

# Stadt Mainz

## Begründung

Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungspla-  
nes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"



Stand: Satzungsbeschluss

Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße  
Zur Entscheidung  
vom 04. März 2022  
Az.: 36 230 - M46 / 22:43

Begründung

zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"

und

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung .....	5
2.	Räumliche Geltungsbereiche .....	6
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 133 - VEP" .....	6
2.2	Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes .....	7
3.	Übergeordnete Planungen .....	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) .....	7
3.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) .....	8
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP .....	8
5.	Vorhabenbeschreibung und städtebauliche Konzeption .....	9
6.	Standortalternativen .....	10
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB) .....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Festsetzungen zum Einzelhandel .....	11
7.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
7.4	Gebäudehöhen .....	12
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	12
7.6	Höhenbezugspunkte .....	12

7.7	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen .....	12
7.8	Verkehrsflächen.....	13
7.9	Leitungsrecht.....	14
7.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
7.10.1	Reduzierung der Versiegelung .....	14
7.10.2	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden .....	14
7.10.3	Nisthilfe für Turmfalken .....	14
7.10.4	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen.....	15
7.11	Grünplanerische Festsetzungen.....	15
7.12	Anpflanzung von Bäumen.....	16
7.13	Erhaltung von Bäumen .....	16
7.14	Pflanzfläche "Pf" .....	16
7.15	Erhaltungsfläche "E" .....	17
8.	Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO) .....	17
8.1	Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten .....	17
8.2	Einhausung von Müllstandorten .....	17
8.3	Werbeanlagen .....	17
9.	Fachgutachten.....	18
9.1	Boden- und Baugrundgutachten.....	18
9.2	Entwässerungskonzept.....	18
9.3	Artenschutzgutachten.....	20
10.	Umweltbericht .....	20
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	23

12.	Kanalbestand im Plangebiet.....	23
13.	Überlagerung von rechtskräftigen Bebauungsplänen .....	24
14.	Statistik.....	25
15.	Durchführungsvertrag.....	25
16.	Kosten .....	26

## 1. Erfordernis der Planung

Die Fa. Moser Caravaning betreibt seit Mitte der 1960er Jahre im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Ausgehend vom ursprünglichen Betriebsstandort unmittelbar an der Curiestraße hat die Fa. Moser Anfang der 1980er Jahre das Betriebsgelände nach Westen erweitert und in diesem Bereich weitere Ausstellungsflächen für Wohnmobile und Wohnwagen geschaffen. Mit der Zielsetzung, den bestehenden Betriebsstandort weiter zu stärken und auf die steigende Nachfrage mit einem entsprechend größeren Angebot betriebswirtschaftlich zu reagieren, ist die Fa. Moser Caravaning mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, das Betriebsgelände nochmals erweitern zu können. Geplant ist eine Erweiterung des Betriebes in Form einer räumlichen Ausdehnung der bisherigen - westlich des Verkaufsgebäudes "Curiestraße 24" gelegenen - Ausstellungsflächen in Richtung Westen. Hierzu soll eine Teilfläche der städtischen Parzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 durch den Vorhabenträger erworben werden. Im Zuge der Erweiterung sind zum einen eine Neuorganisation der bestehenden Ausstellungsflächen sowie eine Erhöhung der Ausstellungskapazität und zum anderen die Errichtung eines Werkstattgebäudes sowie eines Beratungs- und Verkaufsgebäudes geplant. Zudem sollen Teile der Ausstellungsflächen zum Schutz der hochpreisigen Fahrzeuge vor Vogelkot in Form von Carportanlagen überdacht werden.

Für den Bereich der städtische Parzelle Nr. 96/4, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, die für die Betriebserweiterung herangezogen werden soll, existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)". In diesem ist für die o. g. städtische Parzelle eine landespflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Um einen Teil der für die Erweiterung der Fa. Moser Caravaning geplanten Fläche zukünftig gewerblich nutzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. des gültigen Baurechts erforderlich.

Da die im Bebauungsplan "He 105 festgesetzte landespflegerische Ausgleichsfläche bereits angelegt und hergerichtet ist und sich seit 2005 in der dauerhaften Unterhaltung der Stadt Mainz befindet, mussten im Vorfeld der geplanten Antragstellung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" mit dem Vorhabenträger eine Vielzahl an Abstimmungsgesprächen durchgeführt werden. Denn die geplante Änderung des Bau- und Planungsrechtes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133-VEP" bedarf sowohl einer Verlagerung des betroffenen Ausgleichsflächenanteils des Bebauungsplanes "He 105" an naturschutzfachlich geeignete Stellen als auch eines Ausgleichs für den "Time-Lag-Effekt" (auszugleichende Differenz der ökologischen Funktionsleistung des Inventars einer Fläche im Vergleich zu einer Neupflanzung). Der in der Summe erforderliche Ausgleichsbedarf muss im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren "He 133-VEP" ergänzend zu der darzulegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des eigentlichen Vorhabens untersucht und konkretisiert werden. Hinzu kommt, dass alle der durch die oben dargestellte Vorgehensweise entstehenden Kosten für die Neuplanung, Verlagerung und

Kompensation sowie für die Durchführung eines erforderlichen Bauleitplanverfahrens vom Antragsteller zu tragen sind.

Im Nachgang zu diesem Abstimmungsprozess bezüglich der Verlagerung der landespflegerischen Ausgleichsflächen und der daraus resultierenden Kosten für den Vorhabenträger hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Verwaltung ermächtigt, aus dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 eine Teilfläche an die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" zu veräußern. Auf Basis der vorab beschriebenen Rahmenbedingungen hat daraufhin die Fa. Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" auf Grundlage des § 12 BauGB die Einleitung eines Satzungsverfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Caravaning-Betriebes an der Curiestraße geschaffen werden. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Erweiterung zusätzliche Ausstellungsflächen für Wohnmobile, Wohnwagen und Freizeitfahrzeuge sowie eine Werkstatt und ein Verkaufsgebäude geplant. Da es sich bei dem Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Vorhabenträgers handelt, wird kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die zukünftig im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, muss auch der Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" geändert werden. Hierzu soll parallel das Verfahren zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des "He 133-VEP" durchgeführt werden.

## **2. Räumliche Geltungsbereiche**

### **2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 133 - VEP"**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "He 133-VEP" liegt in den Gemarkungen Hechtsheim sowie Bretzenheim, südlich der Autobahn A 60, und wird begrenzt

- im Norden durch die Böschung der Autobahn A 60 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 87/2, 81/10 und 95/5, alle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17,
- im Süden durch die Diebstraße (Flurstück 90/3) sowie durch eine unmittelbar nördlich des Betriebsgebäudes "Curiestraße 24" gezogene Linie durch die Flurstücke 5/3, Gemarkung Hechtsheim, Flur 19,

- im Westen durch die Diebstraße (Flurstück 90/3, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17) sowie durch eine parallel zur westlichen Grenze des Bretzenheimer Weges um ca. 192 m nach Westen versetzte Linie (entspricht dem neu zu bildenden Flurstück aus dem Teilstück des Flurstücks 96/4, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17),
- im Osten durch die Curiestraße sowie durch die östliche Grenze des Bretzenheimer Weges (Flurstück 29/5, Gemarkung Hechtsheim, Flur 19), durch die östliche Grenze der Flurstücke 5/3 und 33/4, beide Gemarkung Hechtsheim, Flur 19, und durch die östliche Grenze der Flurstücke 85 und 86, beide Gemarkung Bretzenheim, Flur 17,
- sowie durch eine in der Lothary-Aue gelegene externe Ausgleichsfläche, Flurstück 9/59, Flur 7, Gemarkung Weisenau.

## 2.2 Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)" abzüglich der östlich des Bretzenheimer Weges liegenden Flächen sowie der in der Lothary-Aue gelegenen externen Ausgleichsfläche, Flurstück 9/59, Flur 7, Gemarkung Weisenau. Er liegt in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, südlich der Autobahn A 60 und wird begrenzt

- im Norden durch die Böschung der Autobahn A 60 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 81/10 und 95/5,
- im Süden durch die Diebstraße (Flurstück 90/3),
- im Westen durch die Diebstraße (Flurstück 90/3) sowie durch eine parallel zur westlichen Grenze des Bretzenheimer Weges um ca. 192 m nach Westen versetzte Linie (entspricht dem neu zu bildenden Flurstück aus dem Teilstück des Flurstücks 96/4),
- im Osten durch den Bretzenheimer Weg.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" bzw. eines "oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes" zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Gewerbestandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Gewerbe" zu. Die besondere Funktion "Gewerbe" wird Gemeinden zugewiesen, die entweder bereits bedeutsame Gewerbegebiete aufweisen, deren Bestandspflege und Weiterentwicklung Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordern oder in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll und die hierfür besonders geeignet sind.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe keine Flächensignatur bzw. eine farblose Fläche ausgewiesen (gemäß ATKIS außerhalb der Ortslage).

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für einen Großteil des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" mit der Zweckbestimmung "Extensivwiesen" und "Streuobstwiesen" dargestellt. Zudem sind für das Plangebiet "oberirdische Elektrizitätsfreileitungen" und eine "unterirdische Fernöleleitungstrasse" dargestellt. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133-VEP" überplante Teilfläche des bestehenden Betriebsgeländes an der Curiestraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes "He 133-VEP" als Gewerbegebiet widersprechen den oben genannten Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet werden zukünftig "gewerbliche Bauflächen" dargestellt.

Der im gültigen Flächennutzungsplan für das Plangebiet aktuell dargestellte Verlauf der Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt" wird auf Basis der mittlerweile genaueren Katastergrundlagen im Zuge der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes korrigiert und hierdurch nach Süden, d. h. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 59, verlagert. Hierdurch entfällt die Darstellung der Trasse, da diese nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt.

## 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP

Die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" hat aus den oben dargestellten Gründen die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)" bei der Stadt Mainz beantragt. Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Er-

schließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches ist bereits im Eigentum der Fa. Moser Caravaning. Für die erforderliche Erweiterungsfläche hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Verwaltung ermächtigt, aus dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 eine Teilfläche an die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" zu veräußern. Des Weiteren hat der Vorhabenträger zu erkennen gegeben und im Zuge des Verfahrens nachgewiesen, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen sowie alle erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten erstellen zu lassen. Die Anwendung des Planungsinstruments eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP)" ist somit begründet.

## 5. Vorhabenbeschreibung und städtebauliche Konzeption

Der Markt für Wohnmobile, als auch der für Outdoor- Aktivitäten im Allgemeinen, ist in den letzten Jahren enorm expandiert. Auch die Firma Moser konnte von diesem Trend stark profitieren. Die Verkäufe von Wohnmobilen haben sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Durch diese Entwicklung wurde die seit Jahren bestehenden Platz- und Flächenprobleme der Firma Moser immer offensichtlicher und drängender. Das Unternehmen hat seit einigen Jahren keine Platzreserven mehr, um für einen kontinuierlich wachsenden Kundenstamm Wohnmobile in ausreichender Menge und auch in entsprechender Modellauswahl vorhalten und präsentieren zu können. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens "He 133-VEP" ergibt sich nun die Möglichkeit, eine westlich an das Unternehmen angrenzende Fläche mit einer Größe von ca. 8.700 qm durch die Firma Moser für ihre Zwecke zu erwerben. Diese zusätzliche Fläche soll gemeinsam mit den bestehenden Flächen zu einem neuen Gesamtkonzept für die Außen- und Innenverkaufsflächen sowie der Wartung und der Reparatur zusammengeführt werden.

Die Flächenerweiterung soll auch auf Grund von Platzmangel in der Vergangenheit eingestellten bzw. nur noch sehr eingeschränkt bearbeiteten Geschäftsfeldern wie z. B. der Vermietung von Wohnmobilen und der temporären Vermietung von Wohnmobil-Stellplätzen dienen. Die Vermietung von Wohnmobilen war für mehr als 30 Jahre lang ein von den Kunden gerne angenommener Service, der aber wegen akutem Platzmangel vor einigen Jahren eingestellt werden musste. Auch die Vermietung von Wohnmobil-Stellplätzen ist ein immer wieder nachgefragter Service, der oft sogar eine Kaufentscheidung maßgeblich beeinflussen kann. Viele innerstädtisch wohnende Kunden haben ansonsten kaum Möglichkeiten ein Wohnmobil dauerhaft abstellen zu können. Auch erwartet man eine Verbesserung der Raumsituation bei bereits regelmäßig stattfindenden Werbe- und Verkaufsveranstaltungen wie der "Moser Hausmesse" oder auch den Präsentationsveranstaltungen der Wohnmobilhersteller. Durch die zusätzlichen Flächen kann auch das Serviceangebot der Inzahlungnahme und Weitervermarktung von Kundenfahrzeugen wie gebrauchten Wohnmobilen und Wohnwagen, Booten und Anhängern aller Art, oder an sonstigen Fahrzeugen ausgeweitet werden. Es entstehen Raumpotenziale, um flexibel auf zukünftige Entwicklungen im

Freizeitmarkt, als auch im Wirtschaftsleben ganz allgemein reagieren zu können und solche neuen Geschäftsfelder angemessen nutzen zu können.

#### Geplante Baumaßnahmen:

- Errichtung einer neuen, im Sinne der Landesbauordnung eingeschossigen Werkstatthalle mit ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf der Erweiterungsfläche im Westen unmittelbar angrenzend an die bereits bestehenden Verkaufs- und Wartungshallen in der Curiestraße 24,
- Errichtung einer neuen, im Sinne der Landesbauordnung eingeschossige, anteilig mit Dachbegrünung versehene gewerbliche Verkaufshalle mit ca. 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf der Erweiterungsfläche im Westen zur Präsentation bestimmter Wohnmobils Sonder- und -aktionsmodelle,
- Errichtung einer betrieblichen Freifläche mit insgesamt ca. 240 Wohnmobilstellplätzen, davon sollen 60 Wohnmobilstellplätze als überdachte Stellplätze in Form von Carports (teils mit Dachbegrünung) realisiert werden.

#### 6. Standortalternativen

Die Firma Moser Caravaning betreibt bereits heute und seit vielen Jahren im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Es handelt sich bei dem Vorhaben "He 133-VEP" um eine Betriebserweiterung der Firma Moser Caravaning in Richtung Westen. Im Zuge dieser Betriebserweiterung sollen die bestehenden Betriebsstrukturen, insbesondere das Stammhaus an der Curiestraße, als "betrieblicher Anker" weitergenutzt werden. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Erweiterung des bestehenden Standortes sinnvoller als eine Kompletterverlagerung an einen neuen Standort. Die Adresse des Betriebes an der Curiestraße ist seit Jahrzehnten bekannt und dient der Kundenbindung. Die Nähe zur Autobahn ist werbewirksam und wirkt sich betriebswirtschaftlich positiv aus.

Alternativstandorte wurden im Zuge der lang andauernden Grundstücksverhandlungen mit der Stadt abgeprüft, standen aber zum Einen kurzfristig nicht zur Verfügung und/ oder hatten zum anderen betriebswirtschaftliche Nachteile für den Vorhabenträger.

#### 7. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" dient vorwiegend der Unterbringung eines Gewerbebetriebes. Die Art der baulichen Nutzung ist daher basierend auf der Baunutzungsverordnung als "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzt.

Die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese sind nicht Bestandteil der Planungen des Vorhabenträgers.

### 7.2 Festsetzungen zum Einzelhandel

Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig sind. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und soll vermeiden, dass durch die Ansiedlung Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe eine Beeinträchtigung der dort bestehenden Funktionen entsteht.

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind allerdings die in der Festsetzung aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung basiert auf dem seitens des Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan und der geplanten Gebäude und Ausstellungsflächen sowie auf den Vorgaben bezüglich der Einhaltung von Schutzabständen zu den im zentralen Plangebiet liegenden beiden Hochspannungsmasten und der Baubeschränkungszone der Autobahn A 60. Für die beiden festgesetzten "Baufenster" ist einerseits eine maximal zulässige Grundfläche von 500 qm (westliches "Baufenster"), andererseits von maximal 900 qm festgesetzt (östliches "Baufenster"). Bezogen auf das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von  $GRZ = 0,1$ .

Aufgrund des geplanten Vorhabens und der hierzu geplanten Außenanlagen und Betriebsflächen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen erforderlich. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebiets die zulässige Grundfläche durch die in § 14 Abs. 2 BauNVO und durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

#### **7.4 Gebäudehöhen**

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen resultiert aus den Vorgaben der Mainzer Netze zur Einhaltung der erforderlichen Abstände sowie auf Grundlage der seitens des Vorhabenträgers eingereichten Erweiterungsplannungen. Gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers ist westlich der bestehenden Hochspannungsmasten eine maximale Bauhöhe von 7,0 m über dem Geländeniveau möglich. Ausgehend von einem Geländeniveau von 142,5 m über Normalhöhennull (NHN) ist für das westliche "Baufenster" daher eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 149,5 m über NN festgesetzt. Für das östliche "Baufenster" ist aufbauend von einem Geländeniveau von 141,7 m über NN seitens des Netzbetreibers eine maximale Bauhöhe von 7,3 m zugestanden worden. Daher ist für dieses östliche "Baufenster" eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 149,0 m über NHN festgesetzt.

