

Gemeinde Budenheim



**BEBAUUNGSPLAN
,WOHNGEBIET WIESMOORER/
GONSENHEIMER STRASSE, TEIL 1'**



**Fassung zur
Bekanntmachung**

- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht
- Verfahrensvermerke

Oktober 2014

6. FERTIGUNG

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) Fassung vom 28. September 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 2013 (GVBl. S. 349).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende,**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung mit Umweltbericht ist beigelegt.

GEMEINDE BUDENHEIM


BEBAUUNGSPLAN ,WOHNGEBIET WIESMOORER/ GONSENHEIMER STRASSE, TEIL 1'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Budenheim, den 02. Dez. 2014



Unterschrift



Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	4
1.4 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	4
1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN	5
1.7 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	5
1.8 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	5
1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	5
1.10 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	5
1.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN	6
1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	7

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	7
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	7
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9
4 EMPFEHLUNGEN	11
5 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN	12
6 ANHANG: VERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN	13
6.1 ABARBEITUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	13
6.2 ABARBEITUNG DES SANDRASENVORKOMMEN	13
6.3 ABARBEITUNG DER MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ	14

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

WA 1¹, WA 2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

Freie Berufe

Der für freiberufliche Nutzungen gemäß § 13 BauNVO zulässige Flächenanteil je Wohngebäude beträgt im gesamten Geltungsbereich maximal 30 % der jeweils zulässigen Geschossfläche in Vollgeschossen.²

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist

- die Höhenlage³ der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden nächstgelegenen in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln.

¹ Hinweis: WA 1 unterteilt sich in der Planzeichnung in WA 1a und WA 1b. Diese beiden Teilgebiete unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die Art der baulichen Nutzung ist für alle Teilgebiete gleich.

² Hinweis: Entsprechende Räume sind auch in den Geschossen zulässig, die keine Vollgeschosse sind.

³ Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige angrenzende Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

1.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Pfeilen muss sich bei Gebäuden die längste Gebäudeseite parallel oder im rechten Winkel (90°) dazu ausrichten. Abweichungen von +/- 5° sind zulässig.

Untergeordnete Anbauteile⁵, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von voran stehender Festsetzung nicht berührt.

1.4 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Teilgebieten WA 1 ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 300 m² einzuhalten. In den Teilgebieten WA 2 ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² vorgegeben.

1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Einrichtungen und Nebenanlagen, jeweils für die Kleintierhaltung unzulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur vor der rückwärtigen⁶ Baugrenze, soweit vorhanden, und deren seitlichen Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

Vor Garagen ist - gemessen ab dem Garagentor - ein Abstand von mindestens 6,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Carports ist - gemessen vom senkrecht auf

4 Hinweis: Betrifft nach § 8 Abs. 9 Satz 1 LBauO Garagen, Gebäude und Anlagen zur örtlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, die an den Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von bis zu 3 m von den Grundstücksgrenzen unter Einhaltung bestimmter Bedingungen errichtet werden dürfen.

5 Z.B. Eingangsüberdachungen

6 Die rückwärtige Baugrenze ist die der angrenzenden, maßgebenden Straßenverkehrsfläche abgewandte Baugrenze.

den Boden projizierten Dachbeginn - ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei Wohnungen festgesetzt.

In Wohngebäuden, in denen Räume für freiberufliche Nutzungen gemäß § 13 BauNVO zugelassen werden, ist maximal eine Wohnung zulässig.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Summe der Zufahrtbreiten eines Grundstücks darf 6,0 m nicht überschreiten.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken⁷, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasser-durchlässigen offenfugigen Belägen⁸ auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

1.10 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich werden zum Schutz gegen mögliche Deponiegasmigrationen folgende passive Maßnahmen vorgeschrieben:

- Unterhalb von Gebäuden, die zum Wohnen genutzt werden, ist eine horizontale Schottertragschicht mit Schotter/Recyclingmaterial 16/32 mindestens 30 cm stark und in der Lage mindestens 50 cm über die Gebäudegrenze hinaus einzubauen.

⁷ Hinweis: z. B. Zuwegungen oder Zufahrten

⁸ Hinweis: z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

- Im Bereich des erdberührten aufgehenden Mauerwerks ist durch Drainagematten, Drainagesteine etc. eine Gaswegsamkeit bis zur Geländeoberkante auszubilden.
- Die horizontale Schotterschicht unter den Gebäuden ist an dieses vertikale System anzuschließen.

1.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB)

1.11.1 Anlage von Pflanzflächen

A 1 – Ortsrandeingrünung (7 m breit)

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Ortsrandgestaltung und eines Sichtschutzes ist eine Baum- und Strauchhecke anzulegen. Auf dieser Fläche sind mindestens 50 Sträucher sowie vier Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Zum Gebietsrand ist ein Krautstreifen von 2 m Breite anzulegen.

A 2 – Gebietsrandeingrünung (3 m breit)

Zur Schaffung einer Randeingrünung des Gebietes sind je vollendete 50 m² dieser Fläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung und anteilig je 50 m² dieser Fläche 15 Sträucher zu pflanzen.

Der Erhaltung bestehender einheimischer Gehölzstrukturen wird dabei ein Vorrang gegenüber Neuanpflanzungen eingeräumt. Sofern bestehende standortgerechte Laubgehölze mindestens die Größe der im Anhang vorgegebenen Pflanzqualitäten aufweisen, können diese mit der o.g. Bestimmung verrechnet werden.

1.11.2 Begrünung der Verkehrsflächen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 8 m abgewichen werden.

Die Straßenraumbepflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen, offenen Baumscheibe pro Baum zu versehen.

1.11.3 Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen. Insbesondere sind dazu pro 50 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei Sträucher und je angefangene 150 m² dieser Fläche zusätzlich mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

Aufgrund der Bestimmung ‚A 2‘ vorgeschriebene Bepflanzungen dürfen mit dieser Begrünungsverpflichtung verrechnet werden. Bestehende einheimische Gehölze können ebenfalls mit dieser Bestimmung verrechnet werden.

1.11.4 Pflanzenauswahl und sonstige gemeinsame Bestimmungen

Für alle voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.⁹ Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollten Baumpflanzungen absterben, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste im Anhang gepflanzt werden.

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer, Pultdächer und Zeldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° zulässig. Ergänzend sind für untergeordnete Anbauteile¹⁰ sowie für Garagen Flachdächer gestattet.

2.1.2 Dachlandschaft

Zulässigkeit

Im gesamten Geltungsbereich sind Dachaufbauten, Zwerchhäuser/Zwerchgiebel und Dacheinschnitte nur an Hauptfirsten zulässig.

Dachaufbauten sind ausschließlich als Satteldach-, Schlepp- oder Dreiecksgauben zulässig. Je Gebäude ist nur eine dieser Gaubenformen zulässig. Zusätzlich sind Zwerchhäuser/Zwerchgiebel möglich.

Dachformen

Alle Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser/Zwerchgiebel müssen geneigte Dächer haben. Die Dachneigung muss zwischen 10 und 35° betragen. Für Tonnendächer auf Zwerchhäusern/Zwerchgiebel können im Bogenverlauf auch andere Dachneigungen zugelassen werden.

⁹ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

¹⁰ Hinweis: z.B. Eingangsüberdachungen

Breiten, Abstände und Höhen

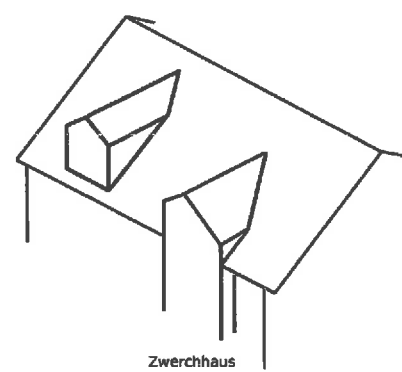
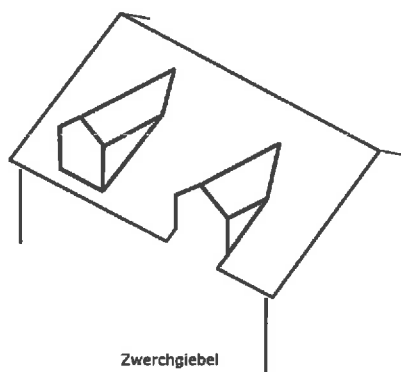
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln/Zwerchhäusern sowie Dacheinschnitten darf in ihrer Summe höchstens zwei Drittel der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel/Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite) sowie untereinander von mindestens 1,50 m aufweisen.

Zu den anzurechnenden und ihrer Breite beschränkten Elementen gehören neben Gauben insbesondere auch

- Zwerchgiebel (= Baukörper, der in der Flucht der Außenfassade in das Dach hochgeführt ist) und
- Zwerchhäuser (= Baukörper, der aus der Fassade bis ins Dach hochgeführt ist, in der Regel mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach, kann gegenüber der Flucht der Außenfassade auch vor- oder zurücktreten).

Vgl. zu Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebel auch die Skizzen, die als typisch aber nicht abschließende Beispiele zu verstehen sind.



Der First der Dachgauben und der Zwerchhäuser/Zwerchgiebel muss mindestens 0,50 m unter dem First des Daches liegen.

Die Traufhöhe von Zwerchhäusern/Zwerchgiebel darf maximal 2,75 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote bis braune Farbtöne sowie grau bis schwarz zulässig. Insbesondere ist die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Vorgärten sowie Abgrabungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.¹¹

Abgrabungen zwischen angrenzender Straßenverkehrsfläche bzw. zwischen angrenzender, maßgebender Straßenverkehrsfläche bei Eckgrundstücken und der der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der angrenzenden, maßgebenden Straßenverkehrsfläche bei Eckgrundstücken zugewandten Gebäudeseite (bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen) sind nur bis maximal zum Straßenniveau zulässig.

2.2.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten, also zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung sind Mauern bis zu 0,60 m Höhe sowie Zäune und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig.¹²

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), vornehmlich § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten', hingewiesen. U.a. ist die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.
2. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).
Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen gemäß Denkmalschutzgesetz unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.
4. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

¹¹ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

¹² Hinweis: An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz uneingeschränkt.

6. Die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.
7. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
8. Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.
9. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz umgehend zu informieren.
10. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
11. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18 915 zu beachten.
12. Bei der Ausführung des Bebauungsplans sind die Arbeitsblätter W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks, Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen-TRWW-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks zu berücksichtigen.
13. Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

4 EMPFEHLUNGEN

Verminderung des abzuleitenden Niederschlagswassers

Zur Behandlung der z.B. von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassermengen kommen beispielsweise Dachbegrünungen mit Überlauf in Zisternen und Brauchwassernutzung in Frage. Kombinationen dieser Maßnahmen mit solchen zur Verdunstung von Oberflächenwasser werden empfohlen.

aufgestellt im Auftrag des Büros Ries+Ries Architekten und Ingenieure für die Gemeinde Budenheim durch

 iSU



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2014

 0715 03 Tf4 - FzB/th/hf

5 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Stadtlinde

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz höher als 3 m, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume erster Ordnung für die Verwendung in Grünflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe und -breite sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume zweiter Ordnung für die Verwendung in Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
------------	---------------

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

6 ANHANG: VERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN

6.1 ABARBEITUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden ca. 1,8 ha ausgeglichen. Es verbleiben rund 2,4 ha, die nicht innerhalb des Bebauungsplanes kompensierbar sind.

Der im Plangebiet nicht kompensierbare Ausgleichsbedarf ist durch die Zahlung von Ersatzgeld zu erbringen. Zu diesem Zweck wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsträger sowie dem Landkreis Mainz-Bingen geschlossen. In diesem Vertrag wird vereinbart, dass die Ersatzgeldzahlung von 155.050,35 Euro an die Stiftung ‚Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen‘ fließt und für diesen Naturraum und zweckgebunden für landespflegerische Maßnahmen der Biotopentwicklung eingesetzt wird.

6.2 ABARBEITUNG DES SANDRASENVORKOMMEN

Im Plangebiet befindet sich ein höherwertiges Sandrasenvorkommen, dessen Erhaltung am derzeitigen Standort jedoch nicht möglich ist. Es hat daher eine fachgerechte Kompensation in räumlicher Nähe zu erfolgen.

Von den vorhandenen Sandwällen ist das Ausgangsmaterial zu gewinnen, um südlich des Plangebietes einen neuen Sandwall anzulegen. Die Größe sollte 50 m x 10 m x 2,5 m (L x B x H) betragen. Die südexponierte Seite ist flacher zu gestalten als die Nordseite. Durch mehrmaliges Fräsen ist die Fläche zur Wiederansiedlung von Sandrasen herzurichten. Zum Erfolg der Maßnahme ist eine Beerntung der angrenzenden Sandrasen und die direkte Wiederaussaat der Samen vorzunehmen.¹³

Zur Sicherung der oben beschriebenen Maßnahmen wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag („Sandrasen“) (vom 07. Okt. 2014 und 10. Okt. 2014) zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen geschlossen. In diesem Vertrag wird ver-

¹³ Ingenieurbüro Dechent: Erfassung und Beurteilung eines Sandrasenvorkommens sowie Erläuterung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im geplanten Baugebiet Wiesmoorer Straße / Gonsenheimer Straße ‚Wohnen Teil 1‘ in der Gemarkung Budenheim; Saulheim, August 2008.

einbart, dass die im Gutachten vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt werden. Darüber hinaus wurde im Vertragswerk festgehalten, dass bei der Durchführung der Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung anwesend sein muss.

6.3 ABARBEITUNG DER MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde im Plangebiet die Zauneidechse nachgewiesen. Bei Durchführung der Bebauungsplanung ist der Verlust von unterschiedlichen Biotoptypen möglich. Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes der Zauneidechse wurden gemäß dem vorliegenden Gutachten¹⁴, außerhalb des Plangebietes Ersatzlebensräume geschaffen und die Tiere dorthin umgesiedelt.

Zu diesem Zweck wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag („Zauneidechsen“) (vom 07. Okt. 2014 und 10. Okt. 2014) zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen geschlossen. In diesem Vertrag wird vereinbart, dass die im Gutachten vorgesehenen Maßnahmen auch durchgeführt werden. Darüber hinaus wurde im Vertragswerk festgehalten, dass bei der Durchführung der Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung anwesend sein muss.

¹⁴

Beratungsgesellschaft NATUR dbR: 482-4 Wohngebiet an der Gonsenheimer Straße ‚Teil 1‘ Stadt Budenheim Fachbeitrag Fauna / Artenschutz Berichtsentwurf, Nackenheim, November 2013.

GEMEINDE BUDENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ,WOHNGEBIET WIESMOORER/ GONSENHEIMER STRASSE, TEIL 1'

BEGRÜNDUNG

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG.....	2
3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	2
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE	6
6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG.....	6
7 UMWELTBERICHT.....	27
8 VERFAHREN UND BETEILIGUNG	43
9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG	44

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 01. Februar 2006 und am 10. Dez. 2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplans 'Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße, Teil 1' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 12. März 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich seines Geltungsbereichs neu gefasst.

Das Plangebiet ist folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Wegeparzelle 295/7 (vormals 295/1) – ausschließlich,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Parzellen 81/19, 81/16, 297/4, 81/17 sowie der Parzelle 21/10,
- im Süden durch die Flurstücke 21/10 und 21/11 – einschließlich sowie
- im Westen durch die Wegeparzellen 298/3, 299/1 und 299/2 (Gonsenheimer Straße bzw. Gonsenheimer Weg) – ausschließlich.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Budenheim, Flur 5 die Flurstücke 111, 112, 113/1, 113/2, 114 bis 124, 81/16, 81/17, 81/19, 96/1, 96/2, 96/3, 99/1, 108/1, 297/4, 21/10 sowie 21/11.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG

Korrespondierend zur Entwicklung des benachbarten Freizeit-, Sport- und Erholungsparks (FSE) Lenneberg soll mit dem Baugebiet ‚Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße, Teil 1‘ ein hochwertiges Wohngebiet geschaffen werden, um in Budenheim zusätzlichen Wohnraum bereit zu stellen. Somit will die Gemeinde ihren Charakter als attraktiven Wohnort weiter festigen und die besondere Lage der Flächen am neuen Freizeit-, Sport- und Erholungspark nutzen.

Dazu will die Gemeinde im Südosten der Ortslage an die bestehende Bebauung anschließen und auf den Flächen östlich der Gonsenheimer Straße ein neues Wohngebiet entwickeln. An dieser Stelle soll der Siedlungskörper abgerundet und an bestehende Erschließungsansätze angebunden werden. Die Lage am Ortsrand soll für eine hochwertige und verkehrlich beruhigte Gebietsentwicklung genutzt werden.

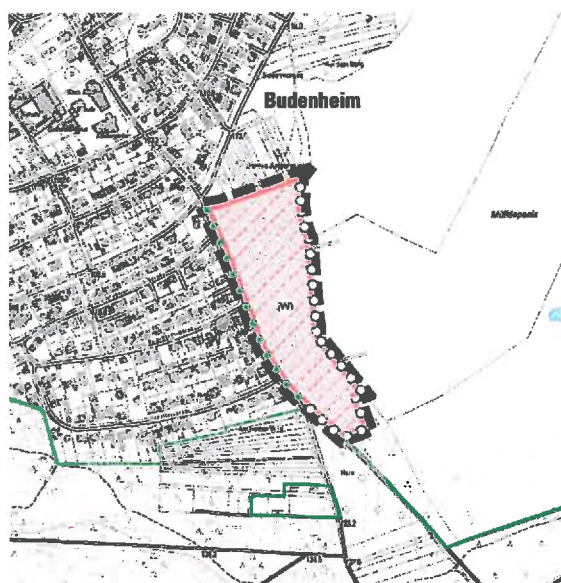
Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Budenheim (Stand 1983) sind im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen, Flächen für die Forstwirtschaft sowie auf einer kleinen Teilfläche im Nordwesten Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans trugen die Darstellungen im Bereich des Plangebietes der Nachbarschaft zur damals noch betriebenen Abfalldeponie Rechnung. Mittlerweile bestehen andere Rahmenbedingungen durch die Stilllegung der Deponie.

