestellt werden, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Rheinheinisches Rheingebiet“ nicht abzuleiten.

Durch die Lage im Randbereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles „Naturhafte Grünbestände am Laubenheimer Hang“ und da die Baumaßnahme ausschließlich innerhalb des Grabenprofils realisiert wird, können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Auch ist eine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Biotopes „Hohe Lössböschung am Laubenheimer Hang“ durch die Lage der Baumaßnahme innerhalb der versiegelten Steinrinne nicht zu erwarten.

Das Vorhaben stellt keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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.

Mainz, den 12.08.2010



JESTAEDT + Partner

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom 09. DEZ. 2010 Az.: 431405-02112-01/FNPA 35

Quellenverzeichnis

- BAUEN & TIERE (2007): Nisthilfen für Rauchschnalben. elektronisch veröffentlicht unter URL: http://www.bauen-tiere.ch/bteile/nih/nih_rsc.htm. [Stand: 10.02.2010]. Zürich
- BAUGRUNDINSTITUT DR.-ING. WESTHAUS GMBH (2009): Reiterhof Laubenheimer Höhe - Baugrundvorerkundung und Gründungsberatung. Mainz-Kastel
- BEZIRKSREGIERUNG RHEINHESSEN-PFALZ (1977): Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheinheisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977. Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 12, S. 227 vom 28.03.1977. Neustadt an der Weinstraße
- DEUTSCHER HOTEL- UND GASTSTÄTTENVERBAND (DEHOGA), BEZIRKSVERBAND HOTEL- UND GASTSTÄTTENGEWERBE RHEINHESSEN-PFALZ, KREISSTELLE MAINZ (2009): Aktz.: 61 20 02 – Ä 35 + 61 26 Lau 68. Schreiben vom 16.10.2009
- FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH (FBG) (2010): Produktfernleitung: Fürfeld-Pfungstadt PI Km 127,60, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68), Mainz. Schreiben vom 09.03.2010. Idar-Oberstein.
- ICON ING.-BÜRO H. WEBLER (2010): Gutshof Laubenheimer Höhe: „Fachbeitrag zum VEP“ – Regenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserentsorgung, Feuerlöschwasser-versorgung. Mainz
- LANDESVERMESSUNGSAMT RHEINLAND-PFALZ. (2005): Topographische Karte 1:50.000 mit Wanderwegen Mainz und Rheinheissen, Koblenz.
- MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT – OBERSTE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE - (2008) Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Mainz
- 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.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, FORSTEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2008): Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 01.04.2008 bearbeitet durch LökPlan GbR.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, FORSTEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ RHEINLAND-PFALZ (2009): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: www.naturschutz.rlp.de [Stand: Mai 2009]. Mainz.
- MÖBUS, R. SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHALLSCHUTZ (2010): Gutachten 1793gG/ 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ Mainz. Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft. Wiesbaden.
- PLANUNGSBÜRO GREBE, LANDSCHAFTS- UND ORTSPLANUNG (1993): Landschaftsplan Mainz. Erläuterungen zur Planung.
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2004): Regionaler Raumordnungsplan Rheinheissen-Nahe, Mainz.
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (AUFTRAGGEBER, 2009): Masterplan Regionalpark Rheinheissen. Bearbeitet durch: Schmidt/ Bechtle GmbH, Bierbaum.Aichle. Landschaftsarchitekten und Büro Kristina Esser. elektronisch veröffentlicht unter URL: http://www.pg-rheinheissen-nahe.de/html/regionalpark_rheinheissen.html. [Stand: 17.12.2009]. Mainz

