

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage GR vom	zur Niederschrift

Fachbereich : FB 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 610-13
Datum : 30.08.2023
Drucksachen-Nr. : 066 12 - 2023

Betr.: Bebauungsplan „Wäldchenloch“ einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“:

- a) **Abwägung der im Rahmen der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2	Sitzungstermin: 04.09.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

- a) Der BUA nimmt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Kenntnis; er beschließt die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB aus der 4. erneuten Beteiligung und der 4. öffentlichen Auslegung wie in Anlage 1 dargestellt.
- b) Der BUA stimmt dem Bebauungsplan „Wäldchenloch“ einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“ mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wie er dem BUA in der heutigen Sitzung vorgelegen hat und dieser Beschlussvorlage als Anlage 4, Anlage 5 und Anlage 6 beigelegt ist, zu.

Begründung:

1. Aktueller Sachstand

Die bei der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2023 beschlossene 4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zwischen dem 13. und dem 27.07.2023 durchgeführt.

Nach der vorgeschlagenen Abwägung ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Fachbeitrag Artenschutz soll ergänzt werden, wofür kein Beschluss erforderlich ist.

Der von der Unteren Naturschutzbehörde verlangte öffentlich-rechtliche Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen wurde am 22. August 2023 von Herrn Bürgermeister Hinz unterzeichnet und an die Untere Naturschutzbehörde verschickt.

Die ebenfalls von der Unteren Naturschutzbehörde verlangte vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung liegt als Entwurf vor. Der Vertrag soll vor dem Hintergrund der allgemeinen Preissteigerungen noch aktualisiert werden. Außerdem konnte er von der Stiftung noch nicht unterschrieben werden, da die Stiftung, bedingt durch personelle Änderungen im Vorstand bis vor kurzem formell nicht geschäftsführend tätig sein konnte. Es wird jedoch seitens der Kreisverwaltung schriftlich versichert, dass die Stiftung wieder handlungsfähig ist. Der Vertrag soll in den nächsten Wochen unterzeichnet werden.

Sobald beide unterschriebenen Verträge der Gemeinde Budenheim vorliegen, kann der Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Es wird festgehalten, dass die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (vorbehaltlich des abzuschließenden Vertrages) vereinbar ist und somit bereits Planreife im Sinne des § 33 BauGB hergestellt werden kann.

2. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ wird erforderlich, um den Bedarf der Gemeinde Budenheim an benötigtem Wohnbauland zu decken.

Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde auch angesichts ihrer sehr guten Anbindung an den Großraum Mainz bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität mit einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger konfrontiert, zumal durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Das für die Ausweisung des Wohngebietes vorgesehene Areal ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen, so, dass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

3. Bisheriges Verfahren

Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan „Wäldchenloch“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, in der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wäldchenloch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 16.07.2003 gefasst und aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches am 02.04.2014 neu gefasst (geändert). Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.12.2007 in Form einer Informationsveranstaltung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 16.01.2008 durchgeführt.

Offenlage

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.02.2015 bis 30.03.2015 statt. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 19.02.2015 durchgeführt.

Erste erneute Offenlage

Auf Grund der deutlichen Verkleinerung des Geltungsbereiches im Nordosten durch Herausnahme des seinerzeit geplanten Gewerbegebietes zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse war eine erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.10.2016 bis 09.11.2016 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 29.09.2016 durchgeführt.

Zweite erneute Offenlage

Im Laufe der Planung wurde auf Grund des Risikos und der Planungsunsicherheit eine Übernahme der Altablagerungsfläche in die öffentliche Hand mehrfach erörtert. Im Ergebnis sollte die Altablagerungsfläche vollständig aus dem Geltungsbereich genommen werden und die Erschließung derart geplant, dass eine Querung der Altablagerungsfläche vermieden werden kann. Umlegungsbedingt müssen jedoch zwei kleinere Teilflächen der Altablagerungsfläche im Geltungsbereich verbleiben. Da der Geltungsbereich nun erneut verkleinert und aus oben genannter Entscheidung eine Umplanung der Erschließung und somit auch Anpassung der Wohnbauflächen resultiert, war eine zweite erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.07.2018 bis 07.08.2018 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 28.06.2018 durchgeführt.

Dritte erneute Offenlage

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde deutlich, dass Böschungen der Straßen zum Teil auf den zukünftigen privaten Grundstücksflächen liegen werden. Aus diesem Grund war die Aufnahme einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB erforderlich. Zudem entfiel die in der Planfassung vom 20.03.2018 noch angedeutete Kreisverkehrsplanung. Da im Bereich der Anbindung an den Schwarzbergweg die Eckausrundung der aktuellen Straßenplanung angepasst wurde, war die Aufnahme des Flurstücks 419/5 auf Flur 6 erforderlich. Zuletzt war innerhalb der Gemeinde/Gemeindewerke festgelegt, dass der Lärmschutz entlang der Mainzer Landstraße (L 423) nicht durch einen Garagenriegel, sondern einer Kombination aus Schallschutzwand und -wall mit vorgelagerten Stellplätzen sichergestellt werden sollte, wie es bereits ursprünglich vorgehen war. Es wurden nun Stellplätze festgesetzt und den Baugebieten WA4, WA4.1 und WA4.2 zugeordnet, da dort aufgrund der hohen Bebauungsdichte der Stellplatznachweis voraussichtlich nicht auf den jeweiligen Grundstücken erbracht werden kann. Zudem erfolgten Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zum Ausschluss von „Schottergärten“. Aufgrund dieser Änderungen wurde eine 3. Erneute Offenlage durchgeführt. Die 3. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2021 bis 24.08.2021 statt. Die 3. erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 15.07.2021 durchgeführt.

Vierte erneute Offenlage

Auf Anregung seitens der Öffentlichkeit bei der dritten erneuten Offenlage des Bebauungsplans „Wäldchenloch“ wurde das Verkehrsgutachten auf eine aktuelle Datenbasis gestellt. Daraus resultiert eine Aktualisierung des Schallgutachtens, das eine Veränderung der maßgeblichen Außenlärmpegel konstatiert, so, dass zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind. Diese Planänderung bedingt eine vierte erneute Offenlage. Weiterhin wurde das Artenschutzgut-

achten im Zuge einer Plausibilitätsprüfung einer Aktualisierung unterzogen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden infolge der geänderten gutachterlichen Ergebnisse fortgeschrieben. Die 4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2023 bis 27.07.2023 statt. Die 4. erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 10.07.2023 durchgeführt.

4. Weiteres Verfahren:

Der Satzungsbeschluss kann nach Vorliegen der unterzeichneten vertraglichen Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung gefasst werden.

Anlagen:

1. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, sowie der 4. erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
2. Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Durchführung und Sicherung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen
3. Vertragsentwurf (2019) zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung
4. Bebauungsplanentwurf „Wäldchenloch“ einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“ - Planzeichnung
5. Bebauungsplanentwurf „Wäldchenloch“ einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“ – textliche Festsetzungen
6. Bebauungsplanentwurf „Wäldchenloch“ einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“ - Begründung
7. Bebauungsplanentwurf „Wäldchenloch“ einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“ – Umweltbericht

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~/ nicht erforderlich



D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz
(Bürgermeister)

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen

- der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie
- der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie
- der 4. erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Aus den o.g. Verfahren liegen Stellungnahmen der nachstehend aufgeführten Einwender vor:

• **Stellungnahmen im Rahmen der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. v. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Aus diesem Verfahrensschritt – in Form der verkürzten und beschränkten öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 13.07.2023 bis einschließlich 27.07.2023 – ging eine Stellungnahme hervor.

• **Stellungnahmen im Rahmen der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor. Alle übrigen beteiligten Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Landesarchäologie Mainz	vom 21.07.2023	Siehe unten
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Erdgeschichte Koblenz	vom 21.07.2023	Siehe unten
3	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt	vom 25.07.2023	Siehe unten
4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd RegioWAB, Mainz	vom 25.07.2023	Siehe unten
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 24.07.2023	Siehe unten
6	Landesbetrieb Mobilität Worms	vom 17.08.2021	–
7	Gemeindewerke Budenheim AöR	vom 13.07.2023	–
8	Amprion GmbH, Dortmund	vom 13.07.2023	–
9	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen- Nahe- Hunsrück, Bad Kreuznach	vom 11.07.2023	–
10	Stadtverwaltung Ingelheim	vom 18.07.2023	–
11	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz	vom 24.07.2023	–
12	Eltville am Rhein	vom 31.07.2023	–
13	Landeshauptstadt Wiesbaden, Der Magistrat Stadtplanungsamt	vom 12.07.2023	–

Anlage 1

• **Stellungnahmen im Rahmen der 3. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö1	<p>Im Verkehrsgutachten vom 31. Januar 2022 (10-bp-waldchenloch-verkehrsgutachten-31.01.2022.pdf) der o.g. Auslegung wird unter Punkt 3.1.3 Bebauungsplan Dyckerhoff-Gelände von einer Einwohnerzahl von bis zu 650 Einwohner ausgegangen und auf dieser Basis die verkehrliche Wirkung auf den Schwarzenbergweg, maßgeblich jedoch auf die Mainzer Landstraße (L 423), abgeschätzt.</p> <p>Da in der Begründung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ vom 25.10.2022 unter Punkt 7 Auswirkungen der Planung 7.1 Städtebauliche Auswirkungen jedoch dokumentiert ist, dass es sich bei der Planung in der Summe um Wohnraum für ca. 1.100 neue Einwohner und somit eine wesentliche Abweichung von fast 70% mehr Einwohnern handelt, zweifle ich an, dass die verkehrliche Wirkung durch Realisierung des Planes „Dyckerhoff-Gelände“ und alle auf dieser Berechnung beruhenden Folgen in einem realistischen Maße ausreichend Berücksichtigung finden, insbesondere im Gutachten 1832cG/10 Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen durch Verkehr und Betriebe vom 26.05.2023, dass sich unter 3.5 Berechnung der Schallemissionen der Straßen bei der Berechnung der Schallemissionen der Landesstraße L 423 und dem Schwarzenbergweg / Wiesmoorer Straße ausdrücklich als Basis auf die Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan „Wäldchenloch“ vom 31.01.2022 bezieht. .</p>	<p>Der Sachverhalt wurde dem Verkehrsgutachter erläutert, der darauhin eine schriftliche Stellungnahme vom 02.08.2023 der Verwaltung vorgelegt hatte, die nachstehend wiedergegeben wird:</p> <p>Die beiden Aussagen, dass die Verkehrsuntersuchung für „Wäldchenloch“ von 650 Einwohnern im Dyckerhoff-Gelände ausgehe und dass dort inzwischen rund 1.100 Einwohner ermöglicht werden sollen, sind zutreffend.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens vom 31.01.2022 waren die 650 Einwohner verbindliche Planungsabsicht. Im Zusammenspiel mit den weiterhin zu diesem Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen dort (Wohnen + Gewerbe) hatte sich eine Gesamtprognose von 2.684 Kfz-Fahrten pro Tag ergeben, wie sich aus der zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung (Entwicklung Dyckerhoff-Gelände – verkehrliche Bewertung; Darmstadt, 3. Juli 2019) für das Dyckerhoff-Gelände (Stand Juli 2019) ableiten lässt. Dies war der „damals“ gültige Sachstand.</p> <p>Im Juli 2022 (also nach Erstellung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Wäldchenloch) war für das Dyckerhoff-Gelände eine weitere Verkehrsuntersuchung vorgelegt worden, die der von der Einwendenden zitierten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt worden ist. In dieser wird zwar tatsächlich von deutlich mehr Einwohnern ausgegangen – nämlich von 1.124 anstatt 650 vorher –, jedoch sind darin deutlich geringere Flächen für gewerbliche Nutzungen enthalten. Verkehrlich bedeutsam ist in beiden Fällen (Sachstand Juli 2019 wie auch Juli 2022) die Anzahl der aus dem gesamten Gebiet resultierenden Kfz-Fahrten. Diese unterscheiden sich zwar auch, jedoch nicht in der von der Einwendenden dargestellten Größenordnung (angegeben werden von ihr richtigerweise ca. 70% mehr Einwohner). In der aktuellen VU zum Dyckerhoff-Gelände werden 3.300 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert anstatt vorher 2.684 Kfz/24h, entsprechend 23 Prozent mehr.</p> <p>Vergleicht man die Prognosen der beiden Verkehrsuntersuchungen zum Dyckerhoff-Gelände einerseits für den Schwarzenbergweg und andererseits für die Mainzer Landstraße westlich der Einmündung des Schwarzenbergweges, ist festzustellen, dass die Auswirkungen der geänderten Prognosen aufgrund der geänderten Nutzungen relativ niedrig sind, wie folgende Tabelle zeigt – sie liegen bei plus fünf bzw. bei minus fünf Prozent.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>BAUAUSSCHUSS</p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p> <p>GEMEINDERAT</p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p>

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag																																			
		<table border="1" data-bbox="869 316 1756 456"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Vergleichsquerschnitt</th> <th colspan="3">VU 2019</th> <th colspan="3">VU 2022</th> <th colspan="2">VU 19 – VU 22</th> </tr> <tr> <th>Nullfall</th> <th>Planfall</th> <th>Differenz</th> <th>Nullfall</th> <th>Planfall</th> <th>Differenz</th> <th colspan="2">Differenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schwarzenbergweg</td> <td>2.581</td> <td>2.713</td> <td>+ 132</td> <td>2.766</td> <td>2.940</td> <td>+ 174</td> <td>+ 227</td> <td>+ 8,4%</td> </tr> <tr> <td>Mainzer Landstr. West</td> <td>10.664</td> <td>11.194</td> <td>+ 530</td> <td>9.837</td> <td>10.597</td> <td>+ 760</td> <td>- 597</td> <td>- 5,3%</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="913 472 1413 496"><i>Tabelle 1: Vergleich der Prognose-Verkehrsmengen [Kfz/24h]</i></p> <p data-bbox="860 512 1765 687">Die tatsächlich gegebene Diskrepanz zwischen den zugrunde gelegten Einwohnerzahlen in den beiden genannten Verkehrsuntersuchungen wirkt sich weder auf die Mainzer Landstraße noch auf den Schwarzenbergweg in relevanter Größenordnung aus, da die höhere Einwohnerzahl durch Wegfall anderer Nutzungen und damit einhergehend geänderter Verkehrsverteilungen kompensiert wird.</p> <p data-bbox="860 703 1765 762">Auswirkungen auf das Schallgutachten sind dadurch nicht gegeben, da hier der Verkehrslärm der Bahn maßgeblich ist.</p>	Vergleichsquerschnitt	VU 2019			VU 2022			VU 19 – VU 22		Nullfall	Planfall	Differenz	Nullfall	Planfall	Differenz	Differenz		Schwarzenbergweg	2.581	2.713	+ 132	2.766	2.940	+ 174	+ 227	+ 8,4%	Mainzer Landstr. West	10.664	11.194	+ 530	9.837	10.597	+ 760	- 597	- 5,3%	
Vergleichsquerschnitt	VU 2019			VU 2022			VU 19 – VU 22																															
	Nullfall	Planfall	Differenz	Nullfall	Planfall	Differenz	Differenz																															
Schwarzenbergweg	2.581	2.713	+ 132	2.766	2.940	+ 174	+ 227	+ 8,4%																														
Mainzer Landstr. West	10.664	11.194	+ 530	9.837	10.597	+ 760	- 597	- 5,3%																														

• Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland – Pfalz Direktion Landesarchäologie	<p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Bei derartigen Bauvorhaben empfehlen wir daher grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. 4. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland – Pfalz Direktion Erdgeschichte	Die bisherigen Stellungnahmen werden aufrechterhalten und sind weiterhin zu beachten.	Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.1	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt	<p>Die Untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass inhaltlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die erneute Offenlage erfolgt u. A. aus Gründen des Schallschutzes und dem entsprechenden Vermerk in der Planzeichnung. In der aktuellen Offenlage werden zusätzliche Festsetzungen für die Gebäude entlang der Mainzer Straße (Landesstraße L 432) getroffen. Die grundsätzliche Festsetzung von Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG nach § 9 (1) 24 BauGB war jedoch bereits Bestandteil der Planfassung zur Offenlage im Juli 2021. Nach Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass durch die inhaltliche Ergänzung der schalltechnischen Festsetzungen keine Änderungen oder inhaltlichen Anpassungserfordernisse der landespflegerischen Belange entstehen, weder hinsichtlich des Umfangs des bauleitplanerischen Ausgleichs, noch der artenschutzfachlichen Erfordernisse, speziell für die europaweit geschützte Zauneidechse.</p> <p>Der den Unterlagen beiliegende Fachbeitrag Fauna/Artenschutzbericht des Gutachterbüros BG NATUR, Nackenheim wurde hinsichtlich des Eidechsenmanagements zeitlich aktualisiert.</p> <p>Das unter Pkt. 4.3.3 des Gutachtens aufgeführte „Konzept für die Bewältigung des Artenschutzes bei der Zauneidechse“ ist jedoch noch durch die Benennung der Umsiedlungsfläche zu ergänzen. Es handelt sich um folgende Parzelle: Gemarkung Budenheim, Flur 6 Nr. 221/8, Bereich „kleiner Berg“ (siehe nicht näher datierte gesonderte dreiseitige Ausführung „Artenschutzrechtliche Beurteilung potenzieller Ausgleichsflächen für die Zauneidechse in Budenheim“, BG NATUR).</p> <p>Die UNB bittet um Vorlage des ergänzten Fachbeitrages Artenschutz als Grundlage des erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen.</p> <p>Sodann werden wir der Gemeinde den Vertrag im Entwurf zusenden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Kommentierung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz wird ergänzt und der Kreisverwaltung zugestellt.</p> <p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.2	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt	<p>Die Abarbeitung der Eingriffsregelung muss vermutlich in einem Teil überdacht werden. Zunächst zu den unstrittigen Lösungsansätzen: Der erforderliche Ausgleich soll durch die beiden Ökokonten „Nebelwiese“ (7.022 m²) sowie „Im Niederfeld“ (7.621 m²) der Gemeinde Budenheim erfolgen.</p> <p>Dem stimmen wir zu und teilen mit, dass die beiden Ökokonten durch diese Inanspruchnahme kein Guthaben mehr aufweisen und als abgebucht gelten. Weiterhin wird die CEF-Fläche „Kleiner Berg“, Gemarkung Budenheim, Flur 6 Nr. 221/8 im Sinne des multifunktionalen Gedankens dem Ausgleich zugerechnet (20.557 m²). Auch hier besteht Konsens.</p> <p>Neu zu überdenken ist jedoch der Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung, welcher den noch fehlenden Anteil von 0,7 ha am erforderlichen Gesamtumfang von 42.200 m² Ausgleichsfläche betrifft (vgl. S. 6, Nr. 3.2 der Stellungnahmen der 3. erneuten Beteiligung i. V. m. dieser Beteiligung). Zu diesem Zweck wurde im Jahre 2021 eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ im Entwurf vorbereitet, jedoch noch nicht unterzeichnet. Die UNB teilt mit, dass dieser Weg der Abarbeitung der Eingriffsregelung aktuell nicht gesichert ist. Es sollen derzeit möglichst keine neuen Verträge geschlossen werden, und da dieser Vertrag noch nicht unterzeichnet wurde sind zunächst weitere Gespräche mit der Kreisverwaltung erforderlich. Die UNB bittet diesbezüglich um Rücksprache.</p>	<p>Der Sachverhalt wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bedingt durch personelle Änderungen im Vorstand der Stiftung hat sich leider im Nachgang seitens der Stiftungsaufsicht herausgestellt, dass die Stiftung aktuell formell nicht geschäftsführend tätig sein kann, so dass nun im Nachgang die formelle Nachbesserung seitens der Kreisverwaltung erfolgen muss. Es wird jedoch seitens der Kreisverwaltung schriftlich versichert, dass die Stiftung bald wieder handelsfähig sein wird und der Vertrag soll in den nächsten Monaten unterzeichnet wird.</p>	<p>Ein Satzungsbeschluss ist nicht zu empfehlen, da der Ausgleich aktuell nicht in Gänze rechtlich gesichert ist, wenngleich er in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages Aussicht gestellt ist.</p> <p>Der Satzungsbeschluss soll nach Vorliegen des unterzeichneten Vertrages gefasst werden.</p> <p>In der Gesamtabwägung kann aber jetzt schon festgehalten werden, dass die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (vorbehaltlich des abzuschließenden Vertrages) vereinbar ist und somit Planreife im Sinne des § 33 BauGB hergestellt werden kann.</p> <p>BAUAUSSCHUSS</p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p> <p>GEMEINDERAT</p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p>

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Keine Kommentierung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
5.1	Deutsche Telekom	<p>Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
5.2	Deutsche Telekom	Allgemeine Hinweise zu erforderlichen Mindestabständen der geplanten Baumpflanzungen, Leitungskordinierung, persönliche Dienstbarkeiten in Bereichen mit Leitungen der Telekom.	<p>Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Die Gemeinde Budenheim,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Stephan Hinz,
dienstansässig in 55257 Budenheim, Berliner Straße 3,
(nachfolgend Gemeinde genannt),

und

der Landkreis Mainz-Bingen,
vertreten durch die Landrätin Frau Dorothea Schäfer,
dienstansässig in 55218 Ingelheim am Rhein, Georg-Rückert-Straße 11,
(nachfolgend Landkreis genannt),

schließen folgenden

V e r t r a g:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Vereinbarung über die Durchführung und Sicherung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote für besonders geschützte Arten wildlebender Tiere gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die durch den Bebauungsplan „Wäldchenloch“ vorbereitet werden.

Die Artenschutzmaßnahmen erfolgen in Form der Bereitstellung geeigneter Grundstücke und der Ausführung von zielgerichteten Biotopentwicklungs- und Pflegemaßnahmen. Sie dienen primär der dauerhaften Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der örtlichen Population der Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

Grundlage dieses Vertrages ist der räumlich und inhaltlich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mainz-Bingen abgestimmte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag „Umsiedlungskonzept Zauneidechsen – Bebauungsplan Wäldchenloch - Verbandsfreie Gemeinde Budenheim, November 2018“, geprüft 05.12.2023, im Folgenden „Umsiedlungskonzept“ genannt. Das Umsiedlungskonzept ist Anlage und Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2

Artenschutzmaßnahmen

Aus der Ermittlung und Bewertung des aktuellen Zustandes der örtlichen Population der Zauneidechse im Umsiedlungskonzept und der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergeben sich die im Umsiedlungskonzept detailliert benannten Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionen (CEF-Maßnahmen - continuous ecological functionality-measures).

Die hierfür im Umsiedlungskonzept benannten Flächen sind durch die Gemeinde bereitzustellen. Sie sind im Text des Umsiedlungskonzeptes (Seite 9) und der Kartendarstellung (Abbildung 4) im Einzelnen dargestellt.

§ 3**Leistungspflichten**

Die Gemeinde verpflichtet sich, die im Umsiedlungskonzept auf Seite 4 ff aufgeführten, vorbereitenden sowie die Habitatqualität sichernden Artenschutzmaßnahmen, wie insbesondere die Anlage von Sonnen-, Versteck-, Eiablage- und Nahrungsplätzen und die Mahd zur Offenhaltung der wiesenartigen Biotope, durchzuführen. Die im Umsiedlungskonzept benannte Fläche ist dauerhaft zu unterhalten und zu sichern.

Die Untere Naturschutzbehörde verpflichtet sich, diesen Vertrag ihrer Beteiligung am Bauleitplanverfahren zu Grunde zu legen und die Ausführung der Maßnahmen in angemessener Weise fachlich zu begleiten.

Die Gemeinde kann sich bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen Dritter bedienen.

§ 4**Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ gemäß § 10 (3) BauGB wirksam.

Ansprüche der Gemeinde gegen den Landkreis wegen den nach diesem Vertrag ggf. im Vorgriff erbrachten Leistungen sind ausgeschlossen.

§ 5**Vertragsänderungen und Ergänzungen**

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages und seiner Bestandteile können nur im gegenseitigen Einverständnis vorgenommen werden und bedürfen der Schriftform. Das Schriftformerfordernis erstreckt sich auch auf Nebenabreden sowie alle für die Durchführung des Vertrages wesentlichen Mitteilungen. Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Ergänzung dieser Schriftformklausel.

§ 6**Vertragsanpassung**

Treten während der Durchführung des Vertrages Umstände ein, welche die Voraussetzungen, unter denen der Vertrag abgeschlossen wurde, so verändern, dass die Fortführung des Vertrages für eine Partei unzumutbar wird, so verpflichten sich die Parteien, eine angemessene Neuregelung auszuhandeln. Sofern eine Anpassung nicht möglich oder einer Partei nicht zuzumuten ist, hat jede Partei das Recht, den Vertrag zu kündigen.

§ 7**Weitergabe der Verpflichtungen**

Die Vertragsbeteiligten sind verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 8

Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein oder werden, oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages im Zweifel nicht berührt werden.

Die Vertragsparteien haben sich so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird, und haben alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt haben würden, sofern sie die nichtige Bestimmung oder den außer Acht gelassenen Punkt bedacht hätten.

Budenheim, den 2023

für die Gemeinde Budenheim

.....

Stephan Hinz
Bürgermeister

Ingelheim am Rhein, den 2023

für den Landkreis Mainz-Bingen

.....

Dorothea Schäfer
Landrätin

Vertragliche Vereinbarung

Die Gemeinde Budenheim,
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Stephan Hinz, dienstansässig in
55257 Budenheim, Berliner Straße 3,

- nachfolgend Gemeinde genannt -

und

die Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen,
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Diethelm Freise-Harenberg,
Georg-Rückert-Straße 11, 55218 Ingelheim am Rhein,

- nachfolgend Stiftung genannt -

schließen folgenden

V e r t r a g:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan „Wäldchenloch“ der Gemeinde Budenheim vorbereitet bzw. ausgeführt werden. Dies beinhaltet natur- und artenschutzfachliche Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen einschließlich des dafür erforderlichen Grunderwerbs. Umfang und Zielrichtung der Kompensationsmaßnahmen werden in den §§ 2 bis 4 dieses Vertrages konkretisiert.

Grundlage dieses Vertrages ist der in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen erstellte Umweltbericht vom .

Die Stiftung verpflichtet sich, die in § 3 genannten Leistungspflichten zu erfüllen und nach Eingang der Ablösezahlung den Ankauf geeigneter Grundstücke zu Gunsten des Landes Rheinland-Pfalz zu organisieren, die erforderlichen naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie deren fachliche Betreuung zu veranlassen sowie dauerhaft und unbefristet sicherzustellen.

§ 2

Kompensationsmaßnahmen

Aus der Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ resultiert ein außerhalb des Bebauungsplanes im räumlich-funktionalen Zusammenhang nachzuweisender Flächenbedarf von 7.000 m². Suchraumkulisse für die zu erwerbenden und naturschutzkonform zu entwickelnden Flächen ist das gesamte Kalkflugsandgebiet zwischen Mainz und Bingen.

§ 3

Leistungspflichten

Die Gemeinde verpflichtet sich, die vereinbarte einmalige Ablösezahlung in Höhe von 60.900,00 Euro sowie eine Pauschale von 3.045,00 Euro (5 % der Ablösesumme) für den Verwaltungsaufwand der Stiftung zur Verfügung zu stellen. Die Zahlung des Gesamtbetrages in Höhe von 63.945,00 Euro hat innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Sollte die Rechtskraft des Bebauungsplanes erst zu einem späteren Zeitpunkt eintreten, richtet sich die Zahlungsfrist nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes. In diesem Falle hat die Zahlung innerhalb eines Monats nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Die Ablösesumme setzt sich zusammen aus den Kosten für den Grunderwerb von 7.000 m² einschließlich Erwerbsnebenkosten für gemittelt 3,60 €/m², den Kosten für Herstellung und Pflege der Flächen über einen Zeitraum von 20 Jahren in Höhe von 3,10 €/m² sowie den geschätzten Kosten für die dauerhafte Pflege ab dem 21. Jahr in Höhe von 2,00 €/m².

Die Zahlung hat fristgerecht auf das Konto der Stiftung IBAN DE52 5605 0180 0017 0275 33, Sparkasse Rhein-Nahe, BIC MALADE51KRE, unter Angabe des Verwendungszweckes *Gemeinde Budenheim, B-Plan Wäldchenloch* zu erfolgen.

Die Stiftung verpflichtet sich, die geleistete Ablösezahlung zweckgebunden für den Flächenerwerb geeigneter Flächen im Kalkflugsandgebiet zwischen Mainz und Bingen sowie die naturschutzkonforme Pflege und Entwicklung zu verwenden. Besonderes Entwicklungsziel auf diesen Flächen ist die Schaffung von Habitaten gebietstypischer Arten- und Lebensgemeinschaften.

§ 4

Verwendung der Ablösezahlung

Nach Eingang der Ablösezahlung wird durch die Stiftung der erforderliche Grunderwerb von 0,7 ha zu Gunsten des Landes Rheinland-Pfalz sowie die naturschutzfachliche Entwicklung dieser Flächen gemäß dem in § 3 definierten Entwicklungsziel organisiert.

Der Nachweis über die Verwendung der Mittel wird nach Abschluss des Flächenankaufs und erster Maßnahmen zur Biotopentwicklung und auf Verlangen der Gemeinde durch die Stiftung erbracht.