Für sämtliche Nebenanlagen, Garagen und/ oder Carports besteht aufgrund der beiden im Plangebiet liegenden Hochspannungsmasten unabhängig vom bestehenden Geländeniveau zudem eine Höhenbeschränkung auf maximal 5,0 m. Zur Umsetzung dieser Vorgaben sind bezogen auf das unterste vorzufindende Geländeniveau von 141,7 m über NHN daher sämtliche Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 146,5 m über NHN zulässig.

#### **7.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert und zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich dabei eng am städtebaulichen Gesamtkonzept des Vorhabenträgers. Bei der Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen wurde zudem darauf geachtet, dass die Vorgaben seitens des Netzbetreibers in Bezug auf die erforderlichen Abstandsflächen berücksichtigt werden.

#### **7.6 Höhenbezugspunkte**

Die im Gewerbegebiet durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen beziehen sich auf das Höheniveau Normalhöhennull (NHN) und berücksichtigen die Anforderungen an die maximal zugestandenen Abständen zu den Hochspannungsleitungen.

#### **7.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen**

Neben den Bauhöhenbeschränkungen für die beiden vom Vorhabenträger geplanten Gebäude müssen gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers der beiden Hochspannungsleitungen auch für sämtliche Nebenanlagen Mindestabstände zu den Freileitungsmasten eingehalten werden. Diese betragen 20 Meter vor al-

len vier Mastwänden und resultieren aus dem Erfordernis, Steiger, Kräne oder sonstige Baumaschinen im Falle von Sanierungs- und Reparaturarbeiten positionieren zu können. In den Randbereichen kann hierbei eine geringfügige Überbauung erlaubt werden. Eine jederzeitige Zugänglichkeit der Freileitungsmasten ist durch die Festsetzung gegeben.

Zur Umsetzung dieser Planungsvorgaben ist in der Planzeichnung ein Bereich "A" festgesetzt, in dem Nebenanlagen, Carports und Garagen unzulässig sind. Stellplätze dagegen sind in diesem Bereich zulässig. Darüber hinaus sind Tiefgaragen im räumlichen Geltungsbereich per textliche Festsetzung ausgeschlossen.

## 7.8 Verkehrsflächen

- Äußere Erschließung:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Erschließungsstraße "Curiestraße" enthalten. Diese ist heute bereits vorhanden und im Bebauungsplan als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Die Einbeziehung der Fläche dient dem Nachweis der gesicherten Erschließung und der besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes.

- Innere Erschließung:

Die innere Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über eine auf dem bestehenden Firmengelände an der Curiestraße bereits bestehende Fläche, die unmittelbar über die Curiestraße erschlossen ist.

- Stellplatzbedarf:

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben richtet sich nach der "Stellplatzsatzung der Stadt Mainz sowie nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Für die bestehende Firma Moser liegen mehrere Baugenehmigungen für das Bestandsgebäude, für dessen Erweiterung sowie für die Erweiterung der Ausstellungsflächen nach Westen inklusive der hierfür notwendigen Stellplätze vor. Mit der Erweiterung des Betriebsgeländes einher geht auch eine Erhöhung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze. Die konkrete Anzahl der zusätzlichen Stellplätze für Besucher:innen und Mitarbeiter:innen wurde ermittelt und in den Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich der Curiestraße zeichnerisch aufgenommen. Eine eigenständige Festsetzung dieser Stellplätze im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Ergänzend ist festgesetzt, dass eine Gebietserschließung von der südlich des Plangebiets verlaufenden Diebstraße und vom Bretzenheimer Weg aus unzulässig ist. Es handelt sich hierbei um einen Wirtschaftsweg, der für eine Erschließung des geplanten Vorhabens aufgrund dessen Funktion als Bewirtschaftungsweg sowie aufgrund der zu erwartenden hochgewichtigen und langen Fahrzeuge nicht für eine sachgerechte Erschließung des Plangebiets geeignet ist.

## 7.9 Leitungsrecht

Für die in der ehemaligen Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" noch enthaltenen Mittelspannungs- und ein Telekommunikationskabel wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Eine räumliche Verlagerung der Trassen ist nach Aussage der Mainzer Netze GmbH grundsätzlich möglich, derzeit seitens des Vorhabenträgers aber nicht geplant. Mit der Festsetzung des Leitungsrechts soll daher die Durchwegbarkeit der Leitungsstraße auf dem Grundstück des Vorhabenträgers grundsätzlich abgesichert werden.

Darüber hinaus wird für den bestehenden Mischwasserkanal DN 800, der durch das Grundstück des Vorhabens verläuft, ebenfalls ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im Zuge des Verfahrens wurden mit dem Betreiber der Kanaltrasse abgestimmt, dass aufgrund der Tieflage der Leitungstrasse eine Überbauung möglich ist, sofern vor Bauausführung eine Beweissicherung durchgeführt wird. Ergänzende Regelungen hierzu sind in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

## 7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 7.10.1 Reduzierung der Versiegelung

Um die Bodenfunktion im Plangebiet nicht unnötig zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind. Für das Plangebiet ferner vorgesehen ist die teilversiegelte Ausführung der Caravan- Stellplätze (Ausstellungsfläche) mit Rasengittersteinen.

### 7.10.2 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Freien (= außerhalb von Gebäuden) ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED- Leuchten (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlenden Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden sind. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

### 7.10.3 Nisthilfe für Turmfalken

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, soll auf einem neu zu errichtenden oder einem bereits vorhandenen Gebäude ein Nistkasten für Turmfalken gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages angebracht werden. Der Nistkasten ist spätestens vor der Brutzeit zu installieren.

Zur Vermeidung möglicher Störungen von Turmfalken durch Spiegelungen beim Anfliegen des Brutplatzes, die durch die geplanten nach Süden ausgerichteten Photovoltaikanlagen hervorgerufen werden könnten, ist der Nistkasten an einer nach Norden ausgerichteten Gebäudefassade zu installieren. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Alternativ kann der Nistkasten auch Richtung Autobahn an einem alten Gebäude aufgehängt werden. Entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung der Maßnahme sind im Bebauungsplan "He 133-VEP" getroffen worden.

#### 7.10.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, wonach unter Berücksichtigung des Time-lag-Faktors bei Verlagerung der bestehenden Ausgleichsfläche ("He 105") sowie des erforderlichen Ausgleich des durch die Realisierung hervorgerufenen Eingriffs auf einer Fläche in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Flurstück 9/59 auf insgesamt 6,12 ha Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind.

Auf der o.g. Fläche in der Lothary-Aue ist das Abtragen von Wiesensoden auf ca. 500 qm Fläche mit anschließendem Ansäen mit kräuterreichem Regiosaatgut vorgesehen sowie die Extensivierung des Grünlandes auf einer Fläche von 45.500 qm.

Ergänzend ist festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen mit einer Fläche von 16.773 qm erhalten werden müssen.

Des Weiteren ist festgesetzt, dass 500 qm eines asphaltierten Weges entsiegelt und als extensives Grünland entwickelt werden müssen.

#### 7.11 Grünplanerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung und ab 10 qm zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 0,10 Meter zu begrünen sind. Die festgesetzte Dachbegrünung dient insgesamt der Rückhaltung von Regenwasser, sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Damit kann ein wichtiger Baustein zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beigesteuert werden. Darüber hinaus heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer Entlastung des Kleinklimas im Quartier bei.

Da ergänzend festgesetzt ist, dass u.a. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind, kann die im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante anteilige Dachbegrünung der beiden Werkstattgebäude wie geplant umgesetzt werden.

Da auch verglaste Dachteile von der Verpflichtung ausgenommen sind, können die gemäß dem Vorhabenplan geplanten Carportanlagen mit Glasdach den Präsentationsansprüchen des Vorhabenträgers entsprechend umgesetzt werden.

Im Bebauungsplan ist auch festgesetzt, dass zusammenhängende Teilflächen von Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 qm groß sind, zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- o-

der Kletterpflanzen zu verwenden. Unter zusammenhängenden Teilflächen werden Wand- und Fassadenflächen verstanden, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist und die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Plangebiets, der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel und bringt zudem Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse.

#### 7.12 Anpflanzung von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Artenvorgaben der Artenauswahlliste sind verbindlich anzuwenden.

Von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden. Die Standorte können z. B. an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten sowie bereits bestehende Baumstandorte angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist jedoch die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume.

#### 7.13 Erhaltung von Bäumen

Zum Schutz und zum Erhalt des Baumbestandes sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Baumerhalt getroffen worden. An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind die Einzelbäume dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### 7.14 Pflanzfläche "Pf"

Die durch Planeintrag festgesetzten Pflanzflächen "Pf" sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Mindestqualität von 60 bis 100 cm) in einer Dichte von 0,7 Pflanzen/m<sup>2</sup> gemäß der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist festgesetzt, dass bei Abgang von Pflanzen gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen sind.

Diese Maßnahmen dienen der Durchgrünung und Strukturierung der Gesamtanlage sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel. Zudem werden hierdurch Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse für das Plangebiet erwartet.

### 7.15 Erhaltungsfläche "E"

Für die durch Planeintrag festgesetzten Erhaltungsfläche "E" ist festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölze dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu unterhalten sind. Bei Abgang von Pflanzen sind darüber hinaus gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen. Mit dem Erhalt von Gehölzbeständen werden kleinklimatische Gunsträume im Plangebiet erhalten und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert.

## 8. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)

### 8.1 Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung, dass Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten räumlichen Geltungsbereich ausdrücklich zulässig sind, wird dem Ziel entsprochen, im Mainzer Stadtgebiet die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern.

Zwingend einzuhalten sind im Rahmen der Realisierung solcher Anlagen auf den Dachflächen die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen, da diese Festsetzungen auf Rahmenbedingungen der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsmasten basieren.

### 8.2 Einhausung von Müllstandorten

Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die privaten Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen sind. Darüber hinaus sind diese Anlagen intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß den Empfehlungen des Umweltberichtes einzugrünen.

### 8.3 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden auf Grund ihrer nachteiligen Fernwirkung - in diesem Fall insbesondere begründet durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Autobahn - alle Arten von Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" - sog. Überdachwerbung - ausgeschlossen. Auch solche, die an der Fassade angebracht sind, jedoch über den Schnittpunkt "Wand-Dach" hinausreichen.

Bezüglich der Einschränkung bzw. des Ausschlusses von Werbeanlagen erfolgt darüber hinaus eine Regelung der zulässigen Größe von Werbeanlagen, die an Gebäudefassaden angebracht werden. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 25 % der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die

Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

Darüber hinaus erfolgt bezüglich der Einschränkung der Werbeanlagen, die Festsetzung, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht unzulässig sind. Denn diese führen auf Grund ihrer Eigenschaften dazu, die Kubatur, die Gebäudekanten oder die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen in der Dämmerung oder bei Dunkelheit nachhaltig zu betonen. Unter diese fallen damit auch umlaufende und punktuelle Lichtleisten/-bänder oder ähnliche Lichtwerbeanlagen ohne explizierte Werbelogos oder Werbeschriftzüge, die auf Grund ihrer Eigenschaften dazu beitragen, eine Werbebotschaft zu vermitteln und gleichzeitig negativ auf die Umwelt und in diesem Fall insbesondere auf die Autobahn A 60 einwirken.

Auch sogenannte "Laserwerbung", die Skybeamer oder damit vergleichbare Werbeanlagen werden durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen, da sich der Mensch der Wirkung diesen Werbeanlagen vor allem bei Dunkelheit kaum entziehen kann. Zusätzlich ist die Beeinträchtigung der umliegenden Landschaftsräume und der Autobahn- gerade in der Dämmerung und bei Dunkelheit - beträchtlich.

Und schließlich wird festgesetzt, dass Pylone und/oder Werbetürme unzulässig sind. Diese Festsetzung begründet sich vor allem auf der nachteiligen Fernwirkung solcher Anlagen für das Landschaftsbild, die Autobahn und die umliegenden nicht von Gewerbe oder Industrie geprägten Gebiete. Pylone und/oder Werbetürme stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere durch die weit über die eigentliche mit dem Boden verbundene Befestigung hinauskragende Werbeanlage in Verbindung mit der Höhe das Ortsbild negativ beeinflussen. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen städtebaulich negativen Eindruck nachhaltig verstärken.

## **9. Fachgutachten**

### **9.1 Boden- und Baugrundgutachten**

Anhand der vorliegenden Boden- und Baurunduntersuchung wurden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ermittelt. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass der Schichtenaufbau am Projektstandort von quartärem abgelagertem Löss und Lösslehmen eingenommen wird. Darüber folgt im Bereich der Erweiterungsfläche eine Schicht an Oberboden.

### **9.2 Entwässerungskonzept**

Der Fachbeitrag Regenwasserbewirtschaftung umfasst die Bewirtschaftung der Erweiterungsflächen unter Einbeziehung der Wassermengen, die auf den bestehenden Betriebsflächen anfallen. Die hierbei anzusetzenden Bemessungsansätze wurden im Vorfeld der Planung mit der SGD Sud, Regionalstelle Wasserwirtschaft, abgestimmt.

Niederschlagswasser soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) dort bewirtschaftet werden, wo es anfällt. Auf dem Grundstück der Firma Moser Caravaning ist die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bedingt durch die geringe bauliche Versiegelung des Grundstücks und dem erkundeten Boden grundsätzlich möglich. Die wesentlichste Voraussetzung für die Versickerung ist die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens. Generell liegt die entwässerungstechnisch relevante Durchlässigkeit nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") in einem kf-Bereich von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Mit  $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen die im Plangebiet erkundeten Boden innerhalb dieses Bereiches und sind damit für die Versickerung zulässig.

### Bestandsflächen

In der Bestandsfläche ist ein Neubau sowie wie ein unbegrünter Carport geplant. Auf der einen Dachhälfte des geplanten Neubaus wird durch die geplante extensive Begrünung ein Teil des Regenwassers zurückgehalten. Das Regenwasser, welches im Bereich der anderen Dachhälfte anfällt, soll für interne Zwecke genutzt werden. Die dafür benötigte Zisterne soll innerhalb des Gebäudes angelegt werden.

Da sich durch diese baulichen Maßnahmen der Abflussbeiwert der jeweiligen Fläche erhöht, wird für die neuen Flächennutzungen (Gebäude und Carport) eine neue Rigole benötigt. Da es sich um das anfallende Regenwasser um Dachwasser handelt, kann dieses schadlos direkt in die Rigole abgeführt werden. Die Rigole verfügt über ausreichendes Fassungsvermögen, um das Regenwasser der neuen Dach- und Carportflächen vollständig aufzunehmen. Da das anfallende Regenwasser dieser Flächen nicht mehr wie bisher zum nördlichen Regenwasserkanal geleitet wird, erfolgt eine Entlastung des bestehenden Versickerungsschachtes um  $25,2 \text{ m}^3$ .

Die übrigen bereits bestehenden Betriebsanlagen an der Curiestraße werden heute schadensfrei entwässert. Große Flächen werden als Stellplatz- und Verkehrsflächen für die Wohnmobile genutzt. Durchlässige Flächenbefestigungen gewährleisten auch zukünftig, dass sich das Wasser dort großflächig sammeln und langsam versickern kann. Der Überschuss an Niederschlagswasser wird in einem an der nördlichen Grenze angeordnetem Versickerungsschacht eingeleitet und versickert. Diese Ableitung ist bis jetzt immer schadlos erfolgt und wird beibehalten.

### Erweiterungsflächen

Innerhalb der Erweiterungsfläche ist ein zusätzlicher Neubau geplant. Die eine Dachhälfte soll extensiv begrünt werden. Die andere Hälfte des Daches ist unbegrünt geplant. Das dort anfallende Wasser wird ebenfalls für interne betriebliche Zwecke verwendet. Dafür wird das Wasser in einer Zisterne westlich des Gebäudes gesammelt. Dach- und Verkehrsflächen sollen in Mulden-Rigolen an den südlichen und nördlichen Rändern des Grundstücks versickert werden. Notentlastungen sind nicht vorgesehen. Die geplanten Entwässerungsanlagen sind dem Lageplan im beiliegenden Gutachten zu entnehmen sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

### 9.3 Artenschutzgutachten

Von der Planung sind als streng geschützte Arten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten, die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) sowie die im Untersuchungsgebiet brütenden europarechtlich geschützten Vogelarten betroffen. Unter der Prämisse, dass die erläuterten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ('CEF') der Zauneidechsenpopulation sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen, in der dargestellten Form und in der zeitlichen Abfolge umgesetzt werden, ist von der dauerhaften Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Teilpopulation und von der Vermeidung vermeidbarer Tötungen und Verletzungen von Individuen der Art auszugehen.