Gemäß den verfolgten Zielsetzungen weicht die vorliegende Planung in Teilbereichen von den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes ab. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde daher der Flächennutzungsplan gemäß den Festsetzungen der vorliegenden Planung geändert. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes liegt vor. Der Bebauungsplan ist aus dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan entwickelt.



Die Raumverträglichkeit der vorliegenden Siedlungserweiterung wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens für das geplante FSE Lenneberg geprüft. Dieses Verfahren wurde mit einem raumordnerischen Entscheid vom 29. Aug. 2005 mit Maßgaben, Anregungen und Hinweisen positiv abgeschlossen. Die Erfüllung der dort genannten Maßgaben und die Berücksichtigung der weiterhin formulierten Anregungen und Hinweise werden u.a. durch die vorliegende Planung sichergestellt.

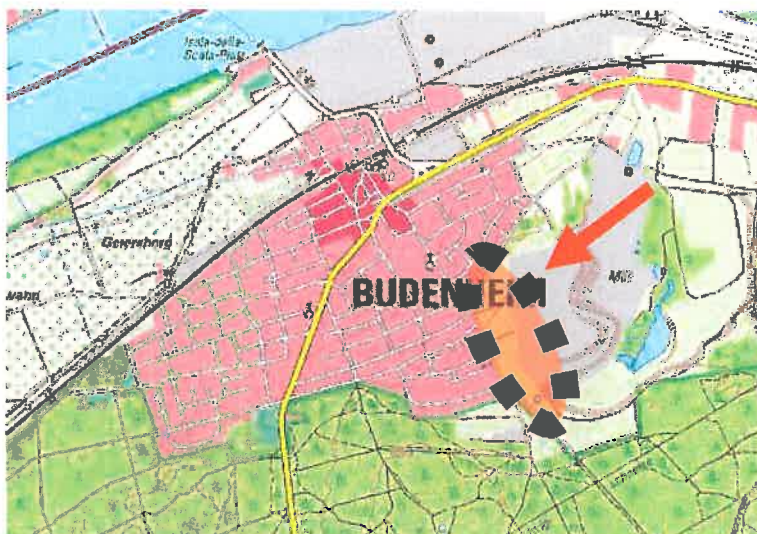
Abb. 1: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Budenheim (2014) mit Kennzeichnung des Plangebietes

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Budenheim zwischen Freizeit-, Sport- und Erholungspark im Osten und Gonsenheimer Straße im Westen. Die Gonsenheimer Straße führt in ihrem weiteren Verlauf nach Norden in die Ortsmitte Budenheims.

Im Westen und im Norden grenzt das Baugebiet an die Ortslage. Östlich liegt der renaturierte Deponeierkörper. Die südliche Nachbarschaft ist freie Landschaft bzw. Wald.



Das Gelände steigt von Norden in süd- bis südöstliche Richtung an (ca. 118,5 m ü. NN bis 132 m ü. NN).

Abb. 2: Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang
Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, Stand Feb. 2014

4.2 DERZEITIGE UND BENACHBARE NUTZUNGEN

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nicht bebaut. Im nördlichen Teil befinden sich hauptsächlich Obstanlagen sowie Gartenland. Am westlichen Rand steht ein Heiligenhäuschen. Im mittleren Plangebietsteil sind hauptsächlich Streuobstbestände vorhanden. Im Südteil wurde zu Beginn der Planung das Umweltbildungszentrum der Stadt Mainz betrieben. Die Nutzung wurde inzwischen aufgegeben.



Abb. 3: Blick von der Gonsenheimer Straße jeweils in Plangebietsmitte auf den Geltungsbereich (Stand September 2007); links: nach Nordosten – rechts: nach Norden (eigene Aufnahmen)

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Nördlich grenzen Gartenland/Obstanlagen und im weiteren Verlauf Wohnbauflächen an. Im Osten

wird der Geltungsbereich durch die Flächen der renaturierten Abfalldeponie bzw. dem neu entwickelten Freizeitgelände Lenneberg begrenzt.

Im Süden geht das Plangebiet in Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzbeständen über. Im weiteren Verlauf schließen Waldflächen an. Westlich des Geltungsbereichs besteht jenseits der Gonsenheimer Straße ein Wohngebiet.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus dem folgenden Luftbild.



Abb. 4: Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, Stand: 2012

Abfalldeponie Budenheim

Die Deponie Budenheim wurde als Zentraldeponie der Stadt Mainz ab 1965 in einem ausgebeuteten Kalksteinbruch der ‚Bonner Zement‘ angelegt. In den darauf folgenden Jahrzehnten wurde die Deponie zu einem Entsorgungszentrum weiterentwickelt.

Im Jahr 2003 wurde die Ablagerung von Siedlungsabfällen auf der Deponie eingestellt. Sie wurde seit Juni 2005 nur noch zur Ablagerung mineralischer Abfälle auf den eingerichteten, aber noch nicht vollständig verfüllten Deponieabschnitten genutzt.

Teile des Deponiekörpers waren noch bis 2009 zur Lagerung von Inert-Material (Material, das im Allgemeinen nicht mit seiner Umgebung reagiert) in Betrieb. Im September 2009 wurde die Fläche zum Bau des 2. Abschnitts der Golfanlage übergeben. Die erforderlichen Abdeckungs-

Maßnahmen des Deponiekörpers wurden im Vorfeld durchgeführt. Seit Mai 2010 befindet sich eine 18-Loch-Golfanlage auf dem früheren Bodenheimer Steinbruch- und Mülldeponiegelände.

2004 einigten sich Deponiebetreiber und Gemeinde Budenheim auf ein Konzept für eine naturnahe, mit der benachbarten Wohnbebauung verträgliche und für die Allgemeinheit nutzbare Folgenutzung. Durch die Erschließung des Geländes für einen für die Allgemeinheit zugänglichen Freizeit-, Sport- und Erholungspark, durch Wiedereröffnung fußläufiger Wegebeziehungen zwischen Mainz und Budenheim sowie durch Schaffung eines offenen Grüngürtels zwischen dem Lennebergwald um dem Rhein soll der Wohn- und Erholungswert der in einem Verdichtungsraum gelegenen Gemeinde erhöht werden.

Die räumlichen und überörtlichen Auswirkungen des Baus des Freizeit-, Sport- und Erholungsparks ‚Lenneberg‘ wurden in einem Raumordnungsverfahren der Oberen Planungsbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd geprüft. Dieses Verfahren wurde mit einem raumordnerischen Entscheid vom 29. Aug. 2005 mit Maßgaben, Anregungen und Hinweisen positiv abgeschlossen. Die Erfüllung der dort genannten Maßgaben und die Berücksichtigung der weiterhin formulierten Anregungen und Hinweise werden u.a. durch die vorliegende Planung sichergestellt.

Schwerpunkt des Freizeit-, Sport- und Erholungsparks bildet ein Golfplatz nebst Hotel. Die offene Golfanlage besteht aus einem 18-Loch-Golfkurs, einer 6-Loch-Kurzbahnanlage, einer Driving-Range sowie einem Clubhaus. Die Erschließung der Anlage erfolgt von der L 423 aus über eine neue Zufahrtsstraße von Norden. Die Golfanlage wird durch Eröffnung neuer Fuß- und Radwegebeziehungen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Im Nahbereich zum Plangebiet werden Ballfangzäune errichtet.

Die Verwirklichung dieses Konzeptes erlaubt ferner die Ausweisung unbelasteter Randflächen als Baugrundstücke im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung am nördlichen Depo- nierand. Diesem Zweck dient das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Da die Deponie ordnungsgemäß stillgelegt ist und sich in der Nachsorge befindet, werden von der ehemaligen Deponie keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet erwartet – siehe auch die vorliegenden gutachterlichen Ausführungen¹.

4.3 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage gut an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen angeschlossen. Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt entweder nach Westen über die Eaubonner Straße oder nach Norden über die Gonsenheimer Straße an die Binger Straße (L 423). Alternativ kann das Plangebiet von der Mainzer Straße aus nordöstlicher Richtung über die Wiesmoorer Straße erreicht werden. Die bestehenden Straßen sind ausreichend ausgebaut, um die durch das Neubaugebiet zusätzlich erzeugten Verkehrsmengen zu bewältigen.

Für Radfahrer und Fußgänger ist die Erreichbarkeit über ausreichend vorhandene Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege gegeben. Das Plangebiet ermöglicht den direkten Zugang zum FSE Lenneberg und der dortigen geplanten Nord-Süd-Verbindung folgend bis zum Rhein.

¹ Vgl. hierzu Ausführungen auf Seite 14.

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan 'Wohngebiet Wiesmoorer/Gonsenheimer Straße, Teil 1' geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- Die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum Baurecht für Grundstücke zum Eigenheimbau schaffen,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE GRUNDKONZEPTION

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren im Wesentlichen auf einem Erschließungs- und Baukonzept, das vorlaufend zum Bebauungsplan entworfen wurde. Dieses war das Ergebnis eines Vergleichs verschiedener Erschließungsalternativen.



Abb. 5: ‚Wohngebiet Wiesmoorer/ Gonsenheimer Straße, Teil 1‘, Bauungskonzept isu, Januar 2008

Das städtebauliche Konzept wurde mit maßgeblichen beteiligten Akteuren abgestimmt. Anschließend erfolgte die Umsetzung in die erforderlichen Planteile eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Beschreibung genannt.

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Innerhalb des hochwertigen Wohngebietes sollen vorwiegend Wohngebäude in lockerer Bebauung entstehen. Dazu ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit Grundstücksgrößen geplant, die an diesem Standort als marktfähig gelten. Konkret sind für Doppelhäuser im Durchschnitt Grundstücksflächen von 350 m² und für Einzelhäuser im Mittel 550 m² Grundstücksfläche geplant. Bei Einzelhäusern variieren die Grundstücksvorschläge überwiegend zwischen 400 und 600 m² - insbesondere im Süden des Plangebietes und im Osten, am Golfplatz liegend, gehen einige Parzellen auch darüber hinaus.

Im gesamten Geltungsbereich werden damit voraussichtlich 72 Grundstückseinheiten entstehen.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hierdurch wird die Nutzungsstruktur der westlich gelegenen Bebauung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans fortgeführt.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht störende Handwerksbetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Gleiches gilt für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauGB. Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für hochwertiges Wohnen vorgehalten und die ausgeschlossenen Nutzungen größtenteils im Ortskern bzw. entlang der Hauptstraßen erhalten bzw. verwirklicht werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und würden gemäß ihrer Ausstrahlung über das Plangebiet hinaus zusätzliches Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich erzeugen.

Für das Plangebiet gilt, dass aufgrund ihrer Flächengröße und ihres Konfliktpotenzials insbesondere Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht auf den vorgesehenen Bauflächen entstehen sollen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits übliche und nachgefragte Bauformen des Ein- und Zweifamilienhausbaus und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten.

Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,35 unter den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete. Darüber hinaus sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubten Überschreitungsmöglichkeiten bis maximal 0,5 zulässig, sodass letztendlich eine bauliche Nutzung bis maximal der Hälfte eines Grundstücks möglich ist.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Bodeninanspruchnahme im Plangebiet zu begrenzen, ferner die Ausrichtung der Planung in Bezug auf ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet durch eine Reduzierung der Bodenversiegelung umzusetzen, keine unverhältnismäßigen Dichteunterschiede innerhalb des gesamten Plangebietes zu erzeugen und letztendlich zwischen intensiver genutzten Bereichen der bestehenden Siedlungsflächen und den Außenbereichen der Gemeinde einer aufgelockerten Ortsrand zu entwickeln.

Zur weiterhin verträglichen Einbindung des Baugebietes in das Siedlungsgefüge am Ortsrand wird die Höhe der baulichen Anlagen durch eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für diese Festsetzung soll die jeweils maßgebende Straßenverkehrsfläche herangezogen werden. Da im Plangebiet noch keine bestehenden Straßen vorhanden sind, wird sich in den Textfestsetzungen auf die geplanten Straßenhöhen² bezogen, die auch in der Planzeichnung enthalten sind. Die Straßenhöhen sind nicht für jedes Grundstück eingetragen, können aber durch Interpolation der benachbarten Höhenpunkte ermittelt werden.

Die Gesamthöhe der Gebäude soll grundsätzlich 9,00 m nicht übersteigen. Mit der zugehörigen Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m werden somit zwei vollwertige Vollgeschosse bis zur Traufe sowie ein relativ flach geneigtes Dach ermöglicht. Sofern Bauherren ein steiler geneigtes Dach bzw. ein ausgebautes Dach errichten wollen, wird automatisch eine Reduzierung

² Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

der Traufhöhe erforderlich – ein Teil des 1. Obergeschosses wäre dabei in den Dachraum zu integrieren.

Diese Festsetzungen sollen eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung am Ortsrand verhindern und einen verträglichen Übergang zwischen der höheren, oft durch Mehrfamilienhausbau geprägten Bereich westlich der Gonsenheimer Straße sowie der freien Landschaft südlich sowie dem neuen Golfplatz östlich des Plangebietes schaffen.

Die Differenzierung der Höhenfestsetzung zwischen WA1a und WA1b (Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe um 0,50 m auf 8,50 m) wurde dort vorgesehen, wo das natürliche Gelände bei talseitig gelegenen Grundstücken in der Tiefe einer Parzelle in der Regel um ca. 1 m bis 2 m im Verhältnis zur erschließenden Straße abfällt. Durch diese Reduzierung der zulässigen Bauhöhe sollen insbesondere überhohe Gebäudeansichten von Norden sowie eine Benachteiligung bergseitig gelegener Grundstücke verhindert werden.

Im gesamten Baugebiet wurde auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Bestimmung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen gleichzeitig eine ausreichende Regelung für die Geschossigkeit beinhaltet. Im Allgemeinen sind so maximal zwei Vollgeschosse möglich. Damit wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzbarkeit der Baukörper angenommen.

6.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Bauweise orientiert sich prinzipiell an zwei Grundsätzen: Einerseits einen städtebaulich verträglichen Übergang am Ortsrand zwischen dichterem Bestandsgebiet im Westen und freier Landschaft bzw. Golfplatz im Osten zu schaffen und andererseits Bauformen zu ermöglichen, die am Standort ein hochwertiges und attraktives Wohngebiet definieren.

Dementsprechend wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Diese Bauformen sind an diesem Ortsrandstandort verträglich und ermöglichen zusätzlich eine leichte Verdichtung mit kleineren Haustypen.

Innerhalb des Plangebietes wird eine weitergehende Differenzierung vorgenommen. Grundsätzlich dichtere Bebauung soll im Norden sowie entlang der Gonsenheimer Straße im Westen entstehen, da hier die direkte Nachbarschaft zum vorhandenen dichteren Siedlungsgefüge besteht. Eine weitere Reduzierung der städtebaulichen Dichte soll dann im Osten und im Süden des Geltungsbereichs erfolgen, um den Übergang zur Landschaft lockerer zu definieren; ferner soll gerade durch die Lagegunst am neuen Golfplatz hochwertiges und vereinzelt auch exklusiveres Wohnen möglich sein.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im Osten des Plangebiets sind diese erst in einem Abstand von 6 m zur Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt, um so neben dem bereits außerhalb des Plangebietes vorgehaltenen Abstand von 4 m zusätzlich einen 6 m Abstand der zulässigen Bebauung zur Gasrigole außerhalb des Geltungsbereichs zu sichern.³

³ Vgl. Geotechnik GmbH: Ergänzung zum Gutachten vom 20.8.2008 (Geotechnisches Gutachten zur Versickerung, Erschließung und allgemeinen Bebaubarkeit zum Projekt ‚Wohnen an der Gonsenheimer Straße‘ in Budenheim; Mainz, 20. Aug. 2008), Mainz, 16. Okt. 2008.

Die Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen sichert eine Ausrichtung der Baukörper am geplanten, auf Rechtwinkligkeit ausgelegten Straßensystem und somit ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der Häuserfluchten im Straßenraum. Um auch hier Bauherren Flexibilität einzuräumen, sind geringfügige Abweichungen zulässig.

Sonstige planungsrechtliche Regelungen

Zur Vermeidung übermäßiger Teilungen in kleine und kleinste Grundstückseinheiten wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 300 m² in den Teilgebieten WA 1 sowie von 400 m² in den Teilgebieten WA 2 vorgesehen. Diese Festsetzungen korrespondieren mit der jeweils zulässigen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser im WA 1 bzw. nur Einzelhäuser im WA 2).

Durch diese Regelung sollen vor dem Hintergrund der angestrebten Hochwertigkeit des Wohngebietes am Standort nicht gewollte Dichten verhindert werden. Diese hätten insbesondere negative Auswirkungen in Bezug auf die Verkehrsentwicklung und damit verbunden den Stellplatzbedarf.

Durch eine entsprechende Festsetzung werden maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden erlaubt sein, um eine an diesem Standort ungewollte Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern auszuschließen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zu Dachform, Dachlandschaft, Dacheindeckung, Gestaltung nicht überbauter Flächen sowie Einfriedungen beschränkt. Diese Festsetzungen sind auf den Gestaltungswillen der Gemeinde zurückzuführen. Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Insgesamt übt die Gemeinde planerische Zurückhaltung, da sie davon ausgeht, dass die privaten Bauherren nicht unnötig eingeschränkt werden sollen. Innerhalb der von der Gemeinde getroffenen gestalterischen Vorgaben kann der Bauherr frei über die Gebäudegestaltung entscheiden. Die Gemeinde erkennt damit die individuelle Baufreiheit an.

Beispielsweise sollen die Festsetzungen der zulässigen Dachneigung mit 10° bis 35° sowie der zulässigen Farben der Dacheindeckung mit rot über braun bis zu grau und schwarz eine gestalterisch verträgliche Nachbarschaft zum bestehenden Ortsrand und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes sichern.