Mit Zahlung der Ablösesumme sind für die Gemeinde alle Verpflichtungen im Rahmen der vertragsgegenständlichen Kompensationsregelungen aus dem Bebauungsplan „Wäldchenloch“ erfüllt. Die Anforderung zusätzlicher Mittel oder eine Rückzahlung nicht verwendeter Mittel ist ausgeschlossen.

Durch diesen Vertrag werden keine weiteren Rechte und Pflichten für die Stiftung begründet, die über die vertragsgegenständlichen Regelungen hinausgehen.

Die Laufzeit des Vertrages ist dauerhaft und unbefristet ausgelegt, beginnend ab Vertragsabschluss.

§ 5 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

§ 6 Vertragsänderungen und Ergänzungen

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages und seiner Bestandteile können nur im gegenseitigen Einverständnis vorgenommen werden und bedürfen der Schriftform. Das Schriftformerfordernis erstreckt sich auch auf Nebenabreden sowie alle für die Durchführung des Vertrages wesentlichen Mitteilungen. Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Ergänzung dieser Schriftformklausel.

§ 7 Vertragsanpassung

Treten während der Durchführung des Vertrages Umstände ein, welche die Voraussetzungen, unter denen der Vertrag abgeschlossen wurde, so verändern, dass die Fortführung des Vertrages für eine Partei unzumutbar wird, so verpflichten sich die Parteien, eine angemessene Neuregelung auszuhandeln.

Kommt eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen in erheblichem Umfang nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, hat jede Partei nach einer Abmahnung das Recht, den Vertrag nach Ablauf der Abmahnungsfrist zum Ende des darauf folgenden Monats zu kündigen.

Die Rückzahlung der von der Stiftung zweckgebunden verwendeten Mittel ist dabei allerdings ausgeschlossen.

§ 8 Weitergabe der Verpflichtungen

Die Vertragsbeteiligten sind verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein oder werden, oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages im Zweifel nicht berührt werden.

Die Vertragsparteien haben sich so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird, und haben alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich - dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt haben würden, sofern sie die nichtige Bestimmung oder den außer Acht gelassenen Punkt bedacht hätten.

Budenheim, den 2019

für die Gemeinde Budenheim

.....
Stephan Hinz
Bürgermeister Budenheim

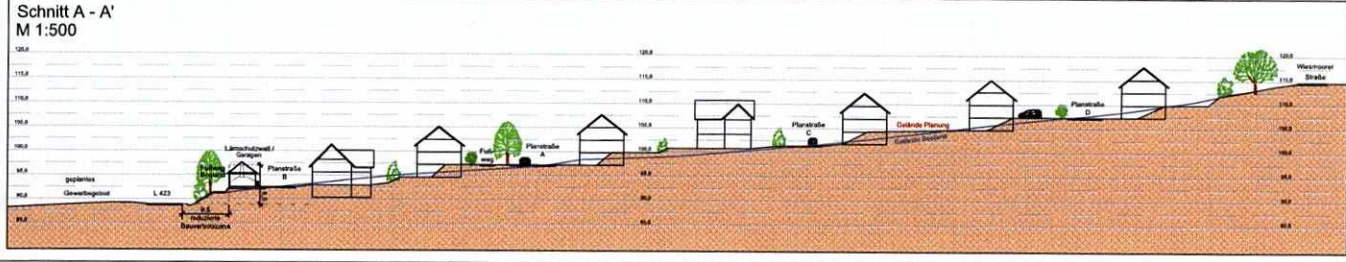
Ingelheim am Rhein, den 2019

für die Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen

.....
Diethelm Freise-Harenberg
Geschäftsführer



1	WA	ED	0,35	0,5	7,50 m	10,5 m	E 300m ²	D 200m ²	650 m ²
2	WA	ED	0,35	0,5	6,0 m	9,0 m	E 300m ²	D 200m ²	650 m ²
3	WA	ED	0,35	1,0	10,0 m	14,0 m	500 m ²	1500 m ²	
4	WA	o	0,4	0,7	7,5 m	10,5 m			
5	WA	ED	0,35	0,5	7,0 m	10,0 m	E 300m ²	D 200m ²	650 m ²



- ### Planzeichen
- Signalieren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - FlH=8,5 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
 - TH=4,0 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
 - E 385 m² Grundstücksfläche als Mindestmaß bei Einzelhäusern
 - D 200 m² Grundstücksfläche als Mindestmaß bei Doppelhäusern
 - 650 m² Grundstücksfläche als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg
 - Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - Zweckbestimmung: Randbegrünung / Böschungssicherung
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrünung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrünung der Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wand oder Kombination) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrünung der Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an Außenbauteile) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, siehe textl. Festsetzung II.1.9.2)
 - Außenbauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, siehe textl. Festsetzung II.1.9.4)
 - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, siehe textl. Festsetzung II.1.9.2)
 - Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen (Böschungen)
 - Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Weitere Signalaturen
- Reduzierte Bauverbotszone gemäß § 22 LStVG (9,50 m vom Fahrbahnrand der L 423)
 - Maßzahlen (Angabe in Meter)
 - geplante Bezugspunkte für Höhenlage (Straßenachse) (siehe textliche Festsetzung II.1.2.3)
 - Maßgebliche Grundstücksgrenze zur Ermittlung des Bezugspunktes (siehe textliche Festsetzung I.1.2.3)
 - A-H Planstraßenbezeichnung
- Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan "Wäldchenloch" einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes "Siebenmorgengebiet"



GEMEINDE BUDENHEIM



Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung

DÖRHÖFER & PARTNER

Am Angewandten Straße 22, 65273 Engelsdorf
 Tel. 06130 9198-0
 Fax 06130 9198-10
 E-Mail: info@dorhoefer-partner.de
 http://www.dorhoefer-partner.de

Titel: Bebauungsplan "Wäldchenloch" einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes Siebenmorgengebiet

Plan: Beschlussfassung

Planungsleiter: Gemeinde Budenheim

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	1	gpkA	31.06.2023	654

Anlage 4



Gemeinde Budenheim

**Bebauungsplan „Wäldchenloch“
einschließlich 2. Änderung des
Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“**

BEBAUUNGSPLANTEXT

(Stand: 31.08.2023)
Fassung zum Satzungsbeschluss

BEARBEITUNG / AUFTRAGNEHMER:



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Inhaltsverzeichnis

I.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	4
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	5
1.4	Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	6
1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
1.6	Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
1.7	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	6
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
1.9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	7
1.10	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	8
1.11	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	9
1.12	Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)	10
1.13	Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB.....	12
1.14	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	12
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz).....	13
2.1	Dächer – Hauptgebäude.....	13
2.2	Dächer – Nebengebäude und Garagen.....	15
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	15
2.4	Einfriedungen und Stützmauern	15
2.5	Werbeanlagen	15
2.6	Zahl der Stellplätze	16
III.	KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)	16
IV.	NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB).....	16
V.	ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE	16
VI.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	17
1.	Allgemeine Hinweise	17
2.	Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen	19
VII.	VERTRAGLICHE REGELUNGEN	19
1.	Artenschutz.....	19
2.	Eingriffsregelung / Ersatzzahlung.....	19

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landeswassergesetz** (LWG) – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH (Berlin) erschienen und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archiviert und können bei der Gemeindeverwaltung Budenheim eingesehen werden.

II. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) / *siehe Plandarstellung*

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist der Punkt maßgeblich, der von der rechnerisch zu ermittelnden Mitte des Baugrundstückes, gemessen im rechten Winkel auf der Achse der Erschließungsstraße (siehe Planzeichnung), liegt.

Für die rechnerisch zu ermittelnden Mitte ist die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die entlang von anbaufähigen Verkehrsflächen verläuft. Streckenabschnitte mit Planzeichen „Ohne Ein- und Ausfahrt“ sind im Sinne der Festsetzung nicht anbaufähig.

Ist der ermittelte Bezugspunkt nicht eindeutig einer Straßenachse zuzuordnen, ist der Schnittpunkt der tangierenden Straßenachsen der maßgebliche Bezugspunkt.

Die Höhe des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation der nächstgelegenen Höhenpunkte zu ermitteln.

Darüber hinaus werden Sonderfälle festgesetzt, für Grundstücke, die von drei Seiten von Verkehrsflächen umschlossen sind oder nicht an Planstraßen innerhalb des Geltungsbereiches angrenzen:

Sonderfall WA 4 an der Planstraße G

Für die rechnerisch zu ermittelnden Mitte ist die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die zeichnerisch durch Planzeichen (blaue Strichpunktlinie mit Pfeilsymbol) festgesetzt ist.

Sonderfall WA 4.1 an der Planstraße B

Für Grundstücke innerhalb des Baufensters 4.1 ist für die rechnerisch zu ermittelnde Mitte die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die zeichnerisch durch Planzeichen (blaue Strichpunktlinie mit Pfeilsymbol) entlang der Planstraße B festgesetzt ist.

Sonderfall WA 4.2 an der Planstraße H

Für Grundstücke innerhalb des Baufensters 4.2 ist für die rechnerisch zu ermittelnde Mitte die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die zeichnerisch durch Planzeichen (blaue Strichpunktlinie mit Pfeilsymbol) entlang der Planstraße H festgesetzt ist.

Sonderfall WA 1 an der Mombacher Straße (Bestand)

Für die rechnerisch zu ermittelnden Mitte ist die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die an die „Mombacher Straße“ oder „Am Wäldchenloch“ angrenzt.

1.2.3.1 Firsthöhe

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Firsthöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes/der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes,
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion,
- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Oberkante der Attika.

Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen maximal 2 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

1.2.3.2 Traufhöhe

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut; bei Gebäuden mit einfachem Pultdach ist dafür die tiefer liegende Seite des Pultdaches maßgebend):

Dies gilt auch für Gebäuderücksprünge und für Zwerchhäuser, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.4.2 Höchstgröße der Baugrundstücke
siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberirdische Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 3 Metern aufweisen.

1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- der Abstand zwischen der Vorderkante der Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m
- der Abstand zwischen der Vorderkante der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen beträgt mindestens 3,0 m. Ausnahmen davon sind für Doppel- oder Reihenhausgrundstücke zulässig, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg hin aufweisen und nicht breiter als 12 m sind.

Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports)

1.5.3 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (St) entlang der Mainzer Landstraße (L 423) werden den in der Planzeichnung bezeichneten WA 4, WA 4.1 und WA4.2 zugeordnet.

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Bereiche ①, ② und ④ sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe) zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung/Böschungssicherung am Ostrand des Geltungsbereiches ist als flächiges Gehölz bestehend aus Bäumen und Sträuchern zu einem Anteil von 80 % sowie einem Offenlandanteil von 20 % zu entwickeln. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen und mit Fege- bzw. Verbisschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) zu versehen. Die verbleibenden Bereiche sind anzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Die Artenauswahl und Mindestqualitäten richten sich nach Ziffer 1.10.5. Die Anpflanzung von Nutzpflanzen ist nicht zulässig. Die Fläche ist gegen Betreten zu sichern.

Die Herstellung eines unversiegelten Weges zur Sicherung der Erreichbarkeit für Pflegearbeiten ist zulässig.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Entlang der Mainzer Landstraße (L 423) sind aktive Maßnahmen zum Schallschutz in Form einer Lärmschutzanlage parallel zur L 423 mit einer durchgehenden Höhe von 8 m (gemessen ab OK der L 423) herzustellen. Der Schallschutz kann durch einen Wall, Gabionen, sonstigen Schall absorbierenden Elementen, einer Garagenzeile oder einer Kombination aus den genannten erzielt werden.

1.9.2 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.9.3 Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung

Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen, bei denen von nächtlichen Geräuschpegeln über 45 dB(A) und tagsüber größer 55 dB(A) auszugehen ist. Dies trifft bei freier Schallausbreitung auf das gesamte Plangebiet zu.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) und tags 55 dB(A) nicht überschritten wird oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel \leq 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

1.9.4 Außenwohnbereiche

Im Plangebiet sind Außenwohnbereiche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, nur als verglaste Balkone, verglaste Loggien oder vergleichbar geschützte Außenwohnbereiche zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn die Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, der jeweils in den ersten Baureihen nicht in Richtung der L423 oder der Wiesmoorer Straße orientiert ist.

Es können zudem Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der Beurteilungspegel tags 55 dB(A) nicht überschritten wird.

1.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.

Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

1.10.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün (öffentliche Grünflächen) können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot belegten Bäumen, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen als Grünfläche gestaltet werden. Zulässig ist die Errichtung eines max. 2,5 m breiten Fußweges in wassergebundener Bauweise entlang der Wiesmoorer Straße.

1.10.3 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Spielplätze können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot belegten Bäumen, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen als Grünfläche gestaltet werden.

1.10.4 Eingrünung der Schallschutzanlage

Sofern die Anlage eines Erdwalles vorgesehen ist, ist dieser beidseitig mit Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzliste in einer Dichte von mindestens 0,44 Pflanzen je m² (entspricht einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m) Böschungsfäche zu bepflanzen.

Sofern die Integration von technischen Elementen, wie beispielsweise Garagen oder Schallschutzwände in die Schallschutzanlage vorgesehen ist, sind die der Landesstraße zugewandten Fassaden bzw. Wände zu bepflanzen. Das Ziel ist eine vollständige Begrünung der Fassaden.

1.10.5 Dachbegrünung Nebenanlagen

Flachdächer der Nebenanlagen und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung der Nebenanlagen sind ab 10 qm zusammenhängender Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 6 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen..

1.10.6 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen im öffentlichen und privaten Raum:

a) Bäume

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche

Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist - mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Zu maximal 10% können den Pflanzungen in den privaten Grünflächen auch folgende nicht-heimische Arten beigefügt werden:

Amelanchier-Arten - Felsenbirne
Chaenomeles-Arten - Zierquitten
Cytisus scoparius - Besen-Ginster
Hydrangea-Arten - Hortensie
Lonicera tatarica - Tatarische Heckenkirsche
Philadelphus-Arten - Falscher Jasmin

Buddleja davidii i.S. - Sommerflieder
Cornus alba, C. sanguinea - Hartriegel
Hibiscus syriacus - Hibiscus
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Malus-Arten - Zierapfel
Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder

c) Rank- und Klettergehölze für Fassadenbegrünung

Anemonenwaldrebe - Clematis montana
Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix
Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Echtes Geißblatt - Lonicera caprifolium
Kletterrosen - Rosa sp.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen, mit Topfballen, Höhe mindestens 60 cm

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen.

d) Dachbegrünung Nebenanlagen:

Sedum album – Weißer Mauerpfeffer
Sedum montanum – Berg-Mauerpfeffer
Sedum reflexum – Tripmadam
Sedum sexangulare – Milder Mauerpfeffer
Euphorbia cyparissias – Zypressen-Wolfsmilch
Festuca ovina – Schafschwingel
Helianthemum nummularia – Sonnenröschen

Hieracium pilosella – Kleines Habichtskraut
Jasione montana – Berg-Sandglöckchen
Koeleria macrantha – Schillergras
Melica ciliata – Wimpern-Perlgras
Petrorhagia prolifera – Felsennelke
Thymus serpyllum – Thymian

1.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gleichwertig zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen ist das Baumumfeld gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und

den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

1.12 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Alle der Kompensation dienenden Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich, werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

- Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen:	28,87 %
- Anteil private Grundstücke:	71,13 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstandenen und entstehenden Kosten sowie die Kosten, die durch die Maßnahmen auf den der naturschutzfachlichen Kompensation dienenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (abzubuchende Ökokonto-Fläche und CEF-Maßnahmenfläche) sowie Kosten für Maßnahmen für Naturschutz und Landespflege, die auf Grundlage vertraglicher Regelungen entstanden sind bzw. entstehen, werden entsprechend der „Satzung der Gemeinde Budenheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB vom 8. April 1998“ von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind.

Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Flächen dem Bebauungsplan für die Kompensation zugeordnet:

Ökokonto „Nebelwiese“			
Flur	Flurstück	Verfügbare Fläche im Ökokonto	Dem gegenständlichen Bebauungsplan zuzuordnende Fläche
Flur 3	7/1	582 m ²	582 m ²
	16/1	1.837 m ²	1.837 m ²
	16/2	1.180 m ²	1.180 m ²
	17	2.799 m ²	2.799 m ²
	18	624 m ²	624 m ²
Summe Ökokonto „Nebelwiese“			7.022 m²

Ökokonto „Im Niederfeld“			
Flur	Flurstück	Verfügbare Fläche im Ökokonto	Dem gegenständlichen Bebauungsplan zuzuordnende Fläche
Flur 3	126/1	945 m ²	945 m ²
	126/2	721 m ²	721 m ²
	127	531 m ²	531 m ²
	128	450 m ²	450 m ²
	129/1	493 m ²	493 m ²
	129/2	466 m ²	466 m ²
	130/1	497 m ²	497 m ²
	130/2	456 m ²	456 m ²
	131/1	548 m ²	548 m ²
	131/2	469 m ²	469 m ²
	132/1	504 m ²	504 m ²
	132/2	513 m ²	513 m ²
	133/1	507 m ²	507 m ²
	133/2	521 m ²	521 m ²
Summe Ökokonto „Im Niederfeld“			7.621 m²

CEF-Maßnahmenfläche „Kleiner Berg“			
Flur	Flurstück	Flächengröße	Dem gegenständlichen Bebauungsplan zuzuordnende Fläche
6	221/8	20.557 m ²	20.557 m ²
Summe CEF-Maßnahmenfläche „Kleiner Berg“			20.557 m²

Gesamtsumme	35.200 m²		
--------------------	-----------------------------	--	--

1.13 Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

1.13.1 Immissionsschutz:

Eine Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn die in Ziffer 1.9.1 festgesetzte Lärmschutzanlage errichtet wurde.

1.13.2 Artenschutz:

Eine Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes sowie die Errichtung notwendiger Erschließungsanlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens von Individuen einer streng geschützten Art (Zauneidechse) erst nach dem Abfangen der Tiere und ihrer Umsiedlung in geeignete Habitate zulässig. Der Beginn derartiger Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1 zum Umweltbericht) aufgeführte Vorgehensweise wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert (dazu siehe Kapitel VI). Die zur Aussiedlung der geschützten Arten vorgesehenen Grundstücke sind zu diesem Zweck dinglich zu sichern.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

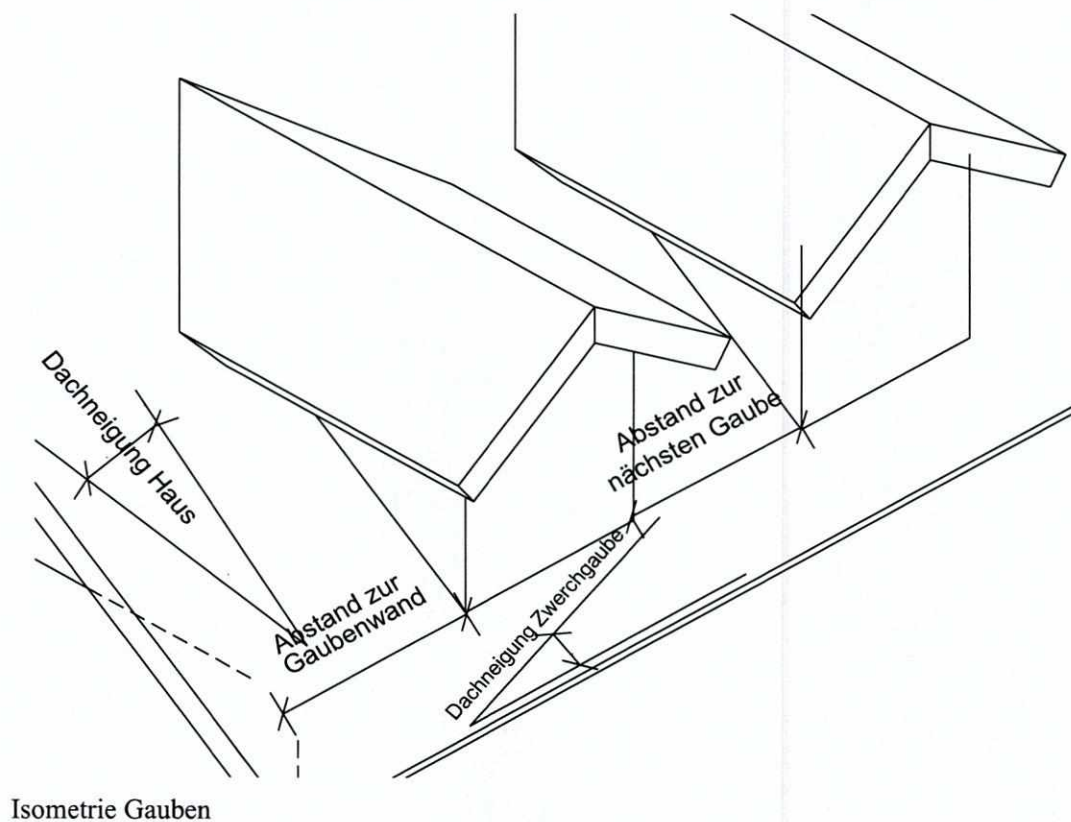
Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB)), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

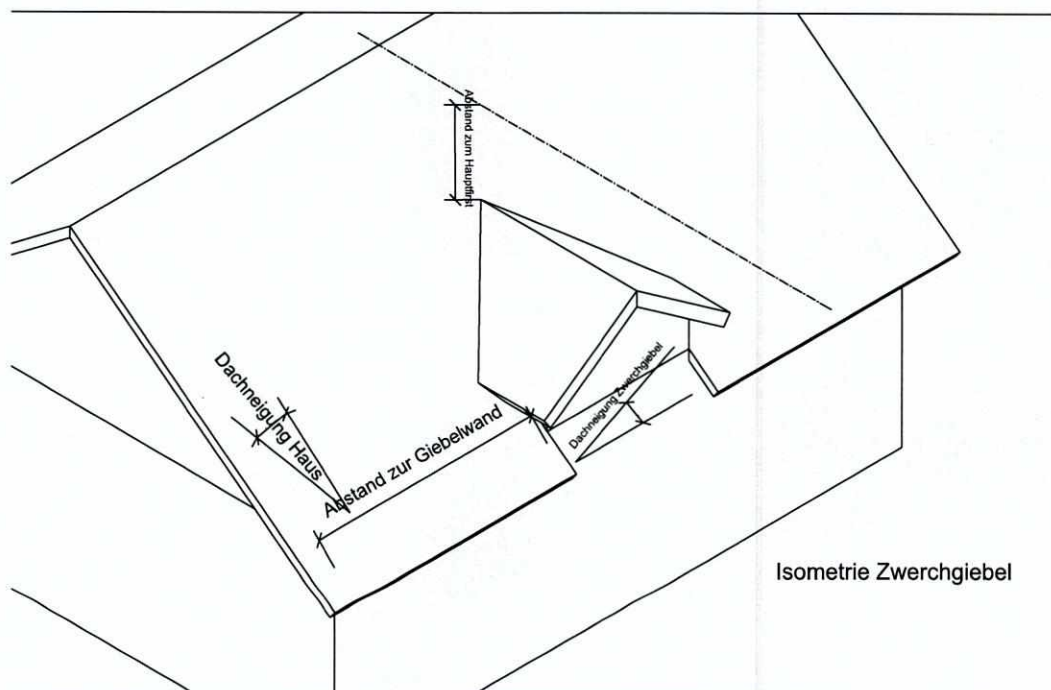
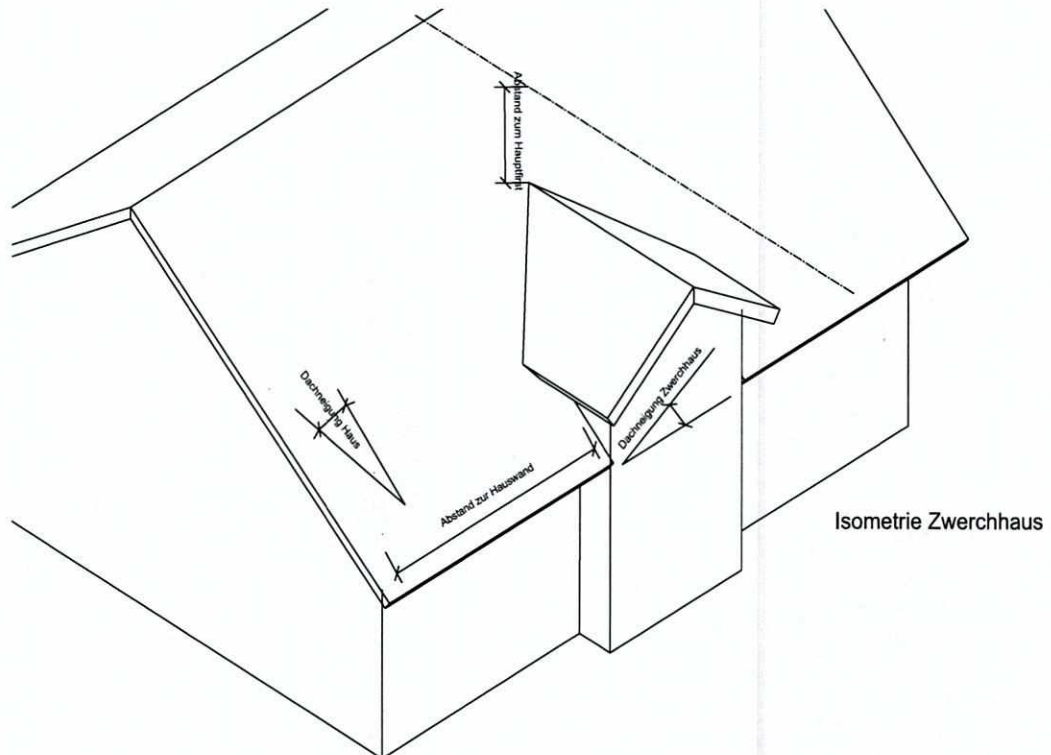
2.1 Dächer – Hauptgebäude

2.1.1 Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD), gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) sowie Flachdächer (FD); die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile dürfen jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens $\frac{2}{3}$ der Fläche der anderen betragen).

2.1.2 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= ein- oder mehrgeschossiger Dachaufbau quer zum Hauptdach, in Verlängerung der Außenfassade oder vor diese hervortretend, mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.



Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen. Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Trauflänge betragen. Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.



- 2.1.3** Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformartige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen bzw. rötlichen bis bräunlichen sowie grau-anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden. Glasierte Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial sind ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende (nicht reflektierende) Metalldächer zulässig. Für diese gelten die oben genannten Deckmaße nicht.

- 2.1.4** Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Dächer – Nebengebäude und Garagen

- 2.2.1** Garagen, die in den Lärmschutzwall entlang der L 423 integriert sind, müssen eine Firsthöhe von mind. 8,0 m sowie eine Traufhöhe mind. 4,0 m über OK L 423 aufweisen.

- 2.2.2** Die Dacheindeckung muss von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden bei geneigten Dächern – mit Ausnahme von begrünten Dächern – mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.

- 2.2.3** Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Ziffer 2.1.4) gelten hier nicht.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

- 2.3.1** Lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern

- 2.4.1** Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) sind bis zu 100 cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer, bis zu einer Höhe von 1,25 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% sowie bis zu einer Höhe von 2,0 m auch als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für

- a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Grundfläche von 0,5 m x 0,5 m zulässig) sowie für
- b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

- 2.4.2** Maschendrahtzäune sind entlang Verkehrsflächen und Vorgartenbereichen unzulässig.

2.5 Werbeanlagen

- 2.5.1** Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

- 2.5.2** Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.3** Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. „Skybeamer“ o.ä. sind unzulässig.
- 2.5.4** Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 qm nicht überschreiten.
- 2.5.5** Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.6 Zahl der Stellplätze

- 2.6.1** Für die Bereiche ① und ② sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen.
- 2.6.2** Für sonstige Gebiete ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) herzustellen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet, "*die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*".

Es handelt sich hierbei um Teilflächen der Altablagerungsstelle Budenheim, Zufahrt Steinbruch (1), Reg.-Nr. 339 000 09 - 216.

IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Entlang der Landesstraße 423 wird nachrichtlich die reduzierte Bauverbotszone nach § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.
2. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 'Rheinheinisches Rheingebiet' (Rechtsverordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227).

V. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan 'Wäldchenloch' überdeckt mit seinem Geltungsbereich zwei Teilbereiche (ca. 25 m² auf Flur 6, Flurstück 586/1 sowie ca. 140 m² auf Flur 6, Flurstück 221/5) des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Siebenmorgengebiet' aus dem Jahre 1989.

Dieser Bebauungsplan wird in diesen Teilbereichen durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 'Wäldchenloch' ersetzt.

VI. Hinweise und Empfehlungen

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Gemeindewerken Budenheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

- 1.2 Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

- 1.3 Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird im Wohngebiet eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen, im Gewerbegebiet die doppelten Mengen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

- 1.4 Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.
- 1.5 Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.
- 1.6 Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
- 1.7 Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchPflG ist dabei zu beachten.
Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe sind im Plangebiet fossilführende Schichten (Tertiär, Wies-baden-Formation, ca. 25 Millionen Jahre alt) bekannt. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010.
- 1.8 Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Versorgungsträger bereit gestellte gewünscht werden, ist zu Lasten des Bauherrn eine Haus-Druckerhöhungsanlage zu erstellen. Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen. Auf den Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
- 1.9 Im Plangebiet können ungünstige Grundwasserverhältnisse auftreten. Sofern im Zuge der Errichtung von Bauvorhaben eine Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung (zutagefördern, zutageleiten etc.) erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde.
- 1.10 Für den Fall, dass im Rahmen von Erdbewegungen im Baugebiet sensorische Auffälligkeiten gefunden werden (z.B. Geländeauffüllungen), die ggf. Ursache für nachgewiesene Spurengase in der Bodenluft sein können, wird die Einschaltung eines Altlastensachverständigen oder Geotechnikers empfohlen.“
- 1.11 Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast

unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- 1.12 Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

2. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen

- 2.1 Auf die Aussagen des Umweltberichtes zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Dieser Beitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeindeverwaltung Budenheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
- 2.2 Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben. Grundsätzliches Ziel ist zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- 2.3 Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.
- 2.4 Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden.
- 2.5 Die gemessene Radonkonzentration in der Bodenluft im Plangebiet liegt gemäß einem Gutachten (siehe Anlage 7 zum Umweltbericht) im unteren Bereich der bekannten Spannweite von Radonmesswerten. Im Sinne einer worst-case-Annahme wird das Gebiet in das Radonvorsorgegebiet I eingestuft. Es wird empfohlen, Böden und Wände im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195 abzudichten. Von Seiten des Radonschutzes ist generell besonderes Augenmerk auf die gasdichte Ausführung der Durchführungen von Versorgungsleitungen u.ä. in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen.