Zusätzlich müssen die im Fachgutachten erläuterten Maßnahmen für den Turmfalken und die vorkommenden europarechtlich geschützten Vogelarten eingehalten werden, um zu gewährleisten, dass kein Tier zu Schaden kommt und die lokale Population nicht in ihrem Zustand verschlechtert wird. Bezüglich des Turmfalken wird die hierfür erforderliche Maßnahme anhand einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesichert.

Bezüglich der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Zauneidechsenpopulation sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen wird eine CEF-Maßnahme durchgeführt. Die Konzeption der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen der streng geschützten Zauneidechse im Vorhabengebiet basiert auf der Vergrümpfung der dort lebenden Tiere auf die benachbarte, zuvor als Reptilienhabitat optimierte Zielfläche innerhalb der Ausgleichsfläche des "He 105", wobei deren Optimierung als Reptilienhabitat kompatibel ist mit den aus dem "He 105" resultierenden natur- und artenschutzfachlichen Anforderungen.

Somit ist die Realisierung der vorliegenden Planung ohne Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 möglich. Eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 10. Umweltbericht

Im Zuge der Bauleitplanverfahren wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Geotechnischer Bericht,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Wasserwirtschaftliches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung.

Unter Zugrundelegung der aufgelisteten Gutachten sowie vorhandener Unterlagen erfolgte eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen und die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

### **Bestand**

Der Geltungsbereich umfasst rund 1,9 ha. Im östlichen Teil befindet sich das bestehende Betriebsgelände der Firma Moser Caravaning, im westlichen Teil eine Ausgleichsfläche gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 105", welche räumlich verlagert werden muss. Es befindet sich keine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches. Als schalltechnische Vorbelastung ist die Bundesautobahn A 60, die unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft, vorhanden.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit dem bestehenden Betriebsgelände ist überwiegend versiegelt und weist eine untergeordnete Bedeutung für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Klima/Luft und Landschaft auf. Der westliche Teil besteht aus einer Ausgleichsfläche und wird zu ca. 80 % von einer extensiv genutzten Wiese eingenommen. Auf ca. 20 % der Fläche wachsen Gehölzstrukturen. Die Ausgleichsfläche hat eine mittlere bis hohe Bedeutung für die oben genannten Schutzgüter.

Als streng geschützte Tierarten wurden der Turmfalke sowie die Zauneidechse nachgewiesen.

Im Plangebiet liegen keine biotopkartierten Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Das Untersuchungsgebiet befindet sich zudem außerhalb geschützter Flächen und Objekte im Sinne des BNatSchG. Ausnahme bilden die gemäß der Rechtsverordnung der Stadt Mainz geschützten Bäume.

### **Auswirkungen**

Bauarbeiten und LKW-Verkehr sind zeitlich begrenzt. Baubedingt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit.

Im Osten des Geltungsbereiches kommt es zu einer Umstrukturierung des bestehenden Betriebsgeländes. Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen. Die Umstrukturierung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen. Auf der Erweiterungsfläche im Westen des Geltungsbereiches kommt es im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zum Verlust von mittel- bis hochwertigen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Ein hochwertiges, 560 qm großes Gebüsch mittlerer Standorte bleibt im Südwesten des Geltungsbereiches erhalten. Des Weiteren werden sechs Einzelbäume im Bereich der Erweiterungsfläche beansprucht, davon sind drei nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. Mit der Umsetzung der Aus-

gleichsmaßnahmen in der Lothary-Aue in der Gemarkung Weisenau können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden.

Durch die geplanten Bautätigkeiten und den damit einhergehenden Störungen besteht die Möglichkeit, dass der Turmfalke den vorhandenen Nistplatz auf dem Strommast aufgibt. Somit kann das Vorhaben zum Verlust der Fortpflanzungsstätte und somit zum Verstoß gegen das Beschädigungsverbot des § 44 (1) Nr. 3 führen. Durch das Bereitstellen eines neuen Nistplatzes und einer Bauzeitenbeschränkung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG § 44 ausgeschlossen werden.

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes geht Lebensraum der Zauneidechse verloren. Im Vorgriff auf das Vorhaben ist ein Zauneidechsen-Lebensraum gemäß den Habitatansprüchen der Zauneidechsen zu entwickeln. Durch das Vergrämen der Zauneidechsen vor Baubeginn und dem Bereitstellen eines aufgewerteten Habitats westlich des Geltungsbereiches kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG § 44 ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche kommt es zu einer Neuversiegelung von 6.270 qm und damit zu einem Verlust von Bodenfunktionen sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Dieser wird über Mulden und Rigolen innerhalb des Geltungsbereiches versickert. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Lothary-Aue in der Gemarkung Weisenau können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch die Extensivierung eines Intensivgrünlandes ausgeglichen werden.

Kleinklimatisch kommt es zu einem Verlust von unversiegelten Freiflächen mit lokaler Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Mit der Festsetzung von

- extensiver Dachbegrünung,
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingte Mindestmaß
- gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz und
- Anpflanzung von Bäumen
- sowie dem Erhalt von Gehölzbeständen

werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut verringert, so dass die verbleibenden Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Gemäß dem Freiflächenkonzept sind eine landschaftsgerechte Eingrünung der Erweiterungsfläche sowie Dachbegrünungen vorgesehen. Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches sind keine strukturellen Änderungen geplant, das Landschaftsbild ändert sich hier nicht. Durch die bestehende Vorbelastung durch die nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bundesautobahn A 60 sowie den Hochspannungsmasten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft insgesamt als gering zu bewerten.

Es werden keine Kultur- oder Bodendenkmäler beansprucht. Es gelten Bauhöhenbeschränkungen, um die Zugänglichkeit zu den Hochspannungsmasten zu gewährleisten. Für die in der ehemaligen Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" enthaltenen Mittelspannungs- und Telekommunikationskabel wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Sachgüter wird somit ausgeschlossen.

### Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

- "Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)": Aufwertung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesen- und Saumbereiche als Zauneidechsen-Lebensraum durch die Anlage von 75 Eidechsenobjekten (Erd-, Holz- und Sandhaufen) und angepasster Mahd. Die Kompatibilität der aufgewerteten LEF mit den Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 105" und der Aufwertung für die Zauneidechse ist gegeben.
- "Ausgleichsmaßnahme A1": Verlagerung der Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung des Time-lag-Faktors sowie Ausgleich des Eingriffs durch die Realisierung der Erweiterungsfläche in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Flurstück 9/59 auf insgesamt 6,12 ha (anteilig an 6,74 ha). Es ist das Abtragen von Wiesensoden auf ca. 500 qm Fläche mit anschließendem Ansäen mit kräuterreichem Regiosaatgut vorgesehen sowie die Extensivierung des Grünlandes auf einer Fläche von 45.500 qm. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten. Des Weiteren werden 500 qm eines asphaltierten Weges entsiegelt und als extensives Grünland entwickelt.
- "Ausgleichsmaßnahme A2": Anbringen eines Nistkastens für den Turmfalke.

### 11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können. Da es sich um ein vorhabenbezogenes Projekt handelt, ist die Familienfreundlichkeitsprüfung nur bedingt durchführbar. Zu dieser Fragestellung sind darüber hinaus im Verfahren keine Anregungen oder Stellungnahmen vorgebracht worden.

### 12. Kanalbestand im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich innerhalb der (ehemaligen) Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" auf dem Firmengelände der Fa. Moser Caravaning ein Mischwasserkanal DN 800. Nach Mitteilung durch den Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR wäre

im Bedarfsfall eine Überbauung bzw. eine Überdachung möglich, sofern vor Bauausführung eine Beweissicherung durchgeführt wird.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur (ehemaligen) Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" auf dem Firmengelände der Fa. Moser Caravaning insgesamt drei Schachtbauwerke. Diese dürfen nicht mit geplanten Stützen für die Carportanlagen bzw. für die geplanten Überdachungen überbaut werden, da diese jederzeit zu Wartungszwecken erreichbar sein müssen. Im weiteren Verfahren ist daher in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR und dem Vorhabenträger eine Detailplanung zu erarbeiten, in der die Schachtbauwerke berücksichtigt werden.

Zudem sind innerhalb der (ehemaligen) Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" noch ein Mittelspannungs- und ein Telekommunikationskabel vorhanden, die nicht überbaut werden dürfen. Eine räumliche Verlagerung der Trassen ist nach Aussage der Mainzer Netze GmbH möglich, derzeit seitens des Vorhabenträgers aber nicht geplant. Des Weiteren liegt innerhalb der (ehemaligen) Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" noch eine Gasleitung. Dies ist nach Auskunft der Mainzer Netze GmbH mittlerweile stillgelegt und daher nicht mehr zu beachten.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Zuge des Bauleitplanverfahrens mitgeteilt, dass von der Planung die Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt" betroffen sei und neben der Leitung auch einen beidseitigen Sicherheitsabstand von jeweils 5,00 Metern zu berücksichtigen sei. Eine Prüfung diesbezüglich ergab, dass die o. g. Leitungsstrasse südlich außerhalb der bestehenden Wirtschaftswegeparzelle "Diebstraße" verläuft. Der nördliche Teil des 10,00 m breiten Schutzstreifens verläuft innerhalb der Wirtschaftswegeparzelle (Diebstraße). Diese Parzelle ist Teil des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP", wird allerdings entsprechend der Bestandssituation als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Die Wegeparzelle wird nicht durch das eigentliche Erweiterungsvorhaben der Fa. Moser Caravaning tangiert. Der Schutzstreifen der Produktfernleitung wurde dennoch als Hinweis in den Bebauungsplan "He 133-VEP" integriert.

Der im gültigen Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellte Verlauf der Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt" wird auf Basis der mittlerweile genaueren Katastergrundlagen im Zuge der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes korrigiert und hierdurch nach Süden, d. h. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 59, verlagert. Hierdurch entfällt die Darstellung der Trasse, da diese nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt.

### **13. Überlagerung von rechtskräftigen Bebauungsplänen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "He 133-VEP" überplant und ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)", einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung

des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim Teil Süd - 1. Änderung (He 150/ 1.Ä"), einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim Teil Süd - 3. Änderung (He 105/ 3.Ä") und einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vorflutkanal Hohe Angewann - Wildgraben (He 55)".

#### 14. Statistik

##### FNP- Änderung Nr. 59:

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 16.320 qm 100 %

Darstellung "gewerbliche Bauflächen": ca. 16.320 qm 100 %

##### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 133-VEP":

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 80.101 qm 100 %

Gewerbegebiet: ca. 17.238 qm 22 %

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 857 qm 1 %

Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg": ca. 846 qm 1 %

externe Ausgleichsflächen: ca. 61.160 qm 76 %

#### 15. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133 - VEP)" wurde zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme der anfallenden Verfahrenskosten durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird. Darüber hinaus wird im Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers bestätigt, dass er bereit und in der Lage ist, das mit der Stadt abgestimmte Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Folgende Punkte sind Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- Vorhabenbeschreibung,
- Durchführungsverpflichtung,
- Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- Regelung zwischen Vorhabenträger und Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR zu einmaligen Abwasserbeiträgen,
- Regelungen zwischen Vorhabenträger und Mainzer Netze GmbH hinsichtlich des Umgangs mit den Freileitungsmasten,
- Kostenträgerschaft.

16. Kosten

Über die Kosten hinaus, die vom Vorhabenträger zu tragen sind, sind keine weiteren Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben.

Mainz, 19.10.2021



Marianne Grosse  
Beigeordnete

Planungsträger:

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Zitadelle, Bau A  
Am 87er Denkmal  
55131 Mainz

**Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplans  
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
"Erweiterung Moser Caravaning VEP (He 133)"**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Erweiterung Moser Caravaning VEP (He 133)"**

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Dieser Bericht umfasst 33 Seiten  
Proj.-Nr.: 103-20

vorgelegt von:

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

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B  
Tel. 061 31-905 68 60 • Fax 905 68 61

**Mainz, den 11.12.2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<b>EINLEITUNG</b> .....	4
2	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b> .....	4
2.1	Flächennutzungsplanänderung .....	5
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	5
2.3	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	8
2.4	Angaben zur Bau- und Betriebsphase .....	12
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
2.6	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	12
3	<b>BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS</b> .....	13
3.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	13
3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt .....	13
3.2.1	Schutzgut Pflanzen .....	13
3.2.2	Schutzgut Tiere .....	17
3.2.3	Schutzgut Biologische Vielfalt .....	17
3.2.4	Geschützte Flächen und Objekte .....	17
3.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	18
3.4	Schutzgut Wasser .....	18
3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	18
3.6	Schutzgut Landschaft .....	18
3.7	Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	20
3.8	Wechselwirkungen .....	20
4	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> .....	20
4.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	20
4.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt .....	20
4.2.1	Schutzgut Pflanzen .....	20
4.2.2	Schutzgut Tiere .....	21
4.2.3	Schutzgut Biologische Vielfalt .....	22
4.2.4	Geschützte Flächen und Objekte .....	22
4.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	22
4.4	Schutzgut Wasser .....	22
4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	22
4.6	Schutzgut Landschaft .....	23
4.7	Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	23
4.8	Wechselwirkungen .....	23

5	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>23</b>
6	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>23</b>
6.1	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....</b>	<b>24</b>
6.2	<b>Verlagerung von landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen (LEF) des rechtskräftigen Bebauungsplans "He 105" .....</b>	<b>25</b>
6.2.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	25
6.2.2	Verlagerung der Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung des Time-lag-Faktors..	26
6.3	<b>Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133" .....</b>	<b>27</b>
6.4	<b>Artenschutz .....</b>	<b>27</b>
6.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	28
6.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	28
6.5	<b>Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz.....</b>	<b>29</b>
7	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS AUF DIE UMWELT .....</b>	<b>30</b>
8	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE.....</b>	<b>30</b>
9	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>30</b>
10	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>33</b>

## 1 Einleitung

Die Landeshauptstadt Mainz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Moser Caravaning VEP (He 133)". Die Firma Moser Caravaning betreibt seit Mitte der 1970er Jahre im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Mit der Zielsetzung, den bestehenden Betriebsstandort weiter zu stärken und auf die steigende Nachfrage mit einem entsprechend größeren Angebot betriebswirtschaftlich zu reagieren, plant die Firma Moser Caravaning eine Erweiterung des Betriebes in Form einer räumlichen Ausdehnung der bisherigen Ausstellungsflächen in Richtung Westen. Hierzu soll eine Teilfläche der städtischen Parzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 von der Stadt Mainz erworben werden. Für den Bereich der städtischen Parzelle existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)". In diesem ist für die o. g. städtische Parzelle eine landespflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt (siehe Abbildung 10). Um einen Teil der für die Erweiterung der Firma Moser Caravaning geplanten Fläche zukünftig gewerblich nutzen zu können, ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. des gültigen Baurechts erforderlich.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die zukünftig im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, muss der Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133" geändert werden.

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (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 1 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 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr.13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Es wurde ein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (viriditas, 2020), auf den hiermit verwiesen wird.

## 2 Beschreibung des Vorhabens

Die nachfolgenden Kapitel beinhalten – neben den Angaben zur Flächennutzungsplanänderung – die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1 a und b der Anlage 1 zu § 2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB, d.h.

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans und
- Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden,
- Angaben zur Bau- und Betriebsphase,
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das städtebauliche Konzept für die Erweiterung der Firma Moser Caravaning (siehe Abbildung 2).

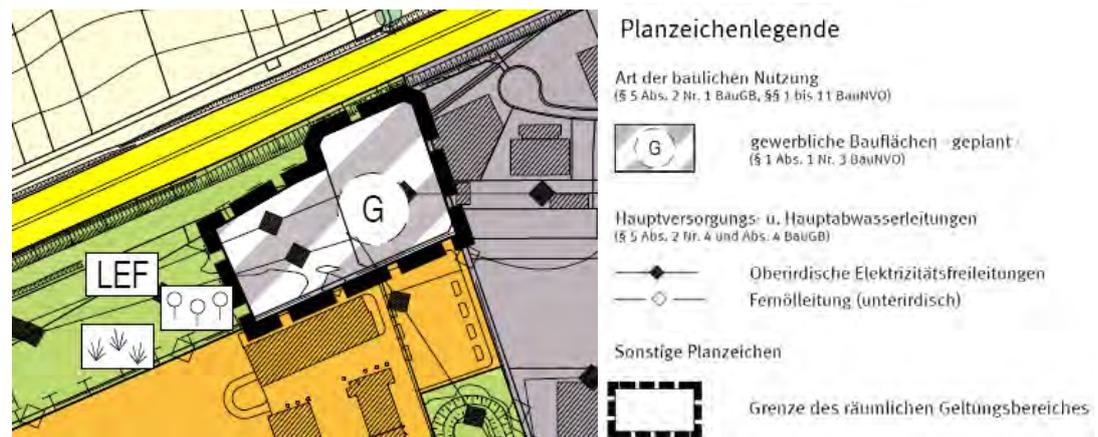
## 2.1 Flächennutzungsplanänderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind für den Westen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133" "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" mit der Zweckbestimmung "Extensivwiesen" und "Streuobstwiesen" dargestellt. Zudem sind für das Plangebiet "oberirdische Elektrizitätsfreileitungen" und eine "unterirdische Fernölleitungstrasse" verzeichnet. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133" überplante Teilfläche des bestehenden Betriebsgeländes an der Curiestraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche" festgelegt.