Dachaufbauten und ähnliche Elemente sind ihrer Gesamtbreite auf ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite beschränkt, da ansonsten eine Außenwirkung ähnlich eines weiteren Vollgeschosses im aufgehenden Mauerwerk entstehen würde.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Vorgärten sowie zu Einfriedungen sollen die Durchgrünung des Gebietes unterstützen. Insbesondere soll ein ‚Einmauern‘ der Grundstücksflächen vermieden werden. Einfriedungen sind material- und höhenbeschränkt, um auch im Straßenraum eine entsprechende Gestaltung zu erreichen.

6.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf – Heiligenhaus

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Verlagerung des an der Gonsenheimer Straße in der Plangebietsmitte bestehenden Heiligenhäuschens an eine innerhalb des städtebaulichen Konzeptes besonders geeignete Stelle vor.

Der bisherige Standort besitzt durch die Überplanung des Plangebietes mit Wohnbebauung keine besondere Lagegunst bzgl. seiner Einbindung in das direkte Umfeld bzw. an Wegebeziehungen. Ferner ist eine konzeptionelle Integration in neu zugeschnittene private Baugrundstücke schwierig. Aus diesem Grund wird die technisch machbare Verlagerung des kapellenartigen Baukörpers in den Südosten des Geltungsbereichs vorgesehen und dort entsprechend eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der neue Platz im Südosten des Geltungsbereichs bietet sich besonders wegen seiner Lage an einer bedeutenden Wegekreuzung an. Die an einem Straßengelenk aufgeweitete Fläche liegt unmittelbar an einer Raum- und Wegebeziehung West-Ost vom bestehenden Siedlungsbereich (Schillerstraße) zum neuen Freizeit-, Sport- und Erholungspark im Osten.

Nach derzeitigem Stand ist die Kirche mit der Verlegung des Heiligenhäuschens einverstanden, wenn diese für sie kostenneutral bzw. zu Lasten des Vorhaben- und Erschließungsträgers bzw. der Gemeinde erfolgt und wenn die von ihr geforderte städtebauliche Qualität im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert wird. Beide Bedingungen können bei der Realisierung der Planung erfüllt werden.

6.3 ANBINDUNG UND VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Wesentliches Entwurfselement des Erschließungskonzeptes ist die Anbindung an die Gonsenheimer Straße. Bestehende Erschließungsansätze zu den westlich angrenzenden Siedlungsflächen werden aufgegriffen und als Kreuzungen ausgebaut. Die vorgesehenen Wohnstraßen werden im östlichen Plangebietsteil durch eine Nord-Süd verlaufende Straße miteinander verbunden. Um diese verkehrstechnisch zu beruhigen, werden in Treppenform angelegte Gelenke in den Straßenraum integriert. Der Südteil des Plangebietes wird über eine Stichstraße an das übrige Verkehrssystem angebunden.

Aufgrund der überschaubaren Zahl der weiterhin zu erschließenden Baugrundstücke reichen hier jeweils kurze Stichstraßen aus. Diese Wohnwege wurden mit einer Breite des Straßenraums von 5 m festgesetzt. Dort, wo mehr als vier Hauseinheiten anschließen, wurde eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen

Die Dimensionierung der festgesetzten Straßen wurde generell zurückhaltend bemessen, um zum einen alle Verkehrsteilnehmer möglichst schnell auf die leistungsfähigere Gonsenheimer Straße zu leiten und damit das Plangebiet verkehrlich zu entlasten und zum anderen, um wildes Parken im Straßenraum zu verhindern.

Die Wohnstraßen werden mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Hierdurch ist ein verkehrsberuhigter Ausbau entweder niveaugleich als Mischverkehrsfläche oder in Form einer Fahrbahn mit baulich getrenntem einseitigem Gehweg möglich. Die Fahrbahn sollte für den Begegnungsfall LKW/Pkw bei reduzierter Geschwindigkeit an einigen Stellen mindestens eine Breite von 4,75 m aufweisen. In den übrigen Bereichen kann die Fahrbahn z.B. durch Baumpflanzungen verengt und damit weiter beruhigt werden.

Die festgesetzten Straßengelenke dienen durch die erzwungenen Richtungswechsel grundsätzlich der Verkehrsberuhigung. Zusätzlich wird durch die Aufweitung des Straßenraums Fläche für öffentliches Parken im Quartier geschaffen.

Müllfahrzeuge können die durchgängigen Wohnstraßen sowie die südliche Stichstraße durchfahren. Insofern können die Baugrundstücke im überwiegenden Teil des Plangebietes unmittelbar angefahren werden. Der südliche Stich wurde als Wendehammer für Lkw nach Vorgabe der

gängigen Richtlinie so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug einfahren und durch einmaliges Zurückstoßen wenden kann (Wendeanlagentyp 3; Bild 32).

In die übrigen Stichwege können Müllfahrzeuge aufgrund der Straßendimensionierung nicht einfahren. Die Herstellung flächenmäßig aufwendiger Wendeanlagen wäre unverhältnismäßig bzgl. der geringen Anzahl der angeschlossenen Grundstücke. Infolgedessen müssen von den rückwärtig gelegenen Häusern Müllbehälter zur Leerung zur Gonsenheimer Straße vorgebracht werden. Die größte Entfernung beträgt rund 50 m. Dies wird als zumutbar erachtet.

Fußläufig und für Radfahrer lässt sich die Anbindung an die Budenheimer Siedlungsflächen und die Landschaft über die geplanten Straßen und Wege abwickeln. Im Geltungsbereich sind Wege für Fußgänger und Radfahrer als Verbindung der Wohnstiche mit den sonstigen Wohnstraßen geplant.

Ferner wird zur Verbindung des sonstigen Siedlungsbereichs von Budenheim mit dem Freizeit-, Sport- und Erholungspark die Durchlässigkeit des Plangebietes berücksichtigt. Zwischen Ostrand des Geltungsbereichs und dem südlichen Straßengelenk wird ein verbindender Fuß- und Radweg festgesetzt, um auf kurzem Weg einen Übergang zwischen Neubaugebiet und angrenzender Landschaft zu schaffen. In diesem Bereich befindet sich auch der neue Standort für das Heiligenhäuschen. Der Verbindungsweg bindet im weiteren Verlauf nach Westen auf Höhe der Schillerstraße an die Gonsenheimer Straße an.

Der o.g. Fuß- und Radweg geht im Osten außerhalb des Geltungsbereichs in den Wirtschaftsweg entlang der Gasrigole über. Dieser Weg wird für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, um das FSE-Gelände entlang des vorliegenden Bebauungsplangebietes umrunden zu können.

Stellplätze

Der Stellplatzbedarf soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden. Um Stellplätze diesen Grundstücksflächen zu sichern, ist vor Garagen ein Abstand von mindestens 6 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese sind regelmäßig auch Bestandteil des Stellplatznachweises. Hinter der Abstandsfestsetzung, die auch für Carports gilt, steckt zudem ein Sicherheitsaspekt. Durch diese Tiefe soll sichergestellt werden, dass keine Gegenstände aus dem privaten Bereich herausragen.

Im gesamten Plangebiet werden die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingeschränkt. Auf diese Weise sollen hier weitgehend unbebaute Freibereiche entstehen und überlange Zufahrten über die komplette Tiefe der Baugrundstücke verhindert werden.

In die vorliegende Bebauungsplanung wird die Verbreiterung der Gonsenheimer Straße in den Geltungsbereich hinein integriert. Durch entsprechende Festsetzung eines 2 m breiten Parkierungstreifens für Längsaufstellung mit Baumpflanzungen sowie eines 1,5 m breiten Fußweges soll der Ostrand der bestehenden Sammelstraße ausgebaut und neu gestaltet werden. Voraussichtlich können durch die neue Straßenraumgestaltung entlang der Gonsenheimer Straße ca. 30 neue Stellplätze entstehen. Diese zusätzlichen straßenbegleitenden Parkierungsmöglichkeiten sollen einerseits der Entlastung des westlichen Bestandsgebietes dienen und ‚wildes Parken‘ im Straßenraum verhindern sowie andererseits dem Besucherparken im neu geplanten Wohngebiet dienen.

Um die Verbreiterung der Gonsenheimer Straße vollständig für Gehwege sowie Begrünungen sowie Parkflächen zu nutzen, werden entlang der Straßenverkehrsfläche im Übergang zu

den geplanten Wohngebietsflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bestimmt. Hierdurch werden Konflikte zwischen Fußgängern und parkenden Autos entlang der Gonsenheimer Straße mit Zufahrten in das Plangebiet verhindert. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke kann vollständig über die o.g., in das Plangebiet hineinführenden Wohnstraßen erfolgen.

Um innerhalb des Plangebietes zusätzlichen Parkplatzbedarf u.a. durch Besucher aufzunehmen, sind quartiersbezogen weitere öffentliche Stellplätze vorgesehen. Dazu sollen zum einen im Bereich der Straßengelenke Stellplätze entstehen. Zum anderen wurden an vier geeigneten Standorten öffentliche Parkflächen festgesetzt, die jeweils bis zu neun Kfz Platz bieten. Ohne die Parkflächen entlang der Gonsenheimer Straße sind somit ca. 45 öffentliche Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs geplant. Außerhalb der Flächen entlang der Gonsenheimer Straße, innerhalb der Straßengelenke sowie der öffentlichen Parkflächen ist Parken in den Straßenräumen des Plangebietes nicht geplant.

6.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Geräusche - Deponie

Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch die Deponie sind nicht zu erwarten, da der Betrieb inzwischen eingestellt wurde. Die Deponiefläche ist mittlerweile fachgerecht abgedeckt und als Erweiterungsfläche für den Golfplatz genutzt. Das gesamte Gelände wurde im Rahmen der Rekultivierungsplanung in den Freizeit-, Sport- und Erholungspark ‚Lenneberg‘ umgewandelt.

Geräusche - Golfplatz

Lärmimmissionen durch den Spielbetrieb auf dem neu entstandenen Golfplatz können grundsätzlich durch Abschlaggeräusche sowie durch die Pflege der Flächen (Mahd von Fairways, Semi-Roughs und Putting-Greens) auftreten. Veranstaltungen mit Zuschauern sind auf dem Gelände nicht vorgesehen. Schallintensivere Nutzungen der Golfanlage (Clubhaus, Driving-Range etc.) befinden sich in ausreichend großer Entfernung, um keine negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu haben.

Im Zuge einer orientierenden Ersteinschätzung der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen (auf der Grundlage des Anhang 2.4 der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) 1998) wurde festgestellt, dass die hier maßgeblichen Richtwerte gemäß den ‚Hinweisen zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräuschen‘ im Plangebiet eingehalten werden. Betrachtet wurden dabei die Golfplatzflächen, die im Süden des Plangebietes den geringsten Abstand zur neu geplanten Bebauung haben.

Berücksichtigt wurden zum einen Abschlaggeräusche innerhalb der maßgeblichen Ruhezeiten (insbesondere sonntags zwischen 13 und 15 Uhr). Dabei wurde beachtet, dass sich die maßgeblichen Flächen auf den jeweiligen Golfbahnen in einem Abstand von mindestens 40 m zum Plangebiet befinden. Außerdem wurde von einer Abschlagshäufigkeit von 108 Abschlägen pro Stunde (zzgl. eines etwas weiter entfernten Abschlages) ausgegangen, was in Rücksprache mit einem Verantwortlichen des Mainzer-Golfclubs eine realistische Annahme darstellt. Erfahrungen zu den mit den Abschlägen verbundenen Schalleistungen liegen auf der Grundlage von Begutachtungen vor, die im Zusammenhang mit einer innerhalb des FSE-Geländes errichteten Driving-Range bzw. einer Kurzspielbahn erarbeitet wurden.

Gemäß der überschlägigen Prognose wird der für die Ruhezeiten in einem allgemeinen Wohngebiet maßgebliche Immissionsrichtwert von 50 dB(A) durch die Abschlaggeräusche unterschrit-

ten. Eine Betrachtung der Golfplatzpflege kann für die Ruhezeiten entfallen, da diese zu jeweils anderen Zeiten erfolgt.

Wesentliche Störungen durch Lärmimmissionen aufgrund der Pflege des Golfplatzes sind ebenfalls nicht absehbar. Bei der überschlägigen Prognose wurde wiederum eine mittlere Entfernung der zu pflegenden Golffläche von 40 m angenommen. Weiterhin konnte die Betrachtung der Rasenpflege aufgrund der vorliegenden Betriebsdaten auf Zeiten außerhalb der Ruhezeiten beschränkt werden. Letztendlich konnte in die Prognose die konkret auf dem Golfplatz genutzten Betriebstypen mit den jeweiligen Schallleistungspegeln sowie die auf Erfahrungswerten beruhenden Betriebszeiten eingestellt werden.

Zusammenfassend ergab die Betrachtung hinsichtlich der Golfplatzpflege, dass der außerhalb der Ruhezeiten geltende Immissionsrichtwert (55 dB(A)) im vorliegenden Wohngebiet eingehalten wird.

Indizien für kritische Immissionsereignisse liegen für das geplante Wohngebiet demzufolge nicht vor. Sollten wider Erwarten dennoch Probleme auftreten, können diese üblicherweise durch weitere technisch/organisatorische Maßnahmen, vorzugsweise den verstärkten Einsatz von Elektromähern oder Änderung der Reihenfolge der zu pflegenden Flächen, beseitigt werden.

Letztendlich kann zusätzlich auf den Umstand hingewiesen werden, dass alle im Plangebiet neu entstehenden Gebäude im direkten Umfeld des bereits bestehenden bzw. fertiggestellten Golfplatzes entwickelt werden. Insofern kann von einer erhöhten Akzeptanz der Bauherren bzw. Bewohner gegenüber der angrenzenden Freizeitnutzung ausgegangen werden. Im Allgemeinen dürfte insbesondere am östlichen Rand des vorliegenden Plangebietes die unmittelbare Nähe zum Golfplatz gesucht werden, da das FSE-Gelände eine weitere bauliche Entwicklung in diese Richtung über einen langen Zeitraum ausschließt.

Gerüche durch den Deponiebetrieb

Gerüche durch die Deponie sind nicht zu erwarten, da der Betrieb mittlerweile eingestellt wurde. Die Deponiefläche ist inzwischen fachgerecht abgedeckt und als Erweiterungsfläche für den Golfplatz genutzt. Das gesamte Gelände wurde im Rahmen der Rekultivierungsplanung in den Freizeit-, Sport- und Erholungspark ‚Lenneberg‘ umgewandelt.

Schutz vor Gerüchen und Ausgasungen aus dem Deponiekörper

Über den Betrieb der Deponie hinaus ist eine seitliche Migration von Gasen aus dem Deponiekörper grundsätzlich möglich. Eine außerhalb des Plangebietes, parallel zum östlichen Gebietsrand verlaufende Gasrigole kann Gas ggf. kontrolliert aufgefangen und ableiten. Dadurch wird das geplante Wohngebiet gegenüber möglichen Ausgasungen abgeschirmt. Darüber hinaus gehende Migrationen in das Plangebiet sind gemäß gutachterlicher Untersuchungen sehr unwahrscheinlich, schwerwiegende Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Gemäß den Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion⁴ sind besondere Ausführungen der Gründung bzw. der Keller im Bebauungsplan erforderlich. Ein entsprechender Einbau einer Schotterschicht unterhalb von Wohngebäuden wurde für das gesamte Plangebiet als weitere Vorsorgemaßnahme daher vorgegeben. Vorsorglich wurden im Bebauungsplan weitergehende Festsetzungen getroffen, die eine Bebauung erst nach einem Schutzabstand von 6 m zur Geltungsbereichsgrenze und damit in größerem Abstand zur Gasrigole ermöglichen.

⁴ Vgl. Struktur und Genehmigungsdirektion Süd: Abschlussplanung der Deponie Budenheim; westlicher Depo- nierand Bau und Betrieb einer Randrigole, Neustadt an der Weinstraße, 16. Mai 2006.

Im Rahmen der abfallrechtlichen Planungen und Genehmigungen wurden Maßnahmen zur Sicherung des zukünftigen Wohngebietes gegen Immissionen durchgeführt. Die Gemeinde Budenheim beauftragte Ende 2012 die Firma Björnson Beratende Ingenieure GmbH mit der fachtechnischen Prüfung des Sachstandes. „Das Gutachten dient der besseren Aufklärung über mögliche deponieseitige Beeinflussungen und ggf. im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes notwendige Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren.“⁵

Das Gutachten der Björnson Ingenieure kommt hinsichtlich der Immissionen von Deponiegas zu dem Ergebnis, dass die Maßnahmen einen großen Teil der möglichen Deponiegasmigration in das Plangebiet wirksam verhindern. In tieferliegenden Schichten ist die Wirksamkeit dieser Maßnahmen jedoch eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Eine seitliche Deponiegasmigration kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Gutachten werden somit verschiedene Maßnahmen formuliert, mit denen mögliche Gasmigrationen erkannt und ggf. damit verbundene Gefahren abgewehrt werden können.⁶

Zur ergänzenden Gefahrenabschätzung wurde im Frühjahr 2014 eine weitere Untersuchung⁷ veranlasst.

„Obgleich aus der Auswertung der erhobenen Daten keine belastbaren Hinweise einer für das künftige Baugebiet relevanten möglichen Methanausgasung aus der ehemaligen Deponie beigebracht werden konnten, wurden zur abschließenden Gefährdungsabschätzung im Zuge der Bauleitplanung im Plangebiet im Frühjahr 2014 insgesamt 6 Gasmesspegel an 3 Stellen errichtet, um zu überprüfen, ob ggf. aus tieferen Bodenschichten Methangas aus der Altdeponie heraus dem Gebiet zuströmt. Diese Befunde ergänzen Untersuchungen, die im Auftrag der Gemeinde Budenheim im südlichen Teil des Plangebietes bereits in 2013 [14] vorgenommen worden waren. Damals konnten im Bereich des ehemaligen Umweltbildungszentrums keine Methanausgasungen ermittelt werden. (...) Darüber hinaus soll Stellung genommen werden zu anderen möglichen Umweltrisiken, die im Zusammenhang mit der Nachbarschaft des geplanten Baugebietes mit der ehemaligen Deponie Budenheim stehen und in Gutachten Dritter [9, 14] als theoretisch mögliche Schadensszenarien benannt wurden.“⁸

⁵ Vgl. Björnson Beratende Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Wiesmoorer Straße – Gonsenheimer Straße am westlichen Rand der ehemaligen Deponie Budenheim, Fachtechnische Prüfung der durchgeführten Maßnahmen zur Sicherung des Gebietes gegen Immissionen, Koblenz, Juli 2013, S. 1.

