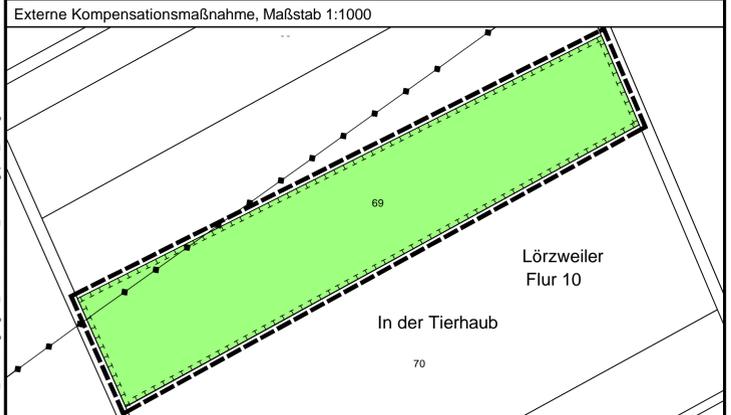
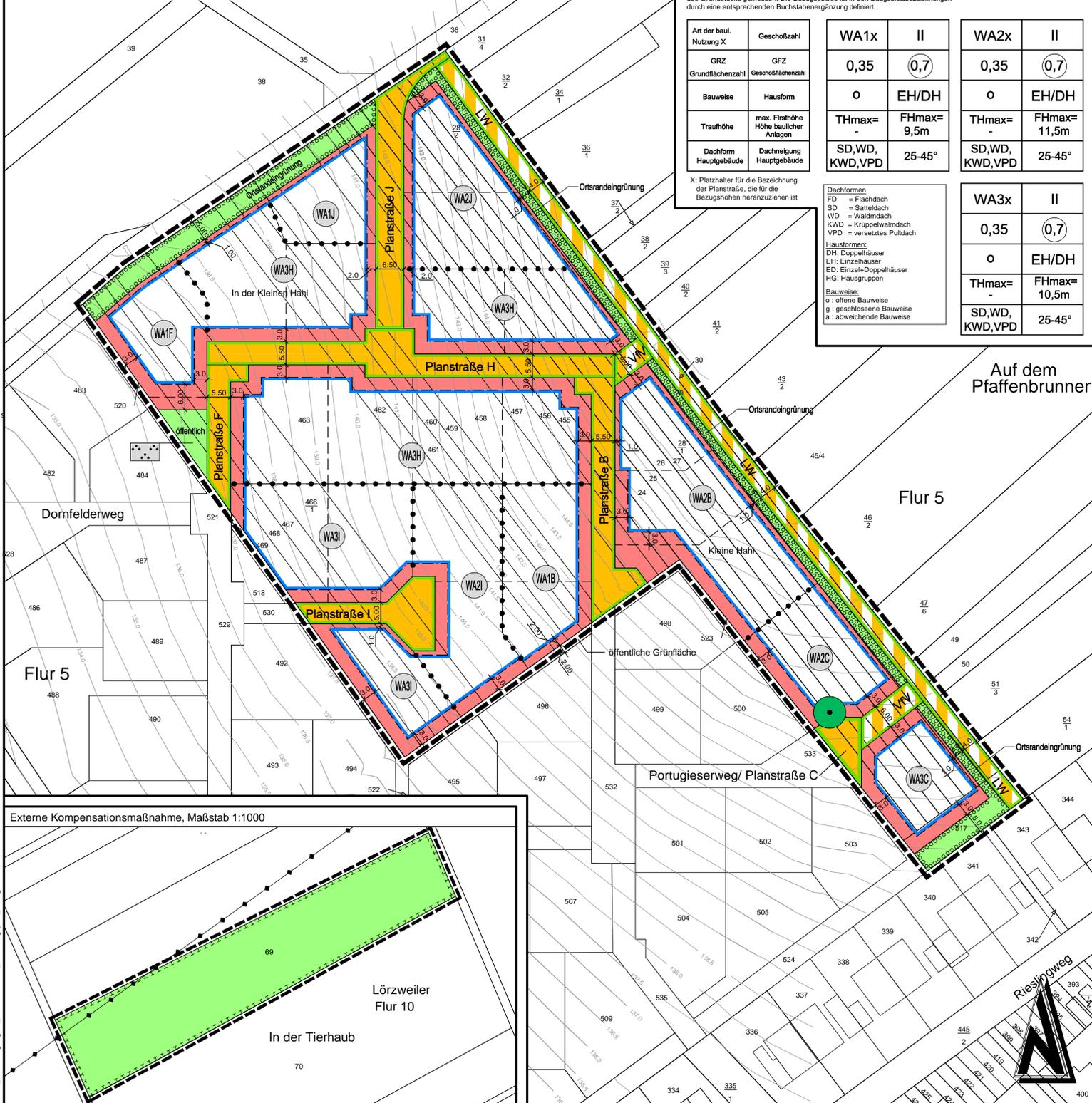


BEBAUUNGSPLAN "KLEINE HAHN" 2. BA IN DER ORTSGEMEINDE LÖRZWEILER



Hinweis:
Die beigefügten Textlichen Festsetzungen (Stand: September 2015)
sind Bestandteil des Bebauungsplanes.