Die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes "He 133" als Gewerbegebiet widersprechen den oben genannten Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Es ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet sollen zukünftig "gewerbliche Bauflächen" dargestellt werden (siehe Abbildung 1).

Der im gültigen Flächennutzungsplan für das Plangebiet aktuell dargestellte Verlauf der Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt" wird auf Basis der mittlerweile genaueren Katastergrundlagen im Zuge der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes korrigiert und hierdurch nach Süden, d. h. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 59, verlagert. Hierdurch entfällt die Darstellung der Trasse, da diese nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt.

**Abbildung 1: Flächennutzungsplanänderung Nr. 59 (Quelle: Stadt Mainz, 2020)**



## 2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der bestehende Teil des Betriebsgeländes im Osten soll umstrukturiert und eine Werkstatthalle soll errichtet werden. Die Errichtung der neuen Werkstatthalle mit ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur bereits bestehenden Verkaufs- und Wartungshalle in der Curiestraße 24. Auf der Erweiterungsfläche im Westen sind 130 Stellplätze für Wohnmobile und ein Ausstellungsgebäude geplant. Das neue Gebäude mit ca. 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche dient der Präsentation von Sonder- und Aktionsmodellen. Insgesamt sind für den gesamten Geltungsbereich zwei Firmengebäude, 247 Stellplätze für Wohnmobile (Ausstellungsplatz) und 14 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen (siehe Abbildung 2). Ein Teil der Stellplätze für Wohnmobile wird überdacht, um die Fahrzeuge vor Verschmutzung mit Vogelkot und vor Hagelschlag zu schützen.

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan He 133 (Quelle: Hahn, 2020) mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche (rote Umrandung)



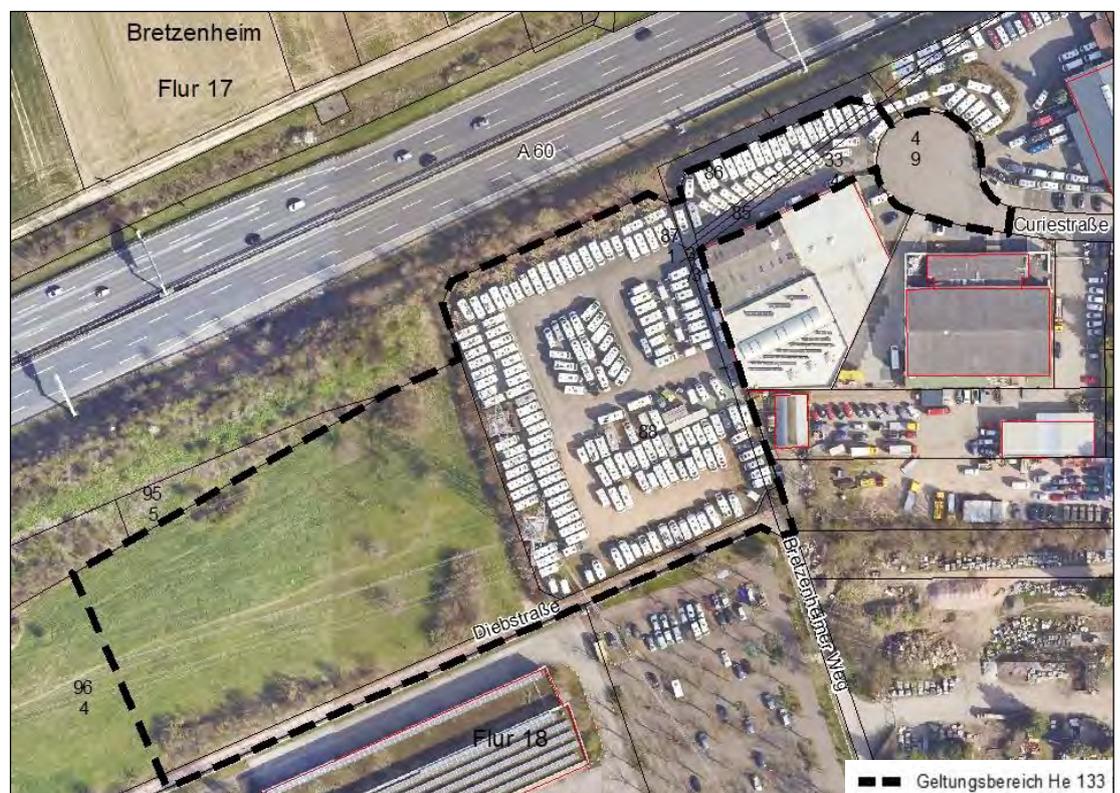
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning VEP (He 133)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Caravaning- Betriebes an der Curiestraße 24 geschaffen werden. Da es sich bei dem Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Vorhabenträgers handelt, soll hierzu ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "He 133" liegt in den Gemarkungen Hechtsheim sowie Bretzenheim, südlich der Bundesautobahn A 60, und wird begrenzt

- im Norden durch die Böschung der Bundesautobahn A 60 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 87/2, 81/10 und 95/5, alle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17,
- im Süden durch die Diebstraße (Flurstück 90/3) sowie durch eine unmittelbar nördlich des Betriebsgebäudes "Curiestraße 24" gezogene Linie durch die Flurstücke 5/3, Gemarkung Hechtsheim, Flur 19,
- im Westen durch die Diebstraße (Flurstück 90/3, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17) sowie durch eine parallel zur westlichen Grenze des Bretzenheimer Weges um ca. 190 m nach Westen versetzte Linie (entspricht dem neu zu bildenden Flurstück aus dem Teilstück des Flurstücks 96/4, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17),
- im Osten durch die Curiestraße sowie durch die östliche Grenze des Bretzenheimer Wegs (Flurstück 29/5, Gemarkung Hechtsheim, Flur 19), durch die östliche Grenze der Flurstücke 5/3 und 33/4, beide Gemarkung Hechtsheim, Flur 19, und durch die östliche Grenze der Flurstücke 85 und 86, beide Gemarkung Bretzenheim, Flur 17.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha und ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

**Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Stadt Mainz, 2020)**



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

Nachfolgend werden die umweltrelevanten Aspekte der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning VEP (He 133)" 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 (8) BauGB zu entnehmen.

### ***Art und Maß der baulichen Nutzung***

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133" dient vorwiegend der Unterbringung eines Gewerbebetriebes. Die Art der baulichen Nutzung ist daher basierend auf der Baunutzungsverordnung als "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzt.

Die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung basiert auf dem seitens des Vorhabenträgers eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplans sowie auf den Vorgaben bezüglich der Einhaltung von Schutzabständen zu den im zentralen Plangebiet liegenden beiden Hochspannungsmasten und der Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A 60. Für das westliche Baufenster ist eine maximal zulässige Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt und für das östliche Baufenster von maximal 900 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 4). Bezogen auf das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1. Aufgrund des geplanten Vorhabens und der geplanten Außenanlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen erforderlich. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebiets die zulässige Grundfläche durch die in § 14 (2) BauNVO und durch die in § 19 (4) Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

### ***Verkehrsflächen***

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Erschließungsstraße "Curiestraße" enthalten (siehe Abbildung 4). Diese ist heute bereits vorhanden und im Bebauungsplan als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Die Einbeziehung der Fläche dient dem Nachweis der gesicherten äußeren Erschließung.

Die innere Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über eine auf dem Betriebsgelände an der Curiestraße bereits bestehende Fläche.

### ***Geh-, Fahr- und Leitungsrecht***

Für die in der ehemaligen Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" noch enthaltenen Mittelspannungs- und Telekommunikationskabel wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (siehe Abbildung 4).

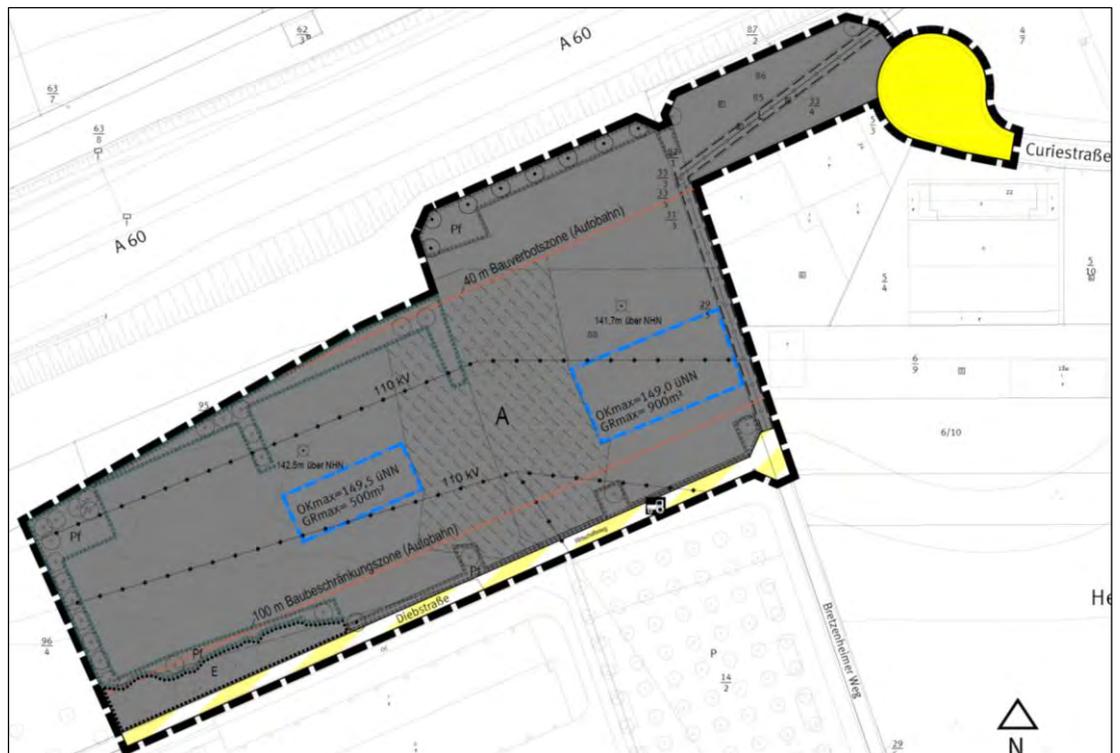
### ***Bauverbots- und Baubeschränkungszone***

Gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers ist westlich der bestehenden Hochspannungsmasten eine maximale Bauhöhe von 7 m über dem Geländeniveau möglich. Ausgehend von einem Geländeniveau von 142,5 m über Normalnull (NN) ist für das westliche Baufenster daher eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 149,5 m über NN festgesetzt. Für das östliche Baufenster ist aufbauend von einem Geländeniveau von 141,7 m über NN seitens des Netzbetreibers eine maximale Bauhöhe von 7,3 m zugestanden worden. Daher ist für dieses östliche Baufenster eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 149,0 m über NN festgesetzt (siehe Abbildung 4).

Für sämtliche Nebenanlagen, Garagen und/ oder Carports besteht aufgrund der beiden im Plangebiet liegenden Hochspannungsmasten unabhängig vom bestehenden Geländeneiveau zudem eine Höhenbeschränkung auf maximal 5,0 m. Zur Umsetzung dieser Vorgaben sind bezogen auf das unterste vorzufindende Geländeneiveau von 141,7 m über NN daher sämtliche Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 146,5 m über NN zulässig.

Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone der direkt im Norden angrenzenden Bundesautobahn A 60 (siehe Abbildung 4).

**Abbildung 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravanning – VEP (He 133)" mit Darstellung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (Quelle: Stadt Mainz, 2020)**



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

#### Begrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung und ab 10 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche sind extensiv und mit Substratdicken von mindestens 0,10 Meter zu begrünen. Das Vorhaben sieht vier Dachflächen für die Begrünung vor, davon befinden sich drei auf der Erweiterungsfläche (siehe Abbildung 2).

Zusammenhängende Teilflächen von Wand- und Fassadenflächen, die tür- und fensterlos und mindestens 20 m<sup>2</sup> groß sind, sind zu begrünen. Unter zusammenhängenden Teilflächen werden Wand- und Fassadenflächen verstanden, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist und die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Die geplanten Gebäude verfügen nicht über die vorgenannten Bedingungen für eine Fassadenbegrünung.

Gemäß dem Mindeststandard der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz gemessen an der GRZ II mit 0,8 für GE sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu

begrünen. Auf diesen Flächen sind mindestens 20 % heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen und je angefangene 100 m<sup>2</sup> der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche sowie je 4 Stellplätze mindestens 1 groß- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Gemäß des städtebaulichen Konzepts ist eine Fläche von 3.440 m<sup>2</sup> zu begrünen sowie 35 Bäume zu pflanzen (siehe Tabelle 1).

**Tabelle 1: Zu begrünende Flächen und Gehölzpflanzungen**

Art der baulichen Nutzung	Flächen-größe des Baugebietes in m <sup>2</sup>	nicht überbau-bare Grund-stücksfläche in m <sup>2</sup>	geplante Grünfläche in m <sup>2</sup>	Gehölzpflan-zung in m <sup>2</sup> (20 % der zu begrünenden Fläche)	Anzahl der Bäume (1 Baum je angefangene 100 m <sup>2</sup> der gärtnerisch oder angelegten Fläche) mit StU von 18/20 cm	Anzahl der Bäume für Parkplätze (je 1 Baum StU von 18/20 cm / 4 Stellplätze)
GE	17.207,5	3.441,5	3.442,6	688,3	35	4

Der Umfang der vorgegebenen zu begrünenden Flächen und die Gehölzpflanzungen werden unter Zugrundelegung des Freiflächenkonzepts im Bereich der Erweiterungsfläche sowie der Bestandsbäume im Geltungsbereich erfüllt (siehe Abbildung 5). Vorgesehen ist die Pflanzung von 23 Bäumen auf der Erweiterungsfläche. Auf dem Betriebsgelände befinden sich acht und auf der Erweiterungsfläche vier Bestandsbäume. Damit wird die Vorgabe von 35 Bäumen im Geltungsbereich incl. 4 Bäume für die vorgesehenen 14 PkW-Stellplätze erfüllt.

**Abbildung 5: Freiflächenkonzept für die Erweiterungsfläche (Quelle: JESTAEDT + Partner, 2020)**



### Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Kfz- Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

### *Versiegelungsbilanz*

Der Umfang der Neuversiegelung ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept für die Erweiterungsfläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs (siehe Abbildung 2 sowie Abbildung 5). Für den östlichen Teil sind keine strukturellen Veränderungen geplant, so dass für diesen Bereich keine Versiegelungsbilanz erforderlich ist.

Die Erweiterungsfläche beträgt 8.685 m<sup>2</sup>. Davon werden 1.852 m<sup>2</sup> vollversiegelt, 4.418 m<sup>2</sup> teilversiegelt und 2.415 m<sup>2</sup> bleiben unversiegelt (siehe Tabelle 2).

**Tabelle 2: Neuversiegelung auf der Erweiterungsfläche**

Art der Nutzung	Art der Versiegelung	Fläche in m <sup>2</sup>
Fahr- und Rangierwege	teilversiegelt	2.150
Ausstellungsgebäude	vollversiegelt	432
Stellplätze mit Überdachung	vollversiegelt	1.420
Stellplätze ohne Überdachung	teilversiegelt	2.260
Zuwegung zu Eingängen des Ausstellungsgebäudes	teilversiegelt	8
Grünfläche	unversiegelt	2.415

Der Eingriff kann durch extensive Dachbegrünung minimiert werden:

In der Planung für die Erweiterungsfläche sind drei Dächer mit Dachbegrünung vorgesehen (siehe Abbildung 2):

- Fläche des zu begrünenden Dachteils des Ausstellungsgebäudes: 215 m<sup>2</sup>
- Überdachte Stellplätze mit Dachbegrünung im Süden der Erweiterungsfläche: 230 m<sup>2</sup>
- Überdachte Stellplätze im Nordwesten der Erweiterungsfläche: 315 m<sup>2</sup>.

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche der Dachbegrünung von 760 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der positiven Wirkung auf Natur und Landschaft ist die extensive Dachbegrünung als Minimierung ansetzbar. Hierzu wird ein Faktor von 0,25 im Hinblick auf die ermittelte Flächengröße der extensiven Dachbegrünung angesetzt. Daraus ergibt sich eine anrechenbare Fläche für die Minimierungsmaßnahme von (760 m<sup>2</sup> x 0,25 =) 190 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahme im Bereich der Erweiterungsfläche verbleibt eine Vollversiegelung von (1.852 m<sup>2</sup> - 190 m<sup>2</sup> =) 1.662 m<sup>2</sup>.

Insgesamt kommt es somit zu einer Neuversiegelung von (1.662 m<sup>2</sup> + 4.418 m<sup>2</sup> =) 6.080 m<sup>2</sup>.