⁶ Vgl. ebenda: Björnson Beratende Ingenieure GmbH: Fachtechnische Prüfung der durchgeführten Maßnahmen zur Sicherung des Gebietes gegen Immissionen, S. 20.

⁷ Vgl. Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann: Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasung der ehemaligen Deponie Budenheim Deponiegasmessungen März 2014, Bruchsal, April 2014.

⁸ Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann: Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasung, S. 1f.

Hierzu wurden durch den Gutachter Dr. Pfirrmann zwei Messungen an drei verschiedenen Messstellen durchgeführt. An zwei Messpunkten wurde kein Methangasanstrom festgestellt. Lediglich bei einem Messpunkt besteht aufgrund der Untersuchungsergebnisse eine kleine Unsicherheit und es werden Wiederholungsmessungen empfohlen.⁹ Der Gutachter führte die empfohlene Wiederholungsmessung am 30. Juni 2014 durch. In der gutachterlichen Stellungnahme¹⁰ heißt es somit: „Die bei der Probeentnahme am 30.06.2104 ermittelten Methangas-Messergebnisse sind unauffällig und bestätigen die Befunde vom März 2014.“¹¹

Grundsätzlich wird im Gutachten ausgeführt, „...dass die ermittelten Befunde maximal bei 0,1 Vol.-% Methan lagen und damit hinsichtlich einer mögliche Gefährdung für die künftigen Bewohner des geplanten Baugebietes absolut bedeutungslos sind.“¹² Der Gutachter empfiehlt die Durchführung eines Monitorings.¹³

Hinsichtlich der von Björnsen Ingenieure empfohlenen Maßnahmen werden einzelne Maßnahmen weiterhin für erforderlich gehalten, andere für verzichtbar. Diese werden jedoch teilweise als Vorsorgemaßnahme angesehen, die mit geringem Aufwand durchführbar sind und daher als wirksam und sinnvoll beschrieben werden.¹⁴

Beispielsweise sollten in jedem Fall die Kontrollmessungen an den vorhandenen Gasmesspegeln vorgenommen werden. Dies stellt auch eine Monitoringmaßnahme im Rahmen der Nachsorge dar. Auch wenn bei früheren Messungen kein Methangas gefunden wurde und das Gasmigrationsrisiko durch die aktive Entgasung in den nächsten Jahren noch weiter sinkt, wird dieses Vorgehen empfohlen.¹⁵

Als nicht erforderlich aufgrund der vorhandene Befunde, jedoch sinnvolle Vorsorgemaßnahme werden u.a. baubegleitende Überprüfungen der Baugruben, Vermeidung von offen endenden Leitungen, Schächten oder anderen Hohlkörpern im Untergrund sowie gas- und wasserdichte Abdichtungen von Kabel- und Leitungstrassen, etc. beschrieben.¹⁶

Nicht erforderlich werden nach gutachterlicher Einschätzung FID-Messungen an Gebäuden und Schächten sowie die Herstellung von Querriegeln aus quellfähigen Tonpellets oder anderem Dichtungsmaterial zur Verfüllung von Gräben.¹⁷

Darüber hinaus hatte die Gemeinde Budenheim geplant, das ehemalige Umweltbildungszentrum innerhalb des Plangebietes temporär als Kinderharten zu nutzen. Vor diesem Hintergrund sollte von Björnsen Ingenieure für den Standort überprüft werden, „... inwieweit die temporäre Nutzung als Kindergarten durch die ehemalige Deponie für Haus- und Gewerbeabfall betroffen

⁹ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasung, S. 4.

¹⁰ Vgl. Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Ergebnisse Deponiegasmessung vom 30.06.2014, Bruchsal, Juli 2014.

¹¹ Vgl. ebenda Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Ergebnisse Deponiegasmessung vom 30.06.2014, S. 2.

¹² Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasung, S. 4.

¹³ Vgl. dazu Monitoringmaßnahmen im Umweltbericht.

¹⁴ Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Tabelle - Weitergehende Beurteilung durch den Gutachter Dr. Pfirrmann, Bruchsal, 09. Mai 2014.

¹⁵ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Tabelle

¹⁶ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Tabelle

¹⁷ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Tabelle

ist.“¹⁸ Die Durchführung der Gefahrenabschätzung wurde beauftragt, um im Vorfeld zu klären, „... ob für die geplante Nutzung eine Gefährdung durch die ehemalige Deponie, insbesondere durch Ausgasungen aus dem Deponiekörper, zu erwarten ist.“¹⁹

Nach der neueren gutachterlichen Einschätzung von Dr. Pfirrmann sind „Die im Bereich des ehemaligen UBZ ermittelten Befunde (sind) nicht eindeutig der ehemaligen Deponie Budenheim zuordenbar bzw. hinsichtlich der Höhe der ermittelten Messergebnisse vernachlässigbar. Methan wurde erneut nicht nachgewiesen.“²⁰

Radon

Aufgrund der Empfehlung der Weltgesundheitsorganisation und den Aussagen im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in jüngerer Zeit künftige Baugebiete hinsichtlich ihres möglichen Radonpotenzials zu untersuchen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachten beauftragt.

Im Rahmen der Untersuchung²¹ wurden im März 2014 entsprechende Messungen durchgeführt. Die dort ermittelten Höchstwerte der einzelnen Messpunkte wurden jeweils den Radonvorsorgeklassen zugeordnet.

Die Klasseneinteilungen sehen wie folgt aus:

- Radonvorsorgeklasse 0: < 20.000 Bq/m³
- Radonvorsorgeklasse 1: > 20.000 - 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgeklasse 2: > 40.000 – 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgeklasse 3: > 100.000 Bq/m³

Neun Messstellen wurden der Radonvorsorgeklasse 0 (RVK 0), elf Messstellen der Radonvorsorgeklasse 1 (RVK 1) und vier Messstellen der Radonvorsorgeklasse 2 (RVK 2) zugeordnet. Die Werte, die zu einer Zuordnung zu der Radonvorsorgeklasse 2 geführt haben, liegen aber „... maximal bei 64.000 Bq/m³ und damit im mittleren Drittel dieser Klasse.“²²

Gemäß der vorliegenden Untersuchung fand keine Einstufung in die Radonvorsorgeklasse 3 statt. Der Gutachter führt weiter aus, dass erst beim Erreichen dieser Werte (> 100.000 Bq/m³) vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) bauliche Vorsorgemaßnahmen zum Schutz einer möglichen Radonbelastung in der Raumluft empfohlen werden.

Entsprechend der gutachterlichen Ausführungen wird das Plangebiet der Radonvorsorgeklasse 2 zugeordnet und demgemäß keine baulichen Vorsorgemaßnahmen formuliert.

Abschließend weist der Gutachter darauf hin, dass mit heute üblichen Bauweisen, „... insbesondere der Bauausführung der Kellergeschosse in Form einer wasserdichten Betonkonstruktion

¹⁸ Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Temporäre Umnutzung des ehemaligen Umweltbildungszentrums als Kindergarten, Untersuchung und Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf mögliche Ausgasungen aus der nahegelegenen ehemaligen Deponie für Haus- und Gewerbemüll, Koblenz, August 2013, S. 1.

¹⁹ Ebenda: Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Temporäre Umnutzung des ehemaligen Umweltbildungszentrums als Kindergarten, S. 1.

²⁰ Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Tabelle

²¹ Vgl. Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: BVH ,Wohnen am Golfplatz, Wiesmoorer Str. / Gonsenheimer Str. in Budenheim Radonmessung im Zuge der Bauleitplanung, Bruchsal, 11. Mrz. 2014.

²² Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: ,BVH Wohnen am Golfplatz, S. 3.

(,weiße Wanne') dem Vorsorgegedanken des BfS vollumfängliche Rechnung getragen wird, obwohl dies ausweislich der ermittelten Radon-Befunde (RVK 2) gar nicht erforderlich oder auch nur empfohlen ist."²³

6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Eine wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Einbindung des Plangebietes in den Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft. Zur Ausgestaltung eines Ortsrandes wird das Gebiet nach Norden, Osten und Süden eingegrünt.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind Flächen mit Pflanzverpflichtung für die Eigentümer vorgesehen, der zum einen eine Abgrenzung zum Golfplatz und zum anderen eine Gebietsrandeingrünung und gleichzeitig eine Ortsrandgestaltung sichert. Dieser Streifen im Osten ist korrespondierend und ergänzend zur Randeingrünung des Golfplatzes außerhalb des Plangebietes zu sehen.

Die entsprechende Pflanzbestimmung soll mit der Dichtevorgabe eine einheitliche Begrünung mit einem Mindestanteil an Gehölzen sicherstellen. Gleichzeitig soll eine Sichtbeziehung nach Osten möglich sein, um die Lagegunst der Bebauung am Freizeit-, Sport und Erholungszentrum zu nutzen.

Öffentliche Grünflächen sind in erster Linie im Süden des Plangebietes vorgesehen. Hier soll durch einen entsprechend breiten Ausbau der abschließende Siedlungsrand definiert werden. Gleichzeitig soll ein Puffer zum im weiteren Verlauf angrenzenden Naturschutzgebiet entstehen. Überlagert ist diese Grünfläche mit entsprechend dichten Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Darüber hinaus sind zur weiteren hochwertigen Gestaltung des Plangebietes straßenbegleitend Baumpflanzungen und kleinflächige öffentliche Grünstreifen vorgesehen, die eine Durchgrünung des Plangebietes sowie eine Befahrbarkeit der Straßenverkehrsflächen mit reduzierter Geschwindigkeit erwirken.

Zur inneren Gestaltung des Baugebietes wird eine Mindestbegrünung der privaten Baugrundstücke vorgeschrieben. Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft²⁴

6.6 ENTWÄSSERUNG

Parallel zur vorliegenden Bebauungsplanung wurden die im Plangebiet anstehenden Grundverhältnisse im Hinblick auf die Versickerungsmöglichkeiten, Erschließung und grundsätzliche Bebaubarkeit untersucht und beurteilt.²⁵ Dabei wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswässern im geplanten Baugebiet ,Wiesmoorer/Gonsenheimer Straße' nicht sinnvoll ist.²⁶

²³ Vgl. Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: ,BVH Wohnen am Golfplatz, S. 4.

²⁴ Vgl. hierzu auch die Ausführungen zu Eingriff/Ausgleich sowie im Umweltbericht

²⁵ Vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten zur Versickerung, Erschließung und allgemeinen Bebaubarkeit zum Projekt ,Wohnen an der Gonsenheimer Straße' in Budenheim; Mainz, 20. Aug. 2008.

²⁶ Vgl. ebenda: Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten zur Versickerung... S. 5.

Darauf aufbauend wurde ein Entwässerungskonzept²⁷ erarbeitet, das bereits intensiv mit den Gemeindewerken abgestimmt wurde. Dieses wurde im Laufe des Verfahrens weiterentwickelt:

Die Entwässerung des Plangebietes soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird aus dem gesamten Baugebiet an das bestehende Kanalnetz in der Gonsenheimer Straße angeschlossen. Von dort aus wird das Schmutzwasser zur kommunalen Kläranlage geleitet.

Die Entwässerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist im vorliegenden Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen selbst - angepasst an die Bodengrundbeschaffenheit - vorgesehen. Da eine Versickerung im Gebiet nicht sinnvoll ist, konzentrieren sich die Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung des privaten Oberflächenwassers auf Retentionszisternen oder Maßnahmen zur Verdunstung.

Für das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist der Einbau von Zisternen geplant. Die Zisternen sollen dabei zweistufig – teilweise zum privaten Gebrauch des Wassers und teilweise mit Volumen zum zeitlich versetzten Abfluss aufgebaut sein. Die Herstellung der Zisternen ist innerhalb des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger geregelt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über eine Trasse entlang der öffentlichen Straße in einen Kanalstauraum in der Wiesmoorer Straße geleitet und dort zurückgehalten werden. Von dort aus wird das zwischengespeicherte Niederschlagswasser durch Pumpen in den bestehenden Kanal gefördert.²⁸

Die Behandlung des Niederschlagswassers wird entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt und trägt aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht dem Landeswassergesetz Rechnung.

6.7 UMWELT UND NATUR

Eingriff/Ausgleich: Bilanzierung und Ergebnisübersichten

Durch Bau, Anlage und Betrieb des Plangebietes entstehen Eingriffe für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, vermindern, kompensieren bzw. auszugleichen sind. Eingriffe sind vor allem durch die Veränderung des Landschaftsbildes und die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Der Ausgangszustand stellt sich bzgl. vorhandener Biotoptypen folgendermaßen dar:

²⁷ Vgl. Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Schmidt-Bregas: ‚Wohnen am Golfplatz GmbH Erschließung des Baugebietes ‚Wohnen am Golfplatz‘ in Budenheim, Entwässerungsplanung – Regenwasserentwässerung Ergänzung zur Entwurfsplanung vom Stand Januar 2013‘, Wiesbaden, 25. Nov. 2013.

²⁸ Vgl. ebenda: Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Schmidt-Bregas: Wohnen am Golfplatz GmbH.

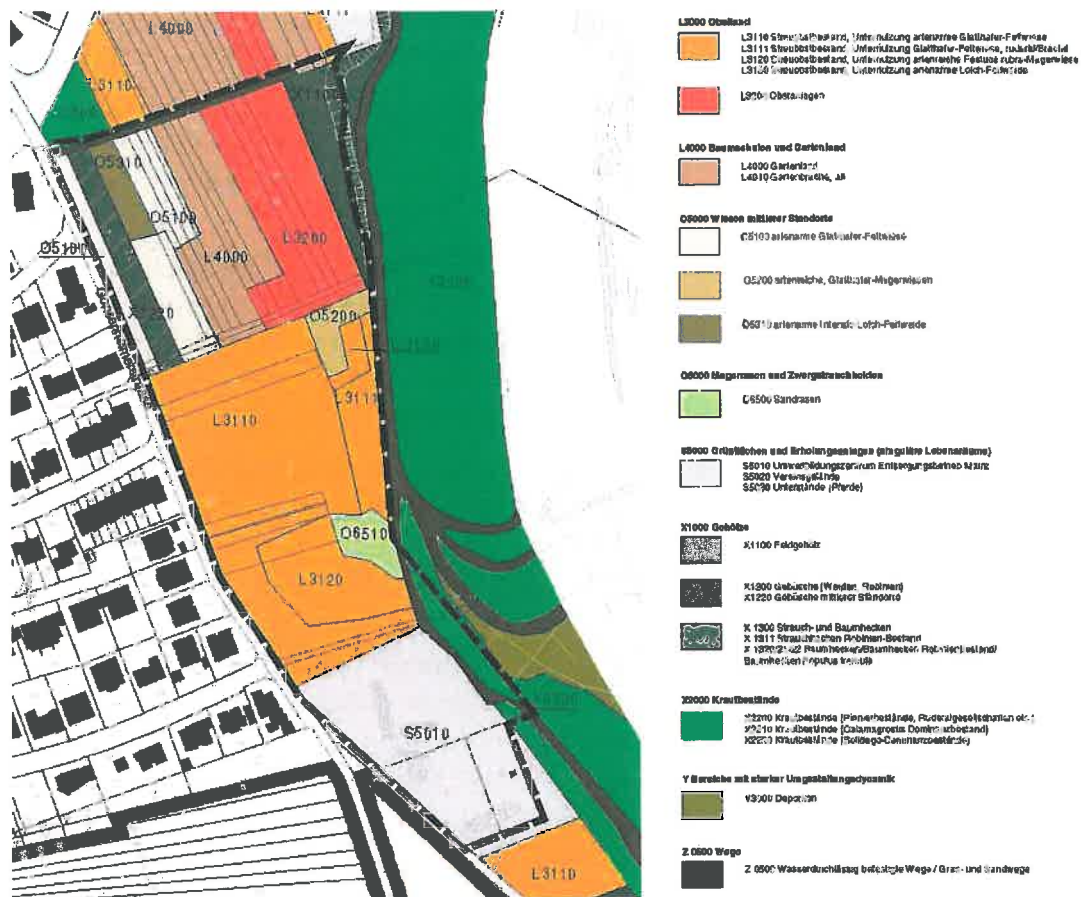


Abb. 6: Landespflegerische Bestandskartierung der Biotoptypen²⁹

Streuobstbestände (artenarm, ruderal)	Wertstufe 3	ca. 12.250 m ²
Streuobstwiese (artenreich)	Wertstufe 4	ca. 3.100 m ²
Obstanlagen	Wertstufe 2	ca. 5.450 m ²
Gartenland	Wertstufe 2	ca. 4.100 m ²
Glatthafer-Fettwiese	Wertstufe 2	ca. 3.450 m ²
Glatthafer-Magerwiese	Wertstufe 3	ca. 700 m ²
Intensiv-Lorch-Fettweide	Wertstufe 1	ca. 775 m ²
Sandrasen	Wertstufe 4	ca. 800 m ²
Grünflächen und Erholungsanlagen	Wertstufe 3	ca. 7.400 m ²
Feldgehölze	Wertstufe 3	ca. 1.000 m ²
Gebüsche mittlerer Standorte	Wertstufe 3	ca. 1.575 m ²
Krautbestände	Wertstufe 2	ca. 900 m ²
Unbefestigte Wege	Wertstufe 1	ca. 500 m ²
Summe (= Geltungsbereich)		ca. 42.000 m²

²⁹

Quelle: Ingenieurbüro Dechent: Abschlussbericht Biotoptypenkartierung Vegetation, Saulheim, 2006

Die in der voran stehenden Tabelle enthaltene Einstufung der einzelnen Biotoptypen in Wertstufen basiert auf folgendem Schlüssel:

- **Bewertungsstufe 1 -**
Floristisch und vegetationskundlich wenig bedeutsame Lebensräume

Versiegelte Flächen und Bestände mit hohem Anteil von Pflanzenarten, die für naturschutzfachlich wenig bedeutsame Lebensräume charakteristisch sind. Flächen im Umbruch, intensiv genutzte Flächen, weit verbreitete Arten und Artengemeinschaften, die nicht oder nur wenig die natürlichen Standortverhältnisse widerspiegeln. Arten, welche die natürlichen Standortverhältnisse widerspiegeln, kommen nicht oder höchstens in sehr geringem Umfang vor.