Nutzungsschablone

Bezugshöhe ist die das Grundstück erschließende Straßenachse senkrecht zur Mitte des Grundstücks gemessen. Die Bezugshöhe ist in den Baugrenzbezeichnungen durch eine entsprechende Buchstabenangabe definiert.

Art der baul. Nutzung X	Geschoszahl	WA1x	II	WA2x	II
GRZ	GFZ	0,35	0,7	0,35	0,7
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl				
Bauweise	Hausform	o	EH/DH	o	EH/DH
Traufhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen	THmax= SD,WD, KWD,VPD	FHmax= 9,5m	THmax= SD,WD, KWD,VPD	FHmax= 11,5m
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude		25-45°		25-45°

X: Platzhalter für die Bezeichnung der Planstraße, die für die Bezugshöhe heranzuziehen ist

Dachformen	Hausformen	Bauweise
FD = Flachdach SD = Satteldach WD = Walmdach KWD = Krüppelwalmdach VPD = versetztes Pultdach	DH: Doppelhäuser EH: Einzelhäuser ED: Einzel-Doppelhäuser HG: Hausgruppen	o: offene Bauweise g: geschlossene Bauweise a: abweichende Bauweise

WA3x	II
0,35	0,7
o	EH/DH
THmax= SD,WD, KWD,VPD	FHmax= 10,5m
	25-45°

Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ(0,8) Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 und § 23 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)

LW Landwirtschaftlicher Weg

VV Vorbehaltsfläche für Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauNVO)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinien

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1909)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1996 (GVBl. S. 365) letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4, Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 387), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. I S. 108)
- Reinordnungsverordnung (ROV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2898) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), Inkrafttreten am 01.03.2010
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 163), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1976 (GVBl. S. 169) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 301)
- Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10. April 2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35)
- Landesstraßenverkehrsverordnung (LStrV) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 24. Mai 2014 (BGBl. I S. 538)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 12)
- Landesbodenschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 23. November 2011 (GVBl. S. 402)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
- Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2015 (GVBl. S. 274)
- Umweltchadenschutzgesetz (UChadSchG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2406)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1066)
- Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWRmG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066)
- Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) 19. März 2002 (BGBl. I S. 1092), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066)

Übersichtsplan ohne Maßstab



Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Lörzweiler hat am 07. April 2014 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mit Bekanntmachung vom 16. Januar 2015 hatte gemäß § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit die Gelegenheit sich bis zum 13. Februar 2015 frühzeitig bei der VG-Verwaltung oder übers Internet über die Planung zu informieren und zu äußern.

Vom 12. Januar 2015 bis 13. Februar 2015 wurden gem. § 4 (1) BauGB die Behörden frühzeitig beteiligt und darum gebeten Angaben insbesondere zum Umweltbericht zu machen.

Am 15. April 2015 wurde dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung, der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 01. Juni 2015 bis 01. Juli 2015 mit Bekanntmachung vom 22. Mai 2015 durchgeführt.

Vom 20. Mai 2015 bis 01. Juli 2015 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Gemäß Beschluss vom 23. Juli 2015 wurde gem. § 4a (3) BauGB der geänderte Bebauungsplanentwurf nochmals vom 03. August 2015 bis 17. August 2015 offengelegt und parallel dazu die Behörden nochmals beteiligt.

Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden erneut die Möglichkeit sich zum geänderten Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Die Gemeinde Lörzweiler hat am 22. September 2015 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 19.08.2014 und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BESCHLOSSEN

Lörzweiler, den _____,
Gemeinde Lörzweiler/ Ortbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wird gem. § 10 (2) BauGB genehmigt.

GENEHMIGT

Lörzweiler, den _____,
Im Auftrage: _____

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadttrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.