VII. Vertragliche Regelungen

1. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind eine Umsiedelung der Zauneidechsen in dafür herzustellenden Flächen sowie eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Die dazu erforderlichen Regelungen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Kreisverwaltung Mainz-Bingen und der Gemeinde Budenheim gesichert.

2. Eingriffsregelung / Ersatzzahlung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch Zuordnung von Ökokontoflächen und der CEF-Maßnahmenfläche erbracht werden. Es verbleibt ein Defizit von 0,7 ha. Dieses Defizit wird durch eine Ersatzgeldzahlung kompensiert.

Die dazu erforderlichen Regelungen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen vor Satzungsbeschluss gesichert.



Gemeinde Budenheim

**Bebauungsplan „Wäldchenloch“
einschließlich 2. Änderung des
Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“**

BEGRÜNDUNG

(Stand: 31.08.2023)
Fassung zum Satzungsbeschluss

BEARBEITUNG/AUFTRAGNEHMER:



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	2
2	Planungsrechtliches Verfahren/Aufstellungsbeschluss	2
3	Beschreibung des Geltungsbereiches	4
4	Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen	7
5	Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Altablagerungen und zur Radonprognose	8
6	Standortalternativen	10
7	Erschließung.....	10
7.1	Versorgung	10
7.2	Entsorgung.....	10
7.3	Verkehr	11
8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.3	Bauweise.....	14
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke/Nebenanlagen und Garagen	14
8.5	Anzahl der Wohnungen	15
8.6	Grünflächen	15
8.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
8.8	Sonstige Anpflanzungen/Erhaltung von Pflanzungen	16
8.9	Lärmschutz	16
8.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.....	19
8.11	Bedingtes Baurecht.....	19
8.12	Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
9.1	Dächer.....	20
9.2	Einfriedungen und Stützmauern	21
9.3	Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	22
9.4	Werbeanlagen	22
9.5	Zahl der Stellplätze	22
10	Umweltprüfung.....	23
10.1	Vorgaben des Umweltberichtes.....	23
10.2	Artenschutz.....	24
10.3	Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen	25
11	Umsetzung der Planung	26
11.1	Eigentumsverhältnisse	26
11.2	Bodenordnung	26
11.3	Flächenbilanz.....	26

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ wird erforderlich, um den Bedarf der Gemeinde Budenheim an benötigtem Wohnbauland zu decken. Der Bedarf an Wohnbauland steht unter anderem im Zusammenhang mit der Entstehung des Freizeit-, Sport- und Erholungsparks „Lenneberg“, welcher eine konkrete und ständige Nachfrage an Baugrundstücken nach sich zog.

Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde auch angesichts ihrer sehr guten Anbindung an den Großraum Mainz bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität mit einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger konfrontiert, zumal durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Das für die Ausweisung des Wohngebietes vorgesehene Areal ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

Neben der Ausweisung von Wohnbaufläche sollte im Rahmen des Bebauungsplans ursprünglich auch die bestehende gewerbliche Nutzung im Bereich der Mainzer Landstraße (L 423) planungsrechtlich gesichert werden. Im Laufe des Verfahrens wurde die Überplanung dieses Bereiches sowie ein Großteil der südlich anschließenden Altablagerungsflächen nicht mehr weiterverfolgt.

2 Planungsrechtliches Verfahren/Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Wäldchenloch“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, in der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wäldchenloch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 16.07.2003 gefasst und aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches am 02.04.2014 neu gefasst (geändert). Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.12.2007 in Form einer Informationsveranstaltung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 16.01.2008 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.02.2015 bis 30.03.2015 statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 19.02.2015. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 19.02.2015 durchgeführt.

Auf Grund der deutlichen Verkleinerung des Geltungsbereiches im Nordosten durch Herausnahme des seinerzeit geplanten Gewerbegebietes zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse war eine erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 07.10.2016 bis einschließlich 09.11.2016 statt.

Im Laufe der Planung wurde auf Grund des Risikos und der Planungsunsicherheit eine Übernahme der Altablagerungsfläche in die öffentliche Hand mehrfach erörtert. Im Ergebnis sollte die Altablagerungsfläche vollständig aus dem Geltungsbereich genommen werden und die Erschließung derart geplant, dass eine Querung der Altablagerungsfläche vermieden werden kann. Umlegungsbedingt müssen jedoch grundstücksbedingt zwei kleinere Teilflächen der Altablagerungsfläche im Geltungsbereich verbleiben. Da der Geltungsbereich nun erneut verkleinert und aus oben genannter Entscheidung eine Umplanung der Erschließung und somit auch Anpassung der Wohnbauflächen resultiert, war eine zweite erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fanden im Juli/August statt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde deutlich, dass Böschungen der Straßen zum Teil auf den zukünftigen privaten Grundstücksflächen liegen werden. Aus diesem Grund ist eine Aufnahme einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB erforderlich. Zudem entfällt die in der Planfassung vom 20.03.2018 noch angedeutete Kreisverkehrsplanung. Da im Bereich der Anbindung an den Schwarzbergweg die Eckausrundung der aktuellen Straßenplanung angepasst wurde, ist die Aufnahme des Flurstücks 419/5 auf Flur 6 mit einer Fläche von 19 m² erforderlich. Zuletzt war innerhalb der Gemeinde/Gemeindewerke festgelegt, dass der Lärmschutz entlang der Mainzer Landstraße (L 423) nicht durch einen Garagenriegel, sondern einer Kombination aus Schallschutzwand und -wall mit vorgelagerten Stellplätzen sichergestellt werden soll, wie es bereits ursprünglich vorgehen war. Es werden nun Stellplätze festgesetzt und dem WA4, WA4.1 und WA4.2 zugeordnet, da dort aufgrund der hohen Bebauungsdichte der Stellplatznachweis voraussichtlich nicht auf den jeweiligen Grundstücken erbracht werden kann. Zudem erfolgten eine Festsetzung, dass auf Flachdächern von Nebenanlagen Dachbegrünungen herzustellen sind, sowie der Ausschluss von „Schottergärten“. Aufgrund dieser Änderungen wird eine 3. Erneute Offenlage durchgeführt.

Die 3. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2021 bis 24.08.2021 statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 06.07.2021 Die 3. erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 15.07.2021 durchgeführt.

Auf Anregung seitens der Öffentlichkeit wurde das Verkehrsgutachten auf eine aktuelle Datenbasis gestellt. Daraus resultiert eine Aktualisierung des Schallgutachtens, das eine Veränderung der maßgeblichen Außenlärmpegel konstatiert, so dass zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind. Diese Planänderung bedingt eine erneute 4. Offenlage. Weiterhin wurde das Artenschutzgutachten im Zuge einer Plausibilitätsprüfung einer Aktualisierung unterzogen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden infolge der geänderten gutachterlichen Ergebnisse fortgeschrieben.

Die 4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer verkürzten und beschränkten öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 13.07.2023 bis einschließlich 27.07.2023 statt. Die 4. erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 10.07.2023 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Aus der Abwägung aller Stellungnahmen ergibt sich kein weiterer Änderungsbedarf, der eine erneute Offenlage begründen würde. Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das ca. 6,4 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage zwischen der L 423 und der Wiesmoorer Straße. Südlich der Wiesmoorer Straße liegt der Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz sowie der Freizeit-, Sport- und Erholungspark „Lenneberg“ (für den Freizeit- und Leistungssport u.a. mit Golfplatz, Tennis, Nordic Walking). Nördlich der L 423 verläuft die Eisenbahnhauptstrecke Köln – Bonn – Koblenz – Bingen – Mainz.

An die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches grenzt eine Auffüllung, die als Altablagerungsstelle im Altlastenkataster geführt ist, an die sich ein Gewerbebetrieb (Baggerbetrieb und Transportunternehmen) anschließt.

Der Geltungsbereich selbst besteht überwiegend aus brachgefallenen Gehölzsukzessionsflächen (ehemalige Wiesen und Streuobst) sowie Freizeit- und Nutzgärten (siehe Bestandsplan Umweltbericht). Das Relief fällt von der Wiesmoorer Straße im Süden von ca. 120 m ü. NN nach Nordwesten bis zur L 423 auf ca. 90 m. ü NN ab.

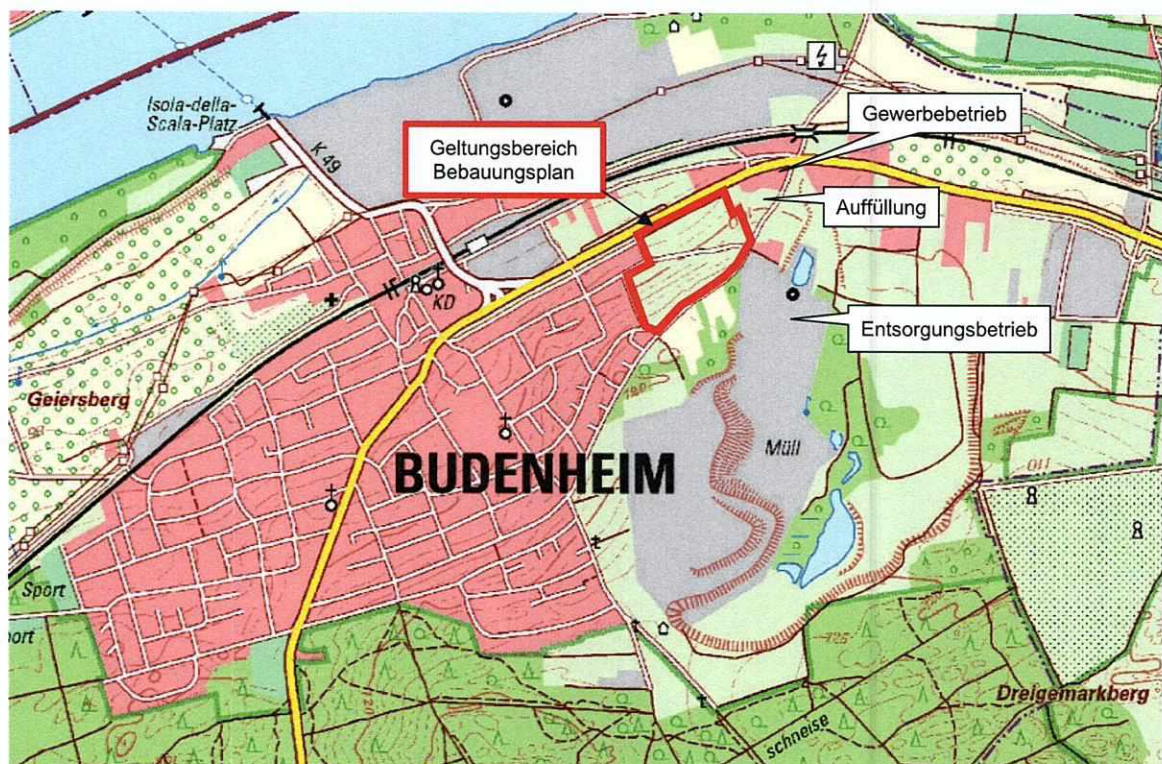


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.).

Der Geltungsbereich des Bauungsplans wird nördlich durch die Mainzer Landstraße (L 423), im Osten von einer Auffüllung, im Süden von der Wiesmoorer Straße sowie im Westen von der Straße „Am Wäldchenloch“ und der Bertolt-Brecht-Straße begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes ist aus der folgenden Abbildung ersichtlich:

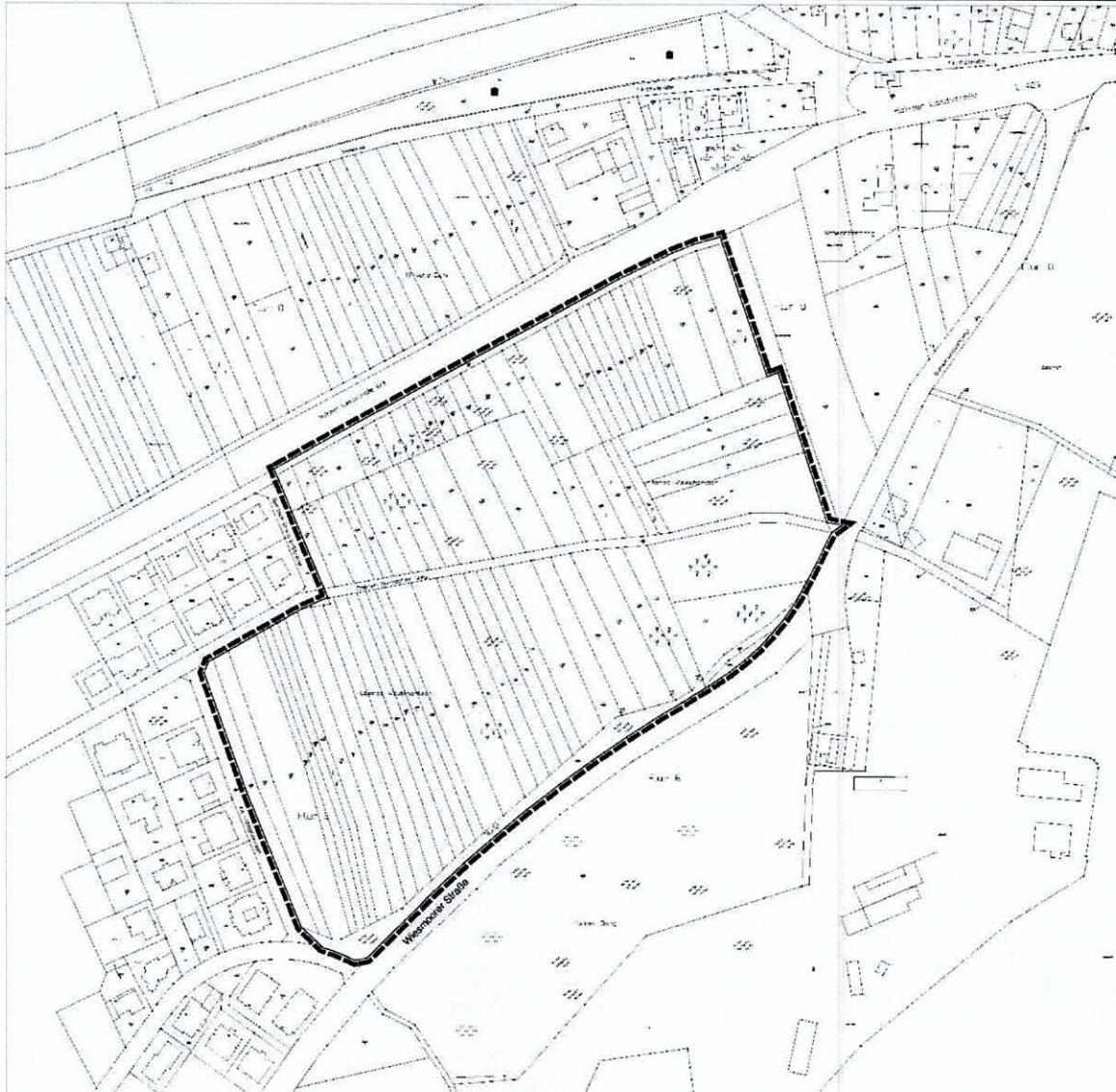


Abb. 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Flur	Flurstück Zähler	Flurstück Nenner	Fläche [m ²]	Flur	Flurstück Zähler	Flurstück Nenner	Fläche [m ²]
6	174	1	1.511	8	154	6	146
6	175	3	2.604	8	155	6	150
6	176	1	772	8	156	9	190
6	176	2	833	8	156	14	194
6	176	3	1.340	8	156	19	231
6	176	5	949	8	156	24	402
6	177	2	1.357	8	157	5	505
6	177	3	948	8	158	5	449
6	178		652	8	159	5	1.124
6	179		751	8	162	5	378
6	180		789	8	163	5	384
6	181		791	8	164	5	394
6	182		899	8	165	5	437
6	183	1	1.668	8	166	3	375
6	184	1	1.668	8	167	3	396
6	185		714	8	168	3	401
6	186	1	774	8	169	3	380
6	186	2	774	8	170	3	361
6	187		889	8	172	9	1.356
6	188		1.069	8	175	4	845
6	189	2	1.042	8	176	2	243
6	190	2	1.031	8	177		424
6	191	4	1.201	8	178		484
6	191	6	1.202	8	179	1	240
6	192	2	634	8	179	2	241
6	193	2	630	8	180		462
6	194	2	677	8	181		485
6	195	2	628	8	182		470
6	196	2	2.401	8	183		435
6	198	2	1.169	8	184	1	1.004
6	199	4	953	8	185	1	1.098
6	221	1	147	8	186	1	1.097
6	221	5	1.678	8	187	1	1.098
6	414	5	220	8	188	1	408
6	419	6	1.236	8	189	1	472
	419	5	19	8	190	1	504
6	586	1	26	8	191	1	253
8	145	5	182	8	192	1	273
8	147	6	181	8	193		1.880
8	148	5	555	8	194	1	832
8	148	10	895	8	194	2	832
8	150	5	171	8	195		837
8	151	5	177	8	196		844
8	152	5	222	8	197	4	980
8	153	5	234				

Tabelle 1: Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches

4 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen

* Landesplanung:

- Die Gemeinde Budenheim wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bereits den Verdichtungsräumen, und zwar den hoch verdichteten Bereichen mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl zugeordnet.
- Demographisch sind die Wanderungsgewinne in der Gemeinde größer als der Sterbeverlust.
- Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 (Grundlage: Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten von 2006) gehört der Landkreis Mainz-Bingen zu einem von nur drei Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird (+ 3,2%).

* Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe):

- Gemäß der Raumstrukturgliederung ist die Gemeinde den hoch verdichteten Räumen zuzuordnen. Budenheim ist Grundzentrum, das der Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dient. Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Der Ortsgemeinde werden folgende besondere Funktionen zugewiesen:
 - Besondere Funktion Wohnen (Gemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll; diese Gemeinden müssen dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen).
 - Besondere Funktion Gewerbe (Gemeinde, in der über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausgewiesen und erschlossen werden sollen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden soll).
 - Die im RROP 2004 für die Gemeinde noch festgelegte Besondere Funktion Fremdenverkehr ist im neuen RROP entfallen.
- Plangebiet ist im RROP als 'Sonstige Landwirtschaftsfläche' dargestellt.
- *Mit Schreiben vom 27.01.2015 wurde der Planung unter Zugrundelegung der eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Budenheim seitens der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe zugestimmt.*

- * **Flächennutzungsplanung:** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche bzw. (im Nordwesten bzw. Westen) als gemischte Baufläche sowie im Nordosten als Grünfläche dargestellt.

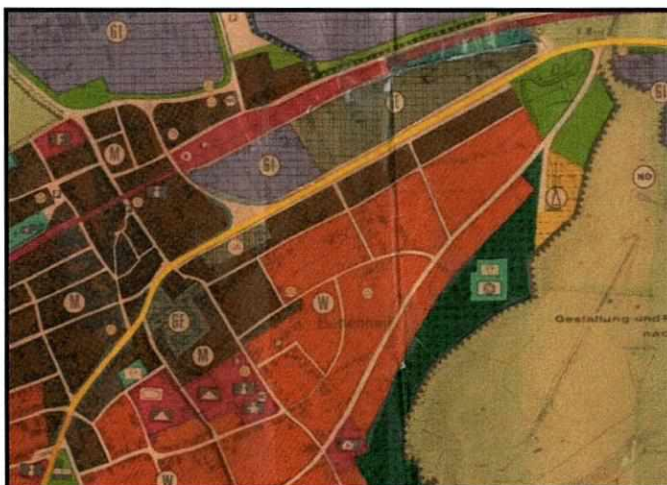


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1983 (unmaßstäblich).

➤ *Der überwiegende Teil des geplanten Wohngebietes ist durch die Darstellung des Flächennutzungsplans gedeckt. Auch der als gemischte Baufläche dargestellte Bereich entlang der L 423 kann in ein Wohngebiet entwickelt werden, da mit dem Begriff des Entwickelns eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden ist und der Gemeinde bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung steht. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Die durch den Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe gerechtfertigte Festsetzung eines Wohngebietes widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans in diesem Teil des Gemeindegebiets. Die entsprechende Anpassung der Mischgebietsfläche erfolgt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.*

* **Bauleitplanung:**

Der Bebauungsplan 'Wäldchenloch' überdeckt mit seinem Geltungsbereich zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Siebenmorgengebiet' aus dem Jahre 1989. Eine ca. 25 m² große Fläche auf Flur 6, Flurstück 586/1 ist im Bebauungsplan 'Siebenmorgengebiet' als Straßenverkehrsverkehrsfläche festgesetzt und eine weitere, ca. 140 m² auf Flur 6, Flurstück 221/5 (Einmündungsbereich Am Wäldchenloch/Wiesmoorer Straße) gelegene Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wird in diesen Teilbereichen durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 'Wäldchenloch' ersetzt.

* **Landschaftsplanung:** *Siehe Umweltbericht, Kapitel 3.*

* **Landschaftsplanung:** *Siehe Umweltbericht, Kapitel 3.*

* **Schutzgebiete:** *Siehe Umweltbericht, Kapitel 3.*

* **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

5 Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Altablagerungen und zur Radonprognose

Altlasten/Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich ein Teilbereich der Ablagerungsstelle Budenheim, Zufahrt Steinbruch (1), Reg.-Nr. 339 000 09 - 0216 / 000-00. Die Teilfläche ist im Bebauungsplan entsprechend gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Untersuchung der Altablagerung (siehe Anlage 4 zum Umweltbericht) zeigt keine Beeinträchtigung der geplanten angrenzenden Wohnbaunutzung. Auch gegen die geplante Nutzung der Fläche als Grünfläche bestehen gemäß Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz keine Bedenken, sofern eine Anlage von Kinderspielflächen oder ein Anbau von Nutzpflanzen (gärtnerische Nutzung) ausgeschlossen werden können.

Ehemalige Deponie

Bezüglich der Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf mögliche Ausgasungen (Deponiegase) aus der nahegelegenen ehemaligen Deponie für Haus- und Gewerbemüll (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht) konnten keine direkten Hinweise auf Deponiegase gefunden werden.

Baugrund

Das vom Planungsträger beauftragte Geotechnische Gutachten (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht) zeigt außerhalb der Altablagerung für eine Wohnbebauung ausreichend tragfähige anstehende Böden, die ohne kostenintensiven Mehraufwand „Standardgründungen“ zulassen.

Im Bereich der Altablagerung sind hingegen in Gründungsbereichen bis in eine Tiefe von teils über 7 m sehr locker gelagerte Verfülllagen festzustellen, die auch ohne zusätzliche Belastungen durch Bauwerke, unkontrollierbare Setzungen und Sackungen nicht ausschließen lassen. Aus diesem Grund sind sichere Standard-Flachgründungen innerhalb der Altablagerungsfläche nicht möglich. Auf eine Bebauung dieses Bereiches wurde daher verzichtet.

Der Baugrund ist als gering wasserdurchlässig zu beurteilen, sodass Niederschlagswasser, welches über mögliche Versickerungseinrichtungen konzentriert einer Versickerung zugeführt werden soll, sich auf und innerhalb der Baugrundsichten unweigerlich einstauen wird. Lange Einstauzeiten, verbunden mit einer Verschlickung und Verdichtung der Versickerungsflächen wären die Folgen. Demnach werden innerhalb des Plangebietes keine Versickerungseinrichtungen vorgesehen. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt außerhalb des Plangebietes in einem Regenrückhaltebecken nördlich der L 423 (vgl. Kapitel 7.2).

Böschungsbruchnachweis

Ein vom Planungsträger beauftragter Böschungsbruchnachweis der bestehenden Altablagerungsböschung (siehe Anlage 10 zum Umweltbericht) empfiehlt Sicherheitsabstände zum bestehenden Böschungsfuß, die in der Umplanung der Verkehrs- und Wohnbauflächen berücksichtigt wurden. Die bestehende Böschung wurde zusätzlich in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Radon

Die gemessenen Radonaktivitätskonzentrationen in der Bodenluft (siehe Anlage 7 zum Umweltbericht) bewegen sich in einem Bereich zwischen 12.000 und 28.000 Bq/m³. Der Medianwert der Radonkonzentration in Böden in der Bundesrepublik Deutschland liegt bei ca. 35.000 Bq/m³. Da der Untergrund die Hauptquelle für erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft darstellt, hat das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) unter dem Gesichtspunkt präventiver Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten sogenannte Radonvorsorgegebiete definiert. Dazu zählen alle Flächen in Deutschland, für die Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 20.000 Bq/m³ prognostiziert werden. Die Radonvorsorgegebiete werden ihrerseits nach der Höhe der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft klassifiziert. Diese Einteilung orientiert sich an der erwarteten Überschreitungshäufigkeit einer Radonkonzentration von 100 Bq/m³ in Aufenthaltsräumen. Folgende Klassen werden definiert:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten bzw. der Erteilung von Baugenehmigungen sollen entsprechende Maßnahmen zum radongeschützten Bauen empfohlen werden. Art und Umfang der Maßnahmen sollen sich an dieser Klasseneinteilung orientieren. Dabei gilt, dass die Effizienz der Präventionsmaßnahmen umso größer sein muss, je höher die Radonkonzentrationen in der Bodenluft sind und die daraus resultierende Überschreitungswahrscheinlichkeit eines Referenzwertes in Neubauten. Ziel ist es, neu zu errichtende Gebäude so zu planen, dass in Aufenthaltsräumen - unabhängig davon, in welcher Etage sie sich befinden - eine Radonkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel dauerhaft und nachhaltig nicht überschritten wird.

Oftmals reichen hierbei Maßnahmen aus, die bereits den gegenwärtigen Stand der Technik darstellen und daher mit keinem unvertretbar hohen Aufwand für den Bauherrn verbunden sind. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung)
- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen
- im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen
- dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B.: Leitungen, Schächte).

Von Seiten des Radonschutzes ist generell besonderes Augenmerk auf die gasdichte Ausführung der Durchführungen von Versorgungsleitungen u.ä. in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen.

6 Standortalternativen

Der Standort „Wäldchenloch“ ist bereits seit den 80er-Jahren als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Er stellt zusammen mit dem Baugebiet „Wiesmoorer/Gonsenheimer Straße, Teil 1“ die einzige Möglichkeit für eine Siedlungserweiterung in Budenheim dar.

Das Gebiet eignet sich auf Grund seiner Lage am derzeitigen Ortsrand sowie seiner guten Anbindung an die Infrastruktur (Verkehr/ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische und soziale Versorgung etc.) und seinem hohen Wohnwert sowie der guten und gefahrlosen Anbindung an Erholungs-Infrastruktur (Naherholungs-Flächen; Wanderwege etc.) für eine Siedlungsentwicklung.

7 Erschließung

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

7.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Nach Auskunft der Gemeindewerke Budenheim AöR ist die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Trink- und Löschwasser auf Grund der vorhandenen Leitungsdimensionen in der Wiesmoorer Straße bzw. im Schwarzenbergweg gesichert.

- **Elektrizität**

Nach Auskunft der Gemeindewerke Budenheim AöR kann die Stromversorgung als gesichert angesehen werden. Hierfür ist die Errichtung einer Trafostation, idealerweise an einem zentralen Standort notwendig. Es bietet sich dazu eine Fläche im Kreuzungsbereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweges mit der Planstraße D an.

Im Bebauungsplan wird hierfür keine gesonderte Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Festlegung eines Standortes für die erforderliche Trafostation ist planungsrechtlich nicht erforderlich, da diese in Baugebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden kann. Hierdurch kann der Standort im Rahmen der Erschließungsplanung flexibel gehandhabt werden.

- • **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung von Telekommunikationsanlagen o.ä. herzustellen. Das Plangebiet wird an das vorhandene Breitbandkabelnetz angeschlossen.

7.2 Entsorgung

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Entwässerung des geplanten Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Hausanschlussleitungen in den geplanten Schmutzwasserkanal DN 250 innerhalb der öffentlichen Straßenzüge abgeleitet. In der Mainzer Landstraße (L 423) schließt der geplante Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal an. Über das weiterführende bestehende Entwässerungsnetz wird das anfallende Schmutzwasser zur Kläranlage Mainz abgeleitet und dort entsorgt.

- **Niederschlagswasserentsorgung**

Die geotechnischen Untersuchungen (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht) haben ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nicht vorliegen. Daher wurde für die Entsorgung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers folgende Konzeption geplant:

Zur Minimierung des Regenwasserabflusses aus dem Baugebiet erhalten die Grundstücke zweistufige Regenwasserzisternen. Das aus den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird zunächst in die Regenwasserzisternen abgeleitet. Das Regenwasser aus dem Nutzvolumen der Zisterne wird für die Gartenbewässerung u.ä. auf dem Grundstück verbraucht.