### Beleuchtung

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna ist die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden mit warmweiß getönten LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K, Abstrahlwinkel von maximal 70° zur Vertikalen, gerichtet zum Boden erfolgen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zu folgenden Umweltbelangen Hinweise:

- Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Besonderer Artenschutz
- Baumschutz
- Erdarbeiten - Bodenschutz

## 2.4 **Angaben zur Bau- und Betriebsphase**

### **Bauphase**

Für die Freimachung des Baufeldes sind die Grünbestände auf der Erweiterungsfläche sowie der Oberboden zu entfernen. Die Rodung der Gehölze bzw. das auf den Stock setzen, ist außerhalb der Vegetationsperiode zwischen 1.10 und 28./29.2 durchzuführen. Des Weiteren sind artenschutzrechtliche Maßnahmen vor Baubeginn erforderlich (siehe Kapitel 6).

Baubedingte Umweltauswirkungen entstehen z. B. durch Baustellenverkehr sowie durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der umweltfachlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt über die Erschließung des Gewerbegebiets. Zum Schutz vor Stäuben während der Bauphase können Maßnahmen wie z.B. Befeuchtung staubender Materialien bei Abbruch, Einbau und Transport sowie undurchlässige Bauzäune eingesetzt werden.

### **Betriebsphase im Sinne der dauerhaften Nutzung**

Hinsichtlich der Betriebsphase wurde folgendes Fachgutachten erstellt:

- Wasserwirtschaftliches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung (icon, 2020)

Das genannte Fachgutachten ist teilweise Grundlage für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

## 2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Betriebserweiterung der Firma Moser Caravaning nach Westen. Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung.

## 2.6 **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage zu § 2 (4) und §§ 2a und 4c 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:

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning VEP (He 133)" sind die Regelungen des BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB zu ermitteln. Im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich eine festgesetzte Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)", welche räumlich verlagert werden muss.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr.13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein separates artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (viriditas, 2020).

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning VEP (He 133)" kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zu einer Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Bestimmungen des WHG zu beachten und anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse ermöglichen. Hierzu wurde ein wasserwirtschaftliches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung für die Erweiterungsfläche erstellt (icon, 2020).

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

- Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Mainz (2015) ist das Plangebiet als Fläche für den Erhalt und die Sicherung von Halboffenland-Biotopen sowie von Gewässern ausgewiesen und sieht gemäß dem landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept die Anlage von Wald- und Gehölzstreifen vor.

### **3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

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

#### **3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes, im westlichen Teil ist eine Ausgleichsfläche gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan He 105 festgesetzt. Es befindet sich keine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches. Die Fläche hat eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung.

Als schalltechnische Vorbelastung ist die Bundesautobahn A 60, die unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft, zu nennen.

#### **3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

##### **3.2.1 Schutzgut Pflanzen**

Im Geltungsbereich erfolgte im Jahr 2020 eine Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (viriditas, 2020). Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

##### Kleingehölze

Die größtenteils im Rahmen der Anlage der Ausgleichsfläche gepflanzten Gehölze liegen in den randlichen Bereichen der Erweiterungsfläche. Das bestehende Betriebsgelände wird südlich, westlich und nördlich von Strauchgehölzen (Kreuzdorn-Hartriegel-Gebüsche) eingenommen (siehe Abbildung 6).

Die von Sträuchern dominierten Gehölzbestände setzen sich aus Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Wolligem Schneeball (*Viburnum lantana*), Roter Heckenkirsche (*Lonicera xy-*

losteum), Hunds-Rose (*Rosa canina*) sowie Jungwuchs von Feld-Ahorn (*Acer campestre*) zusammen. In den Gehölzbeständen im Norden der Erweiterungsfläche tritt vermehrt Liguster (*Ligustrum vulgare*) hinzu.

Das Strauchgehölz im südöstlichen Eck der Erweiterungsfläche wird maßgeblich durch die Feld-Ulme (*Ulmus minor*) eingenommen. Die Strauchschicht wird maßgeblich von Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Wolligem Schneeball (*Viburnum lantana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) aufgebaut.

Im Nordosten der Kompensationsfläche gibt es einen überwiegend aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) bestehenden Hainbuchen-Bestand.

#### Einzelgehölze

Es verteilen sich mehrere Einzelbäume über den gesamten Geltungsbereich. Auf dem bestehenden Betriebsgelände stehen lediglich große Platanen (*Platanus x hispanica*) am nördlichen Rand in einem Zierbeet (siehe Abbildung 6).

Die übrigen Bäume verteilen sich locker auf die Erweiterungsfläche. Die Gehölze wurden im Rahmen der Anlage der Ausgleichsfläche gepflanzt. Dort stehen große Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) sowie mittelgroße Garten-Äpfel (*Malus domestica*) und Garten-Birnen (*Pyrus communis*).

#### Grünland

Der Geltungsbereich wird zu mehr als einem Drittel von einer extensiv genutzten Fettwiese eingenommen. Diese stellt somit den wesentlichen Teil der Erweiterungsfläche westlich des bestehenden Betriebsgeländes dar. Zugleich ist die Wiese eine im Rahmen der Eingriffsregelung angelegte Ausgleichsfläche, welche im Jahr 1999 mit Landschaftsrasen angesät wurde.

Die Wiese ist in ihrer Gesamtheit relativ stark von Gräsern dominiert. Der Kräuteranteil liegt unter 20 % Deckung. Das Artenspektrum der Fläche ist somit als eingeschränkt zu bezeichnen, konkurrenzschwache niedrigwüchsige Arten fehlen gänzlich.

Im südöstlich gelegenen Zugangsbereich ist die Wiese recht mager mit Schmalblättriger Wicke (*Vicia angustifolia*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Weicher Trespe (*Bromus hordeaceus*), Schmalblättrigem Rispengras (*Poa angustifolia*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gewöhnlicher Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Knollen-Platterbse (*Lathyrus tuberosus*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Weißem Labkraut (*Galium album*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie Echtem Labkraut (*Galium verum*). Als Störzeiger treten Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Pfeilkresse (*Cardaria draba*) hinzu.

Im zentralen Teil der Wiese, welche der Möhren-Glatthafer-Gesellschaft (*Dauco-Arrhenatheretum*) zugerechnet werden kann, nimmt der Deckungsanteil der Gräser nochmals zu. Die Gräser Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Schmalblättriges Rispengras (*Poa angustifolia*) und Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*) sind absolut dominant, Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) gesellt sich hinzu. Die Wiese ist in ihrer Gesamtheit recht homogen. Der Deckungsgrad von Kräutern wie Weißem Labkraut (*Galium album*), Echtem Labkraut (*Galium verum*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Gewöhnlicher Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilder Möhre (*Daucus carota*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Wiesen-Margerite (*Leucanthemum ircutianum*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*) und Knollen-Platterbse (*Lathyrus tuberosus*) liegt bei unter 15 %.

#### Weitere anthropogen bedingte Biotope

Die gewerblich genutzten Flächen nehmen etwa die Hälfte des Geltungsbereichs ein und umfassen Teile des bestehenden Betriebsgeländes (siehe Abbildung 6). Das Areal ist zu

großen Teilen von den geschotterten und asphaltierten Wohnmobil-Stellplätzen geprägt, welche sich im Osten des Plangebietes befinden.

#### Flächenhafte Hochstaudenfluren

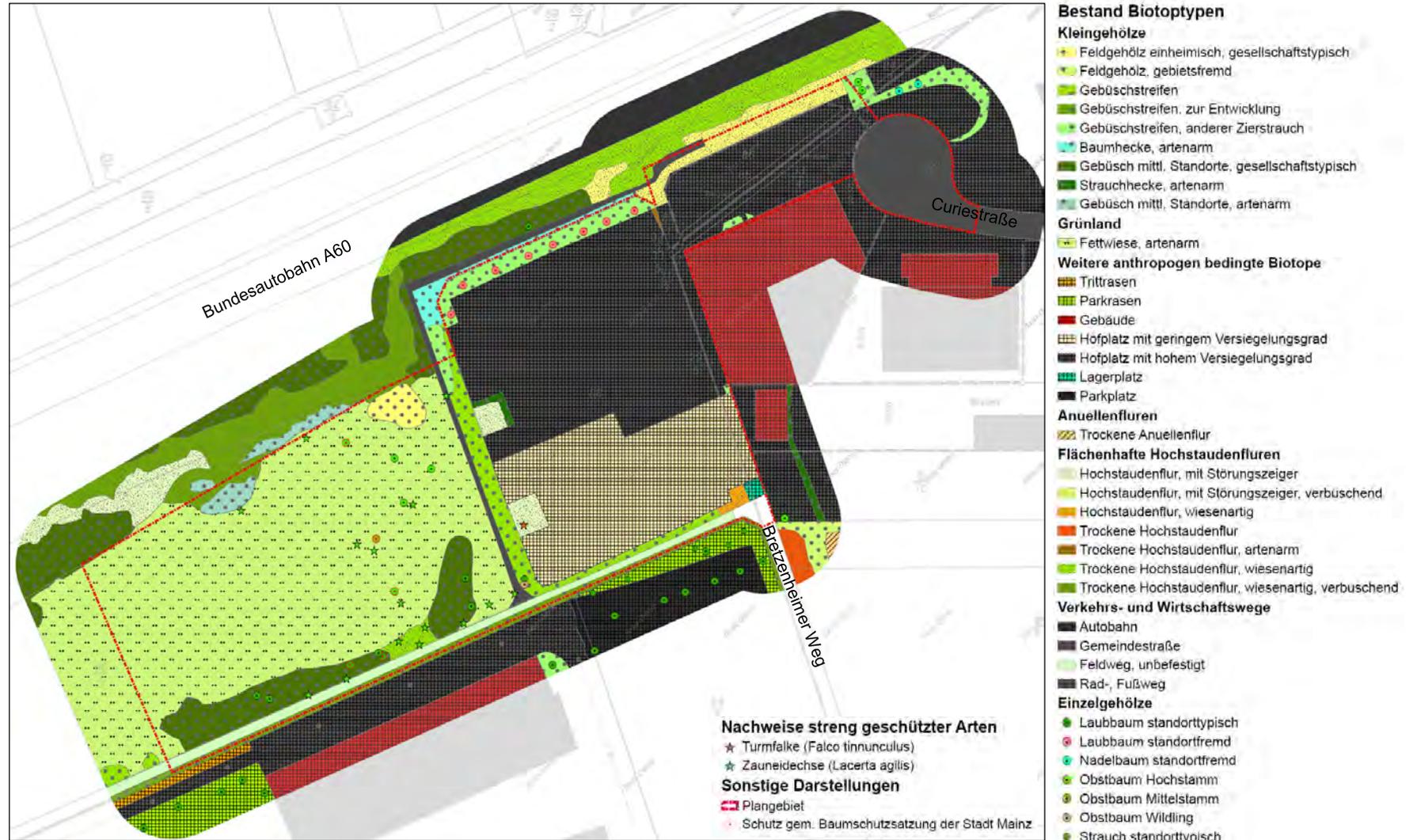
Ausdauernde Ruderalbestände mittlerer Standorte haben sich unterhalb der Strommasten am westlichen Rand des bestehenden Betriebsgeländes etabliert. Die Bereiche sind sehr stark von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) dominiert und der Brennnessel-Gundermann- Gesellschaft (*Urtica dioica*-*Glechometalia*-Gesellschaft) zuzurechnen (siehe Abbildung 6).

Am südlichen Rand der Erweiterungsfläche wächst eine Ruderale Wiese, welche der Rainfarn-Glatthafer-Gesellschaft zuzuordnen ist. Neben den namensgebenden Arten Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) wächst in diesem Bereich viel Orientalisches Zackenschötchen (*Bunias orientalis*).

Die Saumbereiche zu den Gehölzbeständen sind ebenfalls durch Rainfarn-Glatthaferwiesen charakterisiert. Hier treten vereinzelt Echte Nelkwurz (*Geum urbanum*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) sowie Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*) auf.

Nördlich des bestehenden Betriebsgeländes, jenseits des Zaunes, findet sich eine ruderalisierte Rodungsfläche. Wegen des hohen Anteils einjähriger und ausdauernder Ruderalarten wurden die Bestände hier als Wegrauken-Gundermann-Bestand (*Sisymbrium*-*Glechometalia*-Mosaikbestand) zugeordnet.

Abbildung 6: Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich (Quelle: viriditas, 2020)



### **3.2.2 Schutzgut Tiere**

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan vor, auf den hiermit verwiesen wird (viriditas, 2020). Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Das Plangebiet besteht in der westlichen Hälfte aus einer Wiese mit Gehölzbeständen und Einzelbäumen. Aufgrund der großen Offenheit besitzt das Gebiet in erster Linie Habitateignung für Halboffen- und Offenlandarten, in den Rand- und Übergangsbereichen im Norden und Süden auch für Arten mit stärkerer Bindung zu Sträuchern und Gehölzen (siehe Abbildung 6).

#### ***Avifauna***

Für den Großteil der nachgewiesenen Vogelarten spielt das Plangebiet eine untergeordnete Rolle, da die Bruthabitate überwiegend in den Randbereichen oder außerhalb des Plangebietes liegen. Die Vogelarten mit Brutverdacht im Plangebiet sind im Bestand nicht gefährdet und an jährliche Nistplatzwechsel angepasst.

Auf dem südlichen Hochspannungsmast, der unmittelbar am westlichen Rand des bestehenden Betriebsgeländes steht, wurde ein Horst des streng geschützten Turmfalken festgestellt (siehe Abbildung 6).

#### ***Reptilien***

Als Lebensraum für die an strukturreiche und sonnenbeschienene Offenlandbiotope gebundene Zauneidechse (*Lacerta agilis*) weist das Gebiet in Teilbereichen gute Habitateignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte auf. Die innerhalb des Gebietes befindlichen potenziell geeigneten Strukturen sind lediglich auf der Erweiterungsfläche gegeben. Die streng geschützte Zauneidechse wurde im Bereich der Erweiterungsfläche nachgewiesen (siehe Abbildung 6). Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet, der vorliegenden Ergebnisse und den Dichten der Art in vergleichbaren Lebensräumen im Naturraum ist ein Vorkommen von ca. 32-60 Individuen zu vermuten.

#### ***Sonstige Artengruppen***

Für Fledermäuse fehlen im Plangebiet Strukturen, die ihnen als Quartier dienen könnten. Insgesamt weist das Gebiet eine geringe Bedeutung für Fledermäuse auf.

Das Plangebiet weist keine Eignung für streng geschützte Amphibienarten auf, da Reproduktionsgewässer fehlen.

### **3.2.3 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches spielt durch das bestehende Betriebsgelände der Firma Moser Caravaning eine geringe Rolle für die biologische Vielfalt. Die Erweiterungsfläche im Westen hat eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Als streng geschützte Tierarten wurden die Zauneidechse und der Turmfalke innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

### **3.2.4 Geschützte Flächen und Objekte**

Im Plangebiet liegen keine biotopkartierten Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz (MUEEF, 2020a). Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb geschützter Flächen und Objekte i.S.d. BNatSchG. Es wurden keine gesetzlich geschützten Biotope erfasst (viriditas, 2020). Ausnahme bilden die gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützten Bäume (siehe Kapitel 3.2.2 sowie Abbildung 6).

### 3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Im Geltungsbereich steht im Quartär abgelagerter Löß und Lößlehm an. Auf dem Löß liegt in der Erweiterungsfläche Oberboden mit einer Mächtigkeit von 0,1 m bis 0,2 m auf. Es handelt sich dabei um sandigen Lehm. Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes wird der Löß von einer Auffüllung überlagert und ist überwiegend versiegelt (Rubel & Partner, 2020).

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

### 3.4 Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich existieren keine Oberflächengewässer.

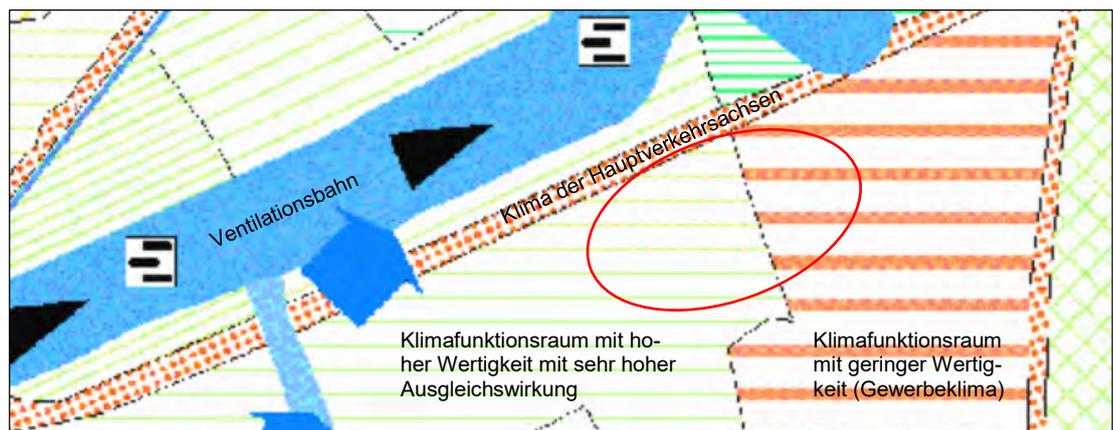
#### Grundwasser

Trinkwasserschutzgebiete kommen im Geltungsbereich nicht vor. Die Grundwasserlandschaft wird durch tertiäre Kalksteine beherrscht, die Grundwasserneubildung ist gering und die Grundwasserüberdeckung mittel (MUEEF, 2020b). Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden im März 2020 in Tiefen bis zu 5 m kein Grund- und Schichtwasser angetroffen. Die Böden im Geltungsbereich können Niederschlagswässer aufstauen, so dass es temporär zu einer Schichtwasserführung und Stauwasser in geringeren Tiefen kommen kann (Rubel & Partner, 2020).