Lörzweiler, den _____,
Gemeinde Lörzweiler/ Ortbürgermeister

Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Bekanntmachung am 22. Juli 2016 im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

RECHTSVERBINDLICH

Lörzweiler, den _____,
Gemeinde Lörzweiler/ Ortbürgermeister

Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Bauherr / AG Ortsgemeinde Lörzweiler Kreis Mainz-Bingen		Bauherr / AG	
Projekt Bez. Bebauungsplan "Kleine Hahn" 2. BA in der Ortsgemeinde Lörzweiler		Datum 1:500	
Zeichnung Bebauungsplan		Anhang	
Zeichen	Vermessung	Bearbeitung	CAD/Druck
	JO	KG	FR
Datum	Sep 2015	Sep 2015	Sep 2015
Projekt Nr.	2014004	Entwurfsverfasser	
Luitpoldstraße 60a 67806 Rockenhausen Telefon: +49 6361 919-0 Telefax: +49 6361 919-100 E-Mail: info@igr.de		Datum September 2015	



Bebauungsplan "Kleine Hahl" 2. BA

in der Gemeinde Lörzweiler
Kreis Mainz-Bingen

Textliche Festsetzungen



September 2015





Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. D 365), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S 77)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Gemeinde Lörzweiler war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung
Lörzweiler
Rheinstraße 1
55296 Lörzweiler

Lörzweiler,

den

Herr Michael Christ
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2015

(Stempel, Unterschrift)

Satzungsbeschluss: 22.09.2015



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Teil 1)

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" (WA 1 X - WA 3 X) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (X steht als Platzhalter für die als Bezugshöhe dienende Planstraße A - G).

Im Bereich WA 1 X - WA 3 X (allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

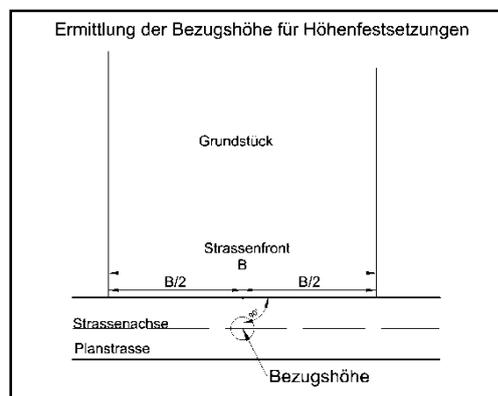
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 X - WA 3 X) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraßen B, C, F, H, J gemäß Buchstabenergänzung bei der Nutzungsart in Planeintrag), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).





Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1 X	WA 2 X	WA 3 X
GRZ	0,35	0,35	0,35
GFZ	0,7	0,7	0,7
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II
Maximale Anzahl der Wohnungen	2	2	2
Höhe baulicher Anlagen/Firsthöhe	9,50 m	11,50 m	10,50 m

X: Bestimmung der Planstraße die als Bezugshöhe heranzuziehen ist (im Planeintrag)

In dem Gebiet WA 1 X wird die Firsthöhe/maximale Höhe baulicher Anlagen zu der, die Grundstücke erschließenden Planstraße (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf 9,50 m begrenzt.

In dem Gebiet WA 2 X wird die Firsthöhe/maximale Höhe baulicher Anlagen zu der, die Grundstücke erschließenden Planstraße (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf 11,50 m begrenzt.

In dem Gebiet WA 3 X wird die Firsthöhe/maximale Höhe baulicher Anlagen zu der, die Grundstücke erschließenden Planstraße (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf 10,50 m begrenzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 2 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 3 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser



I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt.

Hinweis: Zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie sollte eine Ost-West-Ausrichtung der Gebäude vorgenommen werden.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), sind bis auf die nachfolgenden Ausnahmen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Briefkastenanlagen und Türsprechanlagen sowie Stellplätze dürfen auch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen ausnahmsweise folgende Nebenanlagen errichtet werden:

- Geräteschuppen bis zu einer Firsthöhe von maximal 2,50 m bei einer maximalen Größe von 8 m² (Bezugspunkt für die Höhe ist die am Ort der baulichen Anlage bestehende Geländehöhe des dort anstehenden Geländes.)
- offene Schwimmbecken
- Gewächshäuser, sofern sie die vorrangig genannten Maße der Geräteschuppen nicht überschreiten
- Gemauerte Gartengrille bis zu einer Größe von 1 m²
- Gartengestaltungen, wie Rankgerüste
- Kinderspielgeräte
- Briefkästen
- Mülltonneneinfassungen bis 2 m².

Garagen, Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen auf Antrag nach § 69 LBauO eine mittlere Wandhöhe von max. 4,50 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

Unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.



I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Landwirtschaft" und "Vorbehaltsfläche Verkehrsfläche" festgesetzt.

I.7 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 X - WA 3 X wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 X - WA 3 X wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 300 m² festgesetzt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen und mit Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot, Braun und Zwischentönen aus Rot und Braun zu decken.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Naturrot: von Hellrot (Erdbeerrot RAL 3018) bis Dunkelrot (Weinrot RAL 3005)
- Braun: von Hellbraun (Orangebraun RAL 8023) bis Dunkelbraun (Rehbraun RAL 8007)
- Anthrazit/Schwarz: von Mittelgrau (Graualuminium RAL 9007) bis Dunkelgrau (Graphitschwarz RAL 9011)

sowie Mischöne aus diesen Farben.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Dächer bei Doppelhäusern. Hier darf jedes Hauptdach der jeweiligen Doppelhaushälfte eine eigene Dachfarbe gemäß II.1.1 haben.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete WA 1 bis WA 3 im Plangebiet auf 25° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 40° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen sind unzulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch Metalle zulässig.