Das Puffervolumen der Regenwasserzisternen ist für die Kappung der Abflussspitzen vorgesehen. Das in dem Pufferbereich der Zisterne zwischengespeichertes Regenwasser wird mittels einer Drossel reduziert in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Die Zisternen werden mit einem Überlauf ausgestattet, welcher an den RW-Hausanschluss des jeweiligen Grundstücks angeschlossen ist.

Durch eine entsprechende Verpflichtung in der noch zu ändernden Abwasser-Satzung der Gemeinde Budenheim soll die Umsetzung zur Herstellung der Zisternen gesichert werden.

Die Straßenflächen entwässern direkt in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal, welcher in ein geplantes offenes Regenrückhaltebecken, außerhalb des Plangebietes, ausläuft. Das Regenrückhaltebecken wird auf einer Fläche zwischen der Eisenbahn und der Kirchstraße errichtet. Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken wird durch eine Bahnunterführung zum Vorfluter abgeleitet.

Das Volumen des Regenrückhaltebeckens und das Puffervolumen aller Regenwasserzisternen auf den Grundstücken stellen den wasserwirtschaftlichen Ausgleich dar, welcher nach §§ 61, 62 WHG auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung zum Ausgleich der Wasserführung herzustellen ist. Nach Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Mainz ist der wasserwirtschaftliche Ausgleich für das 20-jährliche Regenereignis herzustellen.

Die beschriebene Entwässerungskonzeption wurde mit Bescheid vom 10.10.2019 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz positiv beschieden, so dass die abwasserseitige Erschließung gesichert ist.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass die bebaubaren Grundstücke direkt von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden können.

7.3 Verkehr

- **Straßen/Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Westen an die Bertolt-Brecht-Straße sowie Am Wäldchenloch, im Süden und im Osten erfolgt ein Anschluss an die Wiesmoorer Straße/Schwarzenbergweg.

Die Leistungsfähigkeit des Knotens L 4231/Schwarzenbergweg wurde auf Anregung des Landesbetriebes Mobilität gutachterlich untersucht (vgl. Anlage 9). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der bestehende Knotenpunkt der diesbezüglich relevanten Einmündung des Schwarzenbergweges in die Mainzer Landstraße – je nach zugrunde gelegtem Szenario mit oder ohne Dyckerhoff-Gelände – einerseits gute oder befriedigende Verkehrsqualitätsstufen auf (B/C beim Basis-Planfall), andererseits die ausreichende Stufe D (erweiterter Planfall). Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können im betroffenen Straßennetz stets in mindestens ausreichender Qualität abgewickelt werden. Umbaumaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Ein direkter Anschluss an die L 423 ist nicht vorgesehen. Daher wird entlang der L 423 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Auf Grund der Höhensituation wurden die Straßenverkehrsflächen höhenlinienparallel von Süd nach Nord gemäß den unterschiedlichen Funktionen der Straßenabschnitte in Orientierung an den entsprechenden Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), verschiedene Breiten der Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Bezeichnung	Funktion	Breite
Planstraße A	Haupteerschließungsstraße	9,0 m
Planstraße B	Verkehrsmischfläche	6,0 m
Planstraße C	Verkehrsmischfläche	7,0 m
Planstraße D	Verkehrsmischfläche	7,0 m
Planstraße E	Verbindung der Planstraßen A-B Verkehrsmischfläche	5,5 m
Planstraße F	Verbindung der Planstraßen A-B Verkehrsmischfläche	5,5 m
Planstraße G	Wendehammer/Hofplatz	15 m x 15 m
Planstraße H	Stichstraße/Verkehrsmischfläche	4,0 m

Die genaue Aufteilung und Nutzung der Straßenverkehrsflächen (in Fahrbahn, evtl. Entwässerungsrinnen, evtl. Geh- und Radwege, evtl. Parkstände, evtl. Begleitgrün etc.) bleibt allerdings einer differenzierten Straßen-Fachplanung vorbehalten – verbindlich festgesetzt im Bebauungsplan werden lediglich die Breiten der jeweils verfügbaren Flächen.

Zur Gewährleistung der fußläufigen Verbindungen in Richtung Ortszentrum einerseits und in Richtung des Freizeit-, Sport- und Erholungsparks „Lenneberg“ andererseits werden Fußwege sowie kombinierte Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese dienen im Zusammenhang der parallel dazu festgesetzten Grünflächen auch der inneren Strukturierung des Baugebietes. Der Rad- und Fußweg entlang der L 423 ist im Bestand bereits vorhanden und wird durch Festsetzung gesichert.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und gleichzeitig die in einem WA allgemein zulässigen und somit mit der Wohnnutzung gut und sinnvoll zu vereinbarenden Nutzungen zuzulassen.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen – im Sinne der BauNVO – auch ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen.

Damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren. Durch diese Einschränkung bleibt aber dennoch die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt, da durch die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ein Unterschied zu einem reinen Wohngebiet gewahrt ist und andererseits die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen hier kategorisch ausgeschlossen sind.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen. Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt:

• Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, wobei - zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "auf das notwendige Maß" - und angesichts der hinreichend großen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,35 als ausreichend erachtet wird. Ausnahme bildet das vorgesehene Gebiet WA 4, wo eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird, da hier eine höhere Verdichtung angestrebt wird.

Diese zulässige Grundfläche ist immer noch ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Bauherrn nicht unangemessen einzuschränken.

Auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungs- und Wohnformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich; bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden. Ausnahme bildet das vorgesehene Gebiet WA 3, wo eine GFZ von 1 festgesetzt wird, um an dieser Stelle auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Die Bemessungen sichern eine Bebauungsform, die sich (auch durch die zu erwartende innere Durchgrünung) in das Ortsrand- bzw. Landschaftsbild eingliedern kann; gleichzeitig ist aber noch genügend Spielraum für die geplante Nutzung gegeben.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt, so dass hier eine hohe Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet wird.

• Höhe der baulichen Anlagen

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient dazu, dass sich die Baukörper weitest möglich in das Ortsbild einfügen. Im Hinblick auf den sensiblen Ortsrandbereich ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der Firsthöhe Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt, um eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Wesentliches Gestaltungselement ist die Anwendung höhengestufte Maße um eine der Höhengeneration angepasste Staffelung zu erreichen. In diesem Zusammenhang sei auf die Fensterkarte bzw. den Schnitt auf der Planzeichnung verwiesen.

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, auf Höhe der Grundstücksmitte entlang dieser Straße. Die dazu im Plan bereits festgesetzten Höhen auf der Straßenachse resultieren aus einer bereits vorliegenden Straßenfachplanung. Zwischen den im Plan jeweils definierten Punkten ist für die Ermittlung der Bezugshöhen dann in der Regel zu interpolieren. Bei Grundstücken in einer Kurve oder an einer Ecke gilt die Höhe des Schnittpunktes der beiden Straßenachsen, die von dem Grundstück tangiert werden, als Bezugspunkt.

Zur Vermeidung von Verzerrungen bei der Bezugspunktregelung wurden für die Bereiche, bei denen die Anwendung des o.a. Systems unbeabsichtigte Höhenausprägungen zulassen würde, Detailregelungen mit Hilfe gesonderter Markierungen festgesetzt (Sonderfall WA 4.1 und 4.2).

Die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen bspw. durch Schornsteine, Antennen oder sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 2 m dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsbildes.

8.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, um den Gegebenheiten der örtlichen Struktur am Siedlungsrand und den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Weiterhin sind quartiersbezogene Festsetzungen für Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser getroffen worden, um dem unterschiedlichen Nachfragebedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte. Daher werden Bereiche, in denen im Rahmen der offenen Bauweise auch Hausgruppen zulässig sind, auf den nördlichen Teil des Baugebietes beschränkt.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke/Nebenanlagen und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, werden „durchgezogene“ Baufenster mit (zwar vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung festgesetzt.

In allen Teilgebieten werden mindestens 3 m breite Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt, welche das Mindestmaß darstellen, um – ohne allzu straßennahe und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper – einen möglichst großzügig wirkenden (halb-)öffentlichen Raum zu sichern.

Andererseits werden diese Abstände aber auch nicht höher als 5 m festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung der Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.

Überwiegend werden ab der straßenzugewandten Baugrenze dann 15 bis 16 m tiefe Baufenster definiert. Dieses Maß belässt den Eigentümern wiederum ausreichend große Spielräume für die Anordnung der Gebäude; andererseits sichert die gewählte Grenze auch zum einen eine annähernd harmonische Straßenflucht und vermeidet zum anderen, dass Häuser weit in der rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet werden, woraus Nachbarschaftskonflikte entstehen können.

In einem 20 m breiten Bereich entlang der Landesstraße 423 sind gemäß § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) Hochbauten nicht zulässig. Für die dort geplanten Lärmschutzanlagen (Wall, Stellplätze) hat der Landesbetrieb Mobilität hinsichtlich der Unterschreitung der Bauverbotszone jedoch seine Zustimmung in Aussicht gestellt. Der geplante Wall bzw. die Stellplätze weisen einen Abstand von 9,5 m zum Fahrbahnrand der L 423 auf. Zudem liegen zwischen dem Fahrbahnrand der L 423 und den geplanten Lärmschutzanlagen eine dichtbewachsene Böschung und ein Radweg, so dass eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs nicht zu erwarten ist. Gemäß § 22 Abs. 2 LStrG wird daher im Bebauungsplan eine reduzierte Bauverbotszone in diesem Bereich festgesetzt. Eine Einzelfallregelung nach § 22 Abs. 5 LStrG ist dann nicht mehr erforderlich.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind (einschließlich Garagen und Carports bzw. überdachte Stellplätze) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen von 3 Metern aufweisen.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind Garagen sowie Carports bzw. überdachte Stellplätze unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Breite der gesamten Garagenanlage wird auf 6,50 m beschränkt, um allzu breite, die ansonsten üblichen Gebäude-Proportionen sprengende Anlagen auszuschließen. Der festgesetzte Abstand der Vorderkante der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der geringeren Außenwirkung gilt diese Abstands-Vorgabe aber ausdrücklich *nicht* für offene Garagen (Carports/überdachte Stellplätze), für deren Errichtung außerhalb dieses Bereiches in der Regel nur wenige Spielräume existieren. Zur Verminderung übermäßiger Versiegelungen bzw. Bodenbefestigungen sowie zur Verbesserung des Nachbarschutzes wird aber auch ein Höchstabstand der Vorderkante der Garage zur Erschließungsstraße von 10 Metern festgesetzt. Ausnahmen von dieser Festsetzung können für Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke zugelassen werden, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg aufweisen und die nicht breiter als 12 m sind; da für die Eigentümer solcher Grundstücke ansonsten die Möglichkeiten der Platzierung einer Garage unverhältnismäßig eingeschränkt wäre.

Die Festsetzung einer Höchstgrundstücksgröße von 650 m² – mit Ausnahme der Teilgebiete ③ und ④ – soll dazu dienen, dass nicht überproportional große Baugrundstücke entstehen, die zum einen dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entgegenstehen und einen hohen Flächenverbrauch zur Folge haben, zum anderen aber auch eine übermäßig hohe Bezugsgröße für die Grund- und die Geschossflächenzahl bilden. Dies würde wiederum übermäßig große, aus ortsbildästhetischen und städtebaulichen Gründen hier unerwünschte Baukörper bzw. Neuversiegelungen ermöglichen.

Diese Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u. a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Die Ausgestaltung des WA-Bereiches ③ stellt das Ergebnis umfangreicher Erörterungen zahlreicher Entwurfsvarianten mit der Verwaltung bzw. in den gemeindlichen Gremien dar. In diesem Teilgebiet sind die Grundstücksgrenzen und somit die zu erwartenden Grundstücksgrößen völlig offen. Es sind dafür aber die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung so konzipiert, dass hier auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden können und sollen, um eine Durchmischung verschiedenere Wohnungsräumansprüche bzw. Nutzergruppen im Plangebiet gewährleisten zu können. Städtebaulich ist dieser Teilbereich für diese Nutzungsdichte prädestiniert, da sie am Rand liegt und der bei einer höheren Nutzungsdichte auch zu erwartende Mehrverkehr kaum durch die geplanten Wohnstraßen führen wird, sondern rasch auf die Wiesmoorer Straße und den Schwarzenbergweg abgeleitet wird.

8.5 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe) in den WA-Bereichen ①, ② und ④ dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaus- bzw. Reihenhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum 'reinen' Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus bspw. bereits 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

8.6 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen dient der inneren Durchgrünung bzw. der Eingrünung des neuen Baugebietes in Richtung der angrenzenden Strukturen bzw. zur freien Landschaft hin. Nähere Erläuterungen zur Funktion und zu den dort geplanten Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Kapitel 5.2).

Die im Bebauungsplan mit Anpflanzgeboten festgesetzten Bäume im Straßenraum sowie die öffentlichen Grünflächen tragen zur Strukturierung des Baugebietes sowie zur Steigerung der Wohnumfeldqualität bei. Die Einbindung der baulichen Anlagen in den offenen Landschaftsraum wird durch Randeingrünungen im Süden des Geltungsbereiches erzielt. Die Pflanzflächen tragen zudem zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume bei.

Die textliche Festsetzung der Bepflanzung der Schallschutzanlage dient der Eingrünung und Abschirmung derselbigen.

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

Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Grünfläche im Nordosten des Gebietes dient einerseits der Randeingrünung des Baugebietes und andererseits als Sicherungsmaßnahme der in das Baugebiet ragenden Teilflächen der Altablagerungsstelle sowie deren Böschungen. Durch die Bepflanzung wird in ingenieurbioologischer Sicherungsbauweise durch Ansaat und Gehölzpflanzung und einer damit verbundenen tiefreichenden Durchwurzelung die Böschung gegen Rutschungen geschützt. Die angestrebte Dichte der Bepflanzung soll eine Nutzung gewährleisten, die in Hinblick auf die Altablagerungsstelle und den Wirkungspfad Boden – Mensch als unkritisch zu bewerten ist.

8.8 Sonstige Anpflanzungen/Erhaltung von Pflanzungen

Die im Umweltbericht in Kapitel 5.1.2 und 5.2.1 beschriebenen und der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes dienenden Maßnahmen für Anpflanzungen und für den Erhalt von Bäumen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB entsprechend festgesetzt.

8.9 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nahe der L423 sowie der linksrheinischen Bahnstrecke Köln – Mainz. Daher ist das Plangebiet in erheblichem Maße durch Verkehrslärm vorbelastet.

Exkurs Orientierungswerte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 stellen sie eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau dar. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie aber – insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung – in Grenzen, zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms, abwägungsfähig. Allerdings wird der Abwägungsspielraum, den die DIN 18005 mit dem Begriff des 'Orientierungswertes' bietet, bei der Bewertung von Verkehrslärm durch die Immissionsgrenzwerte der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) eingeengt. Bei einem Neubau oder einer wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges dürfen diese Grenzwerte nicht überschritten werden. Für Allgemeine Wohngebiete sowie Misch- und Dorfgebiete liegen diese um 4 dB über denen der DIN 18005 (tags: 64 dB(A), nachts: 54 dB(A)). Es wird im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete gemäß der 16. BImSchV gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind, da auch Mischgebiete dem Wohnen dienen und somit Immissionen unterhalb dieser Grenzwerte für eine Wohnnutzung nicht unverträglich sind.

Schallschutzgutachten

Es wurde ein Schallschutzgutachten durch den Sachverständigen für Schallschutz Dipl.-Ing. Möbus, Wiesbaden erstellt, das als Anlage Bestandteil der vorliegenden Begründung ist.

Die gemäß schalltechnischer Untersuchung (siehe Anlage 6 zum Umweltbericht) erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 432 werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Der Lärmschutz kann sich hier aus einer Garagenzeile, einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalls oder einer Kombination aus den genannten zusammensetzen. Auf die im Entwurf zur erneuten Offenlage noch deutliche Differenzierung der Positionierung der Schallschutzelemente wurde im gegenständlichen Entwurf verzichtet, um die folgende Ausführungsplanung nicht unnötig einzuschränken. Die Gemeinde beabsichtigt, Eigentümer der Flächen zu werden und eine Kombination aus Lärmschutzwand mit vorgelagerten Stellplätzen und Lärmschutzwall zu realisieren.

Verkehrslärm

„Beurteilung der Tagzeit“

In der Freifläche, in 1,7 m über dem Boden, wird der Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) in der Tagzeit durch die Verkehrsgeräusche im Norden, am westlichen und östlichen

Rand der Lärmschutzwand, und an der südlichen Grenze der Planungsfläche überschritten. Im Norden, parallel zur Landesstraße 423, werden die Verkehrsgeräusche durch die Lärmschutzanlage aus Wall, Gabionen und Garagenzeile sehr deutlich reduziert. Dadurch wird der genannte Orientierungswert auch in der Fläche nahe an der L 423 und im Norden des Bebauungsplans nicht überschritten. An den Enden der Lärmschutzanlage, im Nordwesten und Nordosten, treten deutlicher Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 11 dB(A) auf. Im Süden, an den nächsten Grundstücken zur Wiesmoorer Straße, werden die Orientierungswerte ebenfalls deutlich um bis zu 11 dB(A) überschritten. Das bedeutet, dass an den Rändern der Lärmschutzwand im Norden und auf den Grundstücken im Süden an der Wiesmoorer Straße die Freiflächen um die Gebäude nicht zur Erholung genutzt werden können. In der restlichen Planungsfläche, werden die Orientierungswerte eingehalten, oder um bis zu 10 dB(A) unterschritten, und damit die Empfehlung der DIN 18005 erfüllt. Damit kann ein Großteil der Freiflächen in der Planungsfläche für die Erholung genutzt werden und gesundes Wohnen nach DIN 18005 ist möglich“ (Möbus, 2023, S. 16).

„Beurteilung der Nachtzeit

An den Fassaden, in 6 m über dem Boden, wird der Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) in der Nachtzeit, durch die Verkehrsgeräusche, in der gesamten Planungsfläche überschritten. Die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte treten an den Enden der Lärmschutzanlage, im Nordwesten und Nordosten, und nahe der Wiesmoorer Straße im Süden auf. Im Norden, parallel zur Landesstraße 423, werden die Verkehrsgeräusche durch die Lärmschutzanlage aus Wall, Gabionen und Garagenzeile sehr deutlich reduziert. Dadurch wird der genannte Orientierungswert im Großteil der Planungsfläche des Bebauungsplans nur um bis zu 10 dB(A) überschritten. An den Enden der Lärmschutzanlage, im Nordwesten und Nordosten, treten deutlichere Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 15 dB(A) auf. Im Süden, an den nächsten Fassaden zur Wiesmoorer Straße, werden die Orientierungswerte ebenfalls deutlich um bis zu 12 dB(A) überschritten. “ (Möbus, 2023, S. 17).

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

- Es werden aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Mainzer Straße festgesetzt.
- Durch planerische Maßnahmen im Sinne einer Grundrissorientierung können schutzbedürftige Räume sowie deren Fensterflächen der schallabgewandten Fassade zugeordnet werden, da an den von den Verkehrstrassen abgewandten Gebäudeseiten durch die abschirmende Wirkung des Baukörpers deutlich geringere Schallimmissionen zu erwarten sind. Somit ist eine städtebaulich qualitative Seite vorhanden. Die Grundrissorientierung wird als Empfehlung bzw. Hinweis in den Satzungstext aufgenommen. Von einer Festsetzung wird abgesehen, da die Beurteilungsspiegel unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) liegen.
- Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes für Gebäude ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109. Diese ist Bestandteil der Technischen Baubestimmungen und ist gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 87a Abs. 1 LBauO grundsätzlich zu beachten und müssen daher in der Bauleitplanung nicht im Detail festgelegt werden, da sie der Bauaufsicht unterliegen. Festgesetzt werden jedoch in der Planzeichnung die maßgeblichen Außenlärmpegel.
 - Aus den Berechnungen der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich die folgenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:
 - Lärmpegelbereich V: Die im Nordosten, am Ende der Lärmschutzwand, gelegenen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA-4.1, dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 75 dB.
 - Lärmpegelbereich IV: Der Großteil der Gebäude in der Planungsfläche. Entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB.
 - Lärmpegelbereich III: Die im Westen gelegenen Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sowie die im Norden, hinter der Lärmschutzwand gelegenen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA-4. Entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB.

- Durch die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus resultierenden Schallschutzanforderungen sind die schallschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.
- Durch die Festsetzung, dass zum Schlafen nutzbare Räume, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen, bei denen von Geräuschpegeln über 45 dB(A) im Nachtzeitraum und Geräuschpegel größer 55 dB(A) im Tagzeitraum auszugehen ist, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden müssen, kann ein ausreichender Schallschutz bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden.
- Nach gängiger Rechtsprechung (so z. B. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1075.04 – dieses Urteil bezog sich auf Fluglärm) soll der Beurteilungspegel im Außenwohnbereich einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreiten. Der Schutzanspruch für diese Außenwohnbereiche gilt nur tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Im Außenwohnbereich können somit auch höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar gewertet werden, da der Aufenthalt im Freien nicht im gleichen Maße schutzwürdig ist wie das an eine Gebäudenutzung gebundene Wohnen. In den ebenerdigen Außenwohnbereichen sind gemäß Anlage 5 des Schallgutachtens in Teilbereichen des Geltungsbereiches im Bereich der Wiesmoorer Straße sowie an den Enden der festgesetzten Lärmschutzanlage Beurteilungspegel 55 bis 62 dB(A) zu erwarten. Dies wird in diesen Teilbereichen für zumutbar gewertet, zumal durch die abschirmende Wirkung des Baukörpers eine städtebaulich qualitative Seite mit entsprechender Nutzung von Außenwohnbereichen auf der schallabgewandten Seite hergestellt werden kann. Im übrigen Geltungsbereich herrschen Pegel < 55 dB(A) vor, so dass der Schutzanspruch auch dort gewährleistet ist.

Es ist dabei auch zu beachten, dass die Einwirkungen durch den Verkehrslärm nach der Bebauung des Plangebiets im Bereich der ersten Bebauungsreihen infolge der abschirmenden Wirkung voraussichtlich reduziert werden. Daher können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorherrschen und/oder vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) und tags 55 dB(A) nicht überschritten wird oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Die in Kapitel 1 aufgeführten städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung eines Baugebietes, auch wenn es sich um eine durch Verkehrslärm stark beaufschlagte Fläche handelt. Zur Kompensation und Bewältigung dieser Geräuscheinwirkungen ist im Bebauungsplan ein umfassendes Schallschutzkonzept festgesetzt. Eine wesentliche Schallschutzmaßnahme ist neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form der Lärmschutzwand und -wall/-wandkombination insbesondere der Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen bzw. von zu öffnenden Fenstern in schutzbedürftigen Räumen an durch den Straßenverkehrslärm beaufschlagten Fassaden in erster Reihe zur Schallquelle. An den von den Verkehrswegen abgewandten Fassaden wird am Tag in der Erdgeschosszone der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bereits eingehalten. An diesen Fassadenseiten können somit vergleichsweise ruhige Außenwohnbereiche realisiert werden. Durch die entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume zum Schutz gegen Außenlärm wird im Inneren der schutzbedürftigen Räume am Tag eine ungestörte Kommunikation und in der Nacht ein ungestörter Schlaf gewährleistet. Die Gemeinde Budenheim sieht die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Baugebiets gegeben, da durch das im Bebauungsplan umgesetzte Schallschutzkonzept gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden.

8.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB getroffene textliche Festsetzung, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus), soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig sind, dient der Sicherung der Erfordernisse der Straßenfachplanung.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben aber weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen. Dies gilt etwa für Anpflanzungen oder eine Nutzung als Garten- und Freizeitfläche. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt, eines Stellplatzes oder einer Garage, werden auf der Böschungsfäche bzw. dem stützenden Bauwerk in vielen Fällen nicht ausgeschlossen sein, solange diese Anlagen die Funktion der Anlage nicht beeinträchtigen (und soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen).

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulasträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) aber noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulasträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausdrücklich die Grundlage bildet), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

8.11 Bedingtes Baurecht

Es werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, wonach erst dann gebaut werden darf, wenn die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind. Der „besondere Fall“ ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der festgesetzte aktive Lärmschutz zwingend erforderlich ist, zumal Alternativen hier nicht möglich sind.

Darüber hinaus wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzt. Demnach ist eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Zauneidechse erst nach der Umsiedlung in die dafür vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen zulässig.

8.12 Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Prüfung muss bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden.

Explizit wird im Baugesetzbuch auch die Möglichkeit der Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (‘Ersatzmaßnahmen’) planungsrechtlich festgeschrieben.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 135a BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Grundstücke bereitstellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden. Die Kosten können bereits dann geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen

Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde. Als Zuordnungs- bzw. Verteilungsmaßstäbe sieht § 135b BauGB vor:

1. die überbaubare Grundstücksfläche,
2. die zulässige Grundfläche
3. die zu erwartende Versiegelung
4. die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Die Verteilungsmaßstäbe können laut Gesetz miteinander verbunden werden, üblich ist jedoch eine Sammelzuordnung aller Kompensationsflächen zu allen Eingriffsflächen ohne Berücksichtigung der Eingriffsschwere, da dies insbesondere bei reich strukturierten Gebieten zu einer kaum zu bewältigenden Komplizierung führt, zumal in Rheinland-Pfalz kein allgemein geltendes, rechtlich anerkanntes Bewertungssystem für die Beurteilung von Eingriffen existiert. Nicht in die Zuordnung einzubeziehen sind nach Auffassung der kommunalen Spitzenverbände solche Festsetzungen und Grundstücksflächen, die dem Ausgleich von Eingriffen im Rahmen gemeindlicher Erschließungsanlagen dienen.

Durch Satzung hat die Gemeinde gemäß § 135c BauGB neben der Art der Verteilung der Kosten auch Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Art, Umfang und Fälligkeit der Kostenerstattung geregelt.

Im Falle des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ sollen die Kosten für die Ökokontomaßnahmen und die Maßnahmen zur Habitatherstellung und Umsiedlung von Zauneidechsen geltend gemacht werden.

Der aus der Bilanzierung im Umweltbericht (Kapitel 9) resultierende Kostenschlüssel sieht 28,87 % für gemeindliche Erschließungsanlagen sowie 71,13 % für die Überbauung/Neuersiegelung auf den privaten Grundstücken vor.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll in diesem nordöstlichen Ortsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltungselemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauung möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der westlich und südlich folgenden Bestandsbebauung mit dem das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dacheindeckungen in bunten Modifarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen, die die Gemeinde vermeiden möchte.

Daher hat der Planungsträger, nach ausgiebiger Erörterung in den Gremien, mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) einzelne Elemente (Dächer, Einfriedungen, Werbeanlagen) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

9.1 Dächer

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform und -farbe, zur Dachneigung, zu Gauben, zu Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und zur Dacheindeckung erfolgt.

Es wurden dabei u.a. Festlegungen zur zulässigen Dachform und zur Dachfarbe (nur regionaltypische Farbtöne, die in ihrer Vielfalt das Ortsbild von Budenheim prägen) getroffen. Es werden lediglich Son-

derdachformen (wie z.B. Tonnendach) ausgeschlossen. Die Form- und Farb-Elemente sollen das (künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbare) Neubaugebiet künftig hier prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Ortskern- bzw. -randbereichen bewusst hergestellt werden soll.

Dabei wurde das nicht nur in der gesamten Ortslage von Budenheim allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild an diesem Ortsrand zu verwirklichen und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modifarben zu vermeiden. Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch glasierte Dacheindeckungen, die - je nach Sonneneinstrahlung - auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können sowie Eindeckungen mit Wellmaterial; daher werden auch diese ausgeschlossen.

Eine Abweichung wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metalldächer werden zugelassen, sofern sie nicht glänzen bzw. reflektieren.

Generell ist - unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen. Bei Nebengebäuden mit den erläuterten Neigungsmöglichkeiten entfallen diese Einschränkungen für Solaranlagen.

Zudem werden auch Aussagen zur Gestaltung von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern getroffen, um die Integration in Ortsbild und Landschaft (bei immer noch hohem Spielraum für verschiedene Bauweisen) zu sichern. Die genannten Elemente werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Proportionen zugelassen, um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

9.2 Einfriedungen und Stützmauern

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade).

So sind massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger 'geschlossen' wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30%) bis zu 1,25 m hoch errichtet werden können. Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen bis zu 2,0 m hoch sein.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen werden aber – zur Vermeidung unangemessener Restriktionen für notwendige bzw. funktional gebotene Elemente im Bereich der Einfriedungen – ausdrücklich für Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen sowie für Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen, zugelassen.

9.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

9.4 Werbeanlagen

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch in einem Allgemeinen Wohngebiet unbedingt notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden ‚Wildwuchs‘ von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch aufgrund der Anordnung oder der Größe stark außenwirksamer Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen - grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche ‚großstädtischen‘ bzw. ‚industriell‘ anmutenden Elemente den Ortscharakter nicht beeinträchtigen.

9.5 Zahl der Stellplätze

Es wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten ① und ② pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen sind.

Für die übrigen Gebiete ist der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533, MinBl. S. 231) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10 Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

10.1 Vorgaben des Umweltberichtes

Im Umweltbericht wird dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen. Die umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung des Eingriffes werden in Kapitel 5.1 des Umweltberichts erläutert.