- **Bewertungsstufe 2 -**
Lebensräume von floristisch und vegetationskundlich mittlerer Bedeutung

Artenarme bis mäßig artenreiche Vegetationseinheiten, in denen weit verbreitete, wenig standortspezifische Arten, meist nährstoffanspruchsvolle Arten dominieren. Störungszeiger, Zeiger für starke Düngung, Vielschnitt und Einsaat können vorhanden sein. Arten, die nährstoffarme Standorte anzeigen, treten nicht oder nur in geringer Menge auf. Standortspezifische Pflanzenarten sind höchstens in sehr geringem Anteil enthalten.

- **Bewertungsstufe 3 -**
Lebensräume von floristisch und vegetationskundlich hoher Bedeutung

Bestände, in denen Pflanzenarten einen hohen Anteil besitzen, welche die natürlichen Standortverhältnisse aufzeigen. Weit verbreitete, wenig standortspezifische Pflanzenarten können zum Teil ebenfalls einen hohen Anteil besitzen, treten aber meist in geringer Menge auf. Seltene, gefährdete und naturraumspezifische Pflanzenarten sowie Arten mit engem Standortspektrum sind höchstens in geringem Umfang enthalten. Arten intensiv genutzter Biozönosen und Störzeiger fehlen weitgehend.

- **Bewertungsstufe 4 -**
Lebensräume von floristisch und vegetationskundlich sehr hoher Bedeutung

Bestände, die überwiegend aus Arten aufgebaut werden, welche die natürlichen Standortverhältnisse aufzeigen und zudem seltene und gefährdete Arten enthalten. Auch wenig standortspezifische Arten können auftreten, besitzen in der Regel jedoch untergeordnete Anteile. Arten, die intensive Nutzung anzeigen fehlen, oder sind allenfalls sehr schwach vertreten.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 mit einer zulässigen Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 0,5 ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

Laut Bebauungsplan mögliche Versiegelung durch Überbauung im Bereich der Bauflächen:	17.407 m ²	41,5%
Private Gebietsrandeingrünung	1.735 m ²	4,1%
Sonstige private Grünfläche/gärtnerische Anlagen	15.671 m ²	37,4%
Laut Bebauungsplan mögliche Versiegelung durch versiegelte Verkehrsflächen (inkl. Heiligenhaus- und Versorgungsfläche):	6.623 m ²	15,8%
Öffentliche Grünfläche	519 m ²	1,2%
Summe (= Geltungsbereich)	ca. 41.955 m²	100%

Dies ergibt durch Überbauung und Herstellung der Erschließungsanlagen eine mögliche Neuversiegelung bzw. einen Verlust an Biotopflächen von 57,26%. Gleichzeitig kommt es auf 42,74% der Plangebietsflächen zu Biotopveränderungen.

Wertstufe	Fläche in der Wertstufe (m ²)	Biotopverlust	Biotopveränderung
1	1.275	730 m ²	545 m ²
2	13.900	7.960 m ²	5.940 m ²
3	22.925	13.125 m ²	9.800 m ²
4	3.900	2.235 m ²	1.665 m ²
Summe (= Geltungsbereich)	42.000	24.050 m²	17.950 m²

Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der im Folgenden genannten Maßnahmen ist erforderlich, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Wo Vermeidung und Ausgleich nicht möglich sind, werden Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

In der tabellarischen Aufarbeitung sind die Einzelkonflikte den o.g. Wertstufen zugeordnet. Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Auswirkungen auf die einzelnen Biotoptypen den geplanten landespflegerischen Maßnahmen flächenmäßig gegenübergestellt.

BIOTOPVERÄNDERUNGEN NACH WERTSTUFEN		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Wert- stufe	Auswirkungen auf Biotoptypen	betroffene Fläche (m ²)	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textliche Festsetzungen)	Ausgleich gesamt (m ²)	Verbleibender Eingriff (m ²)	Aufwertung (m ²)
1	Floristisch und vegetationskundlich wenig bedeutsame Lebensräume	545	Gärtnerische Anlage privater Grünflächen Sicherung einer hohen Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Pflanzgebote im Bebauungsplan. Deutliche Verbesserung des Bodenpotenzials im Vergleich zu den bisherigen Nutzungen der Wertstufe 1. Eingriffsmindernd anrechenbar in Bezug auf Bodenveränderungen für die privaten Grünflächen mit dem Faktor 1:2:	1.090	0	545
2	Lebensräume von floristisch und vegetationskundlich mittlerer Bedeutung	5.940	Gärtnerische Anlage privater Grünflächen Sicherung einer hohen Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Pflanzgebote im Bebauungsplan. Deutliche Verbesserung des Bodenpotenzials im Vergleich zu den bisherigen Nutzungen der Wertstufe 2. Eingriffsmindernd anrechenbar in Bezug auf Bodenveränderungen für die privaten Grünflächen mit dem Faktor 1:2:	11.880	0	5.940
3	Lebensräume von floristisch und vegetationskundlich hoher Bedeutung	9.800	Gärtnerische Anlage privater Grünflächen Sicherung einer hohen Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Pflanzgebote im Bebauungsplan. Mittlere Verbesserung des Bodenpotenzials im Vergleich zu den bisherigen Nutzungen der Wertstufe 3. Eingriffsmindernd anrechenbar in Bezug auf Bodenveränderungen für die privaten Grünflächen mit dem Faktor 1:0,5:	4.900	4.900	0

4	Lebensräume von floristisch und vegetationskundlich sehr hoher Bedeutung	1.665	Gärtnerische Anlage privater Grünflächen Sicherung einer hohen Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Pflanzangebote im Bebauungsplan. Geringe Verbesserung des Bodenpotenzials im Vergleich zu den bisherigen Nutzungen der Wertstufe 4. Eingriffsmindernd anrechenbar in Bezug auf Bodenveränderungen für die privaten Grünflächen mit dem Faktor 1:0,25:	415	1.250	0
	SUMME	17.950		18.285	6.150	6.485

Gemäß voran stehender Gegenüberstellung können die durch den Bebauungsplan möglichen Biotopveränderungen auf rund 1,795 ha alleine durch Maßnahmen zur gärtnerischen Eingrünung privater Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Somit verbleibt als im Gebiet nicht kompensierbarer Eingriff letztendlich der durch den Bebauungsplan ermöglichte Biotopverlust durch Nettoneuversiegelung auf ca. 2,405 ha. Dies entspricht den Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die Landschaftspotenziale Boden sowie Biotope. Zum Ersatz der erforderlichen Kompensation werden entsprechende Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Die Eingriffswirkungen auf die übrigen Landschaftspotenziale können durch landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes jeweils komplett kompensiert werden.³¹

³¹

Vgl. hierzu die Ausführungen des Umweltberichtes zur Entwicklungen des Umweltzustandes im Geltungsbereich bei Durchführung der Planung (Kapitel 7.2.2, Seite 29 f.) sowie zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (Kapitel 7.2.4, Seite 31 f.)

Externer Ausgleich - Ersatzgeldzahlungen

Zum Ersatz der erforderlichen Kompensation sind entsprechende planexterne Maßnahmen durchzuführen.

Der auf der Grundlage der vorliegenden Planung ermittelte, im Plangebiet selbst nicht kompensierbare Ausgleichsbedarf soll durch die Zahlung von Ersatzgeld gemäß § 10 Abs. 3 LNatSchG an eine innerhalb des Landkreises Mainz-Bingen eingerichtete Stiftung erfolgen. Die Stiftung stellt dabei sicher, dass die Ersatzgeldzahlungen funktional sinnvoll und zweckgebunden für zusammenhängende landespflegerisch geeignete Maßnahmen insbesondere der Biotopentwicklung verwendet werden, die ggf. auch in Budenheim oder in der näheren Umgebung eingesetzt werden.

Dieses Vorgehen wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zur Sicherung der genannten Zahlung liegt bereits eine vertragliche Vereinbarung vor.

Eingriffe in das prinzipiell wertvolle Sandrasenvorkommen im Plangebiet werden durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.³²

6.8 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

In der tangierenden Gonsenheimer Straße sind die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass zur Neuerschließung an diese heranreichenden Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden werden kann. Neue Leitungen sollen im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der üblichen Praxis innerhalb öffentlicher Flächen koordiniert zwischen allen Leitungsträgern verlegt werden.

Die planungsrechtliche Festsetzung der Führung von Versorgungsleitungen in unterirdischer Bauweise dient in erster Linie städtebaulichen sowie gestalterischen Gründen. Eine oberirdische Führung der Leitungen stellt eine unerwünschte Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner und des Ortsbildes dar.

Wasserversorgung

Gemäß Aussagen der Gemeindewerke sind im Bereich der Gonsenheimer Straße die für die Gebietserschließung erforderlichen Leitungen vorhanden. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlagen ist hier möglich.

Da der Wasserdruck aufgrund der Topographie nicht ausreicht, ist bei der Erschließung des Plangebietes die Errichtung einer Wasserdruckerhöhungsanlage erforderlich. Im Zuge der Abstimmung zwischen Gemeindewerken und Erschließungsplaner wurde ein Standort im Nordwesten des Plangebietes als strategisch beste Lage ermittelt. An diesen Standort könnte später auch die Erschließung eines eventuellen nördlich angrenzenden Teil 2 anbinden.

Entsprechend wird im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Wasser‘ festgesetzt.

³² Vgl. hierzu die Ausführungen zur Kompensation der Eingriffe in das Sandrasenvorkommen im Umweltbericht, Seite 32 f.

Schmutzwasser

Es kann eine Zuleitung in die kommunale Kläranlage über die bestehende Mischwasserkanalisation in der Gonsenheimer Straße erfolgen.

Stromversorgung

An das Plangebiet reichen bestehende Niederspannungskabeltrassen unmittelbar heran. Hieran kann bei der Gebietserschließung grundsätzlich angebunden werden.

Bei der Erschließung des Plangebietes ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Im Zuge der Abstimmung zwischen Gemeindewerken und Erschließungsplaner wurde ein Standort im Nordwesten des Plangebietes als strategisch beste Lage ermittelt. An diesen Standort könnte später auch die Erschließung eines eventuellen nördlich angrenzenden Teils 2 anbinden. Entsprechend wird im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Elektro‘ festgesetzt.

Wärmeversorgung

Der Bebauungsplan muss bzw. kann hierzu keine Vorgaben machen, die Entscheidung über die endgültige Versorgungsart fällt nachlaufend zum Bebauungsplan im Zuge der Realisierung bzw. im städtebaulichen Vertrag. Der Bebauungsplan lässt dabei eine Vielzahl von Möglichkeiten zu.

Eine Erschließung des Plangebietes mit Gas kann aus der angrenzenden ‚Gonsenheimer Straße‘ sichergestellt werden. Darüber hinaus sind auch alternative Versorgungsarten möglich wie z.B. Öl, Fernwärme, Blockheizkraftwerk oder Photovoltaik.

6.9 FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtheit der zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung führt zu der nachfolgenden Flächenbilanz. Im Sinne einer Umlegung ergibt sich - vorbehaltlich der exakten Flächenzuweisung - ein so genannter ‚Abzug‘ in der Größenordnung von ca. 17,0 %.

Flächentyp	Größe in ha	Anteil in %
Bezugsfläche im Plangebiet	4,20	100,0%
Bauflächen	3,48	83,0%
Verkehrsflächen	0,65	15,6%
öffentliche Grünflächen	0,05	1,2%
Sonstige Flächen (Versorgungsfläche sowie Gemeinbedarf für Heiligenhaus)	0,01	0,2%

7 UMWELTBERICHT

Dem Umweltbericht liegen die Erkenntnisse zahlreicher Gesetze, Programme und Pläne, umfangreicher landespflegerischer Betrachtungen im Rahmen der Gesamtkonzeption des FSE Lenneberg, die das vorliegende Plangebiet teilweise einbeziehen, sowie fachgutachterliche Untersuchungen (insbesondere zu Baugrund, Sandrasenvorkommen sowie Methangas) zugrunde.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die Ergebnisse des Scopings nach BauGB bzw. die qualifizierenden Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung sowie der förmlichen Beteiligung und der Offenlage mit einbezogen.

7.1 EINLEITUNG

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung von Bauland für die Nachfrage in der Gemeinde Budenheim nach Wohnraum. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand westlich der ehemaligen Mülldeponie, die nahezu vollständig zu einem Freizeit-, Sport- und Erlebnispark inkl. Golfplatz ausgebaut wurde. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von rund 4,2 ha.

Das derzeit überwiegend unbebaute Gelände soll über die unmittelbar angrenzende Gonsenheimer Straße erschlossen werden. Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die sonstigen Festsetzungen sollen Baurecht für Gebäude in Einzelhaus- bzw. Doppelhausbauweise ermöglichen, die sich um verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wohnwege zu attraktiven Nachbarschaften gruppieren.

In der Bebauungsplanung sind durch Baumpflanzungen verkehrsberuhigte Straßenräume, die Eingrünung des Gebietsrandes sowie eine umfassende Begrünung privater Grundstücksflächen vorgesehen. Weiterhin wird die Gebietsentwässerung entsprechend den allgemein anerkannte Regeln der Technik ausgeführt.

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Landwirtschaftsfläche‘ dargestellt. In der Gesamtkarte des Regionalplans sind darüber hinaus keine umweltbezogenen Darstellungen für das Plangebiet enthalten.

Planung Vernetzter Biotopsysteme

Das Plangebiet liegt in der Planungseinheit ‚Rhein-Nahe-Niederung‘.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) werden für die Deponie sowie die östlich angrenzenden Flächen des Steinbruchs folgende Entwicklungsziele formuliert: Trockenrasen, Felsen, Gesteinshalden und Trockengebüsche; Dünen- und Sandrasen, Halbtrockenrasen (teilweise Streuobstbestände), Tümpel, Weiher, Teiche.

Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet ‚Rheinhesisches Rheingebiet‘ vom 17.03.1977. Gemäß § 1 Abs. 2 der o.g. Verordnung sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes keine Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Im Südwesten grenzt das Naturschutzgebiet 7339190 ‚Lennebergwald‘ an.

Natura 2000

Natura 2000-Flächen sind im Gebiet selbst nicht ausgewiesen. An den Geltungsbereich grenzt im Südwesten das FFH-Gebiet ‚Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim (Nr. 6014-301)‘ sowie das Vogelschutzgebiet ‚Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim‘ an.

Im Rahmen der Planung für die Deponie Budenheim bzw. die Folgenutzung durch einen Freizeit-, Sport- und Erholungspark wurde eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, in der das Vorhaben auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der o.g. Gebiete geprüft wurde.³³ Die Prüfung ergab, dass es durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000-Schutzgebiete (§ 25 bis 27 LNatSchG) kommt.³⁴

Entwässerung

§ 2 Abs. 2 des Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz fordert für die Beseitigung von Niederschlagswasser, die Versickerung oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Biotopverbund

Für den großräumigen Biotopverbund hat das Gebiet keine nennenswerte Funktion.

Geologie und Böden

Die ursprünglichen Böden des Planungsraums sind nährstoffarme Böden der Kalkflugsande. „Der Baugrund im Plangebiet setzt sich meist aus bindigen Böden (Kalkmergel, Sand, Schluff und Ton mit Kalkstein) zusammen.“³⁵

Im Gegensatz zu den Flächen des angrenzenden Geländes (Steinbruch und Restmülldeponie) kommen im Plangebiet noch Relikte natürlicher Böden vor. Jedoch sind hier große Teile anthropogen überprägt (Landwirtschaft, Obstbau, Siedlung). In diesem Zusammenhang kommt den Restflächen, die bislang keinen bzw. nur geringfügigen Veränderungen durch den Menschen unterliegen, eine besondere Bedeutung zu.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden Untersuchungen zu Altlasten durchgeführt. Verdachtsmomente wurden für den Geltungsbereich ausgeräumt. Dies wurde durch die SGD, Regionalstelle bestätigt. Der Behörde sind im räumlichen Geltungsbereich keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Östlich des Plangebietes besteht mit einer Steinbruchwand eine Bodenveränderung. Gemäß einem geotechnischen Gutachten³⁶ ist die Nähe des Plangebietes zu der östlich des Plangebietes liegenden ehemaligen Steinbruchwand unbedenklich. Dabei wurde bestätigt, dass die Standsicherheit durch die geplante Bebauung, bei einem durch die Grenze des Geltungsbereiches vorgegebenen Sicherheitsabstand und geotechnischen Hinweisen zur Tragfähigkeit des Baugrundes, nicht negativ beeinflusst wird. Dies gilt auch für den südlichen Teilbereich, wo kein Depo-

³³ Vgl. Bierbaum.Aichle.Landschaftsarchitekten: Verträglichkeitsprüfung – Potenzielle und tatsächliche Auswirkungen des Freizeit-, Sport- und Erholungsparks Lenneberg Mainz-Budenheim aus das FFH-Gebiet 6014-301 Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim', das Vogelschutzgebiet 6014-401 'Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim' sowie das Vogelschutzgebiet 6013-401 'Rheinauen Bingen-Ingelheim', Mainz, Juli 2006.

³⁴ Vgl. ebenda: Bierbaum.Aichle.Landschaftsarchitekten: Verträglichkeitsprüfung ..., S. 49.

³⁵ Ebenda: Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten zur Versickerung ..., S. 8.