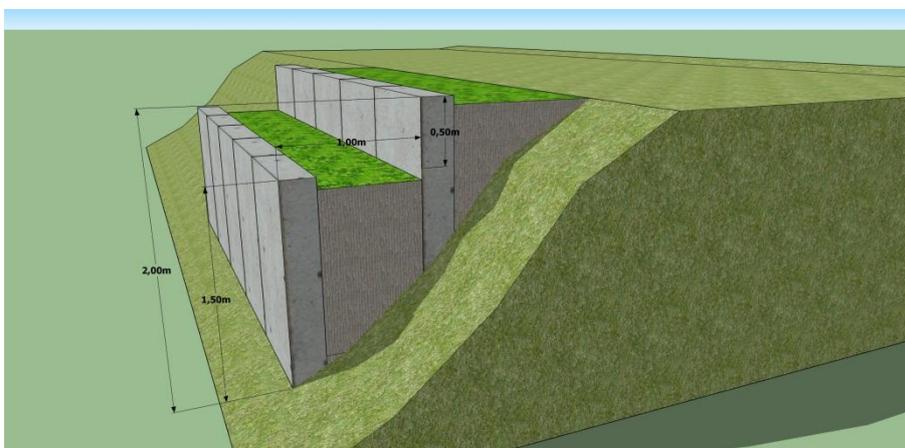
II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von natürlich anstehendem Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig. Ist eine größere Höhe zu überwinden, sind diese mit Stützwänden maximal 1,50 m Höhe aber treppenartig hintereinander zu setzen, jedoch maximal bis 3,00 m. Die Stützwände haben dann einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.





Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt, zulässig, das Straßenniveau der das Grundstück erschließenden Straße darf dabei um höchstens 0,3 m überschritten werden.

II.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind für Kleinsäuger (z. B. für Igel) durchlässig zu gestalten.

Einfriedungen zur Straße

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden.

Seitliche Einfriedungen/Einfriedungen zu Nachbargrundstücken

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

II.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilienhäusern zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten.



III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Teil 2)

Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Bäume im Straßenraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

M3 Baumpflanzungen im Straßenraum

In den Planstraßen sind mindestens drei Bäume (3 x v., mittlerer Stammdurchmesser) der Artenliste D, 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

III.1.2 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

M5 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Grünfläche im Osten

Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Baugebietes sind unter Berücksichtigung der Entwässerungsgräben 100 Sträucher (1 Exemplar/2,25 m²) der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist - unter Berücksichtigung der Entwässerungsgräben - eine naturnahe Wiese (Initialsaat mit Rasenmischung RSM 8.1/Biotopflächen, artenreiches Grünland) anzulegen.

Grünfläche im Norden

Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Baugebietes sind 10 Bäume (3 x v.) der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind 50 Sträucher (1 Exemplar/2,25 m²) der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist - unter Berücksichtigung der Entwässerungsgräben - eine naturnahe Wiese (Initialsaat mit Rasenmischung RSM 8.1/Biotopflächen, artenreiches Grünland) anzulegen.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in alle Schutzgüter, insbesondere der Reduzierung des Eingriffes in das Landschaftsbild.



III.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M8 Anlage einer Streuobstwiese auf externer Fläche

Auf einer externen Fläche östlich des Baugebietes (Lörzweiler, Flur 10, Flurstücks-Nr. 69) sind 60 Streuobstbäume (3 x v., Hochstamm) zu pflanzen. Die Arten sind entsprechend der südlich angrenzenden Streuobstwiese (Flurstück 70) zu wählen. Eine dauerhafte Pflege der Bäume ist sicherzustellen.

Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 13 520 m². Die Baumpflanzung als landespflegerische Maßnahme finden auf einem 7 000 m² großen Teilbereich im Süden statt und dient damit der Erweiterung der bestehenden Streuobstwiese.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in alle Schutzgüter, insbesondere der Reduzierung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

M1 Schutz des Bodens

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaushub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden und der Vorsorge des Schutzgutes Mensch.

III.2.2 Erhalt eines Walnussbaumes

M7 Erhalt des Walnussbaumes

Der Walnussbaum am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist zu erhalten. Während der Bauphase ist der Baum durch entsprechende Schutzmaßnahmen (s. u.) vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.