Außerdem werden im Umweltbericht die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie die Maßnahmen auf externen (Ökokonto-)Flächen erläutert, die notwendig werden, weil ein vollständiger Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden kann.

Der für den Eingriff im Umweltbericht ermittelte umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, einer Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Budenheim sowie über externe Kompensationsflächen weitestgehend gedeckt. Das verbleibende Defizit von ca. 0,7 ha wird gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB i. V. m. § 11 BauGB über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen durch die Zahlung eines Ersatzgeldes in der Summe von 63.945 € gesichert.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass

- die von den angrenzenden Verkehrswegen ausgehenden und in der Planungsfläche einwirkenden Schallimmissionen durch aktive Lärmschutzanlagen sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemindert und somit die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können,
- die von den umgebenden Betrieben ausgehenden Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohnen nicht überschreiten, sodass Schallschutzmaßnahmen diesbezüglich nicht erforderlich sind,
- hinsichtlich möglicher Ausgasungen (Deponiegase) aus der nahegelegenen ehemaligen Deponie keine Gefährdung für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes besteht, sodass sicherheitstechnische Vorkehrungen oder bauliche Maßnahmen gegen Deponiegasmigrationen nicht erforderlich sind,
- von der bestehenden Ablagerung keine Beeinträchtigung der geplanten angrenzenden Wohnbaunutzung sowie der geplanten Nutzung der Fläche als Grünfläche ausgehen,
- insgesamt der Verlust von rund 5,8 ha Biotopstrukturen (Sukzessionsgebüsche, Baum-, Obst- und Strauchgehölze, Wiesen mittlerer Standorte, Ruderalfluren, Klein-, Freizeit- und Nutzgärten) zu erwarten ist, seltene oder gefährdete Pflanzenarten jedoch nicht betroffen sind,
- die im Gebiet vorkommenden nicht gefährdeten allgemein häufigen Vogelarten einen sehr guten Erhaltungszustand mit einer großen Populationsstärke besitzen, und der Verlust von Brutstätten sowie die Störung von Brutvögeln angesichts der individuenreichen Populationen der Arten im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld nicht zu einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen führen,
- bezüglich der Turteltaube trotz des Verlustes von aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld ausreichend geeignete Niststandorte in der notwendigen Größenordnung von 1 ha erhalten bleiben, so dass die Tiere, die jedes Jahr neu ihr Nest bauen, im nahen Umfeld ausweichen können und Tötungen oder Störungen durch bauzeitlich geregelte Gehölzrodungen vermieden werden können,
- für die Zauneidechse ein Teil des durch die lokale Population genutzten Lebensraums mit den vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahmen auf einer Fläche von ca. 2,6

ha dauerhaft verloren gehen und hierdurch entsprechende vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Bei deren Umsetzung tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ nicht ein, aber zur Vermeidung des Verbotstatbestandes „Tötung“ eine Umsiedlung von Zauneidechsen sowie Maßnahmen gegen eine Wiederbesiedlung erforderlich ist,

- durch die Planung ein Verlust von 33.740 m² bislang unversiegelter Bodenoberfläche entsteht,
- die gemessene Radonkonzentration in der Bodenluft im unteren Bereich der bekannten Spannweite von Radonmesswerten liegt, somit keine unmittelbare Gefährdung vorliegt, und das Gebiet im Sinne einer worst-case-Annahme in das Radonvorsorgegebiet I eingestuft wird,
- hinsichtlich des Grundwassers ein Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens auf 33.740 m² durch die mögliche Überbauung und Versiegelung zu erwarten ist, die Beeinträchtigungen aber durch Zisternen sowie die Anlage eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereiches minimiert werden,
- die geplante Bebauung zu einer geringfügigen Erhöhung der Wärmebelastung (‘Stadtklima’) im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten, zu einer Hinderniswirkung der neuen Gebäudekörper sowie zum Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes mit Reduzierung des Luftaustausches führt, die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche bzw. die bei einer Bebauung zu erwartenden Auswirkungen insgesamt aber dennoch vernachlässigbar gering sind,
- hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch eine angemessene Eingrünung in den Randbereichen sowie einer starken inneren Durchgrünung des Baugebietes mittel- bis langfristig eine Minderung des Eingriffes erfolgt, zumal durch die Planung keine landschaftsästhetisch wichtigen Strukturen verloren gehen,
- Kulturgüter von der Planung nicht betroffen sind und materielle Verluste an Nutzflächen durch die Wertschöpfung der neuen Planung gegenüber dem Status quo kompensiert werden,
- durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zur Kompensation (innerhalb des Plangebietes sowie über Ökokontoflächen und gesonderte Kompensationsflächen für Zauneidechsenbiotope) und letztlich über die Leistung von Ersatzzahlungen der Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt ausgeglichen werden kann, und die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt werden.

10.2 Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die „Beratungsgesellschaft Natur“, Nackenheim erstellt, der Gegenstand der Anlage 1 zum Umweltbericht ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auf Grund des Vorkommens der Zauneidechse ein umfassendes Maßnahmenkonzept erforderlich. Dieses sieht die vorgezogene Schaffung von Ersatzlebensräumen als CEF-Maßnahme und die Umsiedlung der Zauneidechse in diese Ersatzlebensräume vor. Die dazu erforderlichen Flächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld jenseits der Wiesmoorer Straße südlich des Geltungsbereiches. In der Summe werden Flächen in der Größenordnung von ca. 2,1 ha als Reptilienlebensraum aufgewertet und dauerhaft gesichert.

Die Maßnahmen (Umsiedlung, Herstellung CEF-Fläche, Ökologische Baubegleitung, etc.) und dazu erforderlichen Regelungen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Kreisverwaltung Mainz-Bingen und der Gemeinde Budenheim gesichert.

10.3 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind *"in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen"*.

Im Umweltbericht werden in Kapitel 4.3 konkrete Zielvorstellungen formuliert, die im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status quo) **ausschließlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** angestrebt werden sollten.

Diese sind (unter anderem) aus den allgemeinen und flächenbezogenen Zielaussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde abgeleitet und stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes aus ökologischer Sicht zur Folge hätte.

Somit bilden nicht diese Zielvorstellungen den Maßstab zur Eingriffsbewertung, sondern lediglich der Status quo des Plangebietes. Die genannten Ziele konnten - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen - nur sehr eingeschränkt berücksichtigt werden (z.B. Schaffung eines Pufferstreifens zwischen bestehendem Gewerbegebiet und geplanten Wohngebiet, Erhaltung wertvoller Einzelbäume). Die Mehrzahl der formulierten Ziele kann durch die vorliegende Planung jedoch dauerhaft nicht verwirklicht werden.

Im Rahmen der Planung des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ gingen diese Zielvorstellungen bzw. die in der Anlage zum Umweltbericht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe waren ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, so v.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung bzw. Höher-Gewichtung folgender Belange:

- "1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
- 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile."*

Die in § 1a des Baugesetzbuches aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz, u.a. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), wurden in der Abwägung berücksichtigt und verbindlich in die Bauleitplanung integriert.

Im Plangebiet waren es vorwiegend die genannten städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt wurde. Für eine Eigenentwicklung der Gemeinde Budenheim (die im Grundsatz jeder Gebietskörperschaft zugestanden werden muss) müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht des Natur- bzw. Umweltschutzes nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und/oder das Landschaftsbild erfolgt.

Wie aus dem Umweltbericht deutlich wird, stellt die Inanspruchnahme des Plangebietes als Baufläche aus naturschutzfachlicher Sicht einen Eingriff in mäßig wertvolle Biotopstrukturen, in eine bedingt wertvolle Avifauna sowie in einen wertvollen Zauneidechsenbestand mittleren Eingriff dar.

Dabei muss jedoch einschränkend bedacht werden, dass die Fläche seit langem im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, sodass sich zum einen

- die grundsätzliche Standortfrage nicht mehr stellen lässt, zum anderen
- die Bedeutung des Gebietes auch mit der seit langem feststehenden Ausweisung in der vorbereiteten Bauleitplanung gewachsen ist, da erst die danach verstärkt eintretende Aufgabe bzw. Reduzierung der Nutzungsintensität auf zahlreichen Flächen die unterschiedlichen Brachestadien und die Extensivierung der Bewirtschaftung, insbesondere von Obstkulturen, hervorgebracht hat, welche den faunistischen Wert begründen.

11 Umsetzung der Planung

11.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der gemeindlichen Wege und Straßen - in Privateigentum.

11.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sowie zur Erzielung von nutzungsgerechten Grundstückszuschnitten sind innerhalb des Geltungsbereiches bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung kann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z.B. Umlegung nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlegung oder freihändiger Erwerb von Teilflächen durch den Planungsträger. Im vorliegenden Fall soll die Bodenordnung in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erfolgen.

11.3 Flächenbilanz

Das Kapitel 2.2 des Umweltberichtes enthält eine Flächenbilanz des Bebauungsplangebietes.



Gemeinde Budenheim

**Bebauungsplan „Wäldchenloch“
einschließlich 2. Änderung des
Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“**

UMWELTBERICHT

(Stand: 31.08.2023)
Fassung zum Satzungsbeschluss

BEARBEITUNG/AUFTRAGNEHMER:



INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkungen / Auftrag	5
1.1 Veranlassung der Planung.....	5
1.2 Aufgabe des Umweltberichtes	5
2 Beschreibung der Planung	6
2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	6
2.2 Umweltprüfungsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3 Gesetzliche und planerische Vorgaben und ihre Berücksichtigung in der Planung	7
4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete	9
4.1.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit	9
4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	9
4.1.2.1 Schutzgut Tiere	9
4.1.2.2 Schutzgut Pflanzen	10
4.1.3 Schutzgut Boden.....	13
4.1.4 Schutzgut Wasser	14
4.1.5 Schutzgut Klima/Luft.....	15
4.1.6 Schutzgut Landschaft	15
4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
4.2 Bewertung der Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht	16
4.3 Naturschutzfachliche Zielvorstellungen bei Nicht-Durchführung der Planung.....	18
4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
4.4.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit	20
4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	20
4.4.2.1 Schutzgut Tiere	20
4.4.2.2 Schutzgut Pflanzen	22
4.4.3 Schutzgut Boden.....	22
4.4.4 Schutzgut Wasser	23
4.4.5 Schutzgut Klima/Luft.....	23
4.4.6 Schutzgut Landschaft	24
4.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
4.4.8 Wechselwirkungen	24
4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/'Null-Variante').....	25
5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	25

5.1.1	Minimierung des Versiegelungsgrades	25
5.1.2	Erhalt von Vegetationsbeständen	25
5.1.3	Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Maßnahmen	25
5.1.4	Sammlung von Niederschlagswasser	26
5.1.5	Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen.....	26
5.1.6	Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen.....	26
5.1.7	Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen	26
5.1.8	Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen	27
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	27
5.2.1	Anpflanzungen von Gehölzen	27
5.2.2	Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung /Böschungssicherung	28
5.2.3	CEF-Maßnahmen	28
5.2.4	Abbuchung vom Ökokonto	29
5.2.5	Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Eingriffs- /Ausgleichs-Bilanzierung).....	31
5.3	Ersatzzahlung/Vertragliche Regelungen.....	33
6	Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	33
7	Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung.....	33
7.1	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	33
7.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	34
7.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	34
7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben	34
8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	36
9	Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	37
10	Textfestsetzungen für den Bebauungsplan	37

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: **Fachbeitrag Fauna / Artenschutz**
Beratungsgesellschaft NATUR dbR
Dr. Lukas Dörr · Malte Fuhrmann · Jens Tauchert · Dr. Gabi Wiesel-Dörr
Alemannenstraße 3, 55299 Nackenheim
April 2023.
- Anlage 2: **Untersuchung und Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf mögliche Ausgasungen aus der nahegelegenen ehemaligen Deponie für Haus- und Gewerbemüll**
Björnsen Beratende Ingenieure GmbH
Maria Toost 3, 56070 Koblenz
Dezember 2013.

- Anlage 3: **Geotechnischer Bericht zur Erschließung**
KERN Geolabor
Kreuznacher Straße 62, 55576 Sprendlingen
09. Dezember 2008.
- Anlage 4: **Umwelttechnischer Bericht zur Erschließung
- Teilbericht Bereich Altablagerungsfläche -**
KERN Geolabor
Kreuznacher Straße 62, 55576 Sprendlingen
25. Juli 2009.
- Anlage 5: **Stellungnahme zu den ergänzenden Untersuchungen im Bereich der Altablagerung**
KERN Geolabor
Kreuznacher Straße 62, 55576 Sprendlingen
03. Juni 2010.
- Anlage 6: **Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen durch Verkehr und Betriebe**
Richard Möbus
Sachverständiger für Schallschutz, Dipl.- Ing. Physik. Technik
Lessingstraße 17 A, 65189 Wiesbaden
26.05.2023.
- Anlage 7: **Gutachterliche Stellungnahme zur Radonbelastung in der Bodenluft**
Dr. Kemski Sachverständigenbüro
Euskirchener Straße 54, 53121 Bonn
17. Juni 2014.
- Anlage 8: **Artenschutzrechtliche Beurteilung potentieller Ausgleichsflächen für die Zaun-
eidechse in Budenheim**
Beratungsgesellschaft NATUR dbR
Dr. Lukas Dörr · Malte Fuhrmann · Jens Tauchert · Dr. Gabi Wiesel-Dörr
Alemannenstraße 3, 55299 Nackenheim
Oktober 2014.
- Anlage 9: **Verkehrsgutachten**
FREUDL Verkehrsplanung, Rheinstraße 40-42, 64283 Darmstadt
31.01.2022.
- Anlage 10: **Böschungsbruchnachweis zum Entwurf des B-Plans „Wäldchenloch“**
KERN Geolabor
Kreuznacher Straße 62, 55576 Sprendlingen
11. August 2017.

1 Vorbemerkungen / Auftrag

1.1 Veranlassung der Planung

Die Gemeinde Budenheim beabsichtigt, für eine Fläche zwischen der ehemaligen Deponie und der L 423 und der Ortslage den Bebauungsplan „Wäldchenloch“ aufzustellen. Dadurch sollen insbesondere erforderliche Flächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes planungsrechtlich gesichert werden (s. weitere Erläuterungen unter Pkt. 1 der Begründung).

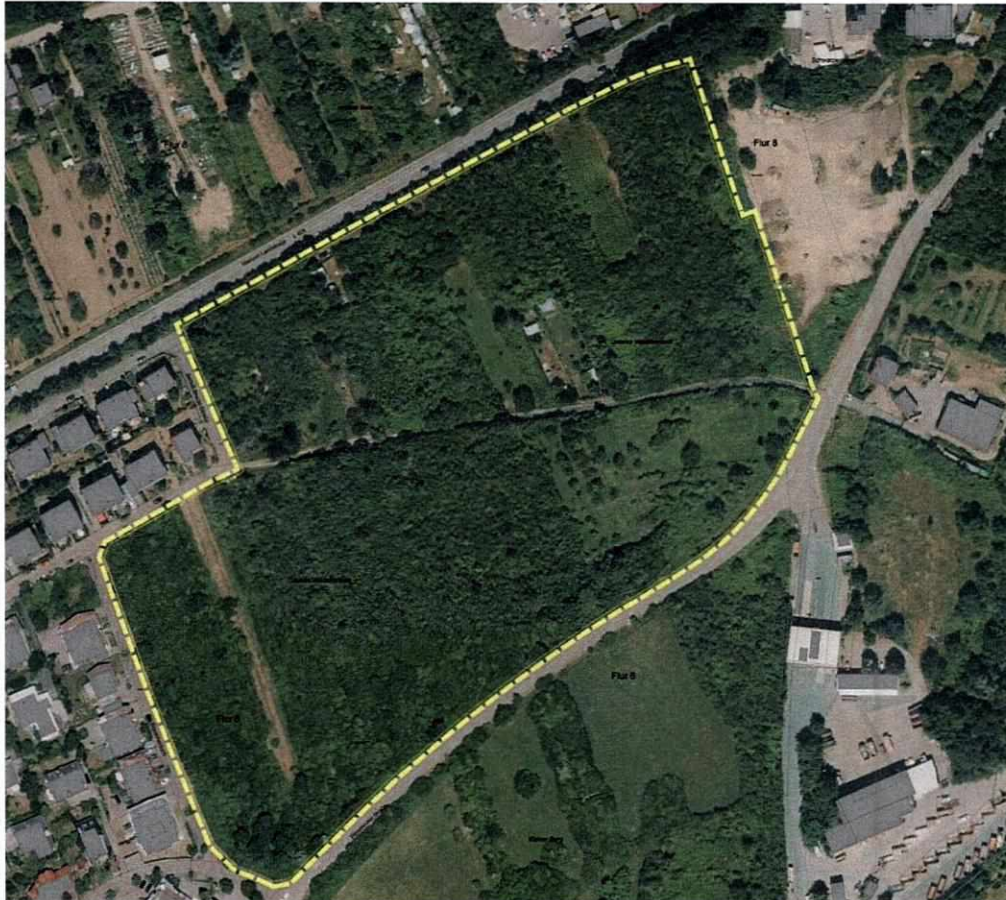


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.)

1.2 Aufgabe des Umweltberichtes

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Beschreibung der Planung

Im Folgenden werden die für die Umweltprüfung relevanten Inhalte und Ziele des Bauleitplans kurz erläutert.

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Der Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sind den Kapiteln 1 und 7 der Begründung zu entnehmen, deren Bestandteil der vorliegende Umweltbericht ist.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), um der Nachfrage nach Wohnbauland für den Eigenbedarf entsprechen zu können.

2.2 Umweltprüfungsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es werden folgende umweltprüfungsrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Kriterium	Maß
Größe Plangebiet	6,4 ha
Brutto-Baufläche	4,4 ha
Bauweise	offen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35 bzw. 0,4
Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO	Um 50% (durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc.; maximal bis GRZ 0,8)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5 bis 1,0
Firsthöhe (FH)	9,0 bis 14,0 m über Bezugspunkt (in Abhängigkeit von der Lage zum Bezugspunkt angrenzende Straße)
Traufhöhe (TH)	6,0 bis 10,0 m über Bezugspunkt (in Abhängigkeit von der Lage zum Bezugspunkt angrenzende Straße)
Zahl der Wohneinheiten	2 WE pro Einzelhaus, 1 WE pro DH-Hälfte, 1 WE pro Haus einer Hausgruppe
Straßenverkehrsflächen	ca. 1,03 ha Planstraßen
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,15 ha Fußwege bzw. Rad- und Fußwege
Grünflächen	ca. 0,33 Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) ca. 0,18 ha Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ca. 0,67 ha Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung / Böschungssicherung)
Sonstige Pflanzgebote	ca. 75 Stück Straßenbäume
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,26 ha
Flächen für Lärmschutzanlagen	ca. 0,2 ha

Unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen ergibt sich nachstehende Versiegelungsbilanz als Maßstab für den Bedarf an Grund und Boden.

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m ²]
I	Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 5)	35.600
I.1	Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ 0,35)	12.460
I.2	maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %)	6.230
I.3	resultierende Versiegelung innerhalb der WA 1, WA 2, WA 3, WA 5	18.690
II	Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	8.845
II.1	Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GR = 0,4)	3.538
II.2	maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %)	1.769
II.3	resultierende Versiegelung innerhalb des WA 4	5.307
III	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	2.210
IV	Straßenverkehrsflächen	10.345
V	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.495
VI	Öffentliche Grünflächen	5.595
VI.1	davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	2.595
VII	Größe des Geltungsbereiches lfd.-Nr. I bis XI	64.090
VIII	Planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung lfd.-Nr. I.3 + II.3 + IV + V	35.837
IX	Vorbelastung durch bestehende Versiegelungen	2.100
X	resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan (gerundet)	33.740

Tabelle 1: Versiegelungsbilanz

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, ergibt sich durch die Realisierung des Bebauungsplans eine Versiegelung von 33.740 m².

3 Gesetzliche und planerische Vorgaben und ihre Berücksichtigung in der Planung

Im Folgenden erfolgt eine kurze, stichwortartige Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen, Fachplänen und sonstigen Werken festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind. Zudem wird - im Vorgriff auf die noch folgenden Erläuterungen - stichwortartig erläutert, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

- **Regionalplanung:** (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe):

Das Plangebiet ist im RROP als 'Sonstige Landwirtschaftsfläche' dargestellt.

• **Landschaftsplanung:**

Zahlreiche planungsrelevante Aussagen aus dem Landschaftsplan (Dörhöfer & Partner 1996) werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert bzw. in den Planungsbeitrag eingearbeitet. Wesentliche Zielvorstellungen für das Plangebiet gemäß Landschaftsplan (Karte 11 'Entwicklungskonzeption'; Stand 02/1996) waren:

- Extensivierung der Nutzung in den Obstkulturen
- Freie Entwicklung oder gezielte Pflegemaßnahmen je nach Biotoptyp (s. Textteil – Anlagen, Teil 1, A) der Ruderalfluren und Sukzessionsflächen
- Erhalt der zusammenhängenden Gehölzflächen
- Extensivierung der Grünlandnutzung auf den intensiver genutzten Grünland-Flächen
- Starke Durchgrünung des Gewerbegebietes, dort Forcierung der Maßnahmen des technischen Umweltschutzes, Prüfung der Möglichkeiten der Entsiegelung
- Sanierung / Abtrag von Altablagerungen / Kleindeponien.

Diese Zielvorstellungen bezogen sich allerdings auf den seinerzeit kartierten Zustand des Plangebietes, der sich in den letzten 19 Jahren naturgemäß sehr stark verändert hat. Die Aussagen der Landschaftsplanung werden, aufgrund des höheren Differenzierungserfordernisses, auf Grundlage einer aktuellen Biotoptypenkartierung im vorliegenden Umweltbericht vertieft und ergänzt, um dem Maßstab der Bebauungsplanung gerecht werden und eine sachgerechte Abwägung vorbereiten zu können.

- *Die Aussagen der Landschaftsplanung bzw. die aktuellen Konkretisierungen dieser Ziele (s. Kap. 4.3) werden bei der Aufstellung berücksichtigt. Die formulierten naturschutzfachlichen Ziele sind bei der geplanten baulichen Nutzung nicht mehr umzusetzen. Abweichungen von den im Landschaftsplan bzw. formulierten bzw. daraus abgeleiteten umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Zielvorstellungen müssen nach einer sachgerechten Abwägung erfolgen und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert werden.*

• **Biotoptypenkartierung Rheinland-Pfalz:**

keine Flächen in der näheren Umgebung erfasst, außerhalb des Suchraums

- *Kein Konflikt, im Rahmen der Erfassungen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.*

• **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**

keine Flächen in der näheren Umgebung als Bestand erfasst; Zielvorstellung für das gesamte Gebiet - mit Ausnahme der bestehenden Gewerbefläche - ist die Entwicklung von Streuobstbeständen vor, nicht zuletzt zur Vernetzung der in räumlicher Nähe gelegenen Prioritätsflächen 'Trockenbiotopkomplex Mainz-Ingelheimer Kalkflugsandgebiet', 'Kalksteinbrüche im nordöstlichen Rheinhessen' (hier: Budenheimer Kalksteinbruch) und 'Flussauenbiotope des Rheintals (Haderaue und Mombacher Rheinufer) '.

- *Kein Konflikt mit erfassten Beständen. Abweichungen von den in der VBS formulierten naturschutzfachlichen Zielvorstellungen erfolgten nach einer sachgerechten Abwägung und sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.*

• **Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Lage im insgesamt 311 km² umfassenden Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet", das von Worms bis Bingen reicht. Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der Verordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227)

- *"die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren, die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen;*
- *die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft;*

- *die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt".*

§ 4 der Verordnung enthält einen umfangreichen Katalog von Maßnahmen und Handlungen, die ohne Genehmigung der Landespflegebehörde verboten sind. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortstagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.

- *Infolge der umgebenden Nutzungen (Wohn- und Gewerbegebiete, stark frequentierte L 423 etc.) ist eine sehr starke Vorbelastung gegeben, zumal das Gebiet bei großräumiger Betrachtung als innerörtlicher Bereich angesehen werden kann.*

Gemäß der Biotoptypenkartierung sind keine gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützten Flächen im Geltungsbereich vorhanden.

- *Kein Konflikt.*

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete:**

keine planungsrelevanten Teilgebiete in der näheren Umgebung; FFH- und Vogelschutzgebiete folgen südlich der Deponie bzw. südlich und westlich der Ortslage von Budenheim.

- *Kein Konflikt.*

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:** keine.
- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutz- und -pflerecht:** keine.
- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:** keine.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

4.1.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Derzeit werden das Plangebiet und seine nähere Umgebung im Hinblick auf das 'Schutzgut' Mensch durch folgende Faktoren geprägt:

- Wohngebietsnutzung westlich des Plangebietes, gewerbliche Nutzung im Nordosten sowie nördlich des Geltungsbereiches.
- Die offene Trasse des Oberen Mombacher Weges sowie der Weg am Nordrand (oberhalb der Mainzer Landstraße) erschließt einige Freizeit- und Nutzgärten, die z.T. brachliegen und / oder ruderalisiert sind; ansonsten größtenteils unzugängliches, da von dichten Gehölzstrukturen geprägtes Gelände.
- Starke Lärmimmissionen durch die angrenzende L 423 sowie der Bahnlinie, teilweise auch durch den Gewerbebetrieb im Nordosten sowie durch den Schwarzenbergweg im Süden. Aufgrund der vorstehend genannten Situation auch nur beschränkte Möglichkeit der Naherholung gegeben.
- Keine direkten Hinweise auf Deponiegase im Bereich der nahegelegenen ehemaligen Deponie.

4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

4.1.2.1 Schutzgut Tiere

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 1) wurde die gesamte **Avifauna** in 6 Kartierungen im Zeitraum März bis Juni 2013 erfasst. Es wurden 27 Arten festgestellt, wobei insgesamt 99 Einzelbeobachtungen erfolgten. Von den Brutvögeln, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt nach Anhang 1 der EU-VSR sind, gelangen nur bei der Turteltaube ein Brut-

nachweis im Untersuchungsgebiet (UG). Der Grünspecht war regelmäßiger Gast, eine alte Grünspecht-Bruthöhle in einem Obstbaum wurde aktuell nicht genutzt. Es wurden keine bedeutsamen (aktuell genutzten oder nutzbare) Baumhöhlen im UG gefunden.

An insgesamt sechs Tagen (April - Oktober 2013) wurden **Reptilien** kartiert, wobei das Plangebiet flächendeckend begangen und alle Flächen/Strukturen mit potenziellen Reptilienbiotopen intensiv untersucht wurden. Im Untersuchungsgebiet wurde nur die Zauneidechse nachgewiesen, ein Vorkommen der Blindschleiche wird vermutet. Da sich im benachbarten Steinbruch eine individuenreiche Mauereidechsen-Population befindet, sind einzelne wandernde Tiere nicht auszuschließen. Potenzielle Habitate sind auf der Lagerfläche vorhanden.

Sonstige Tiergruppen sind gemäß Artenschutzbeitrag für die Planung nicht relevant.

4.1.2.2 Schutzgut Pflanzen

Hinweis: Das gesamte Gebiet ist aufgrund der weitgehenden Verbuschung und der vorherrschenden Einzäunung noch genutzter Flächen nur in geringem Maße abseits der Wege zugänglich, so dass die vorliegende Bestandserfassung und -darstellung wesentlich aus Beobachtungen der frei zugänglichen Bereiche und einer detaillierten Luftbildanalyse resultiert. An der Bestandssituation haben sich seither bis zur Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs keine wesentlichen Änderungen ergeben, welche eine erneute Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen erforderlich gemacht hätten.

Im Folgenden werden, gemäß der Darstellung im Bestandsplan, die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen erläutert.

- **Wiesen, Obstwiesen und Obstfelder**

Von diesen ehemals vorherrschenden Nutzungstypen gibt es derzeit im Gebiet noch etwa 2,15 ha, verteilt auf zahlreiche Parzellen und voneinander getrennt durch mehr oder minder dichte Sukzessionsgehölze.

Aufgrund der auf den meisten verbliebenen Flächen unterlassenen oder nur sporadisch und äußerst extensiv erfolgenden Nutzung sind ruderaler Rainfarn-Glatthaferwiesen (*Tanacetum arrhenatheretum*) der verbreitete Vegetationstyp. Bestandsbildende Grasarten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Schmalblättriges Wiesen-Rispengras (*Poa angustifolia*), daneben kommen auch Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) und Kriech-Quecke (*Elymus repens*) vor. Für die Gesellschaft typisch ist das gemeinsame Auftreten von Wiesenarten wie Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weißes Labkraut (*Galium album*) und Schmalblättrige Wicke (*Vicia angustifolia*) mit zweijährigen bzw. ausdauernden Ruderal-Arten wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*) und Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*).

Vereinzelt kommen auch Magerrasenarten wie Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*) sowie Saumarten wie Dost (*Origanum vulgare*) und Bunte Kronwicke (*Securigera varia*) vor.

Erstaunlich ist der geringe Anteil sandzeigender Arten, nur vereinzelt sind bspw. Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus*) und der aus Kultur verwilderte Spargel (*Asparagus officinalis*) in den Beständen anzutreffen, das Vorkommen des in der Umgebung relativ seltenen Aufrechten Ziests (*Stachys recta*) beschränkt sich gar auf eine einzige Stelle. Auf den für den Naturraum geringen Sandanteil und das überwiegend bindige Bodensubstrat mit gutem Wasserhaltevermögen weist auch die starke Verbreitung des Bodenverdichtungszeigers Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) hin.