### 3.5 Schutzgut Klima / Luft

Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Mainz befindet sich das bereits bestehende Betriebsgelände des Geltungsbereiches innerhalb eines Klimafunktionsraumes von geringer Wertigkeit (Gewerbeklima). Die Erweiterungsfläche befindet sich in einem Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesautobahn A60, welche ein Klima der Hauptverkehrsachsen aufweist und eine lufthygienische Vorbelastung darstellt (siehe Abbildung 7).

**Abbildung 7: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte Mainz (Quelle: Stadt Mainz, 1995) und ungefähre Lage des Geltungsbereiches (rot umgrenzt)**



### 3.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (MUEEF, 2020a). Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit dem bestehenden Betriebsgelände ist überwiegend versiegelt. Auf dem westlichen Teil befindet sich eine Ausgleichsfläche, die von einer extensiv bewirtschafteten Wiese sowie einzelnen Gehölzstrukturen eingenom-

men wird. Es bestehen Vorbelastungen durch das bestehende Betriebsgelände, das angrenzende Gewerbegebiet, die Hochspannungsmasten sowie die nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich anschließende Bundesautobahn A60 (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9).

**Abbildung 8: Blick vom bestehenden Betriebsgelände Richtung Westen (Quelle: JESTAEDT + Partner, 2020)**



**Abbildung 9: Blick über die Erweiterungsfläche Richtung Osten (Quelle: JESTAEDT + Partner, 2020)**



### **3.7 Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Bodendenkmäler bekannt. Als Sachgüter gelten die Hochspannungsmasten auf dem bestehenden Betriebsgelände der Firma Moser Caravaning sowie die in der ehemaligen Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" enthaltenen Mittelspannungs- und Telekommunikationskabel.

### **3.8 Wechselwirkungen**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit dem bestehenden Betriebsgelände ist überwiegend versiegelt und weist eine untergeordnete Bedeutung für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Klima / Luft und Landschaft auf. Der westliche Teil besteht aus einer Ausgleichsfläche und wird zu ca. 80% von einer extensiv genutzten Wiese eingenommen. Auf ca. 20 % der Fläche wachsen Gehölzstrukturen. Die Ausgleichsfläche hat eine mittlere bis hohe Bedeutung für die oben genannten Schutzgüter.

Als streng geschützte Tierarten wurden der Turmfalke sowie die Zauneidechse nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet liegen keine biotopkartierten Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz (MUEFF, 2020a). Das Untersuchungsgebiet befindet sich zudem außerhalb geschützter Flächen und Objekte i.S.d. BNatSchG.

## **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 (4) und §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Zugrunde gelegt wird der derzeitige Zustand der Umwelt innerhalb des Geltungsbereiches des "He 133".

### **4.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

Flächen mit Wohnnutzung werden nicht beansprucht. Bauarbeiten und LKW-Verkehr sind zeitlich begrenzt. Baubedingt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit.

Das Plangebiet spielt für die Naherholung eine untergeordnete Rolle. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, können als nicht erheblich eingestuft werden.

### **4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

#### **4.2.1 Schutzgut Pflanzen**

Im Osten des Geltungsbereiches kommt es zu einer Umstrukturierung des bestehenden Betriebsgeländes. Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen. Die Umstrukturierung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen.

Auf der Erweiterungsfläche im Westen des Geltungsbereiches kommt es im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zum Verlust von Biotop- und Nutzungsstrukturen. Es werden 7.470 m<sup>2</sup> mittelwertige, 495 m<sup>2</sup> hochwertige und 160 m<sup>2</sup> geringwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen im Bereich der Erweiterungsfläche beansprucht (siehe Tabelle 3). Ein hochwertiges, 560 m<sup>2</sup> großes Gebüsch mittlerer Standorte bleibt im Südwesten des Geltungsbereiches erhalten (siehe Abbildung 4).

**Tabelle 3: Beanspruchte Biotop- und Nutzungsstrukturen im Bereich der Erweiterungsfläche**

Biotopcode	Beschreibung	Bewertung	m <sup>2</sup>
BA1, os	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten mit gesellschaftstypischer Artenkombination	hoch	155
BB1	Gebüschstreifen	mittel	330
BB1, s7	Strauchreihe aus Ziersträuchern	gering	30
BB9, os	Gebüsche mittlerer Standorte mit gesellschaftstypischer Artenkombination	hoch	340
BB9, xd2	Gebüsche mittlerer Standorte, artenarm	mittel	100
EA1, xd2	Glatthaferwiese, artenarm	mittel	6.880
LB2, oe1 (tt)	Trockene Hochstaudenflur, wiesenartig (verbuschend)	mittel	160
VB5	Fußweg	gering	130
<b>Inanspruchnahme von Biotoptypen im Bereich der Erweiterungsfläche</b>			<b>8.125</b>

Des Weiteren werden 6 Einzelbäume im Bereich der Erweiterungsfläche beansprucht, davon sind 3 nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt (siehe Abbildung 6).

Gesetzlich geschützte Biotope und Pflanzenarten werden durch das Vorhaben nicht beansprucht.

Der Eingriff wird durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich kompensiert (siehe Kapitel 6).

#### 4.2.2 Schutzgut Tiere

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan vor (viriditas, 2020). Nachfolgend werden die Ergebnisse zu den Auswirkungen auf die Artengruppen Avifauna und Reptilien zusammenfassend dargestellt:

##### **Avifauna**

Durch die geplanten Bautätigkeiten und den damit einhergehenden Störungen besteht die Möglichkeit, dass der Turmfalke den vorhandenen Nistplatz auf dem Strommast aufgibt. Somit kann das Vorhaben zum Verlust der Fortpflanzungsstätte und somit zum Verstoß gegen das Beschädigungsverbot des § 44 (1) Nr. 3 führen. Durch das Bereitstellen eines neuen Nistplatzes und einer Bauzeitenbeschränkung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG § 44 ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 6.4).

##### **Reptilien**

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes geht Lebensraum der Zauneidechse verloren. Daher ist im Vorgriff auf das Vorhaben ein Zauneidechsen-Lebensraum gleichwertig gemäß den Habitatansprüchen der Zauneidechsen zu entwickeln. Die Fläche muss im Verbreitungsgebiet der lokalen Population liegen.

Mit der Umsetzung der im Kapitel 6.4 beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine Verträglichkeit des Eingriffs im Sinne des BNatSchG § 44 herbeigeführt werden.

#### **4.2.3 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches erweist sich als überwiegend anthropogen überprägt, der westliche Teil verliert durch die Erweiterung des Betriebsgeländes an ökologischer Wertigkeit. Mit Umsetzung von den in Kapitel 6 genannten Maßnahmen sowie mit der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Flächen, dem teilweisen Erhalt hochwertiger Bestandsgehölze sowie der Begrünung von Dächern wird der Fortbestand planungsrelevanter Arten ermöglicht.

#### **4.2.4 Geschützte Flächen und Objekte**

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope erfasst. Es werden drei gemäß der RVO zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützte Bäume beansprucht.

#### **4.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ist der überwiegende Teil der Fläche bereits versiegelt, so dass kein zusätzlicher Verlust von Bodenfunktionen durch das Vorhaben im Osten des Geltungsbereiches zu erwarten ist. Im Bereich der Erweiterungsfläche kommt es zu einer Neuversiegelung von 6.270 m<sup>2</sup> und damit zu einem Verlust von Bodenfunktionen (siehe Tabelle 2).

Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen in Form von Dachbegrünung kann der Eingriff minimiert werden (siehe Kapitel 2.3). Somit verbleibt eine Versiegelung von 6.080 m<sup>2</sup>, die auszugleichen ist (siehe Kapitel 6.3).

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

Im Bereich der Erweiterungsfläche kommt es zu einer Neuversiegelung von 6.270 m<sup>2</sup>. Dadurch kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Gemäß § 55 (2) 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.

Es liegt ein Wasserwirtschaftliches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung vor (icon, 2020). Hierbei ist folgendes für die Erweiterungsfläche vorgesehen:

- Dach- und Verkehrsflächen sollen in Mulden-Rigolen an den südwestlichen, nordwestlichen und nördlichen Rändern der Erweiterungsfläche versickert werden.
- Eine unterirdische Rigole ist im Osten der Erweiterungsfläche vorgesehen.

#### **4.5 Schutzgut Klima / Luft**

Kleinklimatisch kommt es zu einem Verlust von unversiegelten Freiflächen mit lokaler Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Mit Festsetzung von

- extensiver Dachbegrünung,
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingte Mindestmaß
- gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz und
- Anpflanzung von Bäumen

sowie dem Erhalt von Gehölzbeständen werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut verringert. Dachbegrünungen bewirken z.B. eine geringere Aufheizung der Luft und eine Dämpfung von Extremwerten der

Oberflächentemperaturen. Die Anlage von Photovoltaikanlagen auf einem Teil der Dachflächen unterstützt die nachhaltige Energieproduktion und reduziert damit die Emissionen klimaschädlichen Kohlendioxids.

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

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden die Ausgleichsflächen mit ihrer extensiv gepflegten Wiese und die Gehölze im Bereich der Erweiterungsfläche beansprucht. Ein Teil der Gehölzstrukturen, vor allem im Südwesten, bleibt als Eingrünung der geplanten Bebauung erhalten. Gemäß dem Freiflächenkonzept sind eine landschaftsgerechte Eingrünung der Erweiterungsfläche sowie Dachbegrünungen geplant (siehe Abbildung 5). Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches sind keine strukturellen Änderungen geplant, das Landschaftsbild ändert sich hier nicht.

Durch die bestehende Vorbelastung durch die nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bundesautobahn A 60 sowie den Hochspannungsmasten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft insgesamt als gering zu bewerten.

#### **4.7 Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es werden keine Kultur- oder Bodendenkmäler beansprucht. Es gelten Bauhöhenbeschränkungen, um die Zugänglichkeit zu den Hochspannungsmasten zu gewährleisten (siehe Kapitel 2.4). Für die in der ehemaligen Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" enthaltenen Mittelspannungs- und Telekommunikationskabel wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Sachgüter wird somit ausgeschlossen.

#### **4.8 Wechselwirkungen**

Sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die über die bereits beschriebenen Einzelwirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

### **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. 2a der Anlage zu § 2 (4) und §§ 2a und 4c 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.

Im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich eine festgesetzte Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)". Bei Nichtdurchführung der Planung steht diese weiterhin als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Für das bestehende Betriebsgelände liegen Baugenehmigungen vor, so dass dieses weiter als Betriebsgelände genutzt werden kann.

### **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 (4) und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

## 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

### Allgemein

- Ökologische Fachbauleitung

### Schutzgut Pflanzen

- Während der Bauzeit sind Gehölze, die erhalten bleiben, gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Erhalt bzw. Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet durch:
  - Erhalt und Anlage von Gehölzstrukturen,
  - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen,
  - Anlage von extensiver Dachbegrünung.
- Verwendung einheimischer, landschafts- und standortgerechter Vegetation bei Begrünungsmaßnahmen

### Schutzgut Tiere

- Artübergreifend:
  - Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02.
  - Das zu erhaltende Gehölz muss für gehölzbrütende Vogelarten im Winter vor Beginn des Zaunbaus unattraktiv gestaltet werden.
  - Minimierung von Vogelschlag an Glasbauteilen durch Einsatz von Vogelschutzglas
  - Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna erfolgt die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden mit geschlossenen, warmweiß getönten LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K, Abstrahlwinkel von maximal 70° zur Vertikalen, gerichtet zum Boden.
- Artspezifisch: siehe Kapitel 6.4 (Zauneidechse, Turmfalke)

### Schutzgut Boden

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.
- Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungs- oder Versickerungsmaßnahme vorgesehen sind.

### Schutzgut Wasser

- Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß dem Wasserwirtschaftlichen Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung.
- Nicht überdachte Stellplätze und Fahrwege werden mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau ausgeführt.

### Schutzgut Klima / Luft

- Erhalt bzw. Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch:
  - Erhalt und Anlage von Gehölzstrukturen,
  - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen,
  - Anlage von extensiver Dachbegrünung.

### Schutzgut Landschaft

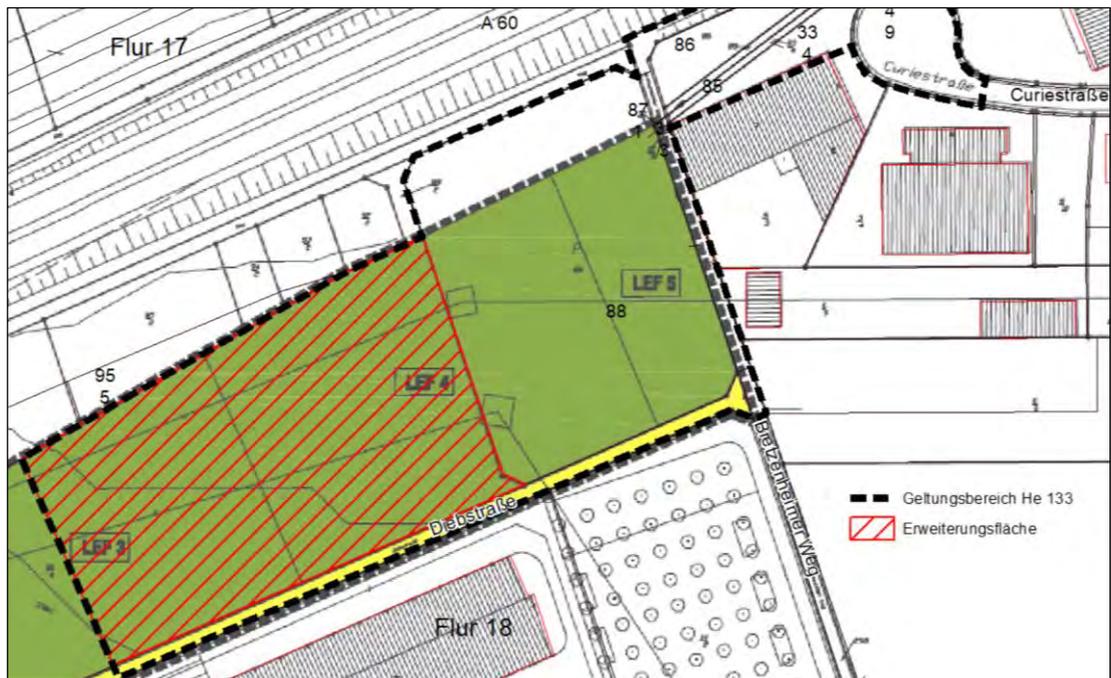
- Landschaftsgerechte Eingrünung der Erweiterungsfläche
- Anlage von extensiver Dachbegrünung

## 6.2 Verlagerung von landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen (LEF) des rechtskräftigen Bebauungsplans "He 105"

### 6.2.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Es handelt sich bei der durch die Erweiterungsfläche betroffenen Parzelle Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 um eine festgesetzte Ausgleichsfläche des Bebauungsplans "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)", welche teilweise räumlich verlagert werden muss. Beansprucht wird vollständig die Ausgleichsfläche "LEF 4" sowie teilweise die "LEF 3" (siehe Abbildung 10).

**Abbildung 10: Durch die Erweiterungsfläche beanspruchte LEF des He 105 (Quelle: Stadt Mainz, 2020)**



Bei einer Verlagerung der Ausgleichsfläche ist der derzeitige ökologische Wert der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Menschen (Naherholungsfunktion) und Landschaftsbild an anderer Stelle nachzuweisen. Dabei ist der Time-lag-Effekt zu berücksichtigen. Die Ausgleichsfläche enthält mittel- bis hochwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen (siehe Abbildung 6). Zu den hochwertigen gehören Feldgehölze und Gebüsche mittlerer Standorte, zu den mittelwertigen die extensiv gepflegte Glatthaferwiese sowie die sechs Einzelbäume. Die genannte Fläche hat eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Offenland- und Halboffenlandarten wie beispielsweise die Zauneidechse und fungiert als Trittsteinbiotop. Des Weiteren handelt es sich um eine Fläche mit klimatischer Ausgleichsfunktion zum Baugebiet und der Autobahn.