Als Schutzmaßnahmen sind vorgesehen:

- Aufstellen eines Bauzaunes bzw. einer Baummanschette
- kein Bodenauftrag im Schutzbereich
- falls es zu Bodenverdichtungen im Wurzelraum kommt, ist der Boden nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern.
- Behandlung der abgeschnittenen Wurzeln über ca. 5 cm Durchmesser: Glattschnitt, Wundbehandlung gegen Frost- und Austrocknung

Die Maßnahme dient der Vermeidung des Eingriffes in alle Schutzgüter, insbesondere des Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

III.2.3 Begrünung der privaten Grundstücke

M4 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Die Privatgrundstücke sind mit jeweils einem Baum (3 x v., mittlerer Stammdurchmesser) der Artenliste D zu bepflanzen. Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in alle Schutzgüter, insbesondere der Reduzierung des Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild.

III.2.4 Bodenbeläge

M2 Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien bei der Befestigung von interner Erschließung/Verkehrsflächen und Stellplätzen/Parkflächen

Die Zuwegungen und Stellplätze sollen soweit wie möglich nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) befestigt werden. (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB in Verbindung mit LBauO) So werden insbesondere negative Einflüsse auf das Wasserpotenzial gemindert.

Der Eintrag von schädlichen stofflichen Einträgen in das Erdreich ist dabei zwingend zu vermeiden.

Die Maßnahme dient v. a. der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser. Aber auch auf die anderen Schutzgüter hat die Maßnahme positive Auswirkungen.



III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden durch die Eigentümergemeinschaft als Erschließungsträger gemäß städtebaulichem Vertrag komplett übernommen.

Diese werden mit 30,35 % den Verkehrsflächen und zu 69,65 % den privaten Grundstücken zugeordnet.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung untersucht werden. Das Bodengutachten zu den Erschließungsanlagen kann bei der Verbandsgemeinde Bodenheim, Bauabteilung eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen ist.

IV.4 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen

Gemäß eines Beschlusses der Verbandsgemeinde Bodenheim sind alle Versorgungsleitungen in Neubaugebieten, insbesondere die für Strom und Telekommunikation (Telefon, Kabelfernsehen, etc.), als Erdverkabelung zu verlegen.

IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen ist.



IV.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Mainz zu informieren (Tel. 06131/2397-0).

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

Der Walnussbaum am östlichen Rand des Baugebietes ist zu erhalten. Während der Bauphase ist der Baum vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.



IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bis zur Hälfte des Volumens über einen gedrosselten Ablauf verfügt, der in den Regenwasserkanal führt. Somit wird gewährleistet, dass eine Zisterne bis zur Hälfte leer laufen und somit wieder neues Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Wegen der topografischen Verhältnisse sollte eine intensive Versickerung geprüft werden, um Hangrutschprobleme zu vermeiden (kein Hangrutsch gefährdetes Gebiet gemäß Hangrutschkarte).

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift / Hinweischild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003). Sofern Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung im Haushalt (z. B. Toilettenspülung) eingebaut werden, sollte auch der zuständige Wasserversorger (hier die Wasserversorgung Rheinhessen Pfalz GmbH) darüber informiert werden.

IV.10 Hinweise zum Gewässer III. Ordnung

Die Errichtung und wesentliche Änderung von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern bedarf der Genehmigung (§ 76 LWG). Dabei gilt für Gewässer III. Ordnung ein Abstand von bis zu 10,00 m vom Gewässerrand.

IV.11 Hinweise zur vorbeugenden Gefahrenabwehr (Löschwasserversorgung)

Es sind die DVGW-Regelwerke und Hinweisblätter zu Anlagen für die Löschwasserversorgung zu beachten.



IV.12 Hinweise zur Herstellung des Straßenkörpers (gemäß § 126 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze zu dulden und in die Gestaltung der privaten Freianlagen einzubeziehen sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein (= Grenze) (Rückenstütze der Bordsteine bis 20 cm auf privatem Grundstück)
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die aufgrund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände erforderlichen Tiefen und Höhen
- Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück.

IV.13 Abstände von Gehölzpflanzungen zu Nachbargrenzen gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz

Es wird bei Anpflanzungen von Gehölzen auf das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Einzuhaltende Abstände sind auch in der Pflanzliste unter Hinweis aufgeführt.

IV.14 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

Es wird auf die Gefährdungsabschätzung im Anhang zum Umweltbericht hingewiesen.



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A

Standorttyp: flachgründige, steinige, trockene und sonnige Hänge

Bäume:
(2. Ordnung) Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Sträucher:
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

Artenliste B

Standorttyp: trockene Lössböden, meist in Hanglage, an Hohlwegen, Böschungen usw.