Der größte Teil der ruderalen Wiesen ist mehr oder minder dicht mit Obstbäumen überstellt, wobei es sich vor allem um Süß-Kirschen (*Prunus avium*), Sauer-Kirschen (*Prunus cerasus*) und Pflaumen (*Prunus domestica*) handelt, auch Walnussbäume (*Juglans regia*) sind recht häufig. Erhebliche Teile der noch vorhandenen ruderalen Wiesen sind in Verbuschung begriffen, wobei insbesondere Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) rasch größere Flächen einnehmen können.

In ähnlicher Artenzusammensetzung wächst die Rainfarn-Glatthaferwiese (Tanaceto-Arrhenatheretum) auch auf etwa 2.000 m² als gemähtes Straßenbegleitgrün entlang der Wiesmoorer Straße, hier treten ausbreitungsstarke Arten wie Pfeilkresse (*Cardaria draba*) und Zottel-Wicke (*Vicia villosa*) hinzu. Im Bereich des Gewerbebetriebes am Nordostrand kommt als weitere ruderale Wiesengesellschaft kleinflächig der Stinkrauken-Kriechqueckenrasen (*Diplotaxis tenuifoliae-Agropyretum repentis*) vor. Neben der vorherrschenden Kriech-Quecke (*Elymus repens*) wachsen hier als weitere charakteristische Arten Schmalblättriges Wiesen-Rispengras (*Poa angustifolia*), Wehrlose Trespe (*Bromus inermis*), Stinkrauke (*Diplotaxis tenuifolia*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) und Weg-Rauke (*Sisymbrium officinale*).

Während auch die offensichtlich noch genutzten Obstwiesen größtenteils ruderale Glatthaferwiesen als Vegetation tragen, gibt es auf einer Obstwiese im zentralen Bereich der Gewann 'Unteres Wäldchenloch' eine artenarme Möhren-Glatthaferwiese (Dauco-Arrhenatheretum). Typische Wiesenarten wie Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Weißes Labkraut (*Galium album*) und Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*) spielen hier eine größere Rolle, während – anscheinend bedingt durch noch regelmäßig erfolgende Mahd – ausdauernde Ruderal-Arten zurücktreten.

Bei häufiger durchgeführter Mahd verarmen die Pflanzengesellschaften wiederum an Arten, an die Stelle der hochwüchsigen treten niedrigwüchsige und besonders austriebsfreudige Sippen wie Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) oder der kurzlebige Kleinköpfige Pippau (*Crepis capillaris*). Sie kennzeichnen den Weidelgras-Weißklee-Vielschnittrasen (Lolio-Cynosuretum), der auf wenigen Parzellen mit genutzten Obstbäumen zu finden ist.

Ebenfalls mit etwa 0,2 ha flächenmäßig nur noch relativ unbedeutend sind Obstfelder mit alten Mittelstämmen, deren Unterwuchs durch Fräsen bzw. Herbizidanwendung reguliert wird. Unter diesen Bedingungen stellt sich eine fragmentarische Gänsefuß-Gesellschaft (Polygono-Chenopodietalia-Gesellschaft) ein, in der neben häufigen Acker- und Obstbegleitpflanzen wie Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*) und Gewöhnliches Greiskraut (*Senecio vulgaris*) auch Wärmezeiger wie Einjähriges Bingelkraut (*Mercurialis annua*) wachsen. Daneben kommen einige Sandzeiger wie Kleinblütiges Franzosenkraut (*Galinsoga parviflora*) und Kanadischer Katzenschweif (*Conyza canadensis*) vor.

• **Sonstige Ruderalbestände**

Auf einer jungen Acker- oder Obstfeldbrache wächst flächig eine Besenrauken-Gesellschaft (Sisymbrium-Gesellschaft) mit Tauber Trespe (*Bromus sterilis*), Kanadischem Katzenschweif (*Conyza canadensis*) und Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*). Die Gesellschaft ist im Abbau durch zweijährige und ausdauernde Arten begriffen, wobei neben Kriech-Quecke (*Elymus repens*), Wilder Möhre (*Daucus carota*), Pastinak (*Pastinaca sativa*) und Luzerne (*Medicago sativa*) die Sandzeiger Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsoiflorus*) eine größere Rolle spielen.

Auf dem Gelände des Gewerbebetriebes wächst auf Böschungen und Aufschüttungen eine sandgeprägte Möhren-Steinklee-Gesellschaft (Dauco-Melilotion) mit Gewöhnlicher Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Straußblütigem Sauerampfer (*Rumex thyrsoiflorus*), Gewöhnlicher Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*), Loesels Rauke (*Sisymbrium loeselii*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Weißer Lichtnelke (*Silene latifolia* ssp. *alba*), Wilder Möhre (*Daucus carota*), Sichelmöhre (*Falcaria vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*). Die Bestände sind heterogen und artenreich, stellenweise ist auf festliegenden Böschungsabschnitten der Abbau durch die neophytischen Gehölzarten Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*) zu beobachten.

• **Gehölze**

Bedingt durch die Nutzungsaufgabe von Obstbauflächen nehmen durch Sukzession aus Obstfeldern und -wiesen entstandene Gehölze ('Sukzessionsgebüsch') mit einer Gesamtfläche von etwa 4 ha fast die Hälfte des Plangebietes ein. Es handelt sich dabei um Schlehengehölze (Prunetalia-Gesellschaft) mit Hunds-Rose (*Rosa canina*), Eingrifflichem und Zweigriffligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), den verwilderten Obstgehölzen Pflaume (*Prunus domestica*) und Süß-Kirsche

(*Prunus avium*) sowie der Felsen-Kirsche (*Prunus mahaleb*), die als Obstbaum-Unterlage diente und ebenfalls verwildert ist. In mehr oder minder großem Umfang sind am Bestandsaufbau auch noch die alten gepflanzten Obstbäume (Hochstämme von Süß-Kirsche / *Prunus avium* und Walnuss / *Juglans regia*, Mittelstämme von Pflaume / *Prunus domestica*, Mirabelle / *Prunus domestica* var. *syriaca*, Süß-Kirsche / *Prunus avium* und Sauer-Kirsche / *Prunus cerasus*, vereinzelt auch weitere Arten wie Garten-Apfel / *Malus domestica* und Pfirsich / *Prunus persica*) beteiligt. Verwilderte Süß-Kirschen, Pflaumen und Mirabellen schließen sich vereinzelt zu dichten Obstgehölzen zusammen.

Stellenweise sind die Gehölze von Schleiern aus Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Gewöhnlicher Waldrebe (*Clematis vitalba*) aufgebaut; solche Gehölzschleier können sowohl die grasige Vegetation als auch ganze Strauchgehölze überdecken.

In Abhängigkeit vom Kronenschluss der Gehölze kann die Feldschicht unterschiedlich in Artengarnitur und Deckungsanteil zusammengesetzt sein. Jüngere und noch nicht zu dicht schließende Sukzessionsgebüsche beinhalten zumeist im Unterwuchs die Arten der ruderalen Rainfarn-Glatthaferwiese (Tanaceto-Arrhenatheretum), die jedoch bei zunehmender Ausdunklung verschwinden. An ihre Stelle treten, meist mit geringer Deckung, schattentolerante ausdauernde Ruderalarten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Hecken-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*) und Echte Nelkwurzel (*Geum urbanum*).

Reine Baumgehölze sind in ihrer Verbreitung auf die Gewerbefläche im Nordosten beschränkt, sie gehen in ihrem Ursprung teilweise auf Pflanzungen zurück, teilweise sind sie – im Bereich der Böschungen – offensichtlich spontan entstanden. Neben einheimischen Baumarten stehen hier der ursprünglich dem Naturraum fehlende Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und, besonders auf Böschungen, die aus Nordamerika stammende Robinie (*Robinia pseudoacacia*), die hier auch eigene Gehölze aus standortfremder Art aufbaut.

Ein kleines Gehölz aus Nadelbäumen ist auf eine Gartenparzelle im Westen des Plangebietes beschränkt.

Als Einzelbäume sind vor allem die zahlreichen alten hoch- (Süß-Kirsche / *Prunus avium* und Walnuss / *Juglans regia*) und mittelstämmigen (v. a. Pflaume / *Prunus domestica*, Mirabelle / *Prunus domestica* var. *syriaca*, Süß-Kirsche / *Prunus avium* und Sauer-Kirsche / *Prunus cerasus*) Obstbäume auffallend. Größere Laubbäume sind überwiegend Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*), seltener auch Hänge-Birken (*Betula pendula*). Unter den standortfremden Baumarten sind besonders zwei große Hybrid-Pappeln (*Populus x canadensis*) an der Wegecke Auf der Bein / Oberer Mombacher Weg und eine ebenfalls große Robinie (*Robinia pseudoacacia*) auf dem oberen Niveau der Gewerbefläche auffällig. Des Weiteren gibt es entlang der Wiesmoorer Straße eine angepflanzte Baumreihe aus jüngeren Bäumen, die ebenfalls größtenteils aus Hybrid-Pappeln besteht.

• Gärten

Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes, nördlich des Oberen Mombacher Weges, liegen unmittelbar benachbart drei Gartenparzellen, von denen die westliche und die mittlere als Nutzgärten angelegt sind, die östliche anscheinend in größerem Umfang als Freizeitgarten genutzt wird (aufgrund eines über die gesamte Parzellenbreite reichenden Schuppens nicht einsehbar).

Ein weiterer, offensichtlich nicht mehr bewirtschafteter Nutzgarten befindet sich am westlichen Ende des Oberen Mombacher Weges, zum Weg hin ist er durch ein Nadelgehölz abgeschirmt.

• Gewerbeflächen

Die etwa 1,7 ha große Gewerbefläche nordöstlich des Geltungsbereichs gliedert sich zum Zeitpunkt der Kartierung in einen südlichen und einen nördlichen Teil, zwischen denen eine steile, nach Norden abfallende Geländeböschung vermittelt. Im nördlichen Teil konzentrieren sich Gebäude unterschiedlicher Art, die Restfläche um die Betriebs- und Wohngebäude ist größtenteils gepflastert. Das Umfeld der Wohn- und Verwaltungsgebäude ist mit Zierbeeten und -gehölzen gestaltet.

Der südliche Teil des Betriebsgeländes ist, abgesehen von einem schmalen Betriebsweg, unversiegelt und wurde als Lagerstätte für Geräte, Schüttgüter und Aushub genutzt. Sofern hier überhaupt Vegetation vorhanden ist, handelt es sich um kurzlebige Ruderalgesellschaften (überwiegend die Möhren-Steinklee-Gesellschaft / Dauco-Melilotion-Gesellschaft). Weniger häufig gestörte Randbereiche werden von Ruderalen Wiesen eingenommen, in die ihrerseits von den Parzellengrenzen ausgehend Gehölze vordringen.

Die Böschung zwischen den beiden Teilbereichen ist abschnittsweise vegetationsfrei, an den anderen Stellen wechseln sich wärmegeprägte Ruderalbestände und Gehölze mit Pioniercharakter ab. Eine weitere, großteils von wärmebedürftigen Ruderal-Arten besiedelte Böschung begrenzt das Gelände im Westen.

• Geomorphologische Kleinstrukturen

Die markantesten geomorphologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes sind die anscheinend durch Anschüttungen entstandenen Böschungen der Gewerbefläche im Nordosten, auf denen sich vegetationsfreie Abschnitte mit Ruderalfluren und Gehölzen abwechseln.

Des Weiteren gibt es im Westen der Gewann ‚Unteres Wäldchenloch‘ eine kleine, über zwei Grundstücksbreiten reichende Trockenmauer aus örtlichem Kalkstein, die jedoch wegen des dichtes Bewuchses der nördlich gelegenen Fläche kaum sichtbar und nur noch bedingt als Habitat für Mauerbewohner geeignet ist.

4.1.3 Schutzgut Boden

Stichwortartige Kurzbeschreibung nach aktuellem Kenntnisstand 1:

Geologie: in den höher gelegenen Bereichen des Plangebietes Kalke und Mergel der ober-oligozänen Hydrobien-Schichten (Tertiär), darunter Übergang zu diluvialen Flugsanden (Quartär)

Boden:

- *Art:* toniger Lehm bis Ton, z.T. steinig, z.T. sandig
- *Typ:* Rendzina und Braunerde-Rendzina; die Analyse der Vegetationsaufnahme zeigt einen für den Naturraum relativ geringen Sandanteil; es herrscht überwiegend bindiges Bodensubstrat mit gutem Wasserhaltevermögen vor.
- *Erosionsgefährdung:* überwiegend mittel, in den bodenoffenen bzw. steileren Bereichen im östlichen Viertel des Geltungsbereiches hoch bis sehr hoch.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung (Anlage 3) wurden außerhalb der Altablagerungsfläche nahezu im gesamten Erschließungsgebiet untermiozäne Ton- und Kalkmergelabfolge der Hydrobienschichten mit eingeschalteten Kalksteinbänken aufgefunden. Innerhalb der nördlichen Abschnitte (entlang der L 423) sind oberhalb des tertiären Untergrundes auch sandige Deckschichten des Quartärs ausgebildet, die den Ablagerungen der Rheinterrassen zuzuordnen sein dürften. Entlang der Verkehrsfläche „Am Wäldchenloch“ sind zudem Auffüllungen von lehmig-kiesigem Charakter vorhanden. Außerhalb der Altablagerungsfläche ist weiterhin ein Oberbodenhorizont in unterschiedlichen Dicken ausgebildet.

Innerhalb der Altablagerungsfläche liegen hingegen überwiegend sandig-schluffige Verfüllungen vor, die von einzelnen tonig-lehmigen Verfüllungen unterbrochen werden. Diese Verfüllschichten weisen in unterschiedlichen Anteilen Bauschutt als Fremdbestandteile auf. Innerhalb der Altablagerungsfläche konnten im Bereich der einzelnen Untersuchungsstellen keine Oberbodenbildungen festgestellt werden.

Die Radonaktivitätskonzentration der Bodenluft im Bereich der geplanten Wohnbebauung bewegt sich zwischen 12.000 und 28.000 Bq/m³ (siehe Anlage 7).

Relief: im natürlichen Gelände Gefälle in nordnordwestliche Richtung; vor allem im Osten des Plangebietes jedoch teils starke anthropogene Reliefveränderungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen sowie (z.T. temporäre) Aufschüttungen im gewerblich genutzten Bereich

¹ • MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, WEINBAU UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ, ABT. FORSTEN
(HRSG.): Karte der Bodengruppen in Rheinland-Pfalz im Maßstab 1:200.000. Mainz 1983

• GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (HRSG.): Übersichtskarte der Bodentypen-Gesellschaften von Rheinland-Pfalz im Maßstab 1:250.000. Mainz 1966

Sonstiges: Im Plangebiet befindet sich ein Teilbereich der Ablagerungsstelle Budenheim, Zufahrt Steinbruch (1), Reg.-Nr. 339 000 09 - 216 / 000 -00. Bei der Altablagerungsstelle handelt es sich um einen ehemaligen Steinbruch, der laut Erhebungsbogen im Zeitraum von 1960 bis 1985 mit Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde.

Ergebnisse örtlicher Untersuchungen im Bereich der Altablagerung zeigen, dass Auffüllungen mit mineralischen Fremdbestandteilen vorliegen (insbes. mit Beton, Ziegelbruch, Asphalt und Schlacke), die bereichsweise bis in über 7 m unter Geländeoberkante hinausreichen. Eine vertikale Abgrenzung der Auffüllungen über 7m hinaus war in einigen Aufschlüssen nicht möglich. Chemische Analysen von Bodenproben zeigten in tieferen Schichten bereichsweise Belastungen mit Blei, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), die vertikal nicht analytisch abgegrenzt wurden. In dem für die aktuell stattfindende gewerbliche Nutzung relevanten Kontaktbereich (gern. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 0-10 cm) für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands nicht gänzlich auszuschließen, jedoch eher nicht zu vermuten (u. a. bis in 7m Tiefe kein Grundwasser angetroffen, Unterlagerung der Auffüllungen und Belastungen durch schlecht durchlässigen Tonmergel, vermutlich kein zusammenhängender Grundwassleiter vorhanden). Die Altablagerung ist auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands eingestuft als "nicht altlastverdächtig" im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung sowie im Hinblick auf das Grundwasser (hier mit Restrisiko).

4.1.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Gewässer: In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

Grundwasser: Lage in der großräumigen Grundwasserlandschaft der quartären und pliozänen Sedimente (= Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis starker Grundwasserführung); alle Wasser der quartären Sande und Kiese reichern sich mit Annäherung an den Rhein mit kohlenurem Kalk und anderen Salzen an und werden härter; die Wasserhärte liegt daher im Härtebereich 4 (über 21° dGH).

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung (Anlage 3) konnte Grundwasser nur in einer Bohrung in einer Tiefe von 3,00 m unter Gelände angebohrt werden. Hierbei handelt es sich um Schichtwasser innerhalb der Ton- und Kalkmergelabfolge, welches hinsichtlich seines Auftretens jahreszeitlich bedingt starken Schwankungen unterlegen sein dürfte und zudem ausschließlich an sandige Zwischenschichten gebunden ist. In den übrigen Bohrungen konnte bis in die erreichten Endteufen kein Grundwasser angetroffen werden.

Grundwasserneubildungsrate: Aufgrund der sehr geringen Niederschlagsmengen im Gebiet – trotz der geringen nutzbaren Feldkapazität der Flugsanddeckschichten – begrenzt, zumal die meisten Niederschläge zur Sommerzeit (in den Monaten Juni bis August) fallen, d.h. in einer Zeit, die nicht wesentlich zur Grundwasserneubildung beiträgt; tatsächliche Grundwasserneubildungsrate ca. 90-100 mm/Jahr, was etwa einem Fünftel bis einem Sechstel des anfallenden Niederschlages entspricht. In heißen Sommern wie 1994 oder 2003 sinkt demnach der Grundwasser-Spiegel rasch ab (wenngleich im Plangebiet nicht so stark wie in den sandigen Böden des Lennebergs, dessen Bäume zudem noch viel Niederschlagswasser aufnehmen und verdunsten).

4.1.5 Schutzgut Klima/Luft

**Regional-
klima:**

Niederschlagsarmes, sommerwarmes und wintermildes Binnenlandklima des Mainzer Beckens; im Mittel Niederschlagsmenge von ca. 500-550mm / Jahr, Jahrestemperatur von ca. 9-10°C; hohe Sommertemperaturen (Julimittel über 18°C) und lange Sonnenscheindauer.

**Lokal-
/Bioklima:**

Kaltluftentstehungsgebiet in einem Kaltluftammelgebiet mit mittleren bis schwächeren Abflüssen in nord-nordwestliche Richtung, wo sich die Luft teilweise kleinräumig an 'Hindernissen' (z.B. Baukörper) staut; relativ geringe Durchlüftung, demzufolge auch hohe Wärmebelastung.

4.1.6 Schutzgut Landschaft

Durch den im engeren Plangebiet gegebenen kleinräumigen Wechsel gliedernder Elemente und unterschiedlicher Biotop- und Nutzungsstrukturen ist hier noch eine ortsrandspezifische **Vielfalt** gewährleistet, wenngleich besonders erlebniswirksame Randstrukturen (wie z.B. Wald- oder naturnahe Gewässerränder) hier fehlen und auch die Reliefvielfalt - mit Ausnahme der gewerblich bedingten Abbruch- und Aufschüttungsfläche im Nordosten - nicht sehr stark ausgeprägt ist.

Diese Vielfalt ist durch die zunehmende Verbuschung rückläufig. Außerdem trägt hier die Abfolge verschiedener Blühaspekte im Laufe der Jahreszeiten zu einer Art von Vielfalt im zeitlichen Sinne bei.

Die **Eigenart** (das Unverwechselbare, Typische eines Landschaftsausschnittes; charakterisiert durch die natürlichen Standortverhältnisse und die landschaftsprägenden Nutzungen) ist hier inzwischen vor allem in den großflächig prägenden Sukzessionsflächen zu erkennen, welche bereits über 40% der Gesamtfläche einnehmen und das Gebiet somit - als Übergangsstadium zwischen menschlicher Kulturnutzung und Wiederbewaldung - prägen.

Auch die dazwischenliegenden Offenland-Schneisen und -Zonen, in Verbindung mit markanten Einzelbäumen und Gehölzgruppen, bewirken das Charakteristische dieses Landschaftsteils. Andererseits wird der Eindruck von diesem Gebiet aber auch durch die angrenzenden Gewerbegebiete und die anthropogenen Reliefveränderungen im Osten des Plangebietes dominiert.

Naturnähe - als Urwüchsigkeit und Ungestörtheit eines Landschaftsausschnittes - ist im Plangebiet, das völlig von menschlicher Nutzung überprägt ist, nicht mehr zu finden. Allerdings bedeutet die fortschreitende Verbuschung der letzten ca. 10-25 Jahre bereits einen Schritt in Richtung der natürlichen Sukzession in Richtung des Klimax-Stadiums der potenziell natürlichen Vegetation (Buchenwald-Gesellschaften).

Die **Erholungseignung** ist aufgrund der in nachstehendem Kapitel genannten Beeinträchtigungen durch verschiedene Immissionen (Verkehr, Gewerbe) sowie durch die beschränkte Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der meisten Flächen sehr beschränkt, wenngleich man bspw. entlang des auf beiden Seiten weitgehend zugewachsenen Oberen Mombacher Weges subjektiv diese Störungen kaum noch wahrnimmt. Zu diesem Faktor ist auch die (durch die starke Verbuschung nur noch teilweise wahrnehmbare) Öffnung des Gebietes in die freie Landschaft bzw. die Fernsicht in nördliche Richtung (Rheinaue; aber auch mit Gewerbe / Industrieanlagen) zu nennen.

4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und der von ihm möglicherweise beeinflussten Umgebung sind keine Kulturgüter vorhanden. Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

An Sachgütern sind vor allem die angrenzenden Baugrundstücke mit ihren Gebäuden und Nebenanlagen sowie die Gewerbebauten an der L 423 zu nennen. Im engeren Plangebiet stellen die Nutz- und Freizeitgärten einschließlich der Hütten ein Sachgut dar.

4.2 Bewertung der Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht

Die folgende Bewertung basiert im Wesentlichen auf den im Rahmen der Biotoptypenkartierung der Flächen gewonnenen Erkenntnissen vom Zustand der Biotope und der vorkommenden Pflanzenarten und -gesellschaften. Darüber hinaus ist auch das Potenzial der Flächen zur Bewertung heranzuziehen.

Wertbestimmende Kriterien können sich aus der Flora und Fauna, der Vegetation und dem Biotoptyp ableiten:

Flora und Fauna	Artenzahl
	Vorkommen von geschützten und / oder seltenen Arten
	Vorkommen von Arten gemäß Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
	Anzahl gefährdeter Arten
	Häufigkeit der seltenen und gefährdeten Arten im Naturraum
	Populationsgröße und Reproduktionsbiologie der Arten
Vegetation	Artenzusammensetzung der Pflanzengesellschaften
	Seltenheit und Gefährdung der Pflanzengesellschaften
	Hemerobiegrad
Biotoptypen	Vielfalt der Biotoptypen
	Seltenheit und Gefährdung
	Repräsentanz im Naturraum
	Empfindlichkeit (Anfälligkeit/Ersetzbarkeit)
	Beeinträchtigung
	Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatschG
	Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

Wertstufe		Kriterien
0	geringwertig	Biotop entspricht nicht den Mindestanforderungen an Lebensräume aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes
1	weniger wertvoll/mäßiger Biotopwert	Biotop bietet eine Mindestausstattung als Lebensraum, liegt in der Wertigkeit unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung
2	bedingt wertvoll	Biotop relativ häufig im Naturraum, durchschnittliche Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit nicht gefährdet oder Biotoptyp landesweit/bundesweit gefährdet, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich (geringe Größe, Beeinträchtigung), nicht signifikante Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Einzelvorkommen gefährdeter, aber im Naturraum verbreiteter Arten oder nicht prioritärer Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
3	wertvoll	Biotop weniger häufig im Naturraum, gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit gefährdet, signifikante Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie bzw. untergeordnete Vorkommen von prioritären Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen einer oder mehrerer seltener oder gefährdeter Arten, die auch im Naturraum selten sind, bzw. von Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie, Einzelvorkommen von prioritären Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, nur mittel- bis langfristig ersetzbar, oder Biotop regional/überregional bedeutsam, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich

Wertstufe		Kriterien
4	sehr wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit gefährdet, bedeutendere Vorkommen von Biotoptypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen mehrerer gefährdeter und im Naturraum seltener Arten oder Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Biotop nur langfristig oder gar nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop regional bedeutsam
5	besonders wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit stark gefährdet, bedeutende Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen zahlreicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten und Arten gem. Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie sowie Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop überregional bedeutsam

Hinsichtlich der Biotopausstattung besitzt nahezu das gesamte Plangebiet – mit Ausnahme der Verkehrsflächen (jeweils **Wertstufe 0**) – einen gewissen ('mäßigen') Biotopwert knapp unterhalb der Kartierschwelle der landesweiten Biotopkartierung (**Wertstufe 1**).

Dieser Biotopkomplex bietet eine umfassende Grundausrüstung als Lebensraum, die zusammenhängenden Brachflächen mit eingestreuten genutzten Obstfeldern und -wiesen bilden einen geeigneten Lebensraumkomplex für Arten mit größerer Störepfindlichkeit und höheren Ansprüchen an die Habitatstruktur.

Im **Pflege- und Entwicklungsplan für die Kalkflugsandgebiete Mainz-Ingelheim** (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT, 2. Aufl., 1991) ist das gesamte Gebiet, mit Ausnahme der Gewerbefläche, erfasst als Obstland mit hohem Bracheanteil. Zwar fehlen hier aufgrund weniger geeigneter, da bindiger Böden die Voraussetzungen für die dauerhafte Ansiedlung hochspezialisierter Flugsandbewohner, dem Gebiet kommt jedoch als Kontaktzone und Trittsteinbiotop eine wichtige Bedeutung zu. Desgleichen besitzt das gesamte Gebiet mit Ausnahme der Gewerbefläche die Eignung als Lebensraum für anspruchsvollere Streuobst- und Halboffenland-Besiedler wie Weinhähnchen (*Oenanthe pellucens*) und Holzbiene (*Xylocopa violacea*) (s. o.g. Pflege- und Entwicklungsplan).

Demgemäß sieht die landesweite **PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME (VBS)** für das gesamte Gebiet - mit Ausnahme der bestehenden Gewerbefläche - die Entwicklung von Streuobstbeständen vor, nicht zuletzt zur Vernetzung der in räumlicher Nähe gelegenen Prioritätsflächen 'Trockenbiotopkomplex Mainz-Ingelheimer Kalkflugsandgebiet', 'Kalksteinbrüche im nordöstlichen Rheinhessen' (hier: ehemaliger Budenheimer Kalksteinbruch) und 'Flussauenbiotope des Rheintals (Haderaue und Mombacher Rheinufer)'.

Aus faunistischer Sicht stellen die alten Obstbäume potentielle Habitate für xylobionte (Holz bewohnende) Arthropoden dar. Für Höhlen besiedelnde Vögel (bspw. Grünspecht) und Kleinsäuger sind vor allem die alten Walnussbäume von Bedeutung, da sie wesentlich höhlenreicher sind als die ansonsten im Gebiet vorherrschenden Kirschen- und Pflaumenbäume.

Die noch vorhandenen wiesenartigen Biotope, die nahezu ausnahmslos durch Bäume, Sträucher und Gehölzgruppen auch vertikal reich strukturiert sind, besitzen eine hohe Habitateignung und einen entsprechenden Wert für Blüten besuchende Insekten und – da sie größtenteils nicht mehr oder nur noch sporadisch gemäht werden – für mono- bis oligophage Wiesenbesiedler, welche die Pflanzenarten des ruderalen Grünlandes zur Reproduktion benötigen.

Aufgrund des zwischenzeitlich sehr hohen Gehölzanteils sind die Bedingungen für die Besiedler extensiv genutzter Offenland- und Halboffenland-Biotope allerdings nicht mehr optimal, durch geeignete Pflegemaßnahmen bzw. die Wiederaufnahme der extensiven Obstwiesennutzung ließe sich der Biotopwert wesentlich (und damit über die Kartierschwelle der landesweiten Biotopkartierung) steigern.

Die ausgedehnten Gehölzbiotope besitzen vor allem für störanfällige Heckenbewohner eine große Lebensraumeignung, während mit zunehmendem Gehölzschluss die Eignung der in den Sukzessionsgehölzen stets vorhandenen Obstbäume für Streuobst besiedelnde Arten verringert wird.

Der südliche, als Lagerfläche genutzte Bereich des Gewerbegrundstücks eignet sich bei insgesamt geringem Biotopwert mit seiner hohen Umgestaltungsdynamik als Lebensraum für Pionierarten unter

den Pflanzen und für die sie besuchenden Tiere (Blütenbesucher, Samenfresser, mono- bis oligophage Arten). Offene, vegetationsfreie Bereiche der Böschungen und Aufschüttungen dienen zudem geophilen Arten als Reproduktionshabitat.

Unter den Bäumen ist der Habitatwert abhängig von der Größe, dem Anteil an Alt- und Totholz und dem Freistand der Baumkrone. Wertvoll sind daher vor allem die großkronigen, die benachbarte Vegetation überragenden Bäume mit hohem Alt- und Totholzanteil.