³⁶ Vgl. Geotechnik GmbH: Ergänzung zum Gutachten vom 20.8.2008, Mainz, 16. Okt. 2008.

niematerial mehr eingebaut wurde und somit die ehemalige Steinbruchwand seit mehr als 30 Jahren unverändert vorhanden ist.

Das Gutachten „Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasungen der ehemaligen Deponie Budenheim vom April 2014“³⁷ führt hinsichtlich der Standsicherheit aus:

„Ausweislich der Schichtenverzeichnisse (Anlage 5) wurden im Untergrund die erwarteten Schichten des Mainzer Beckens aufgeschlossen, im wesentlichen Tone, Tonsteine und Schluffe mit dichter Lagerung. Störungen und Hohlräume bzw. Verkarstungen wurden nicht erbohrt. Von daher besteht keinerlei Veranlassung, an der Standsicherheit des künftigen Baugebietes zu zweifeln. Die in [9] geäußerte Besorgnis einer möglichen Destabilisierung besteht nicht. Die nach dem vorlaufenden Steinbruchbetrieb vorgenommene Rückverfüllung des Bruchs mit Abfällen hat zu einer Gegenschüttung geführt, die jede Destabilisierung im Plangebiet ausschließt. Im Südbereich, wo diese Gegenschüttung nur teilweise vorhanden ist, sind die Böschungen abgeflacht. Nachlaufende Setzungen der Deponieaufstandsfläche mit Auswirkungen auf das Baugebiet sind angesichts der seit Verfüllung und Rekultivierung vergangenen Zeitspanne ebenfalls nicht mehr zu erwarten.“³⁸ Nach Aussage des Gutachters sind daher keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

Des Weiteren wurde eine Radonmessung³⁹ im Plangebiet durchgeführt. Die ermittelten Werte werden hinsichtlich ihrer Bedeutung für die geplante Wohnnutzung als unbedenklich eingestuft.

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Grundwasserentnahmen sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Bestehende oder geplante Trinkwasserschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Grund- oder Stauwässer wurden in Tiefen von max. 3 m unter Gelände nicht festgestellt.⁴⁰ „Jedoch ist in extremen und lang anhaltenden Nassperioden (z.B. auch im Frühjahr) mit lokalen Stau- und Schichtwässern zu rechnen.“⁴¹ Hinweise auf Belastungen des Grundwassers durch Schadstoffe liegen nicht vor. Eine potentielle Gefährdung könnte von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere Düngung und Spritzmittelausbringung) ausgehen.

Die am östlichen Plangebietsrand verlaufende tektonische Verwerfung ist verlehmt und bildet einen Grundwasserstauer. Für die Dokumentation der Grundwassersituation und die Beprobung und analytische Überwachung der Grundwasserqualität besteht ein Netz aus Grundwassermessstellen, von denen sich vier im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld davon befinden. Die Grundwassermessstellen werden regelmäßig beprobt, das Grundwasser analysiert und die Grundwas-

³⁷ Vgl. Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasung, S. 4.

³⁸ Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasung, S. 5.

³⁹ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: BVH ‚Wohnen am Golfplatz‘, ...

⁴⁰ Vgl. ebenda: Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten zur Versickerung ..., Seite 4.

⁴¹ Ebenda: Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten zur Versickerung ..., Seite 4.

serbestände in den Messstellen eingemessen. Die Daten sind bzw. werden in den Jahresberichten des Entsorgungsbetriebes Mainz dokumentiert.

Klima / Luft

Das Klima wird besonders durch hohe Temperaturen und durch geringe Niederschläge geprägt. So beträgt die mittlere wirkliche Niederschlagssumme im Jahr ca. 550 mm. Während der Sommermonate überwiegen schwül-heiße Wetterlagen, während der kalten Jahreszeit kommt es zu einer hohen Anzahl an nass-kalten Nebeltagen.

Im Plangebiet kommt es zur Bildung von Kalt- und Frischluft. Diese fließt derzeit bei austauscharmen Wetterlagen aufgrund der Hangneigung und Exposition nach Norden in Richtung Rhein ab.

Das Plangebiet bildet mit den umgebenden Flächen einen ‚Puffer‘ zwischen den Siedlungsflächen Budenheims und dem Lennebergwald.

Insgesamt kann das Klimapotenzial als mittel empfindlich gegenüber den zu erwartenden Eingriffen bewertet werden.

Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Grundlagenermittlung für den Fachbeitrag Naturschutz für den FSE Lenneberg fand eine Erfassung der vorkommenden Biotoptypen und Vegetationsstrukturen⁴² sowie des faunistischen Arteninventars⁴³ statt. Darüber hinaus wurde im weiteren Verfahren ein Fachbeitrag Fauna/Artenschutz⁴⁴ erstellt.

Die vorgefundenen Vegetationseinheiten sind meist sehr stabil und zeugen von der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung. Einige Teilflächen liegen brach, woraus ein abwechslungsreiches Mosaik genutzter und ungenutzter Flächen resultiert. Auf einigen Teilflächen treten magere, artenreiche Glatthaferwiesen auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten darüber hinaus kleinflächig, isoliert liegende Vorkommen an Sandrasen auf.

Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁴⁵ kommen nicht vor.

Im Plangebiet konnten bei Bestandsaufnahmen verschiedene relevante Tierarten (Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken) nachgewiesen werden. Bei den Reptilien wurde die streng geschützte Zauneidechse angetroffen.⁴⁶

⁴² Zur Bestandserfassung und –bewertung zur Flora wird auf die Ausführungen im Kapitel Umwelt und Natur verwiesen; Kapitel 6.7, Seite 17 ff.

⁴³ Vgl. Landschaftsökologie und Zoologie (Verfasser): Faunistischer Fachbeitrag – Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg Budenheim/Mainz, Mainz, März 2006

⁴⁴ Vgl. Beratungsgesellschaft NATUR dbR: 482-4 Wohngebiet an der Gonsenheimer Straße ‚Teil 1‘ Stadt Budenheim Fachbeitrag Fauna / Artenschutz Berichtsentwurf, Nackenheim, November 2013.

⁴⁵ Hinweis: Früher § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

⁴⁶ Vgl. ebenda: Beratungsgesellschaft NATUR dbR: 482-4 Wohngebiet an der Gonsenheimer Straße ...,

Landschaftsbild / Erholung

Großräumig ist das Landschaftsbild durch den Ballungsraum Mainz / Wiesbaden geprägt. Siedlungen, Gewerbe, Industrie und große Versorgungs- und Verkehrsachsen stellen eine großräumige Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

Im derzeitigen Zustand stellt das Plangebiet den unmittelbaren Übergang zwischen der Ortslage Budenheim im Westen und der Fläche der renaturierten Deponie im Osten dar. Das westlich angrenzende, erschlossene und bebaute Gebiet weist mit der einseitig erschlossenen Gonsenheimer Straße auf die mit der vorliegenden Planung dokumentierte Weiterführung hin. Der überwiegende Teil des Plangebietes war bislang durch seine Einzäunung nicht zugänglich.

Das Plangebiet wurde bisher durch seine Randlage am Entsorgungszentrum Budenheim geprägt. Das Entsorgungszentrum mit all seinen dazugehörigen Nebenanlagen und der Deponiekörper sind planfestgestellte Nutzungen. Der Deponiebetrieb wurde eingestellt, die Deponiefläche ist inzwischen fachgerecht abgedeckt und wurde als Erweiterungsfläche für den Golfplatz genutzt. Das gesamte Gelände wurde im Rahmen der Rekultivierungsplanung in den Freizeit-, Sport- und Erholungspark ‚Lenneberg‘ umgewandelt.

Das Plangebiet sowie die angrenzende Deponiefläche waren bislang nicht öffentlich zugänglich. Im Rahmen der nahezu abgeschlossenen Entwicklung der Fläche hin zu einem Freizeit-, Sport- und Erholungspark sind zukünftig Naherholungsnutzungen auf der ehemaligen Deponie möglich. Insbesondere werden frühere überörtlich bedeutsame Wegeverbindungen reaktiviert.

Somit ist eine attraktive Anbindung des angrenzenden Naherholungsgebietes durch das Plangebiet gegeben. Die gute fußläufige Erschließung und die unmittelbare Ortsnähe weisen dem Gebiet eine hohe Bedeutung für die ortsnahe Erholung zu.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Immissionen

Der Deponiebetrieb wurde eingestellt, die Deponiefläche ist inzwischen fachgerecht abgedeckt und wurde als Erweiterungsfläche für den Golfplatz genutzt. Das gesamte Gelände wurde im Rahmen der Rekultivierungsplanung in den Freizeit-, Sport- und Erholungspark ‚Lenneberg‘ umgewandelt. Geräusche von der Deponie werden daher nicht auftreten. Grundsätzlich sind Geräusche durch Betrieb und Pflege des neu entwickelten Golfplatzes aus den östlich angrenzenden Flächen möglich.

Darüber hinaus besteht nach der Abdeckung der Deponie die Möglichkeit der Migration von anstehenden Gasen. Diese werden falls erforderlich jedoch in den parallel zum östlichen Gebietsrand verlaufenden Gasrigolen kontrolliert aufgefangen und abgeleitet. Gemäß einem Gutachten⁴⁷ vom April 2014 wurden im Rahmen von aktuellen Messungen in der Bodenluft des geplanten Neubaugebietes keine Methangasbefunde ermittelt.⁴⁸

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet besteht ein Heiligenhäuschen. Im Südteil des Plangebietes befinden sich Gebäude des Umweltbildungszentrums. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlichen an diesem Standort aufgegeben.

⁴⁷ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Gefährdungsabschätzung durch MethanAusgasungen.

⁴⁸ Eine Restunsicherheit der Messungen wurde durch eine Wiederholungsmessung im Juni 2014 ausgeräumt. Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Ergebnisse Deponiegasmessung vom 30.06.2014, Bruchsal, Juli 2014.

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale.

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten:

Arten- und Biotoppotenzial

Bei Durchführung der Bebauungsplanung ist der Verlust von unterschiedlichen Biotoptypen möglich. Damit verbunden ist:

- eine Verdrängung und der Verlust von Lebensraumfunktionen für Tierarten des Offenlandes (mit Anpassung an Agrarbiotope),
- die Beseitigung von Vegetationsbeständen, Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten, Verlust von Gehölzen,
- die Vernichtung von Habitatstrukturen für anzutreffende Arten sowie andere Organismengruppen der Agrarlandschaft.

Durch die Herstellung von Verkehrsflächen und der Entwicklung privater Grundstücksflächen kommt es zu einem Verlust von kleinflächigen Sandrasenvorkommen.

Allerdings ist der Verlust des lokalen Sandrasenvorkommens prinzipiell erheblich.

Auch die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial sind als erheblich einzustufen. Zwar sind aufgrund der natürlichen Standortvoraussetzungen das Vegetationsvorkommen und die faunistische Artenausstattung eher wenig ausgeprägt, doch dient die Fläche als Lebensraum für einige artenschutzrelevante Tierarten. Insbesondere der Zauneidechse.

Bodenpotenzial

Mit der gemäß Bebauungsplan möglichen Neuversiegelung durch Überbauung im Bereich der Bauflächen sowie versiegelte Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen ist ein dauerhafter Totalverlust der Bodenfunktionen verbunden.

Ferner sind nachteilige Veränderung der Bodenfunktionen zu erwarten (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, Biotisches Ertragspotenzial).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit erheblich.

Klimapotenzial

Erhebliche Auswirkungen auf das Klimapotenzial sind nicht festzustellen. Besondere klimatisch relevante Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Die Auswirkungen, welche durch die geplante Neubebauung auf die bestehende Bebauung zu erwarten sind (z.B. Reduzierung der Kaltluftentstehung bzw. durch eine Minderung der Abküh-

lung), werden sehr gering ausfallen. Vergleichbare Planungssituationen haben gezeigt, dass Veränderungen im Bestand nicht wahrnehmbar, wahrscheinlich sogar nicht messbar sind.

Das Umfeld des vorliegenden Geltungsbereiches ist kein Raum mit besonderer bioklimatischer Belastung, sodass erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen oder Hitze und Schwülebelastungen durch das Neubaugebiet nicht zu erwarten sind. Vereinzelt kann es baubedingt zu Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte kommen. Gleichzeitig sind negative Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen möglich (Verlust von Freiflächen, verstärkte Aufheizung der Luft über den versiegelten Flächen). Letztendlich entstehen erhöhte Abgas- und Lärmimmission durch eine Steigerung des Verkehrsaufkommens sowie durch weitere emittierende Nutzungen wie z.B. Gebäudeheizungen.

Wasserpotenzial

Aufgrund der mit der Erschließung verbundenen Bodenversiegelung durch Straßen, Gebäude und Nebenanlagen kommt es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig ist eine Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung wahrscheinlich.

Die Auswirkungen sind grundsätzlich erheblich. Die Intensität der Beeinträchtigung ist hoch. Allerdings kann durch mittlerweile übliche Methoden das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet bzw. außerhalb des Gebietes zurückgehalten und verwertet werden. Dies reduziert die Eingriffserheblichkeit auf ein wenig erhebliches Maß.

Landschaftsbildpotenzial

Durch die Bebauungsplanung wird ein abschließender Ortsrand entlang des FSE-Geländes gestaltet. Gleichzeitig kommt es zu einem irreversiblen Verbrauch an Flächen sowie einem Verlust von Gehölzstrukturen. Der verloren gehende Landschaftstyp ist im Umfeld des FSE-Geländes noch großräumig vorhanden.

Durch den Bebauungsplan wird die Erreichbarkeit der Landschaft aus dem Siedlungsbereich hinaus für Spaziergänger, Radfahrer und sonstige naturbezogene Erholungsformen verbessert, da das Plangebiet bisher größtenteils umzäunt war und während des Deponiebetriebes der letzten Jahrzehnte eine Wegeverbindung nach Osten nicht bestand. Mit dem Bebauungsplan wird die Durchlässigkeit zwischen Ort und Freizeit-, Sport- und Erholungspark neu geschaffen. Die Wege zu den erholungswirksamen Freiräumen werden kürzer und die Erholungsqualität damit insgesamt verbessert.

Immissionsschutzrechtliche Belange

Das gesamte Gelände wurde im Rahmen der Rekultivierungsplanung in den Freizeit-, Sport- und Erholungspark ‚Lenneberg‘ umgewandelt. Negative Beeinträchtigungen für das Plangebiet durch Geräusche oder Gerüche von der ehemaligen Deponie sind daher nicht zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Belangen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft. Die Betrachtung möglicher Geräuschimmissionen auf das Plangebiet von der angrenzenden Golfplatznutzung hat keine Indizien für ein kritisches Nebeneinander der Funktionen ergeben.

Bezüglich möglicher seitlicher Gasmigrationen aus dem ehemaligen Deponiekörper wurde eine Gasrigole außerhalb des Plangebietes hergestellt. Ausgasungen werden dadurch aufgefangen und abgeleitet. Ergänzend wurde eine Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, welche die Ausführung der Gebäudegründungen vorschreibt und so dem vorsorgenden Schutz der Neubebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen dient.

Zusammenfassend lassen die Gutachten darauf schließen, dass die geplanten Bauflächenausweisungen des Bebauungsplans mit den benachbarten Nutzungen verträglich sind.

Gemäß dem Gutachten⁴⁹ vom April 2014 wurden im Rahmen von aktuellen Messungen in der Bodenluft des geplanten Neubaugebietes keine Methangasbefunde ermittelt.⁵⁰

7.2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die heutigen Nutzungen bestehen bleiben würden und damit der derzeitige Umweltzustand weitgehend erhalten bliebe.

Bei Beibehaltung des Plangebietes in seiner heutigen Form wären keine zusätzlichen Störungen und Schädigungen zu den bereits bestehenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Gleichzeitig würden jedoch bisher un- oder untergenutzte Flächen weiterhin untergenutzt bleiben und letztendlich die fehlende Durchlässigkeit bzgl. Naherholungsfunktionen und damit verbunden ein geringerer Erholungswert weiterhin Bestand haben.

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die nachfolgend genannten Maßnahmen soll bedeutsamer Lebensraum erhalten oder verbessert werden sowie das Landschaftsbild regionstypisch und ästhetisch ansprechend gestaltet werden.

Gebietseingrünung

In der 7 m breiten öffentlichen Grünfläche im Süden sowie den 3 m breiten privaten Anpflanzflächen entlang des nördlichen und östlichen Gebietsrandes soll eine einheitliche randliche Baugebietseingrünung von hoher Qualität hergestellt werden. Die zugehörigen Bestimmungen sichern auf diesen Flächen einen Mindestanteil an Großgehölzen mit standortgerechten Laubgehölzen. Insbesondere im Osten sind die gebietsinternen Eingrünungen in Verbindung mit der angrenzenden Eingrünung des Golfplatzes bzw. der Gasrigole zu sehen.

Die Maßnahme gestaltet den Übergangsbereich zwischen Agrarlandschaft/Freizeit-, Sport- und Erholungspark sowie der Siedlung und kompensiert somit die durch die Planung verursachten Eingriffe in das örtliche Landschaftsbild.

Sonstige Begrünung der Baugrundstücke

Durch planungsrechtliche Festsetzungen zu Bepflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie ordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen wird eine Mindestbegrünung privater Grundstücksflächen gesichert.

Unterstützt wird diese Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auch dadurch, dass im gesamten Plangebiet die zulässige GRZ bzw. die zulässige Überschreitungsmöglichkeit mit 0,35 bzw. maximal 0,5 unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bleibt und somit die Bodenversiegelung reduziert und gleichzeitig den Grünanteil im Plangebiet erhöht.

⁴⁹ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann: „Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasungen.“

⁵⁰ Eine Restunsicherheit der Messungen wurde durch eine Wiederholungsmessung im Juni 2014 ausgeräumt. Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann: Ergebnisse Deponiegasmessung vom 30.06.2014, Bruchsal, Juli 2014.

Begründung des Straßenraums

Innerhalb der Verkehrsflächen wurden zahlreiche Standorte zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Diese Bestimmungen dienen zum einen der umfassenden Durchgrünung des Gebietes und gleichzeitig der Gestaltung des Straßenraums in Hinblick auf eine Beruhigung der Verkehre.