Bäume:
(1. Ordnung) Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme/Effe (*Ulmus laevis*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
(2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher:
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)



Artenliste C

Standorttyp: flach- bis mittelgründig, relativ trockene Kalksteinverwitterungs-Böden, in der Regel in Hanglage

- Bäume:
- (1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
- (2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)

Artenliste D

Standorttyp: gut wasserversorgte, tiefgründige Löss- und Mergelböden, meist in flachen Lagen

- Bäume:
- (1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
- (2. Ordnung) Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)



Sträucher: Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)

Artenliste E

Standorttyp: grundwassernahe Talböden, Auenlehme über Sand und Kies in Rheinnähe und Nordhänge mit Quellhorizont

Bäume:

(1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

(2. Ordnung) Hainbuche (*Corylus avellana*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)



Artenliste F

Standorttyp: Uferbewuchs, gelegentlich überflutete Böden

- Bäume:
- (1. Ordnung) Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Silberweide (*Salix alba*)
- (2. Ordnung) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bruchweide (*Salix fragilia*)
- Sträucher:
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Artenliste G

Standorttyp: Lehmige, sandige oder kiesige unregelmäßig überflutete Schwemmböden in unmittelbarem Anschluss an das Rheinufer und auf den Rheininseln

- Bäume:
- (1. Ordnung) Silberweide (*Salix alba*)
(2. Ordnung) Bruchweide (*Salix fragilia*)
- Sträucher:
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen genau definierte Abstände zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Wenn landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen gelten folgende Grenzabstände:

- bei Bäumen 1. Ordnung: 6,00 m
- bei Bäumen 2. Ordnung: 4,00 m
- bei Sträuchern: 2,00 m
- bei Hecken über 2,00 m Höhe: einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 1,50 m (z. B.: Hecke mit 5,00 m Höhe -> die Mehrhöhe ist 3,00 m und somit müssen 3,00 m zu 1,50 m addiert werden, also: $1,50\text{ m} + 3,00\text{ m} = 4,50\text{ m}$)
allgemein: $1,50\text{ m} + \text{Mehrhöhe} = \text{Grenzabstand}$

Das Nachbarrecht gilt gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz nur in gegenseitigem privatrechtlichem Verhältnis.

Hinweis:

Ulmen- und Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden. Bei Ulmen ist auf Arten zurückzugreifen, die für die Ulmenkrankheit weniger anfällig sind.

Pflanzliste basierend auf "Gehölze für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Mainz-Bingen"; Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Untere Naturschutzbehörde - Ingelheim, im Februar 1975/6, geänderte Auflage Mai 2006



Bebauungsplan "Kleine Hahl, 2. Bauabschnitt" in der Gemeinde Lörzweiler Kreis Mainz-Bingen

Begründung



September 2015





Auftraggeber

Gemeindeverwaltung
Lörzweiler
Rheinstraße 1
55296 Lörzweiler

Lörzweiler,

den

Michael Christ
- Bürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2015

Stempel, Unterschrift



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP 2004)	8
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim	9
2.4	Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete	10
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	11
3.1	Allgemeines	11
3.2	Planungsanlass	11
3.3	Städtebauliches Konzept	11
3.4	Herleitung und Begründung der Textlichen Festsetzungen	13
3.4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Teil 1)	13
3.4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
3.5	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Teil 2)	21
4.	Erschließung	22
5.	Auswirkungen der Planung	23
5.1	Umweltbelange	23
5.2	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	23
5.3	Lärm	23
5.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	24
6.	Planverwirklichung	25
6.1	Bodenordnung	25
6.2	Vollzugsprozess	25
6.3	Kosten und Finanzierung der Maßnahmen	25
6.4	Flächenbilanz	25
7.	Zusammenfassung	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	LEP IV (Stand April 2008)	8
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2004)	9
Abbildung 3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim mit Änderung 1. Bauabschnitt	10
Abbildung 4	Konzept 2. Bauabschnitt	13
Abbildung 5	Gelände	20



Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15).



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Lörzweiler hat am nordwestlichen Ortsrand das Neubaugebiet "Kleine Hahl" in einem 1. Bauabschnitt erschlossen. Grundlage war ein städtebauliches Gesamtkonzept, das jedoch in zwei Bauabschnitten realisiert wird. Aufgrund regionalplanerischer Ziele wurde seitens der Regionalplanung die maximale Entwicklung von Lörzweiler zunächst auf 2,3 ha beschränkt. Nachdem inzwischen der 1. Bauabschnitt komplett vermarktet und bebaut ist, möchte die Gemeinde nun den 2. Bauabschnitt realisieren. Im 1. Bauabschnitt sind 35 Baugrundstücke entstanden. Im 2. Bauabschnitt sind nun nochmals weitere 23 Grundstücke möglich.

Der 2. Bauabschnitt setzt den 1. Bauabschnitt in nordöstliche Richtung fort. Damit wird das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept nun fertiggestellt. Allerdings müssen nun im 2. Bauabschnitt die Grundstücke und Zufahrt neu konfiguriert werden, da sich aufgrund der Zuschnitte des 1. Bauabschnittes das ursprüngliche Konzept teilweise nicht mehr städtebaulich sinnvoll realisieren lässt.