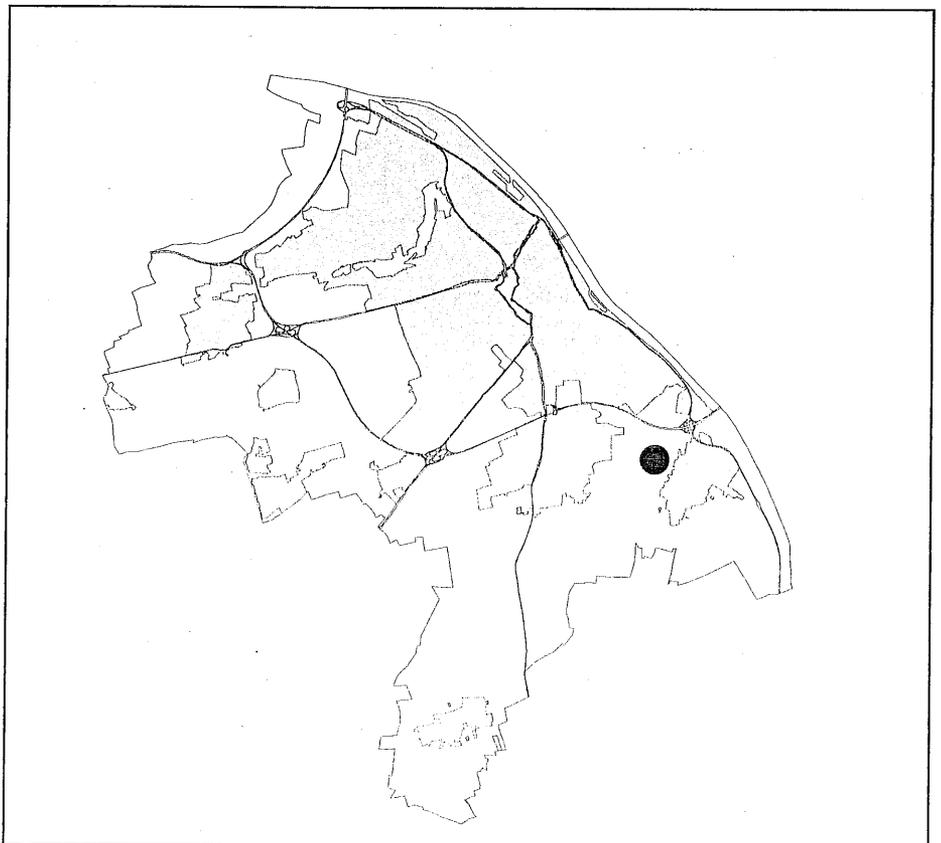
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2009A): Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“; Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“. Schreiben vom 29.10.2009. Mainz
- REGIOPLAN INGENIEURE GMBH (2002): Heidelberger Zement AG Werk Mainz-Weisenau Abauvorhaben Laubenheim-Süd. Umweltverträglichkeitsstudie und Landschaftspflegerischer Begleitplan, Mannheim.
- SCHWEGLER VOGEL- & NATURSCHUTZPRODUKTE GMBH (2009): Sperlingskolonie 1 SP. Elektronisch veröffentlicht unter: URL: <http://www.schwegler-natur.de/index.php?main=produkte&sub=vogelschutz&psub=nisthoehlen-allgemein&pcontent=sperlingskolonie-1sp>. [Stand: 10.02.2010]. Schorndorf
- STADT MAINZ (HRSG., 1992): Klimaökologischer Begleitplan zum Flächennutzungsplan Mainz.
- STADT MAINZ (HRSG., 1994): Umweltbericht 1994, Teil „Stadtklima“. Text- und Kartenband. Mainz.
- STADT MAINZ (HRSG., 1997): Stadtbiotopkartierung Mainz, Band 2 Biotoptypen.
- STADT MAINZ (HRSG., 2000): Versickerung von Niederschlagswasser im Stadtgebiet Mainz: Versickerungspotenzialkarte.
- STADT MAINZ, AMT FÜR VERKEHRSWESEN, VERMESSUNGSAMT UND AMT FÜR ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (Hrsg.) (2005): Radwegekarte Mainz 1 : 15.000. Mainz
- STADT MAINZ (2010): FNP-Änderung Nr. 35 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ und Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“, Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung. Stand: Planstufe I. Mainz.
- STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION (SGD) SÜD (2009): Änderung Nr. 35 des FNP vom 24.05.2000 und Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L68)“. Schreiben vom 23.10.2009, Mainz.
- STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION (SGD) SÜD (2010): 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“; hier: Antrag auf Abweichung von Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe gem. § 19 (6) Landesplanungsgesetz (LPIG). Schreiben vom 04.03.2010, Neustadt an der Weinstraße.
- STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION (SGD) SÜD (2010A): 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ und Bebauungsplan-Entwurf „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“; hier: Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB. Schreiben vom 29.04.2010, Mainz.