Kompensation des Eingriffs in das lokale Sandrasenvorkommen

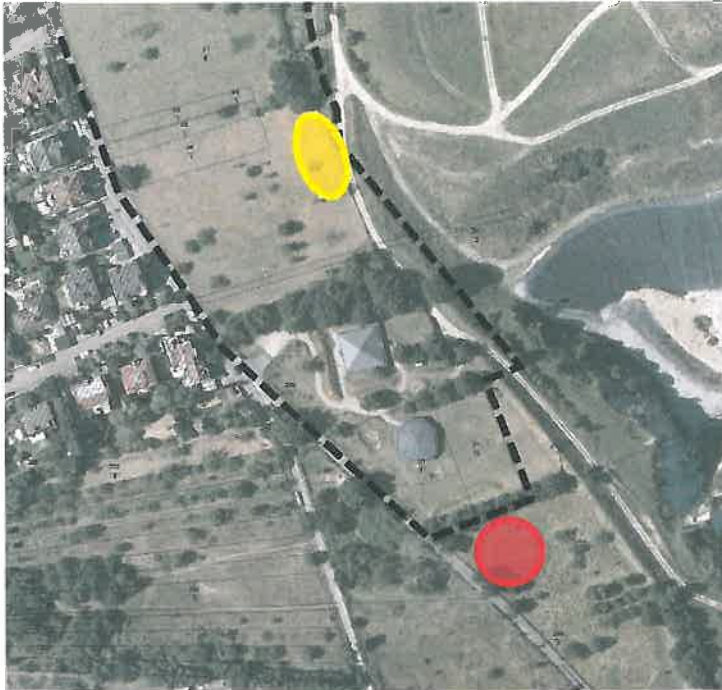


Abb. 8: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des bestehenden Sandrasenvorkommens (gelb) und der geplanten Kompensationsfläche im Anschluss an den Geltungsbereich im Süden (rot)

Das im Plangebiet anstehende Sandrasenvorkommen wurde erfasst und beurteilt.⁵¹ Das Vorkommen besitzt derzeit eine Größe von 465 m² und ist rudimentär ausgeprägt. Vereinzelt sind gefährdete Arten (Zwerg-Schneckenklee, Kegelfrüchtigem Leimkraut sowie Platterbsen-Wicke) anzutreffen.

Generell haben Sandrasen aufgrund ihrer Seltenheit eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Für das im Gebiet anzutreffende Vorkommen wurde allerdings festgestellt, dass es sich in einem fortgeschrittenen Abbaustadium befindet und langfristig nur schwer erhalten werden kann. Dies liegt u.a. daran, dass an der vorhandenen Stelle die Sandauflage zu gering ist; ferner daran, dass Sandsteppenrasen auf flach ausgebreiteten Kalkflugsanden sehr anfällig sind und letztendlich daran, dass

Sandrasen im Verlaufe der Sukzession von konkurrenzstärkeren Vegetationseinheiten überwachsen werden.

Gemäß o.g. Begutachtung besitzt das lokale Vorkommen aus sich heraus kaum Chancen zur Erhaltung. In der vorliegenden Ausprägung unterliegen die Sandrasenvorkommen im Plangebiet nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG⁵². Es besteht keine Notwendigkeit einer Befreiung.

Im Gegensatz dazu bietet die vorliegende Planung Möglichkeiten Maßnahmen zur fachgerechten Kompensation durchzuführen und Sandrasen in räumlicher Nähe wieder anzusiedeln. Dazu werden in der o.g. Untersuchung konkrete Kompensations-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen, die im Zuge der vorliegenden Baugebietentwicklung durchgeführt werden sollen.

⁵¹ Ingenieurbüro Dechent: Erfassung und Beurteilung eines Sandrasenvorkommens sowie Erläuterung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im geplanten Baugebiet Wiesmoorer Straße / Gonsenheimer Straße, Wohngebiet Teil 1' in der Gemarkung Budenheim; Saulheim, August 2008

⁵² Hinweis: Früher § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Die in der o.g. Untersuchung vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen werden südlich des vorliegenden Plangebietes durchgeführt. Zur rechtlichen Sicherung dieser Maßnahmen wurde ein Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) sowie eine vertragliche Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag „Sandrasen“) zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen getroffen.⁵³

Zu dieser Kompensationsmaßnahme hat der die Ersatzfläche stellende Erbbaupachtnehmer bereits schriftlich gegenüber dem Investor die Verfügbarkeit erklärt.

Allgemeine Schutzmaßnahmen für das Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan ist vorgeschrieben, private Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzurichten. Durch extensive Pflege der privaten Grünflächen kann eine Erhaltung bzw. Aufwertung der Bodenfunktionen erreicht werden.

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen auf eine ungestörte Lagerung der Bodenhorizonte zu achten. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass Pestizide auf privat genutzten Grünflächen nicht verwendet werden dürfen. Versickerungs- und Ableitungsanlagen für Oberflächenwasser sollten mit Mutterboden übererdet werden. Dies führt zu einer Verbesserung der Situation im Bereich des Bodenpotenzials.

Im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass gemäß § 202 BauGB Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18 915 verwiesen.

Der Baubetrieb hat allgemein so zu erfolgen, dass weder Boden noch Grundwasser durch auslaufende Betriebsstoffe belastet werden können. Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u.a. Bindemittel) zu verhindern.

Allgemeine Schutzmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

Das Bebauungsplankonzept sieht die Behandlung und Verwertung des auf Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Entstehens vor. Dabei sind z.B. die Sammlung anfallenden Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung und eine anschließende Verwendung als Brauch- und Gießwasser möglich.

Im Zuge der Konzeption für die Gebietsentwässerung ist die Herstellung von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen geplant. Das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser wird aus dem Gebiet heraus in einen Stauraumkanal geleitet.⁵⁴

Hierdurch kann die eingriffswirksame Beeinträchtigung des Oberflächenwasserhaushalts maßgeblich verringert werden.

Auf die Verwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln soll verzichtet werden, um den Boden, die (Boden)-Fauna, die Vegetation und insbesondere das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Allgemeine Schutzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotopschutz

Im Bebauungsplan wird die Anlage landschaftsgärtnerisch gestalteter Grünanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen vorgeschrieben.

⁵³ Vgl. Anhang 6 Textliche Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan

⁵⁴ Vgl. hierzu Kap. 6.6, Seite 15

Entlang der Grundstücke am nördlichen, östlichen und südlichen Gebietsrand werden Pflanzungsmaßnahmen zur Eingrünung des Gebietes und zur Ortsrandgestaltung unter Verwendung heimischer, standortangepasster Arten vorgeschrieben.

Um einen langfristigen Erfolg der vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Vorbereitung der Vegetationstragschicht erfolgt nach DIN 18915. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.

Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zum Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen wird darauf verwiesen, dass die Vorschriften der DIN 18920 greifen.

Die geplante Baugebietsrealisierung zerstört Lebensräume der Zauneidechse und es drohen Individuenverluste. Um dies zu vermeiden, wurden durch den Gutachter Minimierungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen formuliert.

Angrenzend an das Plangebiet wurden bereits fachlich geeignete Ersatzflächen angelegt und den im Geltungsbereich vorhandenen Individuen durch Umsiedlung/Vergrämung ein neuer Lebensraum geschaffen. Die Erkenntnisse zum Artenschutz stehen der geplanten Baugebietsrealisierung daher nicht im Wege. Die im Gutachten dargelegten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Zur rechtlichen Sicherung dieser Maßnahmen wurde ein Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) sowie eine vertragliche Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag „Zauneidechsen“) zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen getroffen.⁵⁵

Allgemeine Schutzmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft und Erholung

Im Bebauungsplan wird die Anlage landschaftsgärtnerisch gestalteter Grünanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen vorgeschrieben.

Durch Bestimmungen zur Anpflanzung von Flächen wird eine gebietseingrenzende Umpflanzung mit Gehölzen zum angrenzenden Offenland geschaffen.

Durch die öffentliche Durchlässigkeit des Plangebietes über Straßen und Wegen wird die Erreichbarkeit des neuen angrenzenden Naherholungsschwerpunktes gesichert.

Allgemeine Schutzmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

Möglichen Gefahren gegenüber Ausgasungen der ehemaligen Mülldeponie wurde bereits im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Anlage einer Gasrigole im Übergang zum vorliegenden Plangebiet vorgebeugt. Bzgl. eines theoretisch bestehenden Restrisikos wurden im Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen, die eine Schotterschicht unter den im Geltungsbereich geplanten Gebäuden vorschreiben.

⁵⁵ Vgl. Anhang 6 Textliche Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan

Eine zusätzliche nachsorgende Beobachtung über vorhandene Gasmessstellen ist bereits im abfallwirtschaftlichen Verfahren zum Abschluss des Deponiebetriebs geregelt und sichergestellt.

Der Gutachter Dr. Pfirrmann empfiehlt ebenfalls eine Wiederholung der Messungen über drei Jahre. Darüber hinaus werden durch den Gutachter weitere vorsorgliche Maßnahmen empfohlen:

- „Baubegleitende Überprüfung der Baugruben im Wohngebiet durch entsprechende Gasmessungen,
- Vermeidung von gaswegsamen Verbindungen zwischen Entwässerung des Wohngebietes und der ehemaligen Deponie, z.B. durch Einbau von Siphons,
- Vermeidung von offen endenden Leitungen, Schächten oder anderen Hohlräumen im Untergrund des Baugebietes,
- Gas- und wasserdichte Abdichtung von Kabel- und Leitungsdurchführungen in den Unterschoßen der Gebäude, z.B. mit Standard-Ringraumdichtungen (z.B. Fabrikate Hauff, Doyma, Roxtec, o.a.),
- Qualitätssicherung der Planung und Ausführung durch einen mit Deponiegas erfahrenen Fachingenieur sowie
- messtechnische Überwachung des Randstreifens⁵⁶

„Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Überwachung der Deponie, insbesondere Einbeziehung der Flächen in die regelmäßigen FID-Messungen zur Feststellung von möglichen Gasaustritten, vor allem in der unmittelbaren Umgebung von Gebäuden und Schächten. Die Begehung erfolgt durch oder im Auftrag des Entsorgungsbetriebes einmal jährlich.“⁵⁷ Derartige Messungen sind laut dem Gutachter „... erst dann in Erwägung zu ziehen, wenn entweder die vorhandenen Gasmesspegel nennenswerte Methanbefunde aufweisen oder bei der Freimessung der Baugrubensohlen (siehe 4) Auffälligkeiten hinsichtlich Methan zutage treten sollten.“⁵⁸

Gemäß dem Gutachten⁵⁹ vom April 2014 wurden im Rahmen von aktuellen Messungen in der Bodenluft des geplanten Neubaugebietes keine Methangasbefunde ermittelt.

7.2.5 Anderweitige geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Grundsätzlich andere Planungsalternativen bestehen nicht.

Der Standort der vorliegenden Bebauungsplanung ist Teil des umfassenden Gesamtkonzeptes zur Folgenutzung der ehemaligen Abfalldeponie Budenheim. Gleichzeitig ist die Planung Ergebnis von Betrachtungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP).

Bis auf die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Biotope können alle Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter im Plangebiet selbst kompensiert werden. Lediglich die Auswirkungen durch zulässige Bodenneuversiegelung können nicht im Gebiet ausgeglichen werden. Hierfür wird ein Ausgleich durch Zahlung von Ersatzgeld vorgesehen.

⁵⁶ Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Tabelle

⁵⁷ Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Tabelle

⁵⁸ Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: Tabelle

⁵⁹ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: „Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasungen.“

Der Verlust des lokalen Sandrasenvorkommens kann ortsnah kompensiert werden. Durch die vorgeschriebene Behandlung und Verwertung anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken, können negative Effekte bzgl. des Wasserhaushalts reduziert werden.

Durch die Gebietsentwicklung wird ein wichtiger Baustein zur Verbindung des bestehenden Siedlungsbereichs Budenheims und dem neuen Freizeit-, Sport- und Erlebnispark Lenneberg geschaffen. Damit steigert die Planung in erheblichem Maße die Naherholungsqualität für die Gemeinde.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren

Die durchgeführte landespflegerischen Erhebungen und Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen bei der Untersuchung des Baugrundes sowie bei der orientierenden Ersteinschätzung möglicher Immissionen durch Geräusche sowie bei der Methangas- und Radonmessungen zur Anwendung.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Aufgrund der umfassenden Planungstätigkeiten im Zusammenhang mit dem Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg bestehen gute Kenntnisse zum Plangebiet. Eine Reihe von Fachuntersuchungen wurde dabei durchgeführt, die auch für die vorliegende Bebauungsplanung verwendet werden konnten– siehe verschiedene Zitate und Querverweise. Mit den zuständigen Fachbehörden wurden grundsätzliche bzw. werden laufende Abstimmungen durchgeführt.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die in der Umweltprüfung verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Gebiet angemessen erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Maßnahmen des Planungsträgers

Gemäß Vorgabe des Baugesetzbuchs § 4c überwachen die Gemeinden ‚... die erheblichen Umweltauswirkungen, 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.‘

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan stützt sich die Auseinandersetzung mit den Planinhalten und deren möglichen Folgen auf die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Aufstellungsverfahren sowie auf verschiedene einschlägige Fachgutachten. Hinzu kommt ein großer Erfahrungshintergrund bei den Beteiligten aus der Realisierung des benachbarten Freizeit-, Sport- und Erholungsparks (FSE) Lenneberg.

Nach Thematik und Tiefgang der Vorgehensweise wird von einer weitgehenden Erfassung der relevanten Sachverhalte ausgegangen. Damit dürften die maßgeblichen schwerwiegenden Umweltauswirkungen erkannt und bereits in die Planung eingestellt sein. In der Regel werden geeignete und umfängliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Prognoseunsicherheiten, die

unvorhergesehene schwerwiegende Auswirkungen befürchten lassen, drängen sich, abgesehen von den nicht gänzlich auszuschließenden Auswirkungen aus der beendeten Nutzung der benachbarten Mülldeponie, nicht auf.

Aufgrund der Ausrichtung des Monitorings im Rahmen des Bebauungsplans auf die schwerwiegenden Umweltauswirkungen, die nicht vorhergesehen wurden bzw. die nicht in die Planung eingegangen sind, sowie unter Würdigung der Aufgaben von zuständigen Behörden -siehe unten ‚Pflichten Dritter ...- ist prinzipiell die nachfolgend dargestellte Vorgehensweise beabsichtigt:⁶⁰

Umweltauswirkung	Indikator	Informationen von Behördenseite (i.V.m. § 4a BauGB)	Überwachungsmaßnahmen des Planungsträgers	Anmerkungen
Schutzgüter Natur und Landschaft				
Sandrasen (Neuanlage)	Beschwerden bzw. Hinweise auf Verbuschung oder Fehlnutzung	Kreisverwaltung Mainz-Bingen als Untere Naturschutzbehörde	keine vorgesehen nur bei Vorliegen konkreter Hinweise auf Beeinträchtigungen	Betrifft Kompensationsfläche außerhalb Geltungsbereich
Schutzgut Mensch (und seine Gesundheit)				
▪ Lärm durch die benachbarte Golfplatznutzung – insbesondere durch Abschlaggeräusche sowie maschinelle Pflegearbeiten	Beschwerden aus der Bevölkerung	kein spezielles Überwachungsprogramm	keine vorgesehen nur bei Vorliegen konkreter Hinweise auf Beeinträchtigungen sind Referenzmessungen an wesentlichen Immissionsorten denkbar.	Abstimmung mit Golfplatzbetreiber zur optimierten Organisation von Betriebsabläufen
▪ Einwirkungen durch Ausgasungen,	Laufendes Monitoring nach Abfallrecht	SGD Süd, Regionalstelle WAB		Überwachung der Gaskollektoren, Gasbildung und -migration Pflicht- und Daueraufgabe des Entsorgungsbetriebs Mainz im Rahmen der Nachsorge der Deponie
▪ Einwirkungen durch Methanausgasungen			Für die Zeitdauer von 3 Jahren sollen die sechs Pegel halbjährlich jeweils im Januar und Juli beprobt werden. Als sinnvoll wird dabei erachtet die ggf. erfolgten Sickerwasserzutritte durch abpumpen zu entfernen.	Gutachterliche Empfehlung ⁶¹

⁶⁰ angelehnt an: BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Monitoring und Bauleitplanung – Endbericht zum Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des BBR, Bonn, 2006.

⁶¹ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann: ‚Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasungen, S. 5.

Pflichten Dritter zum Monitoring gemäß Baugesetzbuch

In der Konzeption des Baugesetzbuches sind zum Monitoring zwei Zuständigkeiten verankert: einerseits die Gemeinde mit den von ihr geplanten Überwachungsmaßnahmen, andererseits die Behörden, die der Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen bereitstellen müssen. Die Unterrichtungspflicht zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist dabei als ‚Bringschuld‘⁶² zu sehen.

Danach kann die Gemeinde erwarten, dass ihr die Fachbehörden die in deren Zuständigkeit anfallenden Erkenntnisse zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen mitteilen. Nach der gesetzlichen Gewichtung haben zusätzliche, eigens aus Anlass des Bebauungsplans von der Gemeinde durchzuführende Überwachungsmaßnahmen nur ergänzende Funktion.⁶³

An dieser Stelle ist auf die teilweise umfangreich bestehenden behördlichen Überwachungsinstrumentarien zu verweisen. Zu nennen sind in Hinblick auf die vorliegende Planung beispielsweise:

- Überwachungen im Zusammenhang mit der Trinkwassergewinnung, Überwachungsauflagen bei Baumaßnahmen im Grundwasserbereich, Grundwasserabsenkungen et durch die zuständigen Wasserbehörden,
- Beprobung und analytische Überwachung der Grundwasserqualität durch den Entsorgungsbetrieb Mainz in Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde im Rahmen abfallwirtschaftlicher Auflagen im Rahmen der Nachsorge zur benachbarten Deponie.