Aus avifaunistischer Sicht wird die Wertigkeit des Plangebietes insgesamt als bedingt wertvoll (**Wertstufe 2**) eingestuft. Bis auf die für Deutschland als gefährdet aufgeführte Turteltaube sind keine der nachgewiesenen Brutvogelarten in Ihrem Bestand gefährdet. Sie ist auch die einzige gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Brutvogelart im Geltungsbereich.

Die Individuendichte der Zauneidechsen im Gebiet liegt mit ca. 31 bis 60 Ind./ha unter Berücksichtigung eines hohen Anteils geringwertiger Flächen in den für die Zauneidechsen üblichen Bereich.

Da es sich bei der Zauneidechse um keine hochgradig gefährdete Art handelt, ist das Plangebiet für die Artengruppe der Reptilien als wertvoll (**Wertstufe 3**) anzusehen. Insgesamt ist der Eingriff für die vorkommende Artengemeinschaft der Reptilien als erheblich einzustufen.

4.3 Naturschutzfachliche Zielvorstellungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Im Folgenden werden - stichwortartig und getrennt nach den verschiedenen Landschaftspotenzialen - konkrete Zielvorstellungen formuliert, die im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status quo) **ausschließlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** angestrebt werden sollten. Es sind somit **idealisierte Zielvorstellungen** zur Ermittlung der landschaftsökologischen Belange des Gebietes, welche in die Abwägung einzustellen sind.

Die allgemeinen Zielvorstellungen für den Naturhaushalt, aus denen die projektspezifischen Zielvorstellungen abgeleitet werden, sind mit ihren jeweiligen gesetzlichen Grundlagen im Anhang aufgeführt.

• Arten- und Biotopschutz

Angesichts des bereits vorhandenen, knapp unter der Erfassungsgrenze der landesweiten Biotopkartierung einzuordnenden Biotopwertes des überwiegenden Teils des Plangebietes erscheinen Maßnahmen der Eingriffsminimierung aus Sicht des Arten- und Biotoppotenzials dringend geboten. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes bieten sich hier an:

- Erhalt eines weitgehend unverbuchten, gut strukturierten Obstwiesenbereiches im Südosten des Gebietes mit leicht ruderalisiertem Grünland und bedeutendem Obstbaumbestand. Die Größe der gesamten, sich über mehrere Parzellen erstreckenden Fläche beläuft sich auf ca. 6.080 m², wobei bereits durch die Beschränkung der Baugrundstücke auf eine Tiefe von 15 m südlich des Oberen Mombacher Weges eine erhebliche Eingriffsminimierung möglich ist (Erhalt und Optimierung von ca. 4.430 m²). Als Minimallösung sollte die südliche Teilfläche mit einer Größe von ca. 2.820 m² erhalten und optimiert werden.
- Schaffung eines biotopoptimierten Pufferstreifens in Größe von ca. 1.940 m² am Böschungsfuß der Gewerbefläche mit Erhalt eines Obstfeldes mit alten mittelstämmigen Obstbäumen und Aufwertung durch Unternutzung als Wiese und Freistellung verbuschter Brachebereiche im Südtail des Pufferstreifens.
- Erhalt eines (oder zweier) Grünstreifen(s) mit Funktion als Lebensraum, Trittsteinkorridor und Frischluftschneise. Für diese Minimierung eignen sich zwei senkrecht zum Hang verlaufende Streifen, die gegenwärtig eine gute Strukturierung mit bedeutendem Mittelstamm-Obstbaumbestand und einen noch erheblichen Offenlandanteil aufweisen.

-Die östliche der beiden für die Schaffung von Grünstreifen geeigneten Flächen umfasst eine Größe von ca. 3.165 m², eine Optimierung der Arten- und Biotopschutzwirkung ist durch einen kleinen ‚Versatz‘ zwischen den Korridoren südlich und nördlich des Oberen Mombacher Weges zu erreichen, eine Aufwertung durch Freistellung verbuschter Teilflächen am südlichen Ende und gezielte düngereiche Bewirtschaftung der Obstwiesen.

-Analog hierzu ist im westlichen potenziellen Grünstreifen durch den Erhalt eines noch weitgehend offenen Bereiches mit altem Mittelstamm-Obstbaumbestand auf ca. 3.500 m², Freistellungen verbuschter Teilflächen am südlichen und nördlichen Ende sowie anschließende geregelte düngerefreie Obstwiesenbewirtschaftung eine Eingriffsminimierung zu erreichen.

- Erhalt dreier alter, großkroniger Obstbaum-Hochstämme (Walnuss / *Juglans regia*, Vogel-Kirsche / *Prunus avium*) am Südrand des Plangebietes
- Darüber hinaus wäre der Erhalt möglichst vieler markanter Hochstamm-Einzelbäume sowie der Erhalt möglichst großer Flächen mit zusammenhängenden Gehölzstrukturen in Form von Baum- und Strauchhecken bzw. Sukzessionsflächen landespflegerisches Ziel
- Schließlich ist gemäß der o.g. Vorgaben der VBS der Erhalt von älteren Obstwiesen und deren Optimierung bzw. die Entwicklung weiterer Streuobstwiese zu wünschen: Pflegemaßnahmen unter Belassung eines Alt- bzw. Totholzanteils; Ergänzung des Baumbestandes durch Nachpflanzung hochstämmiger Regionalsorten etc.

- **Bodenschutz**
- Bekämpfung der Erosionsgefahr in dem hängigen Gelände durch ganzjährige Bodenbedeckung oder zumindest durch Schaffung von erosionsbremsenden Strukturen in Form von Säumen, Hecken, Rainen u.ä.
- Vermeidung von Dünger- und Biozideinsatz in den Obstkulturen, aber auch in den Gärten, zum dauerhaften Erhalt der natürlichen Bodeneigenschaften, des Bodenlebens und damit der hohen Fruchtbarkeit des Bodens; Verminderung der Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät
- Generell Erhalt des belebten Oberbodens in seinen Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Grundlage der Erzeugung von Nutzpflanzen - Vermeidung von Verdichtung und Versiegelung.

- **Wasserhaushalt**
- Vermeidung von Grundwasserverunreinigungen durch Dünger- oder Biozideintrag.
- Vermeidung von Versiegelung und Überbauung zum Erhalt des belebten Oberbodens auch in seinen Funktionen als Speicher- und Filterelement des Niederschlagswassers, zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit und somit zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes.

- **Lokalklima, Luftqualität**
- Erhalt der klimatisch günstig wirkenden Gehölzstrukturen (Gebüsche, Einzelbäume, Baumreihen; Strauchgruppen etc.) zur Anreicherung der Umgebung mit Sauerstoff und Verdunstungskühle, zur Förderung der Temperatur ausgleichenden Wirkung sowie der Staub- und Schadstofffilterung etc.
- Verzicht auf Versiegelungen - zur Wahrung des Kleinklimas bzw. zur Vermeidung der Aufheizung von Bodenbelägen, die für Kleinlebewesen schädlich sind
- Generell Erhalt des Plangebietes als unbebaute Freifläche und somit als Kaltluftproduktions- und -sammelfläche.

- **Landschafts- und Ortsbild / Erholung**
- *s. die bereits unter 'Arten- und Biotopschutz' genannten Ziele*
 - dadurch auch landschaftsgerechter Übergang von Siedlung zu freier Landschaft
 - dadurch auch Verbesserung des Erlebnis- und Erholungswertes
- Schaffung von Elementen bzw. Flächen für die siedlungsnahen Erholungs-Infrastruktur, wie z.B. Plätze / Bereiche mit Aufenthaltsqualität, Spielflächen, Bänke etc.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.4.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind überwiegend in Form der Zunahme von Lärm durch wohnbauliche Nutzung und neu entstehenden Fahrzeug-Verkehr auf die bestehende Bebauung am Westrand des Plangebietes zu erwarten. Die Zunahme überschreite jedoch nicht das übliche Maß, das immer gegeben ist, wenn ein Neubaugebiet in Nachbarschaft zum Bestand realisiert wird.

Die **Lärmeinwirkungen** der umgebenden Verkehrsanlagen (Straßen, Eisenbahn) sowie der im Plangebiet und angrenzend bestehenden betrieblichen Nutzungen (Obstbaubetrieb, Lkw-Transportbetrieb, Entsorgungszentrum) auf die geplante Wohnbebauung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 6) ermittelt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die von den angrenzenden Verkehrswegen ausgehenden und in der Planungsfläche einwirkenden Schallimmissionen in Teilbereichen des Bebauungsplans die Empfehlungen der DIN 18005 innerhalb der Tag- und auch der Nachtzeit überschreiten. Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet innerhalb der **Tagzeit** wird in der ersten Baureihe geringfügig und an den Enden der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzanlage aus Wall, Gabionen und Garagenzeile parallel zur Landesstraße 423 sowie an den nächsten Fassaden zur Wiesmoorer Straße um maximal 11 dB(A) überschritten. In der restlichen und überwiegenden Planungsfläche werden die Orientierungswerte eingehalten oder um bis zu 10 dB(A) deutlich unterschritten.

Innerhalb der Nachtzeit ist die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts insbesondere an den straßennahen Fassaden und den Dachgeschossen zum Teil mit bis zu 15 dB(A) erheblich. Daraus resultieren passive Maßnahmen zum Schallschutz im Sinne eines baulichen Schallschutzes der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und dem Erfordernis einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftung in den überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sowie die Reglementierung von Außenwohnbereichen.

Hinsichtlich der Lärmemissionen der Betriebe wurde festgestellt, dass durch die Summe der Schalleinwirkungen aller relevanten Betriebe die Anforderungen der TA Lärm in der gesamten Planungsfläche innerhalb der Tagzeit um mindestens 6 dB(A) und innerhalb der lautesten Nachtstunde um mindestens 2 dB(A) unterschritten und damit eingehalten werden. Die von den Betrieben verursachten Schalleinwirkungen unterschreiten im gesamten Bebauungsplan die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet innerhalb der Tag- und auch der Nachtzeit. Schalltechnische Schutzmaßnahmen sind hier somit nicht erforderlich.

Bezüglich der Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf mögliche Ausgasungen (**Deponiegase**) aus der nahegelegenen ehemaligen Deponie für Haus- und Gewerbemüll (Anlage 2) konnten keine direkten Hinweise auf Deponiegase gefunden werden. Auch konnte keine Gefährdung durch brennbare, zünd- oder explosionsfähige Gase nachgewiesen werden. Eine Gefährdung der zukünftigen Bewohner des Baugebietes durch die Inhalation gesundheitsgefährdender Gase konnte ebenfalls ausgeschlossen werden. Aus fachlicher Sicht sind daher keine sicherheitstechnischen Vorkehrungen oder bauliche Maßnahmen gegen Deponiegasmigrationen erforderlich.

Die Untersuchung der im Plangebiet bestehenden **Altablagerung** (Anlage 4) zeigt keine Beeinträchtigung der geplanten angrenzenden Wohnbaunutzung. Auch gegen die geplante Nutzung der Fläche als Grünfläche mit bestehen keine Bedenken (siehe auch Kapitel 4.4.4).

4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.4.2.1 Schutzgut Tiere

Bei den **nicht gefährdeten allgemein häufigen Vogelarten** im Plangebiet wird von einem sehr guten Erhaltungszustand ausgegangen, da die Arten während der Brutvogelkartierung als "sehr häufig vorkommend" eingestuft wurden (Häufigkeitsabschätzung), bzw. bei „iucnredlist.org“ entsprechend große Populationsstärken genannt werden, die auch auf große lokale Populationen schließen lassen.

Es gehen zwar vermutlich Brutstätten der obengenannten Arten baubedingt verloren, angesichts der individuenreichen Populationen der Arten im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld ist jedoch nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen. Im Rahmen der späteren Begrünung und Ausgleichmaßnahmen wird das Nistplatzangebot für diese Arten wiederhergestellt. Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt somit nicht ein.

Baubedingte Tötungen können durch eine vollständige Beseitigung der Gehölze im Baufeld (d. h. aller Strukturen, in denen die Arten einen Nistplatz finden können) in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison vermieden werden. Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt somit nicht ein.

Durch baubedingten Lärm und visuelle Effekte kommt es weiterhin vorübergehend zu Störungen von Brutvögeln der obengenannten Arten im Umfeld der Fläche. Angesichts der individuenreichen Populationen der Arten im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld ist jedoch nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen. Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt somit nicht ein.

Bezüglich der **Turteltaube** wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1) festgestellt, dass ein Teil des durch das Brutpaar genutzten Lebensraums mit der aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch die Baumaßnahmen (direkte Zerstörung durch Baumaschineneinsatz) dauerhaft verloren geht. Bei der Turteltaube werden jedoch als Fortpflanzungsstätte die zu Nestanlage geeigneten Strukturen im Umfang von bis zu 1 ha um den Niststandort / das Aktionsraumzentrum abgegrenzt, zudem ist auf Grund ihrer Lebensweise eine Abgrenzung einer konkreten Ruhestätte im Regelfall nicht möglich. Durch die Beschränkung der Rodungsarbeiten auf den gesetzlich erlaubten Zeitraum (§ 39 BNatSchG) können die Verbotstatbestände „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ vermieden werden, da in Bezug auf die europäischen Vogelarten vorrangig die aktuell genutzten Nester geschützt sind und der Schutz des Nestes mit dem Abschluss der Aufzucht der Jungtiere endet. Es verbleiben ausreichend geeignete Niststandorte mit umgebenden Strukturen in der notwendigen Größenordnung von 1 ha erhalten, so dass die Tiere, die jedes Jahr neu ihr Nest bauen, im nahen Umfeld ausweichen können.

Bei Bauarbeiten in der Fortpflanzungsperiode können nicht flugfähige Jungstadien oder Eigelege der Turteltaube getötet oder zerstört werden, was jedoch durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden kann; diese wird im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Baumaßnahme kann es auch zu Störungen während der Fortpflanzungs-, Eiablage- und Schlupfzeiten kommen. Dies kann jedoch durch das Entfernen der Gehölze bevor die Tiere aus den Winterlebensräumen zurückkehren vermieden werden. Da ausreichend Ersatzflächen im Umfeld bestehen und entwickelt werden, ist eine erhebliche Störung nicht zu befürchten.

Hinsichtlich der **Zauneidechse** geht ein Teil des durch die lokale Population genutzten Lebensraums mit den vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahmen (direkte Zerstörung durch Baumaschineneinsatz) auf einer Fläche von ca. 2,6 ha dauerhaft verloren. Hier sind entsprechend vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 5.3), bei deren Berücksichtigung der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ nicht eintritt.

Durch die Baumaßnahme kann es auch zu einer direkten Tötung bzw. Verletzung von ca. 53 - 153 Zauneidechsenindividuen kommen. Hier sind zur Vermeidung des Verbotstatbestandes eine Umsiedlung von Zauneidechsen sowie Maßnahmen gegen eine Wiederbesiedlung erforderlich. Dennoch kann der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ nicht zu 100% vermieden werden, da Rückwanderungsversuche einzelner Tiere, das Übersehen und die Einwanderung einzelner standortfremder Tiere sowie die verkehrsbedingte Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden können. Das bau- und betriebsbedingte Tötungs- und Verletzungsrisiko beschränkt sich allerdings auf einzelne Tiere der lokalen Population und stellt sich im Ergebnis als nicht signifikant dar.

Durch die Baumaßnahme kommt es auch zu Störungen während der Fortpflanzungs-, Eiablage- und Schlupfzeiten, wobei diese durch den oberflächennahen Schnitt der Gehölze im Winter und der Umsiedlung vor der Eiablage minimiert werden. Da die Ersatzflächen dauerhaft für die Zauneidechse entwickelt und gepflegt werden, ist eine erhebliche Störung nicht zu befürchten.

Zur rechtlich sicheren Abarbeitung des Themas Artenschutz, speziell „Zauneidechse“ wird eine vertragliche Regelung über die Durchführung und Sicherung artenschutzrechtlicher Maßnahmen in Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG streng geschützter Tierarten getroffen, welche zwischen der Gemeinde Budenheim und der Kreisverwaltung Mainz-Bingen abgeschlossen wird. Inhalt dieses Vertrages ist der räumlich und inhaltlich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mainz-Bingen abzustimmende Fachbeitrag zur Biotopentwicklung und Habitatoptimierung in Text und Karte einschließlich eines verbindlichen Zeitplans. Dieser Vertrag ist mit/zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorzulegen (siehe auch Textfestsetzung VI.1).

4.4.2.2 Schutzgut Pflanzen

Insgesamt ist der Verlust folgender insgesamt rund 6,4 ha umfassender Biotopstrukturen zu erwarten, davon weisen ca. 5,8 ha einen mäßigen Biotopwert auf, die restlichen 0,6 ha weisen einen geringen Biotopwert auf:

- Sukzessionsgebüsch, Baum-, Obst- und Strauchgehölze
- Wiesen mittlerer Standorte
- Ruderalfluren
- Klein-, Freizeit- und Nutzgärten.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Die Biotope der Wertstufen '0 – geringwertig' und '1 – mäßiger Biotopwert' sind anthropogen überprägt, häufigen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt, leicht ersetzbar und weisen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Es werden überwiegend Biotop- und Nutzungsstrukturen beansprucht, die als '1 – mäßiger Biotopwert' eingestuft wurden. Der Verlust dieser Biotop- und Nutzungsstrukturen kann als ausgleichbar klassifiziert werden.

4.4.3 Schutzgut Boden

Während der Bauphase besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur beispielsweise durch Bodenverdichtungen beim Einsatz der Baumaschinen oder durch Schadstoffeinträge in den Boden durch Treibstoffe oder Schmiermittel. Bei Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften während der Bauphase kann diese Gefahr jedoch auf ein unbedenkliches Maß minimiert werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Flächeninanspruchnahmen bzw. -umwandlungen verbunden. Einerseits werden Flächen durch die Vorhaben unmittelbar durch Versiegelung und Überbauung verändert. Andererseits ergeben sich Flächenumwandlungen durch die naturschutzfachlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 33.740 m² planungsrechtlich ermöglicht (siehe Tabelle 1). Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Insbesondere die Funktion als Lebensraum für Pflanzen, die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehen dabei vollständig verloren. Betroffen sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Böden, so dass ein dauerhafter Verlust der gesamten Planungsfläche für die landwirtschaftliche Nutzung zu konstatieren ist. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich zu konstatieren.

Die Altablagerungsfläche im Plangebiet wurde hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Planung untersucht (Anlage 4). Dabei konnten in den untersuchten Bodenproben teils erhebliche stoffliche Auffälligkeiten festgestellt werden. Demnach sind aufgrund der nahezu in allen Proben festgestellten Überschreitungen der Zuordnungs- und Vorsorgewerte nach BBodSchV Anhang 4 Nr. 4.1, bzw. nach ALEX Info 24, alle im Rahmen der geplanten Erschließungsmaßnahme aus dem Bereich der Altablagerungsfläche anfallenden Bodenmassen aus Vorsorgegründen von einer Verwertung zur Auf- und Einbringung in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht, oder zur Herstellung einer durchwurzel-

baren Bodenschicht grundsätzlich auszuschließen. Gleiches gilt in Bezug auf eine Verwertung anfallender Bodenmassen in Bezug auf bodenähnliche Anwendungen (Verfüllung von Abgrabungen).

Zur Beurteilung einer möglichen Einflussnahme der festgestellten Belastungen in Bezug auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellt in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch hinsichtlich einer direkten Aufnahme möglicher Schadstoffe durch den Menschen der obere Horizontbereich des Bodens bis zu einer Tiefe von etwa 35 cm den unmittelbaren Kontaktbereich dar.

Auf der vorliegenden Datengrundlage bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken, den Bereich der zu überplanenden Altablagerungsfläche zukünftig einer Nutzung als Grünfläche zuzuführen, die auch eine park- oder freizeitorientierte Umgestaltung des betroffenen Geländes einschließen würde.

Im Jahre 2010 wurden zusätzliche Beprobungen durchgeführt (Anlage 5). Bei Schürfungen im Bereich der geplanten Straßentrasse ergaben sich keine neueren Erkenntnisse. Bei der die Altablagerung querenden Erschließungsstraße werden voraussichtlich größere Mengen an Aushub anfallen, die gemäß LAGA M20 der Einbauklasse 3 und damit gemäß DepV aus Vorsorgegründen der Deponieklasse DK I zugeordnet werden müssen.

Dies trifft insbesondere auf die im westlichen, aber auch zentralen Bereich auftretenden Bauschuttauffüllungen mit Schlacke- und PAK-haltigen Asphaltaufruchanteilen zu. Diese müssten - ebenso wie die übrigen belastenden Bereiche - einer gesonderten Verwertung zugeführt werden.

Im Bereich des nordwestlichen Ausläufers der Altablagerungsfläche wird empfohlen, die dort vorhandenen Auffüllungen bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten vollständig zu entfernen und durch sandige Ersatzböden der Bodengruppen SU oder SU* nach DIN 18 196 zu ersetzen. Dabei sollten die zu liefernden Ersatzböden keine stofflichen Belastungen aufweisen, die über die bodenartsspezifisch festgelegten Zuordnungswerte Z 0 der TR Boden (Stand 2004) zur Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen hinausgehen.

Die gemessene Radonkonzentration in der Bodenluft (Anlage 7) liegt im unteren Bereich der bekannten Spannweite von Radonmesswerten. Im Sinne einer worst-case-Annahme wird das Gebiet in das Radonvorsorgegebiet I eingestuft.

4.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Oberflächengewässer von dem Eingriff betroffen. Still- oder Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Hinsichtlich des Grundwassers sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens auf maximal ca. 3,37 ha durch die mögliche anrechenbare neue Überbauung und Versiegelung → dadurch Reduzierung der bisherigen Speisung des Grundwassers sowie die Gefahr der Abflussverschärfung im Vorfluter, falls keine Gegenmaßnahmen getroffen werden.
- Gemäß dem Entwässerungskonzept wird das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser in Zisternen aufgefangen. Das verbleibende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches geleitet. Hierdurch können nachteilige Veränderungen des Wasserhaushaltes weitestgehend ausgeschlossen werden.

4.4.5 Schutzgut Klima/Luft

- Geringfügige Erhöhung der Wärmebelastung ('Stadtklima') im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten (durch Windverfrachtung von Emissionen aus zusätzlichem Verkehr und Hausbrand, durch den Verlust von Kaltluft produzierenden und durchlassenden Freiflächen sowie durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen)
- Hinderniswirkung der neuen Gebäudekörper für die bislang in nord-nordwestliche Richtung abfließenden Kaltluftströme
- Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, Reduzierung des Luftaustausches

Die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche bzw. die bei einer Bebauung zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt jedoch vernachlässigbar gering, zumal im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen wieder Grünstrukturen im Plangebiet entstehen werden, die sich mittel- bis langfristig bioklimatisch günstig auswirken und zu erwartende Beeinträchtigungen minimieren.

- Verstärkte Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen durch die zu erwartende Zunahme des motorisierten Verkehrs im Plangebiet und der näheren Umgebung
- Begrenzt auf die Bauzeit sind verstärkt Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten.

4.4.6 Schutzgut Landschaft

- Überschreitung der bisherigen Siedlungsgrenze und somit eine deutlich wahrnehmbare Erweiterung in die freie Landschaft.
- Erhöhung der Störintensität an diesem bislang unbebauten Ortsrandbereich.
- Durch angemessene Eingrünung in den Randbereichen und möglichst starke innere Durchgrünung des Baugebietes sowie der Begrünung der Schallschutzanlage erfolgt jedoch mittel- bis langfristig eine Minderung des nachteiligen Eindrucks, zumal durch die Planung keine landschaftsästhetisch wichtigen Strukturen verloren gehen.

4.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Planung werden brachgefallene landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Nutz- und Freizeitgärten dauerhaft in Anspruch genommen. Der materielle Verlust wird durch jedoch die Wertschöpfung der neuen Planung gegenüber dem Status quo mehr als kompensiert.

4.4.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits in den jeweiligen Kapiteln über die einzelnen Schutzgüter behandelt worden.

Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Planung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Bodenzerstörung durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt. Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig die bekannten Sekundär-Wirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume (Pflanzen und Tiere), auf das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie auf die Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst; die hier jedoch - über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von geringer Bedeutung sind.

Weitere Folge- bzw. Wechselwirkungen sind aus den genannten Wirkungen auf den Wasserhaushalt abzuleiten, die ebenfalls Lebensräume (Pflanzen und Tiere), das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie letztlich auch den Menschen betreffen.

Die neu ermöglichte Flächenversiegelung führt zu einer Verschlechterung der bioklimatischen Luftqualität, insbesondere in den Sommermonaten, und wirkt sich somit auch auf den Menschen sowie auf Tiere und Pflanzen aus.

Der Verlust von laubreichen Gehölzbeständen hat, wie bereits erläutert, neben den ästhetischen auch Auswirkungen auf das Kleinklima sowie die potenzielle Bodenbildung und somit auch wiederum auf Lebensräume.

4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/`Null-Variante`)

Angesichts der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung wird die bereits vorhandene großflächige Gehölzsukzession weiter voranschreiten und das Gebiet langfristig vollständig mit Gehölzen bewachsen sein.

Dies hätte weiterhin erheblichen Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wiederum hätte den Verlust der gehölzreichen Flächen zur Folge, zudem wäre dann langfristig mit einer Verschlechterung der Bodenverhältnisse durch Auswaschung und Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden zu rechnen.

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

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

5.1.1 Minimierung des Versiegelungsgrades

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,35 in den Wohngebieten 1-3 und 5 (Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen).
- Festsetzung einer Höchstgrundstücksgröße, somit indirekte Begrenzung der Grundflächen von Baukörpern durch die Beschränkung der Bezugsgröße für die Grundflächenzahl.
- Beschränkung der Straßenquerschnitte auf das gemäß der Erschließungsfunktion notwendige Mindestmaß (5,5 bis 9,0 m).

5.1.2 Erhalt von Vegetationsbeständen

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme als wertvoll eingestuften Einzelbäume (siehe Bestandskarte) werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Die übrigen Gehölzbestände im Plangebiet sind nur von untergeordneter Bedeutung, so dass zu Gunsten einer optimierten Bebauung auf weitere Erhaltungsfestsetzungen verzichtet wird.

Die entsprechenden Bäume sind gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit einschließlich der Lagerung von Materialien freizuhalten. Bei Verlust ist der Bestand - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

5.1.3 Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Maßnahmen

Hinsichtlich der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln muss die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeiten von Oktober bis Februar durchgeführt werden.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten der Zauneidechse sind diese im Zeitraum von April bis Mitte Juni durch Vergrämung oder Umsiedlung in vorher angelegte, geeignete Habitatflächen zu verbringen.
- Zur Sicherstellung der Vermeidung bzw. Minderung der Betroffenheiten nach § 44 BNatSchG ist die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung erforderlich, die frühzeitig, das heißt noch vor eventuellem Rodungsbeginn, mit in die Planungen einbezogen wird und auch die Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen fachlich begleitet.

5.1.4 Sammlung von Niederschlagswasser

Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser wird möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Im Entwässerungskonzept ist durch die Einrichtung von Zisternen auf den Baugrundstücken ein Puffervolumen vorgesehen.

5.1.5 Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen

- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte und somit von Mindestabständen zwischen den Baukörpern (mittels Festsetzung der offenen Bauweise).
- Durchgrünung des Baugebietes durch Straßenbäume, Verkehrsbegleitgrün, Stellplatzbegrünung und umfangreicher Grünflächen.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächern der Nebenanlagen.
- Ausschluss von Schottergärten.
- Starke Eingrünung des Plangebietes am Südostrand.
- Festsetzung eines hohen Anteils nicht überbaubarer Grundstücksflächen zur Gewährleistung der Durchlüftung und dem Schutz vor lokalklimatisch nachteiliger Bebauung.

5.1.6 Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan dienen der Minimierung von nachteiligen sonstigen ökologischen Auswirkungen durch die Planung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün (Öffentliche Grünflächen) können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot belegten Bäumen, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen als Grünfläche gestaltet werden.

Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden.

In den Hinweisen des Bebauungsplantextes wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) und f) BauGB grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben ist und dass ein grundsätzliches Ziel zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist.

5.1.7 Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen

Nachfolgend aufgelistete Maßnahmen dienen der Minimierung der landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen des Plangebietes und seiner Umgebung, die infolge der neu entstehenden Bebauung zu erwarten sind.

- Begrenzung der Gebäudehöhen sowie Beschränkung der Überschreitung durch Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen auf maximal 2 m.
- Verbot von Werbeanlagen auf Dächern.
- Restriktive Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung und zur Art und zur Farbe der Dacheindeckung zur Erzielung einer weitgehend regionaltypischen Dachlandschaft.
- Festsetzungen zur Gestaltung von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern, um die Integration in Ortsbild und Landschaft zu sichern bzw. um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern.
- Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum.

- Restriktive Aussagen zu auch im Wohngebiet zulässigen Werbeanlagen zum Erhalt des ländlichen Ortsbildes in der exponierten Lage.
- Festsetzung der Begrünung der Schallschutzanlage an den der Landesstraße zugewandten Fassaden bzw. Wänden bzw. vollständige Begrünung im Falle der Errichtung von Erdwällen

Diese gestalterischen Vorgaben dienen der Schaffung eines möglichst harmonischen Erscheinungsbildes der zu erwartenden massiven Baukörper, deren Außenwirkung durch die geforderte Strukturierung und Farbgebung deutlich gemindert werden kann.