Die Gemeinde verfügt über eine hohe Nachfrage an Wohnbauland und kann derzeit keine weiteren Bauplätze anbieten. Dies wurde in einer Untersuchung der igr AG aus dem Jahr 2014 zum Antrag der landesplanerischen Stellungnahme dargestellt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.09.2014 wurde einer weiteren Siedlungsentwicklung in Lörzweiler von 1,6 ha zugestimmt. Dabei soll jedoch weiterhin gemäß Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierungen und städtebauliche Neuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor weiterer Neuausweisung von Flächen im Außenbereich haben. Die in der landesplanerischen Stellungnahme aufgeführten Hinweise werden in der weiteren Planung beachtet. Grundsätzlich ist jedoch die Realisierung des 2. Bauabschnittes möglich.

Da der Bebauungsplan "Kleine Hahl" nur den Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes umfasst, muss nun für den 2. Bauabschnitt ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Lage des Baugebietes

Das Baugebiet des 2. Bauabschnittes befindet sich direkt nordöstlich angrenzend an den 1. Bauabschnitt des Baugebietes "Kleine Hahl" in Lörzweiler. Im Nordwesten befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg sowie die neue Zufahrtsstraße zum Baugebiet "Kleine Hahl", die eine direkte Anbindung zur K 46 (Mainzer Straße) führt. Die K 46 führt sowohl in das Gemeindezentrum von Lörzweiler als auch nach Mainz, wo sich die wichtigsten Ausbildungs- und Arbeitsstätten befinden. Im Südosten grenzt das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet "Am Rieslingweg" an (Bebauungsplan "Lochäcker und Mommheimer Straße").

Eine fußläufige Anbindung befindet sich im Süden des Plangebietes des 1. Bauabschnittes. Dieser Fußweg ist direkt an den Rieslingweg angebunden und über die Ortsstraßen kann die Ortsmitte fußläufig gut erreicht werden. Es wird beim Ausbau der Zufahrtsstraße zur Mainzer Straße auch ein Fußweg/Bürgersteig hergestellt.



Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt befinden sich folgende Flurstücke in der Gemarkung "In der kleinen Hahl" und "Kleine Hahl" Flur 5 in der Gemeinde Lörzweiler:

Flurstücksnummer 469, 468, 467, 466/1, 463, 462, 461, 460, 459, 458, 457, 456, 455, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29, 30 und 517.

Die externe Ausgleichsfläche liegt in der Flur 10 (In der Tierhaub). Sie ist Teil des Flurstückes Nr. 69.

Der genaue Geltungsbereich kann dem beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplanes entnommen werden.



2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß der derzeitigen politischen Grundhaltung, die auch in der aktuellen Fassung des Landesentwicklungsplanes IV (2008) beinhaltet sind, sollen sich die Gemeinden primär auf die Innenentwicklung konzentrieren, bevor Neubaugebiete auf der grünen Wiese ausgewiesen werden.

Hierzu werden im Landesentwicklungsprogramm IV unter 2.4.2 folgende Ziele und Grundsätze aufgeführt:

- Z 52: Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen - an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten - Beitrag.
- Z 61: In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.
- Z 54: In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.
- Z 55: Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Im Plan des Landesentwicklungsplan IV strahlt gemäß Darstellung die Landeshauptstadt Mainz als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt bis hin nach Lörzweiler aus. Nördlich von Lörzweiler sind im Landesentwicklungsprogramm IV landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft sowie großräumig bedeutsamer Freiraumschutz dargestellt. In der Tabelle S. 29 ist im demografischen Entwicklungsrahmen der Landkreis Mainz-Bingen mit den höchsten Zuwachsdaten in Rheinland-Pfalz belegt, was den Siedlungsdruck in Lörzweiler bestätigt. Zielkonflikte mit dem geplanten 2. Bauabschnitt sind nicht vorhanden.