Die regelmäßige Überwachung erfolgt über Gasmessstellen. Im Zuge der Realisierung des vorliegenden Baugebietes werden die bestehenden Messstellen – wo dies erforderlich ist - in öffentliche Flächen umverlegt. Die Sicherung soll über einen Städtebaulichen Vertrag erfolgen.

- Fachbehördliche Überwachung bezüglich theoretisch möglicher Ausgasungen im Zuge des Abschlusses der Rekultivierungs- und Folgenutzungsmaßnahmen der ehemaligen Deponie.
- Überwachung zur Identifikation von Abweichungen von fachbehördlichen Auflagen bzgl. des Umgangs mit Abfällen durch die zuständige Behörde bei Vorhaben mit speziellen abfallrechtlichen Erfordernissen.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Siedlungsergänzung Budenheims um Bauflächen für Wohnraum. Gleichzeitig ist die Planung eingebunden in ein Gesamtfolgenutzungskonzept zur Nachnutzung der ehemaligen Deponie Budenheim. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Budenheims und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 4,2 ha.

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen sollen den Rahmen für den Ein- und Zweifamilienhausbau in lockerer bis leicht verdichteter Bauweise schaffen.

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale.

⁶² Ernst, Zinkahn, Bielenberg: Baugesetzbuch Kommentar, München, dort § 4c Rdnr. 23.

⁶³ vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: BBR-Online-Publikation Nr.5/2006, dort S.18.

Die Auswirkungen auf das Potenzial Klima und Luft sowie auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt wenig erheblich. Negative Wirkungen auf das Landschaftsbild- und Erholungspotenzial sind gering. Im Gegenteil kann hierbei sogar eine leichte Verbesserung durch die Planung angenommen werden. Hinsichtlich der möglichen Immissionen durch die Nachbarschaft der ehemaligen Deponie wurde die Möglichkeit von Migrationen betrachtet. Diese werden nach gutachterlicher Einschätzung für sehr unwahrscheinlich gehalten, schwerwiegende Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Vorsorglich werden einzelne Vorsorgemaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

Wirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind erheblich. Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind erheblich, da im Plangebiet natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen verloren gehen. Durch die teilweise Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet selbst kann die Eingriffserheblichkeit bzgl. des Wasserpotenzials allerdings auf ein wenig erhebliches Maß reduziert werden.

Die Beeinträchtigungen der meisten Schutzgüter können durch Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden (hauptsächlich durch die Gebietsrandeingrünung, die Entwässerung sowie die Begrünung privater Grundstücksflächen). Für die unvermeidbaren Eingriffe in den Bodenhaushalt werden Ersatzgeldzahlungen geleistet.

Zum Ausgleich des kleinflächigen Verlustes von Sandrasenvorkommen im Plangebiet ist eine Kompensationsfläche im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich mit geeigneten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Um- bzw. Neuansiedlung von Sandrasen vorgesehen. Die Sicherung dieser Maßnahmen wurde in einem Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) sowie einer vertraglichen Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag „Sandrasen“) geregelt.

Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes der Zauneidechse wurden außerhalb des Plangebietes Ersatzlebensräume geschaffen und die Tiere dorthin umgesiedelt. Die Sicherung dieser Maßnahmen wurde in einem Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) sowie einer vertraglichen Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag „Zauneidechsen“) geregelt.

8 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde neben den Schritten der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eine erneute Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden wegen Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Bei den Planänderungen nach der Offenlage handelte es sich insbesondere um Ergänzungen, die aufgrund aktueller rechtlicher Neuerungen erforderlich wurden. Zu nennen wäre hier die Festsetzung der Höhenlage der Straße, die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Untersuchung, sowie ergänzende gutachterliche Aussagen zur angrenzenden ehemaligen Deponie.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bereits umfanglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend oder während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Im Laufe des Verfahrens wurde verschiedentlich die Lage zum ehemaligen Steinbruch und der ehemaligen Deponie thematisiert. Angesprochen wurden hierbei insbesondere einzuhaltende

Abstände sowie das Thema der Gasmigration aus dem früheren Deponiegelände. Diese Punkte wurden mehrfach gutachterlich betrachtet, im Bebauungsplan umfassend beschrieben, und durch Festsetzungen und Hinweise gemäß Erfordernis berücksichtigt. Hinsichtlich des Naturschutzes wurden die rechtliche Sicherung der Eingriffsregelung, des Umgangs mit ermittelten Sandrasenvorkommen und der Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen aufgegeben. Zu diesen Zwecken wurden ein Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) sowie zwei vertragliche Vereinbarungen (öffentlich-rechtliche Verträge „Zauneidechsen“ und „Sandrasen“) geschlossen. Der Bebauungsplan weist an den entsprechenden Stellen auf diese Verträge hin.

Anregungen der Öffentlichkeit wurden u.a. mehrfach zu den geplanten Fußwegeverbindungen vorgetragen. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit musste im Verfahren eine alternative Wegeführung konzeptioniert werden. Golfplatzbereich und Lennebergwald sind so fußläufig gut erreichbar.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden in der Planung angemessen gewürdigt und sind ggf. unter dem jeweiligen inhaltlichen Bezug in dieser Begründung angesprochen. Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Arbeiten verwiesen, die dem Gemeinderat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Ver- und Entsorgung - Allgemein

Die Erschließungsplanung soll mit allen Erschließungsträgern koordiniert werden. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände zu Versorgungsleitungen sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

Die Deutsche Telekom weist darüber hinaus darauf hin, dass die geplanten Straßen und Wege für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ungehindert und kostenfrei nutzbar sein sollen. Weiterhin soll auf Privatwegen ein Leitungsrecht eingeräumt werden. Zur Herstellung der Hauszuführungen soll der Erschließungsträger verpflichtet werden, vom jeweils dinglich Berechtigten die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom auszuhändigen. Es ist außerdem sicher zu stellen, dass eine Abstimmung zu Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen durch den Erschließungsträger erfolgt.

Niederschlagswasserbehandlung

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, DIN 1988 sowie DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

Die SGD Süd, Regionalstelle WAB weist darauf hin, dass im Falle von gezielten Versickerungen, z.B. über Rigolen, eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) erforderlich ist. Die gezielte Versickerung der Niederschlagswässer von Hof- und Wegeflächen über Rigolen ist nicht zulässig. Nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone z.B. in Form von Mulden wäre gewünscht und auch erlaubnisfrei.

Energieversorgung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde von Behörden und Trägern die Erstellung eines Energiekonzeptes angeregt. Aufbauend auf einer Bedarfsermittlung der zukünftig benötigten thermischen und elektrischen Energie sollten parallel bzw. nachlaufend zur Bebauungsplanung klimaschützende und kostengünstige Alternativen zur konventionellen Versorgung entwickelt und ggf. angeboten werden. Denkbar wäre dabei z.B. der Aufbau eines Nahwärmenetzes über ein Blockheizkraftwerk mit verpflichtender Abnahme für die zu errichtenden Gebäude. Eine Entscheidung über die spätere Gebietsversorgung wurde während der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht erzielt. Darüber hinaus wird privaten Bauherren eine Energieberatung empfohlen.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Bestimmungen zur Hauptausrichtung der Baukörper (Firstrichtung) sowie Dachneigung eine effiziente solarenergetische Nutzung.

Grundwasserverhältnisse

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass die Grund- und Hangwasserverhältnisse durch geeignete Maßnahmen zu erkunden sind.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Sofern während der Bauphase eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen.

Wasserdichte Keller

Gemäß dem vorliegenden ‚Geotechnische Gutachten zur Versickerung, Erschließung und allgemeiner Bebaubarkeit‘⁶⁴ ist in extremen und langanhaltenden Nassperioden mit lokalen Stau- und Schichtwässern zu rechnen. Aus diesem Grund wird eine Bauweise mit wasserdichten Kellern („weiße Wanne“) empfohlen.

Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplans Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. Schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, soll dies der zu-

⁶⁴ Vgl. Geotechnik GmbH: ‚Geotechnische Gutachten zur Versickerung, Erschließung und allgemeiner Bebaubarkeit‘, Mainz, 25. Juli 2008.

ständigen Regionalstelle der SGD für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz mitgeteilt werden.

Baugrund

Untersuchungen der Untergrundverhältnisse im Zuge einer geotechnischen Begutachtung haben festgestellt, dass das Gelände des Plangebietes grundsätzlich bebaubar ist.

Nach der gutachterlichen Bewertung „...gibt es keine Hinweise bzw. Befunde im Hinblick auf mögliche Standsicherheitsprobleme der Bauwerke im geplanten Baugebiet. Die Abstände zum Deponierand sind ausreichend für den ungestörten Lastabtrag der geplanten Bauwerke.“⁶⁵

Aus gutachterlicher Sicht werden individuelle Gründungsgutachten für die geplanten Bauwerke zur Absicherung des wirtschaftlichen und schadlosen Lastabtrages in den Untergrund empfohlen.⁶⁶

Auch das vorliegende ‚Geotechnische Gutachten zur Versickerung, Erschließung und allgemeiner Bebaubarkeit‘ bestätigt die grundsätzliche Bebaubarkeit. Es sind nur geringe bis mittlere Tragfähigkeiten zu erwarten, die entsprechende Gründungskonzepte zur Folge haben.

Es wird daher dringend angeraten, für die einzelnen Bauvorhaben projektbezogene Baugrunduntersuchungen zu erstellen, um im Einzelfall konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit, Gründungsmöglichkeiten, Gebäudeabdichtungen etc. machen zu können.⁶⁷

Hangstabilität

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist daraufhin, dass bei Bauvorhaben in Hanglagen die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschgefährdungen geprüft werden sollte. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamts für Geologie und Bergbau zu finden.

Bodenordnung

Zur Realisierung des Baugebietes ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderlich. Es läuft ein vereinfachtes Umlegungsverfahren.

Immissionen Methangas⁶⁸

Empfehlung an die Bauherrn und/bzw. den Erschließungsträger aus gutachterlicher Sicht

Den Bauherrn wird empfohlen, baubegleitende Überprüfungen der Baugruben im Wohngebiet durch entsprechende Gasmessungen durchzuführen.

Der Erschließungsträger soll gaswegsame Verbindungen zwischen Entwässerung des Wohngebietes und der ehemaligen Deponie, z.B. durch Einbau von Siphons, vermeiden.

⁶⁵ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann: ‚Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasungen, Anlage 9.

⁶⁶ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann: ‚Gefährdungsabschätzung durch Methanausgasungen, Anlage 9.

⁶⁷ Vgl. Geotechnik GmbH: ‚Geotechnische Gutachten zur Versickerung, Erschließung und allgemeiner Bebaubarkeit‘, Mainz, 25. Juli 2008, S. 8.

⁶⁸ Vgl. ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann: Tabelle

Bauherr und Erschließungsträger sollen offen endende Leitungen, Schächten oder anderen Hohlkörpern im Untergrund des Baugebietes vermeiden.

Den Bauherrn wird des Weiteren empfohlen, gas- und wasserdichte Abdichtung von Kabel- und Leitungsdurchführungen in den Untergeschossen der Gebäude, z.B. mit Standard-Ringraumdichtungen (z.B. Fabrikate Hauff, Doyma, Roxtec, o.a.) zu installieren.

Darüber hinaus sollten die Bauherrn zur Qualitätssicherung der Planung und Ausführung einen mit Deponiegas erfahrenen Fachingenieur hinzuziehen.

FID-Messungen

Aus gutachterlicher Sicht wird die Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Überwachung der Deponie, insbesondere Einbeziehung der Flächen in die regelmäßigen FID-Messungen zur Feststellung von möglichen Gasaustritten, vor allem in der unmittelbaren Umgebung von Gebäuden und Schächten, empfohlen. Die Begehung erfolgt durch oder im Auftrag des Entsorgungsbetriebes einmal jährlich. Gemäß der gutachterlichen Ausführung sind diese Messungen jedoch erst dann in Erwägung zu ziehen, wenn entweder die vorhandenen Gasmesspegel nennenswerte Methanbefunde aufweisen oder bei der Freimessung der Baugrubensohlen Auffälligkeiten hinsichtlich Methan zutage treten sollten.

Immissionen - Radon

Radon ist ein in der Bodenluft vorkommendes natürliches, radioaktives Edelgas. In Deutschland existieren bislang keine verbindlichen Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungswerte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist nach dem Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

Aufgrund der Empfehlung der Weltgesundheitsorganisation und den Aussagen im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in jüngerer Zeit künftige Baugebiete hinsichtlich ihres möglichen Radonpotenzials zu untersuchen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachten beauftragt.

Im Rahmen der Untersuchung⁶⁹ wurden im März 2014 entsprechende Messungen durchgeführt. Die dort ermittelten Höchstwerte der einzelnen Messpunkte wurden jeweils den Radonvorsorgeklassen zugeordnet.

Die Klasseneinteilungen sehen wie folgt aus:

- Radonvorsorgeklasse 0: < 20.000 Bq/m³
- Radonvorsorgeklasse 1: > 20.000 - 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgeklasse 2: > 40.000 – 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgeklasse 3: > 100.000 Bq/m³

Neun Messstellen wurden der Radonvorsorgeklasse 0 (RVK 0), elf Messstellen der Radonvorsorgeklasse 1 (RVK 1) und vier Messstellen der Radonvorsorgeklasse 2 (RVK 2) zugeordnet. Die

⁶⁹ Vgl. Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: BVH „Wohnen am Golfplatz, Wiesmoorer Str. / Gonsenheimer Str. in Budenheim Radonmessung im Zuge der Bauleitplanung, Bruchsal, 11. Mrz. 2014.

Werte, die zu einer Zuordnung zu der Radonvorsorgeklasse 2 geführt haben, liegen aber „... maximal bei 64.000 Bq/m³ und damit im mittleren Drittel dieser Klasse.“⁷⁰

Gemäß der vorliegenden Untersuchung fand keine Einstufung in die Radonvorsorgeklasse 3 statt. Der Gutachter führt weiter aus, dass erst beim Erreichen dieser Werte (> 100.000 Bq/m³) vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) bauliche Vorsorgemaßnahmen zum Schutz einer möglichen Radonbelastung in der Raumluft empfohlen werden.

Entsprechend der gutachterlichen Ausführungen wird das Plangebiet der Radonvorsorgeklasse 2 zugeordnet und demgemäß keine baulichen Vorsorgemaßnahmen formuliert.

Abschließend weist der Gutachter darauf hin, dass mit heute üblichen Bauweisen, „... insbesondere der Bauausführung der Kellergeschosse in Form einer wasserdichten Betonkonstruktion („weiße Wanne“) dem Vorsorgegedanken des BfS vollumfängliche Rechnung getragen wird, obwohl dies ausweislich der ermittelten Radon-Befunde (RVK 2) gar nicht erforderlich oder auch nur empfohlen ist.“⁷¹

Ökologische Baubegleitung

Zur sach- und fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und der Wiederansiedlung des Sandrasens wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung für erforderlich gehalten. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Zentrale Nahwärmeversorgungseinrichtungen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist darauf hin, dass zentrale Einrichtungen zur Nahwärmeversorgung eines Baugebiets in Abhängigkeit der gewählten Brennstoffart zu erheblichen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen können. Neben der Einhaltung der Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der jeweils gültigen Fassung, müssen die besonderen örtlichen und meteorologischen Voraussetzungen bei der Standortwahl berücksichtigt werden. Im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren sind daher die Auswirkungen auf die Umgebung durch eine Immissionsprognose zu betrachten. Um Beteiligung der zuständigen Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wird gebeten.

aufgestellt im Auftrag des Büros Ries+Ries Architekten und Ingenieure für die Gemeinde Budenheim durch

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2014

 0715 04 Be4 - FzB/th/hf

⁷⁰ Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: „BVH Wohnen am Golfplatz, S. 3.

⁷¹ Vgl. Ebenda: Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann: „BVH Wohnen am Golfplatz, S. 4.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 01. Feb. 2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 12. Mrz. 2008 und am 10. Dez. 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss jeweils hinsichtlich seines Geltungsbereichs neu gefasst.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 09. Feb. 2006, am 10. Apr. 2008 und am 24. Sep. 2009 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt Heimat-Zeitung Budenheim der Gemeinde Budenheim.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch Schreiben vom 02. Mai 2008 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 11. Juni 2008.

Sie wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Bürgerversammlung im Sitzungssaal des Rathauses der Gemeinde Budenheim am 19. Mai 2008, sowie anschließend bis zum 04. Juni 2008 durch Gelegenheit zur Einsichtnahme im Rathaus der Gemeinde Budenheim.

5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 10. Dez. 2008 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt bzw. mitgeteilt, wo und in welcher Zeit das Ergebnis der Prüfung eingesehen werden kann.

6. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am 21. Sep. 2009 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete einen Monat nach Zugang des Schreibens.

7. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 24. Sep. 2009 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt Heimat-Zeitung Budenheim der Gemeinde Budenheim.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

8. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Okt. 2009 bis zum 02. Nov. 2009 aus.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23. Juli 2014 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Erneute Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am 31. Juli 2014 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete einen Monat nach Zugang des Schreibens.

11. Bekanntmachung der 2. Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 31. Juli 2014 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt Heimat-Zeitung Budenheim der Gemeinde Budenheim.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

12. Auslegung des 2. Planentwurfes:

Der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. Aug. 2014 bis zum 09. Sep. 2014 aus.

13. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und der 2. Auslegung in seiner Sitzung am 04. Nov. 2014 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

14. Beschluss des Bebauungsplanes:

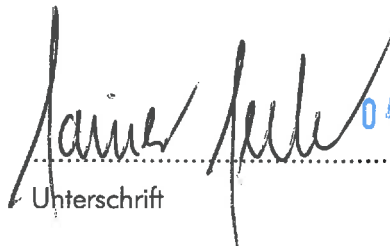
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 04. Nov. 2014 als Satzung beschlossen.

15. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

16. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 04. Dez. 2014 durch Veröffentlichung in der Heimat-Zeitung Budenheim der Gemeinde Budenheim. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

 04. Dez. 2014
.....
Unterschrift



.....
Dienstsiegel