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"



Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 09. DEZ. 2010
Az.: 431405-02 MZO/FNP A 35

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 35 des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"

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

Ziel des Bauleitplanverfahrens "L 68" war die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung einer Ausflugsgastronomie sowie eines Pferdehofes auf der Fläche eines bestehenden Pferde- und Aussiedlerhofes auf der Laubenheimer Höhe. Mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung durch den Eigentümer HeidelbergCement wurde das Betriebsgelände an einen privaten Investor veräußert, der mit dem Wunsch zur Errichtung des Gastronomievorhabens auf die Stadt Mainz zugezogen ist.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt wurde der Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP erstellt. Wegen der Lage im Außenbereich war zur Verwirklichung der Nutzung auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Darstellung von Rohstoffsicherungsflächen im Regionalen Raumordnungsplan sowie im Landesentwicklungsprogramm LEP IV führten dazu, dass vor der Durchführung des Bauleitplanverfahrens ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Landesplanung durchgeführt werden musste. Aufgrund der geringen Flächengröße in Bezug zur gesamten Rohstoffsicherungsfläche und der Lage im Randbereich wurde eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung mit Bescheid vom 04.03.2010 zugelassen.

Die Lage des Plangebietes im Außenbereich auf der Laubenheimer Höhe führte zu einem erhöhten Untersuchungsaufwand insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild und den Aspekt der Naherholung, da in unmittelbarer Nachbarschaft der Erich-Koch-Höhenweg als bedeutender Rad- und Wanderweg verläuft. Folgende vertiefende Gutachten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingeholt:

- Schallgutachten
- Untersuchung zur Regenwasserbereitstellung, Schmutzwasserentsorgung, Feuerlöschwasserversorgung
- Sichtbarkeitsanalyse (als Teil des Umweltberichtes)

Die Ergebnisse der Gutachten bestätigten, dass das Vorhaben aufgrund seiner Eigenschaften insbesondere Auswirkungen auf den umliegenden Naherholungsraum durch Schalleinwirkungen hat. Aus diesem Grund wurden im städtebaulichen Vertrag zum VEP Regelungen zur Einschränkung möglicher Emissionen aufgenommen.

Die Anbindung des Vorhabens an die kommunalen Ver- und Entsorgungssysteme ist gewährleistet. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt vor Ort. Belastungen des Bodens im unmittelbaren Bereich des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Auf Grund des Ergebnisses der eingeholten Gutachten und des Umweltberichtes, sowie den Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Anhörverfahrens - die Gutachten sowie der Umweltbericht hatten den Behörden beim Anhörverfahren vorgelegen - wurden bezüglich der Umweltbelange im wesentlichen die nachfolgenden Punkte im Bauleitplanverfahren berücksichtigt:

- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen als Lebensraum für die vorkommenden Tierarten sowie zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild.
- Festsetzung einer Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer.
- Einschränkung möglicher Musikereignisse zur Minderung von Schallemissionen auf den Außenbereich und die nächstgelegene Wohnbebauung.
- Erhaltung bestehender Bäume auf dem Grundstück zur Minimierung des Eingriffs.
- Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort auf dem Vorhabengrundstück.
- Sicherung einer internen Ausgleichsfläche mittels Festsetzung sowie externer Ausgleichsmaßnahmen im nahen Umfeld des Vorhabens innerhalb der Gemarkung Mainz-Laubenheim mittels vertraglicher Vereinbarung.
- Anpflanzung von Gehölzstrukturen und Baumreihen entlang von Wegen zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.04.2010 bis 23.04.2010 im Aushangverfahren beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden in diesem Verfahrensschritt keine inhaltlichen Anregungen vorgebracht.

Auch im Rahmen der nachfolgenden Offenlage in der Zeit vom 12.07.2010 bis zum 12.08.2010 wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu Änderungen des Bauleitplans geführt haben.

Alternativen zum Standort des geplanten Vorhabens bestanden nicht. Obwohl die Landschaftliche Umgebung wegen der exponierten Lage am Rheintal sowie des unmittelbar benachbarten regional bedeutsamen Wanderweges eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat, wäre ein Verschieben des Vorhabenstandortes nicht sinnvoll gewesen. Das betroffene Grundstück war bereits mit einem bestehenden Aussiedlerhof bebaut und damit das Landschaftsbild bereits vorgeprägt. Ein anderer Standort hätte zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Landschaft geführt. Auch die Flächenverfügbarkeit war nur an diesem Standort gegeben. Die Erschließung von Grundstücken im Außenbereich stellt sich üblicherweise als problematisch dar. Diese wurde jedoch durch die bereits bestehenden Infrastruktureinrichtungen des Aussiedlerhofes erheblich erleichtert.

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 09. DEZ. 2010
Az.: 431405-0217-01/FNP Ä 35