Somit ist der Time-lag-Effekt wie folgt zu berechnen:

- Flächenbedarf 1:1 für beanspruchte Ausgleichsfläche  
+ Flächenbedarf 1:1,5 für den Time-lag-Effekt  
= Flächenbedarf **1:2,5** für die Verlagerung der Ausgleichsverpflichtung "He 105"

Daraus ergibt sich folgender Flächenbedarf:

- Flächengröße Erweiterungsfläche x Time-lag-Faktor
- $8.685 \text{ m}^2 \times 2,5 = \underline{\underline{21.712,5 \text{ m}^2}}$

Gemäß dem derzeitigen Bestand ist 80% der Ausgleichsfläche als extensives Grünland und 20 % als Gehölzfläche anzulegen (siehe Abbildung 6). Des Weiteren ist die Anzahl der beanspruchten Bäume zu verdreifachen.

## 6.2.2 Verlagerung der Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung des Time-lag-Faktors

Die Verlagerung der Ausgleichsfläche erfolgt in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Flurstück 9/59 (siehe Abbildung 11). Als Ausgleich ist die Extensivierung von intensiv genutztem Grünland vorgesehen. Die Verlagerung der Ausgleichsfläche erfolgt unter Berücksichtigung des Time-lag-Faktors (siehe Kapitel 6.2.1) sowie zusammen mit dem Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133" (siehe Kapitel 6.3).

Die zu verlagernde Ausgleichsfläche besteht aus ca. 80% Grünland und ca. 20% Gehölze (siehe Kapitel 6.2.1). Dementsprechend müssen 17.370 m<sup>2</sup> als extensives Grünland angelegt und 4.342,5 m<sup>2</sup> Gehölzstrukturen erhalten werden. Das vorhandene Intensivgrünland in der Lothary-Aue ist höherwertiger als eine Ackerfläche. Somit wird ein Kompensationsfaktor von 1:2 angesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind gleichwertig wie die, die sich auf der ehemaligen LEF des „He 105“ befinden. Somit wird als Kompensationsfaktor 1:1 angesetzt. Des Weiteren ist die Anzahl der Bäume zu verdreifachen. Auf der LEF werden 6 Einzelbäume beansprucht. Unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors sind (6 x 3 =) 18 Bäume erforderlich. Für jeden Baum werden 50 m<sup>2</sup> Fläche angesetzt (Wurzel- und Kronenumfang).

Folgende Flächengrößen werden somit benötigt:

- Entwicklung eines extensiven Grünlandes: 17.370 m<sup>2</sup> x 2 = 34.740 m<sup>2</sup>
- Gehölzstrukturen: 4.342,5 m<sup>2</sup>
- Bäume: 18 x 50 m<sup>2</sup> = 900 m<sup>2</sup>

Zusammenfassend werden insgesamt für die Verlagerung der LEF inkl. Time-Lag-Faktor eine Gesamtfläche von (34.740 m<sup>2</sup> + 4.342,5 m<sup>2</sup> + 900 m<sup>2</sup>) 39.982,5 m<sup>2</sup> benötigt.

Das Maßnahmenkonzept A1 sieht das Abtragen von 500 m<sup>2</sup> Wiesensoden und eine anschließende Initialansaat aus kräuterreichem Regiosaatgut für frisch-feuchte Standorte sowie eine Extensivierung des Grünlandes durch Mahd mit Mahdgutentnahme oder Beweidung vor (siehe Abbildung 11). Des Weiteren ist der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen vorgesehen.

**Abbildung 11: Maßnahmenkonzept A1**  
(Quelle: Luftbild: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2020)



### 6.3 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133"

Als Grundlage der Eingriffsermittlung wird die ehemalige Ackernutzung der Parzelle Nr. 96/4 angesetzt. Das maßgebliche Schutzgut ist somit der Boden.

Wie Kapitel 4.3 zeigt, wird eine Fläche von 6.270 m<sup>2</sup> voll- und teilversiegelt. Unter Berücksichtigung der Dachbegrünung kann der Eingriff minimiert werden (siehe Kapitel 2.3). Somit verbleibt eine Versiegelung von 6.080 m<sup>2</sup>, die auszugleichen ist. Für die Kompensation der Versiegelung wird folgender Kompensationsansatz angesetzt:

- Ausgleichsfaktor für Vollversiegelung: 1:2
- Kompensationsbedarf für Vollversiegelung:  $(1.852 \text{ m}^2 \times 2 =) \underline{3.704 \text{ m}^2}$
- Ausgleichsfaktor für Teilversiegelung: 1:1
- Kompensationsbedarf für Teilversiegelung: 4.418 m<sup>2</sup>
- Gesamtkompensationsbedarf:  $(3.704 \text{ m}^2 + 4.418 \text{ m}^2 =) \underline{8.122 \text{ m}^2}$

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 8.122 m<sup>2</sup>. Der Eingriff kann mittels Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege minimiert werden. Für die 2.415 m<sup>2</sup> große Grünfläche im Bereich der Erweiterungsfläche werden folgende Minimierungsfaktoren angesetzt:

- Erhalt eines rund 20 Jahre alten, hochwertigen Gebüschs mittlerer Standorte (BB9) mit einer Größe von 560 m<sup>2</sup>: Minimierungsfaktor 1:3
- Für Minimierung anrechenbare Fläche:  $560 \text{ m}^2 \times 3 = \underline{1.680 \text{ m}^2}$
- Baumpflanzungen: Minimierungsfaktor 1:2,5
- 23 Bäume x 50 m<sup>2</sup> (Wurzel- und Kronenbereich) = 1.150 m<sup>2</sup>
- Für Minimierung anrechenbare Fläche:  $1.150 \text{ m}^2 \times 2,5 = \underline{2.875 \text{ m}^2}$
- Strauchpflanzung: Minimierungsfaktor 1.2
- Für Minimierung anrechenbare Fläche:  $410 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{820 \text{ m}^2}$
- Rasenfläche: Minimierungsfaktor 1:1
- Für Minimierung anrechenbare Fläche: 295 m<sup>2</sup>
- Eingriffsminimierung durch die Anlage der Grünfläche:  
 $(1.680 \text{ m}^2 + 2.875 \text{ m}^2 + 820 \text{ m}^2 + 295 \text{ m}^2 =) \underline{5.670 \text{ m}^2}$

Somit verbleibt ein Kompensationsbedarf von  $(8.122 \text{ m}^2 - 5.670 \text{ m}^2 =) \underline{2.452 \text{ m}^2}$ . Unter Berücksichtigung eines multifunktionalen Kompensationsansatzes wird der Ausgleich in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Nr. 9/59, in der der Lothary-Aue erbracht (siehe Kapitel 6.2.2 sowie Abbildung 11).

Auf der Fläche befindet sich ein asphaltierter Weg mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup>, der entsiegelt wird. Anschließend erfolgt eine Initialansaat aus kräuterreichem Regioaatgut für frischfeuchte Standorte (Maßnahme A1, siehe Abbildung 11). Der verbleibende Kompensationsbedarf von  $(2.452 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 =) 1.952 \text{ m}^2$  erfolgt über die Extensivierung von Grünland im Rahmen der Maßnahme A1. Das vorhandene Intensivgrünland in der Lothary-Aue ist höherwertiger als eine Ackerfläche (siehe Kapitel 6.2.2). Es wird ein Kompensationsfaktor von 1:2 angesetzt. Somit wird eine Fläche von  $(1.952 \text{ m}^2 \times 2 =) 3.904 \text{ m}^2$  benötigt. Insgesamt ist für den Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133" eine Fläche von  $(3.904 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2 =) 4.404 \text{ m}^2$  notwendig. Durch das Maßnahmenkonzept A1 erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktionen und die Regeneration des Bodens (siehe Abbildung 11).

Die Ausgleichsfläche in der Lothary-Aue hat somit eine Gesamtfläche von  $(39.982,5 \text{ m}^2 \text{ (Verlagerung Ausgleichsfläche, siehe Kapitel 6.2.2)} + 4.404 \text{ m}^2 =) \underline{44.386,5 \text{ m}^2}$ .

### 6.4 Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert dargestellt (viriditas, 2020). Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

#### 6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind für den spezifischen Artenschutz (Zauneidechse, Turmfalke) notwendig:

- Gehölzrodungen in den Gehölzrandbereichen (potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse) sind ohne Eingriffe in den Boden und ohne Befahren der Fläche mit schwerem Gerät durchzuführen
- Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Baufeld in die CEF-Flächen durch vorbereitende Mahd, Anlage von Leitlinien aus Altgras im Vorfeld der Vergrämung und Auslegen von Silofolie in 24 Schritten von Mitte April bis Mitte Juni (siehe Abbildung 12)
- Nach Abschluss der Vergrämung Errichtung eines Reptilienzaunes am West- und Nordrand des Geltungsbereiches gegen Wiedereinwanderung während der Bauzeit (siehe Abbildung 12)
- Keine Bauarbeiten während der Brutzeit des Turmfalken (15. April bis 30. Juni)
- Keine Baufeldfreimachung zwischen dem 15. März und 31. August

#### 6.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

##### *Zauneidechse*

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 (5) S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen werden durchgeführt, um Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden (viriditas, 2020):

Aufwertung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesen- und Saumbereiche durch:

- Anlage von Eidechsenobjekten (siehe Abbildung 12)
  - Anlage von 25 Erdhaufen (grabbarer Rohboden) à 4 m<sup>3</sup> als Überwinterungsplatz
  - Anlage von 25 Holzhaufen à 1,5 m<sup>3</sup> südlich der Erdhaufen als Sonnen- und Ruheplatz
  - Anlage von 25 Sandhaufen à 1,5 m<sup>3</sup> westlich der Holzhaufen als Eiablageplatz
  - Abdecken der Kombinationen Erd-, Holz- und Sandhaufen mit Reisig und Wiesen-schnittgut
  - Offenhaltung der Habitatobjekte durch bedarfsweise partielle Vegetationsbeseitigung
- Einführung eines eidechsenfreundlichen Mahdregimes

Die aufgewertete Fläche ist Bestandteil der LEF für den rechtskräftigen Bebauungsplan He 105. Für diese Fläche ist im He 105 die Anlage als extensives Grünland oder als Sukzessionsfläche festgesetzt. Die Kompatibilität der aufgewerteten LEF mit den Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan He 105 und der Aufwertung für die Zauneidechse ist gegeben. Das eidechsenfreundliche Mahdregime entspricht einer extensiven Grünlandnutzung.

Die Pflege der für die Zauneidechse aufgewertete Fläche hat im Rahmen der Vergrämungsarbeiten sowie den darauffolgenden drei Jahren unter Anleitung der Umweltfachbegleitung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mainz zu erfolgen.



## **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 (4) und §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt.

Es ist ein Monitoring zur Zauneidechse durchzuführen. Das Monitoring wird begleitend im Jahr der Umsiedlung und anschließend über einen Zeitraum von zunächst drei Jahren durchgeführt. Sollte nach Ablauf dieser Zeit ersichtlich werden, dass noch keine gesicherten Erkenntnisse über den Populationserhalt vorliegen, wird der Zeitraum entsprechend verlängert. Das Monitoring kann beendet werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Sicherung der lokalen Zauneidechsenpopulation unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gelungen ist (viriditas, 2020).

## **8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3a der Anlage zu § 2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Es wurden für das Vorhaben erstellte Fachgutachten und weitere Unterlagen zugrunde gelegt. Diese sind im Quellenverzeichnis enthalten.

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.

## **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

Die Landeshauptstadt Mainz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Moser Caravaning VEP (He 133)". Die Firma Moser Caravaning betreibt im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Die Firma Moser Caravaning plant eine Erweiterung des Betriebes in Richtung Westen. Für den Bereich der Parzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)". In diesem ist für die o. g. Parzelle eine landespflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Um einen Teil der für die Erweiterung der Firma Moser Caravaning geplanten Fläche zukünftig gewerblich nutzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da die zukünftig im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, muss der Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133" geändert werden.

Es wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Geotechnischer Bericht,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Wasserwirtschaftliches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung.

Unter Zugrundelegung der aufgelisteten Gutachten sowie vorhandener Unterlagen erfolgte eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen und die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

### *Bestand*

Der Geltungsbereich umfasst rund 1,9 ha. Im östlichen Teil befindet sich das bestehende Betriebsgelände der Firma Moser Caravaning, im westlichen Teil eine Ausgleichsfläche gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 105", welche räumlich verlagert werden muss. Es befindet sich keine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches. Als schalltechnische Vorbelastung ist die Bundesautobahn A 60, die unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft, vorhanden.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit dem bestehenden Betriebsgelände ist überwiegend versiegelt und weist eine untergeordnete Bedeutung für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Klima / Luft und Landschaft auf. Der westliche Teil besteht aus einer Ausgleichsfläche und wird zu ca. 80% von einer extensiv genutzten Wiese eingenommen. Auf ca. 20 % der Fläche wachsen Gehölzstrukturen. Die Ausgleichsfläche hat eine mittlere bis hohe Bedeutung für die oben genannten Schutzgüter.

Als streng geschützte Tierarten wurden der Turmfalke sowie die Zauneidechse nachgewiesen.

Im Plangebiet liegen keine biotopkartierten Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Das Untersuchungsgebiet befindet sich zudem außerhalb geschützter Flächen und Objekte i.S.d. BNatSchG. Ausnahme bilden die gemäß der Rechtsverordnung der Stadt Mainz geschützten Bäume.

### *Auswirkungen*

Bauarbeiten und LKW-Verkehr sind zeitlich begrenzt. Baubedingt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit.

Im Osten des Geltungsbereiches kommt es zu einer Umstrukturierung des bestehenden Betriebsgeländes. Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen. Die Umstrukturierung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen. Auf der Erweiterungsfläche im Westen des Geltungsbereiches kommt es im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zum Verlust von mittel- bis hochwertigen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Ein hochwertiges, 560 m<sup>2</sup> großes Gebüsch mittlerer Standorte bleibt im Südwesten des Geltungsbereiches erhalten. Des Weiteren werden 6 Einzelbäume im Bereich der Erweiterungsfläche beansprucht, davon sind 3 nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Lothary-Aue in der Gemarkung Weisenau können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden.

Durch die geplanten Bautätigkeiten und den damit einhergehenden Störungen besteht die Möglichkeit, dass der Turmfalke den vorhandenen Nistplatz auf dem Strommast aufgibt. Somit kann das Vorhaben zum Verlust der Fortpflanzungsstätte und somit zum Verstoß gegen das Beschädigungsverbot des § 44 (1) Nr. 3 führen. Durch das Bereitstellen eines neuen Nistplatzes und einer Bauzeitenbeschränkung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG § 44 ausgeschlossen werden.

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes geht Lebensraum der Zauneidechse verloren. Im Vorgriff auf das Vorhaben ist ein Zauneidechsen-Lebensraum gemäß den Habitatansprüchen der Zauneidechsen zu entwickeln. Durch das Vergrämen der Zauneidechsen vor Baubeginn und dem Bereitstellen eines aufgewerteten Habitats westlich des Geltungsbereiches kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG § 44 ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche kommt es zu einer Neuversiegelung von 6.270 m<sup>2</sup> und damit zu einem Verlust von Bodenfunktionen sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Dieser wird über Mulden und Rigolen innerhalb des Geltungsbereiches versickert. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Lothary- Aue in der Gemarkung Weisenau können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch die Extensivierung eines Intensivgrünlandes ausgeglichen werden.

Kleinklimatisch kommt es zu einem Verlust von unversiegelten Freiflächen mit lokaler Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Mit der Festsetzung von

- extensiver Dachbegrünung,
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingte Mindestmaß
- gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz und
- Anpflanzung von Bäumen

sowie dem Erhalt von Gehölzbeständen werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut verringert, so dass die verbleibenden Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Gemäß dem Freiflächenkonzept ist eine landschaftsgerechte Eingrünung der Erweiterungsfläche sowie Dachbegrünungen vorgesehen. Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches sind keine strukturellen Änderungen geplant, das Landschaftsbild ändert sich hier nicht. Durch die bestehende Vorbelastung durch die nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bundesautobahn A 60 sowie den Hochspannungsmasten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft insgesamt als gering zu bewerten.

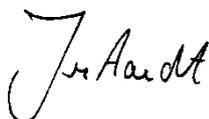
Es werden keine Kultur- oder Bodendenkmäler beansprucht. Es gelten Bauhöhenbeschränkungen, um die Zugänglichkeit zu den Hochspannungsmasten zu gewährleisten. Für die in der ehemaligen Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" enthaltenen Mittelspannungs- und Telekommunikationskabel wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Sachgüter wird somit ausgeschlossen.

### *Kompensation*

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF): Aufwertung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesen- und Saumbereiche als Zauneidechsen-Lebensraum durch die Anlage von 75 Eidechsenobjekten (Erd-, Holz- und Sandhaufen) und angepasster Mahd. Die Kompatibilität der aufgewerteten LEF mit den Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan He 105 und der Aufwertung für die Zauneidechse ist gegeben.
- Ausgleichsmaßnahme A1: Verlagerung der Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung des Time-lag-Faktors sowie Ausgleich des Eingriffs durch die Realisierung der Erweiterungsfläche in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Flurstück 9/59 auf insgesamt 6,12 ha (anteilig an 6,74 ha). Es ist das Abtragen von Wiesensoden auf ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche mit anschließendem Ansäen mit kräuterreichem Regiosaatgut vorgesehen sowie die Extensivierung des Grünlandes auf einer Fläche von 45.500 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten. Des Weiteren werden 500 m<sup>2</sup> eines asphaltierten Weges entsiegelt und als extensives Grünland entwickelt.
- Ausgleichsmaßnahme A2: Anbringen eines Nistkastens für den Turmfalke.