5.1.8 Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 6) werden im Bereich entlang der Mainzer Landstraße (L 423) aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählt die Festsetzung einer Lärmschutzanlage aus Wall, Gabionen und Garagenzeile parallel zur Landesstraße mit einer Höhe von 8 m über der Straße.

Die „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ der Verkehrsgläusche (Bahn und Straßen gemeinsam) in der Nachtzeit nach DIN 4109 liegen an allen Fassaden der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches im Lärmpegelbereich III-V. Deshalb sind Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Rollladenkästen, Außentüren, Dachflächen, Lüftungseinrichtungen) von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1989 (Tabelle 8) zu stellen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Verwendung von Bodenmaterial aus dem Bereich der Altablagerungsfläche werden gemäß der geotechnischen Untersuchung (Anlage 4) Hinweise und Empfehlungen für die Behandlung und Verwertung des Bodenmaterials gegeben.

Hinsichtlich der Radonbelastung werden gemäß der gutachterlichen Stellungnahme (Anlage 7) ebenfalls Empfehlungen zur Minimierung der Beeinträchtigung in den Textteil aufgenommen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Neben den in Kapitel 5.1 beschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ist der gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

5.2.1 Anpflanzungen von Gehölzen

Innerhalb der am Südostrand nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesenen Flächen in den Randzonen des Bebauungsgebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können der Entwässerungsplanung angepasst werden; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Seitenraum der Erschließungsstraßen sollen, ergänzend zu den übrigen Begrünungsfestsetzungen, im öffentlichen und privaten Bereich zur Belebung und inneren Durchgrünung des geplanten Bebauungsgebietes beitragen und damit vor allem die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mindern. Außerdem besitzen diese Pflanzungen nachweislich eine geschwindigkeitsreduzierende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung. Hierzu sind im Seitenraum der Erschließungsstraße in der im Plan vorgegebenen Anzahl Pflanzscheiben von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen.

Um den Charakter der Straßen als gliedernde Elemente zu betonen, wird die Verwendung einer einheitlichen Baumart empfohlen, es ist jedoch auch eine Auswahl verschiedener Arten möglich. Die im Bebauungsplan vorgegebene Anzahl ist verbindlich, ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden. Mindestqualität der Straßenbäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

5.2.2 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung /Böschungssicherung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung/Böschungssicherung am Ost- rand des Geltungsbereiches ist als flächiges Gehölz bestehend aus Bäumen und Sträuchern zu einem Anteil von 80 % sowie einem Offenlandanteil von 20 % zu entwickeln. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen und mit Fege- bzw. Verbissschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) zu versehen. Die verbleibenden Bereiche sind anzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Die Artenauswahl und Mindestqualitäten richten sich nach Ziffer 1.10.4 der textlichen Festsetzungen. Die Anpflanzung von Nutzpflanzen ist nicht zulässig. Die Fläche ist gegen Betreten zu sichern.

Die Herstellung eines unversiegelten Weges zur Sicherung der Erreichbarkeit für Pflegearbeiten ist zulässig.

5.2.3 CEF-Maßnahmen

Vor Umsiedlung der Zauneidechsen sind als vorgezogene CEF-Maßnahme entsprechend geeignete Zauneidechsenhabitate anzulegen. Entsprechende Maßnahmen werden vertraglich geregelt. Hierfür bieten sich insbesondere folgende Maßnahmen an:

- Entbuschung/Freistellung von Flächen die zugewachsen sind und Entwicklung in offene Biotoptypen (Ruderalflächen, Halbtrockenrasen etc.) und dauerhafte Pflege,
- Extensivierung von Grünlandflächen und dauerhafte Pflege
- Entwicklung von Waldrändern,
- Optimierung offener Standorte mittels Anreicherung mit essenziellen Habitatstrukturen,
- In jedem Fall notwendig: Anlage von essenziellen Habitatstrukturen wie sonnenexponierte Holz- und Steinhäufen und Sandhäufen für Eiablage, Überwinterung, Tagesversteck, Sonnenbad/Thermoregulation.

Für die Anlage von Zauneidechsenbiotopen wird eine gemeindeeigene ca. 2,05 ha große Fläche im Bereich „Kleiner Berg“ (Flur 6, Flurstück 221/8) herangezogen (siehe Abbildung 2). Die Fläche befindet sich direkt östlich des Plangebietes (Anlage 8). Der Bereich weist insbesondere größere monotone Wiesenbereiche auf, die regelmäßig gemäht werden. Diese Flächen sind durch stark verbuschte Heckenriegel voneinander getrennt. Durch eine Anreicherung der aktuell strukturarmen Wiesenflächen mit essentiellen Habitatstrukturen für Eiablage, Überwinterung, Thermoregulation (Holz- und Sandhäufen) und die Vergrößerung und Verbindung der Offenlandflächen durch Freistellung einiger Gehölzbereiche kann die Kapazität der Flächen für Zauneidechsenindividuen erhöht werden. Zudem muss das Pflegekonzept angepasst werden (Mahdrhythmus, Belassen von Altgrasbereichen). Durch Erweiterung auf südlich angrenzende Flächen (Flur 5, Flurstück 81/13) kann die Fläche im Bedarfsfall (Risikomanagement) vergrößert werden.

Die für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlichen vertraglichen Regelungen werden vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.

5.2.4 Abbuchung vom Ökokonto

Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen können nicht vollständig im Geltungsbereich des Baugebietes vorgenommen werden. Daher werden anerkannte, förmlich eingezahlte und bereits umgesetzte Ökokontoflächen in der Gemarkung Budenheim zum Ausgleich herangezogen.

Ökokonto „Nebelwiese“			
Flur	Flurstück	Verfügbare Fläche im Ökokonto	Dem gegenständlichen Bebauungsplan zuzuordnende Fläche
Flur 3	7/1	582 m ²	582 m ²
	16/1	1.837 m ²	1.837 m ²
	16/2	1.180 m ²	1.180 m ²
	17	2.799 m ²	2.799 m ²
	18	624 m ²	624 m ²
Summe Ökokonto „Nebelwiese“			7.022 m²
Ökokonto „Im Niederfeld“			
Flur 3	126/1	945 m ²	945 m ²
	126/2	721 m ²	721 m ²
	127	531 m ²	531 m ²
	128	450 m ²	450 m ²
	129/1	493 m ²	493 m ²
	129/2	466 m ²	466 m ²
	130/1	497 m ²	497 m ²
	130/2	456 m ²	456 m ²
	131/1	548 m ²	548 m ²
	131/2	469 m ²	469 m ²
	132/1	504 m ²	504 m ²
	132/2	513 m ²	513 m ²
	133/1	507 m ²	507 m ²
	133/2	521 m ²	521 m ²
Summe Ökokonto „Im Niederfeld“			7.621 m²
Gesamtsumme			14.643 m²

Tabelle 2: Erforderliche Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Budenheim

Ökokonto „Nebelwiese“

Die Fläche „Nebelwiese“ liegt seit vielen Jahren brach. Infolge der fehlenden Nutzung und des bereits vorhandenen hohen Deckungsgrades der Gehölze ist von einer rasch fortschreitenden Verbuschung der verbliebenen Offenlandbereiche in den nicht stark vernässten Abschnitten auszugehen. Langfristig werden die Strauchgehölze von den Bäumen überwachsen werden, es wird zu einer Wiederbewaldung kommen.

Als Entwicklungsziel ist eine reichstrukturierte, extensiv gepflegte Grünlandfläche mittlerer bis feuchter Standorte mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen im Verbund mit einem Schilfröhricht und standortgerechten Feuchtgehölzen (Fahlweiden-Bestände) vorgesehen.

Ökokonto „Im Niederfeld“

Bei der Fläche „Im Niederfeld“ handelt es sich um einen teilweise kleinräumigen Wechsel aus Obstfeldern mit überwiegend niederstämmigen, teilweise mittelstämmigen Obstbäumen, Obstfeldbrachen unterschiedlicher Sukzessionsstadien bis hin zu geschlossenen Gehölzbeständen sowie einzelnen als Gartenland genutzten Parzellen. In den letzten Jahren sind in der Gewinn in großem Stil Obstfelder in Ackerflächen umgewandelt worden, was eine erhebliche Verarmung an Habitatelementen und eine Auflösung des aus landschaftsökologischer Sicht wertvollen Nutzungsmosaiks zur Folge hat. Wiesenartige, weitgehend offene Biotoptypen sowie hochstämmige Obstbäume kommen nur flächenmäßig untergeordnet auf wenigen Grundstücken vor.

Als Entwicklungsziel ist die Anpflanzung von großwüchsigen Obstbäumen vorgesehen. Als Unternutzung lassen sich durch geregelte Mahdnutzung mit geringem Aufwand wiesenartige Lebensräume entwickeln und grünlandtypische Arten fördern. Auf der nördlichen Teilfläche bietet der vorhandene Baumbestand die Möglichkeit, durch Erhalt größerer Einzelbäume und bereits weitgehend geschlossener Gehölze das Angebot an Habitatstrukturen weiter zu erhöhen und Gehölz besiedelnde Arten zusätzlich zu fördern. Saumartige Übergangsbereiche im Umfeld der Gehölze, die nur in mehrjährigem Turnus gemäht werden, bieten dort mahdempfindlichen Arten Rückzugsmöglichkeiten. Durch die Entwicklung von Streuobstwiesen lässt sich die Ökokonto-Fläche als Trittsteinbiotop entwickeln.

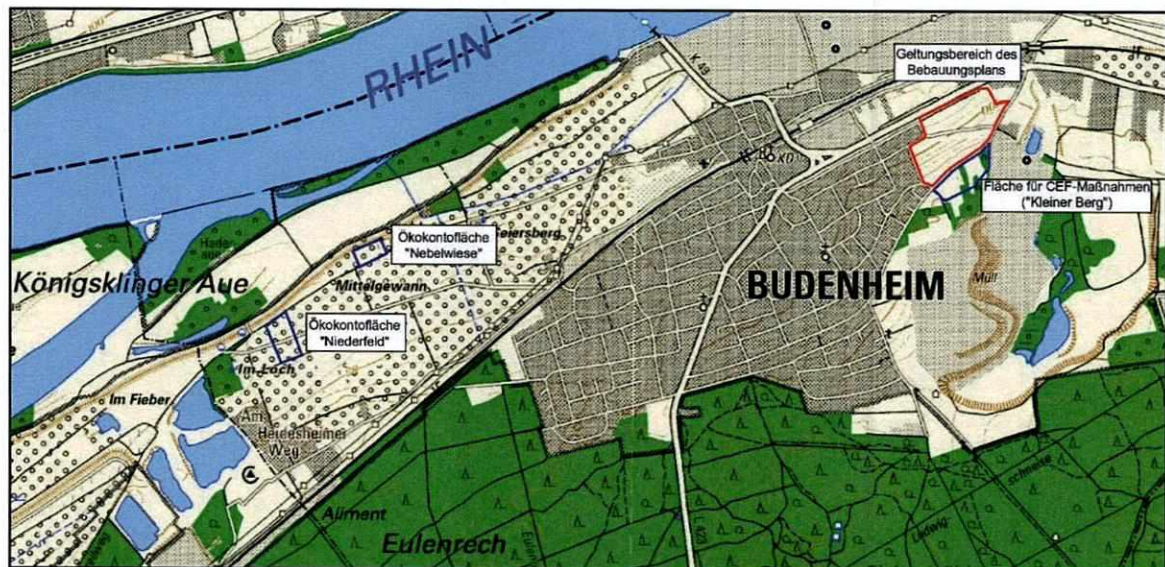


Abbildung 2: Lage der Ökokontoflächen und CEF-Maßnahmenfläche

5.2.5 Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung)

Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion	Beeinträchtigung		Maßnahme	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		Ausgleichserfolg Zeitpunkt	Ersatzbedarf
	Umfang	Art		Umfang	Art		
Schutzgut Tiere <i>Verlust von Zauneidechsenlebensraum</i>	2,60 ha	Verlust von Lebensraum für die Zauneidechse		2,05 ha	CEF- Maßnahmenfläche „Kleiner Berg“, Gemarkung Budenheim, Flur 6, Flurstück 221/8	<u>ausgeglichen</u> sofort	–
Schutzgut Pflanzen <i>Verlust von Biotopstrukturen mit einem mäßigen Biotopwert</i>	5,80 ha	Verlust von Sukzessionsgebüsch, Baum-, Obst- und Strauchgehölze, Wiesen mittlerer Standorte, Ruderalfluren, Klein-, Freizeit- und Nutzgärten (siehe Kapitel 4.4.2)		0,26 ha	Öffentliche Grünfläche i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	<u>ausgeglichen</u> ~ 20 Jahre	5,54 ha
				0,30 ha	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'	<u>ausgeglichen</u> < 20 Jahre	5,24 ha
				0,02 ha	Baumpflanzungen (Ansatz 5 m ² Kronentraufe x 33 Stück)	<u>ausgeglichen</u> < 20 Jahre	5,22 ha
				1,02 ha	Gärtnerisch genutzte Flächen im Wohngebiet (Ansatz zu 50% von 20.445 m ² unbebaute Fläche = 10.220 m ²)	<u>ausgeglichen</u> ~ 10 Jahre	4,20 ha
				0,70 ha	Abbuchung vom Ökokonto „Nebelwiese“	<u>ausgeglichen</u> sofort	3,50 ha
				0,76 ha	Abbuchung vom Ökokonto „Im Niederfeld“	<u>ausgeglichen</u> sofort	2,74 ha
				2,05 ha	CEF- Maßnahmenfläche „Kleiner Berg“, Gemarkung Budenheim, Flur 6, Flurstück 221/8	<u>ausgeglichen</u> sofort	0,69 ha
			Σ	5,11 ha			0,69 ha

Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion	Beeinträchtigung		Maßnahme	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		Ausgleichserfolg Zeitpunkt	Ersatzbedarf
	Umfang	Art		Umfang	Art		
Schutzgüter Boden – Wasser – Klima/Luft <i>Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung, Verlust der Versickerungs- und Wasser-rückhaltefähigkeit sowie Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, Reduzierung des Luftaustausches</i>	3,37 ha	Beanspruchung von Böden durch Neuversiegelung (siehe Kapitel 4.4.4)		0,26 ha	Öffentliche Grünfläche i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	<u>ausgeglichen</u> < 20 Jahre	3,11 ha
				0,30 ha	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'	<u>ausgeglichen</u> < 20 Jahre	2,81 ha
				0,02 ha	Baumpflanzungen	<u>ausgeglichen</u> < 20 Jahre	2,79 ha
				0,70 ha	Abbuchung vom Ökokonto „Nebelwiese“	<u>ausgeglichen</u> sofort	2,09 ha
				0,76 ha	Abbuchung vom Ökokonto „Im Niederfeld“	<u>ausgeglichen</u> sofort	1,33 ha
				2,05 ha	CEF- Maßnahmenfläche „Kleiner Berg“, Gemarkung Budenheim, Flur 6, Flurstück 221/8	<u>ausgeglichen</u> sofort	–
				Σ			4,09 ha
Landschaft	nicht quantifizierbar	Verlust von grünordnerisch wirksamen Vegetationsstrukturen		0,26 ha	Öffentliche Grünfläche i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	<u>ausgeglichen</u> < 20 Jahre	–
-				0,30 ha	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'	<u>ausgeglichen</u> < 10 Jahre	–
-				75 Stück	Baumpflanzungen	<u>ausgeglichen</u> ~ 25 Jahre	–

Wie die Tabelle zeigt, können die Beeinträchtigungen für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von ca. 0,7 ha.

5.3 Ersatzzahlung/Vertragliche Regelungen

Das verbleibende Defizit von ca. 0,7 ha für die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen kann weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches vollständig erbracht werden, da in der Gemeinde Budenheim keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mainz-Bingen wird daher vertraglich vereinbart, dass eine Ersatzzahlung an die dem Kreis zugehörige „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ geleistet wird. Die Stiftung gewährleistet, dass die geleistete Erstzahlung zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Kalkflugsandgebiet zwischen Mainz und Bingen eingesetzt wird und somit der räumliche Zusammenhang gewahrt ist.

Zur Sicherung der genannten Ersatzzahlung liegt bereits ein Entwurf einer vertraglichen Vereinbarung vor. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss durch beide Vertragspartner (Gemeinde Budenheim und Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen) zur Rechtskraft zu bringen.

6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Alternative Standorte mit einem geringeren ökologischen Risiko, die realistisch für die geplante Nutzung in Frage kommen, durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind und gleichzeitig auch aus umweltfachlichen Aspekten dafür besser zu bewerten wären, befinden sich in der Gemarkung von Budenheim nicht.

Auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, Hinweisen und Empfehlungen wurde die geplante Wohnbaufläche flächenmäßig stark reduziert, was im Wesentlichen auf die festgestellte Altablagerungsfläche zurückzuführen war. Durch die Reduzierung der Bebauung und der hier-durch ebenfalls einhergehenden geringeren Verkehrsflächen ergaben sich positive Auswirkungen hinsichtlich des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Erörterungen des Vorentwurfes sowie des Entwurfes in den gemeindlichen Gremien in Betracht kamen und entsprechend erörtert wurden (beispielsweise unterschiedliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Vorgaben u. a.), wurden letztlich verworfen. Die in der Begründung erläuterten Planungsziele der Gemeinde ließen sich nach Auffassung der Entscheidungsträger am besten mit den nun gewählten Festsetzungen verwirklichen, die im Einzelnen alle in der Begründung erläutert sind; zur entsprechenden Abwägung sei auch auf die Beschlussvorlagen zu den entsprechenden Sitzungen sowie auf die dazu erfolgten Niederschriften verwiesen.

7 Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung

7.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Bei den im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten fachtechnischen Untersuchungen wurden verschiedene technische Verfahren angewandt. An dieser Stelle wird auf die entsprechenden Angaben in den Gutachten verwiesen.

Die vorliegende Prüfung beruht primär auf einer Inspektion des Plangebietes und seiner näheren Umgebung in Form einer (GPS-gestützten) Biotoptypenkartierung auf Grundlage eines Orthofotos, aus den differenzierten Aufnahmen im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie aus den Ergebnissen der übrigen Gutachten (siehe Anlagen).

Zudem wurden die einschlägigen Fachvorgaben ausgewertet, die in dem Beitrag überwiegend benannt sind, wie beispielsweise Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, Planung vernetzter Biotopsysteme, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung etc.

Zahlreiche Aussagen wurden einschlägigen Grundlagenwerken bzw. Vorlagen entnommen, die nicht alle angegeben bzw. zitiert wurden, so z.B. topografische Karten, Orthofotos, geologische bzw. Boden-Karten, wasserwirtschaftliche Werke, Klimauntersuchungen, Standortkarten des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht; Schutzgebiets-Aussagen und weitere Informationen aus dem Internet (LANIS u.a.) u.v.a.m.

7.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt.

7.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das sog. Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die (nicht vorhergesehenen) "*erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt*".

§ 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Bei fachgerechter Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen einschließlich der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, kann - sofern die Maßnahmen nicht widerrechtlich beseitigt werden - von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, sodass eine aktive Umsetzungskontrolle durch die Gemeinde entbehrlich ist. Beschädigungen oder auffällige Vitalitätsschwächen von Gehölzen oder ähnliches würden mit hoher Wahrscheinlichkeit ansonsten von Bürgern ohnehin gemeldet.

Im vorliegenden Fall wird auch die Wirksamkeit der realisierten Lärmschutzmaßnahmen nach ihrer Realisierung zu überprüfen sein, um möglicherweise gesundheitsschädigende Folgen für den Menschen durch die Lärmimmissionen ausschließen zu können.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird durch eine ökologische Fachbegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sichergestellt.

Darüber hinaus ist davon ausgehen, dass die Gemeinde von unerwarteten Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von deren bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Mitteilung erhält.

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben

Die in vorliegendem Umweltbericht erläuterte Umweltprüfung zur Neuausweisung einer Wohnbaufläche am nordwestlichen Rand der Ortslage Budenheim ergab, dass ein solches Vorhaben in dem derzeit überwiegend brachgefallenen Bereich als umweltverträglich eingestuft werden kann.

In Kapitel 2 werden zunächst die wesentlichen Inhalte der Planung sowie die umweltprüfungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Inhalte und Ziele der Ausweisung vorgestellt.

In Kapitel 3 werden sodann die gesetzlichen und planerischen Vorgaben aufgelistet und ihre Berücksichtigung in der Planung stichwortartig erläutert.

In Kapitel 4 erfolgt dann eine Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (soweit derzeit absehbar) sowie bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/'Null-Variante').

Bei Beachtung der schließlich in Kapitel 5 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der durch die Realisierung eines Wohnbaugebietes entstehenden nachteiligen Auswirkungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter des Plangebietes haben wird, die nicht entscheidend gemindert oder kompensiert werden können. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass

- die von den angrenzenden Verkehrswegen ausgehenden und in der Planungsfläche einwirkenden Schallimmissionen durch aktive Lärmschutzanlagen sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemindert und somit die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können,
- die von den umgebenden Betrieben ausgehenden Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohnen nicht überschreiten, sodass Schallschutzmaßnahmen diesbezüglich nicht erforderlich sind,
- hinsichtlich möglicher Ausgasungen (Deponiegase) aus der nahegelegenen ehemaligen Deponie keine Gefährdung für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes besteht, sodass sicherheitstechnische Vorkehrungen oder bauliche Maßnahmen gegen Deponiegasmigrationen nicht erforderlich sind,
- von der bestehenden Ablagerung keine Beeinträchtigung der geplanten angrenzenden Wohnbaunutzung sowie der geplanten Nutzung der Fläche als Grünfläche ausgehen,
- insgesamt der Verlust von rund 5,8 ha Biotopstrukturen (Sukzessionsgebüsche, Baum-, Obst- und Strauchgehölze, Wiesen mittlerer Standorte, Ruderalfluren, Klein-, Freizeit- und Nutzgärten) zu erwarten ist, seltene oder gefährdete Pflanzenarten jedoch nicht betroffen sind,
- die im Gebiet vorkommenden nicht gefährdeten allgemein häufigen Vogelarten einen sehr guten Erhaltungszustand mit einer großen Populationsstärke besitzen, und der Verlust von Brutstätten sowie die Störung von Brutvögeln angesichts der individuenreichen Populationen der Arten im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld nicht zu einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen führen,
- bezüglich der Turteltaube trotz des Verlustes von aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld ausreichend geeignete Niststandorte in der notwendigen Größenordnung von 1 ha erhalten bleiben, so dass die Tiere, die jedes Jahr neu ihr Nest bauen, im nahen Umfeld ausweichen können und Tötungen oder Störungen durch bauzeitlich geregelte Gehölzrodungen vermieden werden können,
- für die Zauneidechse ein Teil des durch die lokale Population genutzten Lebensraums mit den vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahmen auf einer Fläche von ca. 2,6 ha dauerhaft verloren gehen und hierdurch entsprechende vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Bei deren Umsetzung tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ nicht ein, aber zur Vermeidung des Verbotstatbestandes „Tötung“ eine Umsiedlung von Zauneidechsen sowie Maßnahmen gegen eine Wiederbesiedlung erforderlich ist,
- durch die Planung ein Verlust von 33.740 m² bislang unversiegelter Bodenoberfläche entsteht,
- die gemessene Radonkonzentration in der Bodenluft im unteren Bereich der bekannten Spannweite von Radonmesswerten liegt, somit keine unmittelbare Gefährdung vorliegt, und das Gebiet im Sinne einer worst-case-Annahme in das Radonvorsorgegebiet I eingestuft wird,

- hinsichtlich des Grundwassers ein Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens auf 33.740 m² durch die mögliche Überbauung und Versiegelung zu erwarten ist, die Beeinträchtigungen aber durch Zisternen sowie die Anlage eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereiches minimiert werden,
- die geplante Bebauung zu einer geringfügigen Erhöhung der Wärmebelastung ('Stadtklima') im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten, zu einer Hinderniswirkung der neuen Gebäudekörper sowie zum Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes mit Reduzierung des Luftaustausches führt, die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche bzw. die bei einer Bebauung zu erwartenden Auswirkungen insgesamt aber dennoch vernachlässigbar gering sind,
- hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch eine angemessene Eingrünung in den Randbereichen sowie einer starken inneren Durchgrünung des Baugebietes mittel- bis langfristig eine Minderung des Eingriffes erfolgt, zumal durch die Planung keine landschaftsästhetisch wichtigen Strukturen verloren gehen,
- Kulturgüter von der Planung nicht betroffen sind und materielle Verluste an Nutzflächen durch die Wertschöpfung der neuen Planung gegenüber dem Status quo kompensiert werden,
- durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zur Kompensation (innerhalb des Plangebietes sowie über Ökokontoflächen und gesonderte Kompensationsflächen für Zauneidechsenbiotope) und letztlich über die Leistung von Ersatzzahlungen der Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt ausgeglichen werden kann, und die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt werden.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das sog. Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung – die über das Maß der verbindlich festgesetzten ökologischen Baubegleitung im Zuge des mit Unterer Naturschutzbehörde abgestimmten „Zauneidechsenkonzeptes“ hinausgehen – sind demzufolge nicht abzuleiten.

Darüber hinaus ist davon ausgehen, dass die Stadt von unerwarteten Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von deren bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Mitteilung erhält.

9 Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der von der Gemeinde bzw. den Eigentümern der privaten Grundstücke zu tragende Anteil an den Kompensationskosten bemisst sich nach dem jeweiligen Anteil an der Gesamtversiegelung. Somit ergibt sich unter Zugrundelegung der Tabelle 1 im vorliegenden Falle folgende Rechnung:

Summe anrechenbare Flächenneuversiegelung <i>(siehe Tabelle 1: lfd.-Nr. X)</i>	33.740 m ²	100,0 %
Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen) <i>(siehe Tabelle 1: lfd.-Nr. IV + V - XI)</i>	9.740 m ²	28,87 %
Anteil Überbauung/Neuversiegelung auf privaten Grundstücken <i>(siehe Tabelle 1: lfd.-Nr. I.3 + II.3, gerundet)</i>	24.000 m ²	71,13 %

10 Textfestsetzungen für den Bebauungsplan

In den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes wurden die im vorliegenden Beitrag erläuterten Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft vollständig berücksichtigt, so dass an dieser Stelle eine entsprechende Auflistung entbehrlich ist.

Bebauungsplan "Wäldchenloch", Gemeinde Budenheim Umweltbericht - Bestands- und Bewertungsplan

Bestandsplan



Bewertungsplan

Legende Biotypen

Wälder und Gehölzbiotope

- Gehölze
- Baumgehölz
- Baumgehölz naturfremd
- Strauchgehölz
- Obstgehölz
- Sukzessionsgebüsch
- Gehölzschleier
- Ziergehölz

Offenland

- Wiesen mittlerer Standorte
- Intensiv-Grünland mittlerer Standorte
- Viechnutzrasen, Tristrassen

Landwirtschaftliche Gebiete

- Obstland
- Ruderalfluren
- Pionierflur
- ausdauernde Ruderalflur trockener Standorte
- ruderales Wiese

Zusatzmerkmale Offenland

- Gehölzaufwuchs
- Obstbäume Mittelstamm
- Felsen, Gesteinsbänke, Trockenrasen, felsenhöhliche Biotope, geomorphologische Kleinstrukturen

Zusatzmerkmale

- Trockenmauer
- Erdwand, Stielwand
- Zusatzmerkmale Felsen, felsenhöhliche Biotope
- unbewachsen, vegetationsfrei

Siedlungsabhängige Gebiete

- Gebäude Wohnen/Gewerbe
- Kleingarten, Nutzgarten, Freizeitgarten, Ziergarten

Zusatzmerkmale Garten

- Nutzgarten
- Freizeitgarten
- Ziergarten
- brach

Sonstige Biotop- / Nutzungstypen

- Hütte
- Verkehrsflächen
- Platz, Weg, Straße versiegelt
- Platz, Weg, Straße teilversiegelt
- Platz, Weg, Straße unversiegelt
- Lagerfläche
- Zusatzmerkmale Sonstige Biotop- / Nutzungstypen
- abgedeckt / versiegelt

Einzelgehölze

- Laubb Baum, standorttypisch**
 - klein
 - mittel
 - groß
- Laubb Baum, standortfremd**
 - klein
 - mittel
 - groß
- Obstbaum, Hochstamm**
 - klein
 - mittel
 - groß
- Obstbaum, Mittelstamm**
 - klein
 - mittel
 - groß
- Obstbaum, Niederstamm**
 - klein
 - mittel
 - groß
- Strauch, standorttypisch**
 - mittel
 - groß

Legende Bewertung

Wert Bäume

- wenig wertvoll
- mäßig wertvoll
- bedingt wertvoll
- wertvoll - unbedingt erhalten

Wert Biototyp

- geringwertig (Wertstufe 0)
- mäßiger Biotopwert (Wertstufe 1)



Maßstab 1:1000



Maßstab 1:2000

Stadtentwicklung - Landschaftsplanung - Ökologische Planung

DÖRHÖFER & PARTNER
 Ingenieurbüro für Stadt- und Landschaftsplanung
 68161 Mannheim, Hauptstraße 100
 Telefon: 0621 266-1111, Telefax: 0621 266-1112
 E-Mail: info@dorhoefer.de, www.dorhoefer.de

Projekt:
 Bebauungsplan "Wäldchenloch"
 Teil:
 Umweltbericht, Bestands- und Bewertungsplan
 Auftraggeber:
 Gemeinde Budenheim
 Datum:
 1.10.2009