Mainz, den 11.12.2020



JESTAEDT + Partner

## Quellenverzeichnis

### **Fachgutachten zum Bebauungsplan mit Umweltrelevanz**

#### *Flora und Fauna*

VIRIDITAS (2020): Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning – VEP (He 133) " – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. 30.09.2020. Weiler.

#### *Baugrund*

RUBEL & PARTNER (2020): Geotechnischer Bericht. BV Moser, Erweiterung des Betriebsgeländes und Neubau von 2 Hallen in Mainz-Hechtsheim. 09.04.2020. Wörrstadt.

#### *Entwässerungskonzept*

ICON (2020): Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning – VEP (He 133) ", Wasserwirtschaftliches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung. 13.10.2020. Mainz

### **Weitere Quellen**

GALK - DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, AK STADTBÄUME (2020): Empfehlungen für die Beurteilung von Bäumen in der Stadt. Köln.

HAHN (2020): Erweiterung Moser Caravaning, Mainz, Übersichtsplan. 05.10.2020. Mainz.

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2020): Online-Bodenkarten, Kartenviewer. Elektronisch veröffentlicht unter: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18) (Stand: Juli 2020). Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN (2020A): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) (Stand: Juli 2020). Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIEN, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020B): Geoportal Wasser. Elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8282/> (Stand: Juli 2020). Mainz.

STADT MAINZ (1995): Klimafunktionskarte. Elektronisch veröffentlicht unter: <https://www.mainz.de/geoinformationen/umwelt/klima/Klimafunktionskarte.php> (Stand Juli 2020). Mainz.

STADT MAINZ (HRSG., 2015): Landschaftsplan der Stadt Mainz, Stand Oktober 2015, Mainz

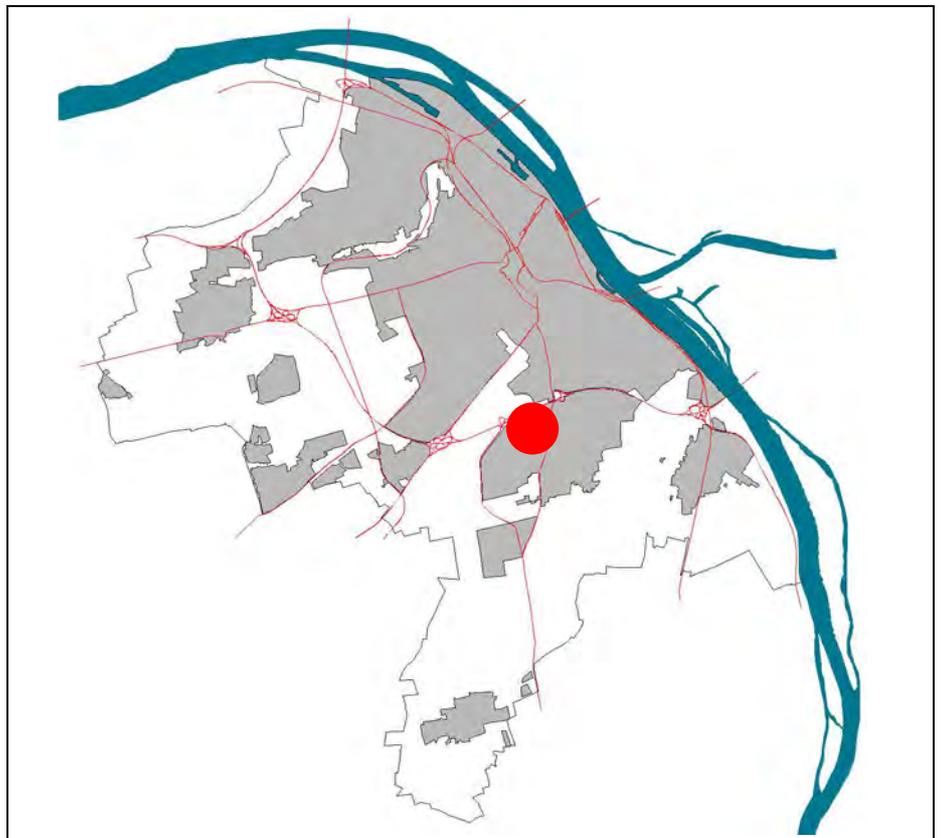
STADT MAINZ (2003): Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz. Mainz

# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungspla-  
nes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"



## **Zusammenfassende Erklärung**

**zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"**

**und**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"**

## **Planungsanlass**

Die Fa. Moser Caravaning betreibt seit Mitte der 1970er Jahre im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Ausgehend vom ursprünglichen Betriebsstandort unmittelbar an der Curiestraße hat die Fa. Moser Anfang der 2000er Jahre das Betriebsgelände nach Westen erweitert und in diesem Bereich weitere Ausstellungsflächen für Wohnmobile und Wohnwagen geschaffen. Mit der Zielsetzung, den bestehenden Betriebsstandort weiter zu stärken und auf die steigende Nachfrage mit einem entsprechend größeren Angebot betriebswirtschaftlich zu reagieren, ist die Fa. Moser Caravaning mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, das Betriebsgelände nochmals erweitern zu können.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)" wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Caravaning-Betriebes an der Curiestraße geschaffen. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Erweiterung zusätzliche Ausstellungsflächen für Wohnmobile, Wohnwagen und Freizeitfahrzeuge sowie eine Werkstatt und ein Verkaufsgebäude geplant. Da es sich bei dem Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Vorhabenträgers handelt, wurde kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, musste auch der Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" geändert werden. Hierzu wurde parallel das Verfahren zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des "He 133-VEP" durchgeführt.

## **Übergeordnete Planungen**

- **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" bzw. eines "oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes" zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem

die Funktion eines regional bedeutenden Gewerbestandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

- **Regionaler Raumordnungsplan (RROP)**

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Gewerbe" zu. Die besondere Funktion "Gewerbe" wird Gemeinden zugewiesen, die entweder bereits bedeutsame Gewerbegebiete aufweisen, deren Bestandspflege und Weiterentwicklung Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordern oder in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll und die hierfür besonders geeignet sind. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe keine Flächensignatur bzw. eine farblose Fläche ausgewiesen (gemäß ATKIS außerhalb der Ortslage).

- **Flächennutzungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "He 133-VEP" als Gewerbegebiet widersprechen den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, war eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet werden zukünftig "gewerbliche Bauflächen" dargestellt.

Der im gültigen Flächennutzungsplan für das Plangebiet aktuell dargestellte Verlauf der Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt" wird auf Basis der mittlerweile genaueren Katastergrundlagen im Zuge der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes korrigiert und hierdurch nach Süden, d. h. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 59, verlagert. Hierdurch entfällt die Darstellung der Trasse, da diese nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt.

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP**

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches ist bereits im Eigentum der Fa. Moser Caravaning. Für die erforderliche Erweiterungsfläche hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Verwaltung ermächtigt, aus dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 eine Teilfläche an die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" zu veräußern. Des Weiteren hat der Vorhabenträger nachgewiesen, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, erfüllen zu können (siehe Durchführungsvertrag) sowie alle erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten erstellt. Die Anwendung des Planungsinstruments eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP)" war somit begründet.

## **Vorhabenbeschreibung und städtebauliche Konzeption**

Der Markt für Wohnmobile, als auch der für Outdoor- Aktivitäten im Allgemeinen, ist in den letzten Jahren enorm expandiert. Auch die Firma Moser konnte von diesem Trend stark profitieren. Die Verkäufe von Wohnmobilen haben sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Durch diese Entwicklung wurde die seit Jahren bestehenden Platz- und Flächenprobleme der Firma Moser immer offensichtlicher und drängender. Das Unternehmen hat seit einigen Jahren keine Platzreserven mehr, um für einen kontinuierlich wachsenden Kundenstamm Wohnmobile in ausreichender Menge und auch in entsprechender Modellauswahl vorhalten und präsentieren zu können. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens "He 133-VEP" ergab sich die Möglichkeit, eine westlich an das Unternehmen angrenzende Fläche mit einer Größe von ca. 8.700 qm durch die Firma Moser für ihre Zwecke zu erwerben. Diese zusätzliche Fläche soll gemeinsam mit den bestehenden Flächen zu einem neuen Gesamtkonzept für die Außen- und Innenverkaufsflächen sowie der Wartung und der Reparatur zusammengeführt werden.

Die Flächenerweiterung soll auch auf Grund von Platzmangel in der Vergangenheit eingestellten bzw. nur noch sehr eingeschränkt bearbeiteten Geschäftsfeldern wie z.B. der Vermietung von Wohnmobilen und der temporären Vermietung von Wohnmobil-Stellplätzen dienen. Die Vermietung von Wohnmobilen war für mehr als 30 Jahre lang ein von den Kunden gerne angenommener Service, der aber wegen akutem Platzmangel vor einigen Jahren eingestellt werden musste. Auch die Vermietung von Wohnmobil-Stellplätzen ist ein immer wieder nachgefragter Service, der oft sogar eine Kaufentscheidung maßgeblich beeinflussen kann. Viele innerstädtisch wohnende Kunden haben ansonsten kaum Möglichkeiten ein Wohnmobil dauerhaft abstellen zu können. Auch erwartet man eine Verbesserung der Raumsituation bei bereits regelmäßig stattfindenden Werbe- und Verkaufsveranstaltungen wie der "Moser Hausmesse" oder auch den Präsentationsveranstaltungen der Wohnmobilhersteller. Durch die zusätzlichen Flächen kann auch das Serviceangebot der Inzahlungnahme und Weitervermarktung von Kundenfahrzeugen wie gebrauchten Wohnmobilen und Wohnwagen, Booten und Anhängern aller Art, oder an sonstigen Fahrzeugen ausgeweitet werden. Es entstehen Raumpotentiale, um flexibel auf zukünftige Entwicklungen im Freizeitmarkt als auch im Wirtschaftsleben ganz allgemein reagieren zu können und neue Geschäftsfelder angemessen nutzen zu können.

### **Geplante Baumaßnahmen:**

- Errichtung einer neuen Werkstatthalle mit ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche unmittelbar angrenzend an die bereits bestehenden Verkaufs- und Wartungshallen in der Curiestraße 24,
- Errichtung einer neuen Verkaufshalle mit ca. 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Präsentation best. Sonder- und Aktionsmodelle,
- Neuordnung aller Wohnmobil-Stellflächen, so dass zukünftig mindestens 240 Fahrzeuge in den Außenbereichen angemessen vorgehalten und präsentiert werden können,
- Anordnung überdachter Stellplatzbereiche im Außenbereich für ca. 60 Wohnmobile.

## **Standortalternativen**

Die Firma Moser Caravaning betreibt bereits heute im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und

Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Betriebserweiterung der Firma Moser Caravaning in Richtung Westen. Im Zuge dieser Betriebserweiterung sollen die bestehenden Betriebsstrukturen, insbesondere das Haupthaus an der Curiestraße, als "betrieblicher Anker" weitergenutzt werden. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Erweiterung des bestehenden Standortes sinnvoller als eine Komplettverlagerung an einen neuen Standort. Die Adresse des Betriebes an der Curiestraße ist seit Jahrzehnten bekannt und dient der Kundenbindung. Die Nähe zur Autobahn ist werbewirksam und wirkt sich betriebswirtschaftlich positiv aus.

Alternativstandorte wurden im Zuge der lang andauernden Grundstücksverhandlungen mit der Stadt abgeprüft, standen aber zum Einen kurzfristig nicht zur Verfügung und/ oder hatten zum anderen betriebswirtschaftliche Nachteile für den Vorhabenträger.

### **Umweltbelange**

Im Zuge der Bauleitplanverfahren wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Geotechnischer Bericht,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Wasserwirtschaftliches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung.

Unter Zugrundelegung der aufgelisteten Gutachten sowie vorhandener Unterlagen erfolgte eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen und die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

#### **• Auswirkungen des Vorhabens**

Bauarbeiten und LKW-Verkehr sind zeitlich begrenzt. Baubedingt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit.

Im Osten des Geltungsbereiches kommt es zu einer Umstrukturierung des bestehenden Betriebsgeländes. Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen. Die Umstrukturierung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen. Auf der Erweiterungsfläche im Westen des Geltungsbereiches kommt es im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zum Verlust von mittel- bis hochwertigen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Ein hochwertiges, 560 qm großes Gebüsch mittlerer Standorte bleibt im Südwesten des Geltungsbereiches erhalten. Des Weiteren werden sechs Einzelbäume im Bereich der Erweiterungsfläche beansprucht, davon sind drei nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Lothary-Aue in der Gemarkung Weisenau können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden.

Durch die geplanten Bautätigkeiten und den damit einhergehenden Störungen besteht die Möglichkeit, dass der Turmfalke den vorhandenen Nistplatz auf dem Strommast aufgibt. Somit kann das Vorhaben zum Verlust der Fortpflanzungsstätte und somit zum Verstoß gegen das Beschädigungsverbot des § 44 (1) Nr. 3 führen. Durch das

Bereitstellen eines neuen Nistplatzes und einer Bauzeitenbeschränkung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG § 44 ausgeschlossen werden. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes geht Lebensraum der Zauneidechse verloren. Im Vorgriff auf das Vorhaben ist ein Zauneidechsen-Lebensraum gemäß den Habitatansprüchen der Zauneidechsen zu entwickeln. Durch das Vergrämen der Zauneidechsen vor Baubeginn und dem Bereitstellen eines aufgewerteten Habitats westlich des Geltungsbereiches kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG § 44 ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche kommt es zu einer Neuversiegelung von 6.270 qm und damit zu einem Verlust von Bodenfunktionen sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Dieser wird über Mulden und Rigolen innerhalb des Geltungsbereiches versickert. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Lothary- Aue in der Gemarkung Weisenau können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch die Extensivierung eines Intensivgrünlandes ausgeglichen werden.

Kleinklimatisch kommt es zu einem Verlust von unversiegelten Freiflächen mit lokaler Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Mit der Festsetzung von

- extensiver Dachbegrünung,
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingte Mindestmaß,
- gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz und
- Anpflanzung von Bäumen
- sowie dem Erhalt von Gehölzbeständen

werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut verringert, sodass die verbleibenden Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Gemäß dem Freiflächenkonzept sind eine landschaftsgerechte Eingrünung der Erweiterungsfläche sowie Dachbegrünungen vorgesehen. Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches sind keine strukturellen Änderungen geplant, das Landschaftsbild ändert sich hier nicht. Durch die bestehende Vorbelastung durch die nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bundesautobahn A 60 sowie den Hochspannungsmasten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft insgesamt als gering zu bewerten.

Es werden keine Kultur- oder Bodendenkmäler beansprucht. Es gelten Bauhöhenbeschränkungen, um die Zugänglichkeit zu den Hochspannungsmasten zu gewährleisten. Für die in der ehemaligen Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" enthaltenen Mittelspannungs- und Telekommunikationskabel wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Sachgüter wird somit ausgeschlossen.

#### • **Kompensation**

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

- "Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)": Aufwertung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesen- und Saumbereiche als Zauneidechsen-

Lebensraum durch die Anlage von 75 Eidechsenobjekten (Erd-, Holz- und Sandhaufen) und angepasster Mahd. Die Kompatibilität der aufgewerteten LEF mit den Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 105" und der Aufwertung für die Zauneidechse ist gegeben.

- "Ausgleichsmaßnahme A1": Verlagerung der Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung des Time-lag-Faktors sowie Ausgleich des Eingriffs durch die Realisierung der Erweiterungsfläche in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Flurstück 9/59 auf insgesamt 6,12 ha (anteilig an 6,74 ha). Es ist das Abtragen von Wiesensoden auf ca. 500 qm Fläche mit anschließendem Ansäen mit kräuterreichem Regiosaatgut vorgesehen sowie die Extensivierung des Grünlandes auf einer Fläche von 45.500 qm. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten. Des Weiteren werden 500 qm eines asphaltierten Weges entsiegelt und als extensives Grünland entwickelt.
- "Ausgleichsmaßnahme A2": Anbringen eines Nistkastens für den Turmfalken.

### **Durchführungsvertrag**

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133 - VEP)" wurde zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin u.a. die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten (erforderliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Folgende weitere Punkte sind Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- Vorhabenbeschreibung,
- Durchführungsverpflichtung,
- Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- Regelung zwischen Vorhabenträger und Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR zu einmaligen Abwasserbeiträgen,
- Regelungen zwischen Vorhabenträger und Mainzer Netze GmbH hinsichtlich des Umgangs mit den Freileitungsmasten,
- Kostenträgerschaft.