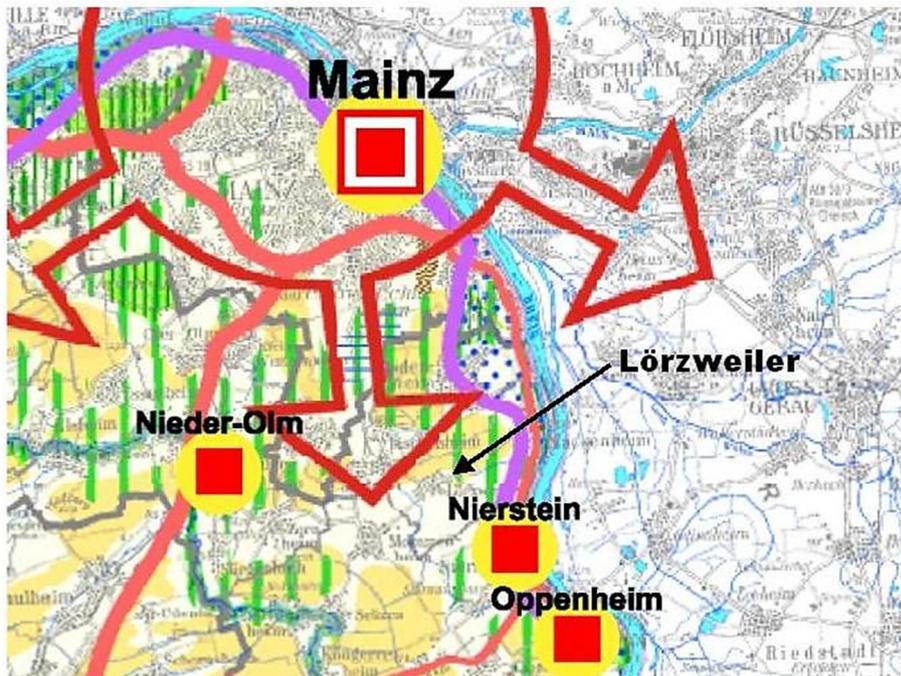


Abbildung 1 LEP IV (Stand April 2008)

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP 2004)

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aus dem Jahre 2004 ist für die Gemeinde Lörzweiler die Gemeindefunktion Landwirtschaft festgelegt worden. Hinsichtlich der Entwicklung soll sie sich nur auf die Eigenentwicklung beschränken. Hierbei wurde ein Bevölkerungsstand vom 30.06.2003 mit 2 027 Einwohnern zugrunde gelegt.

Im Regionalen Raumordnungsplan selbst sind in der Gemeinde Lörzweiler lediglich die bereits realisierten Neubaugebiete als geplante Siedlungsflächen abgebildet. Weitere Flächenausweisungen über den Bestand hinaus sind im Regionalen Raumordnungsplan nicht dargestellt. Durch das Plangebiet sind keine Vorranggebiete betroffen, sodass bei einer Ausweisung von weiteren Siedlungsentwicklungsflächen gemäß dieser Untersuchung keine Ziele der Raumordnung betroffen sind.

Der Regionale Raumordnungsplan wird derzeit aufgrund des LEP IV fortgeschrieben. Aus dem veröffentlichten Entwurf lassen sich ebenfalls keine Zielkonflikte erkennen.

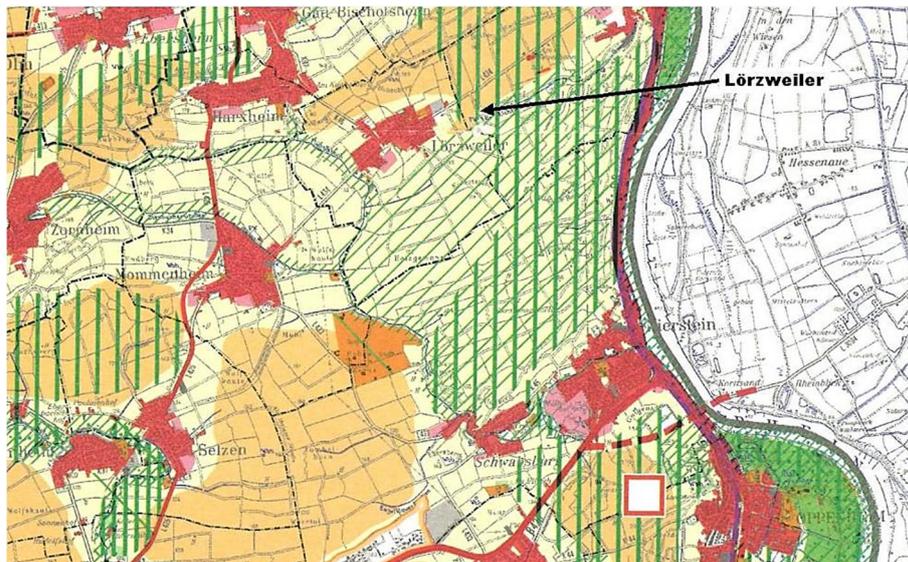


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinessen-Nahe (2004)

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim aus dem Jahre 2004 sind alle Neubaugebiete, die inzwischen realisiert sind, dargestellt, sodass zurzeit gemäß Flächennutzungsplan keine weiteren Neubaugebiete realisiert werden können. Für das Baugebiet "Kleine Hahl" 1. Bauabschnitt wurde der Flächennutzungsplan bereits fortgeschrieben. Durch die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche ist es jedoch erforderlich, aufgrund der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, diesen entsprechend zu ändern. Dazu wurde bereits die landesplanerische Stellungnahme eingeholt, die die Realisierung des 2. Bauabschnittes unter raumordnerischen Gesichtspunkten als zulässig bewertet hat. Der Flächennutzungsplan wird in einer 19. Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

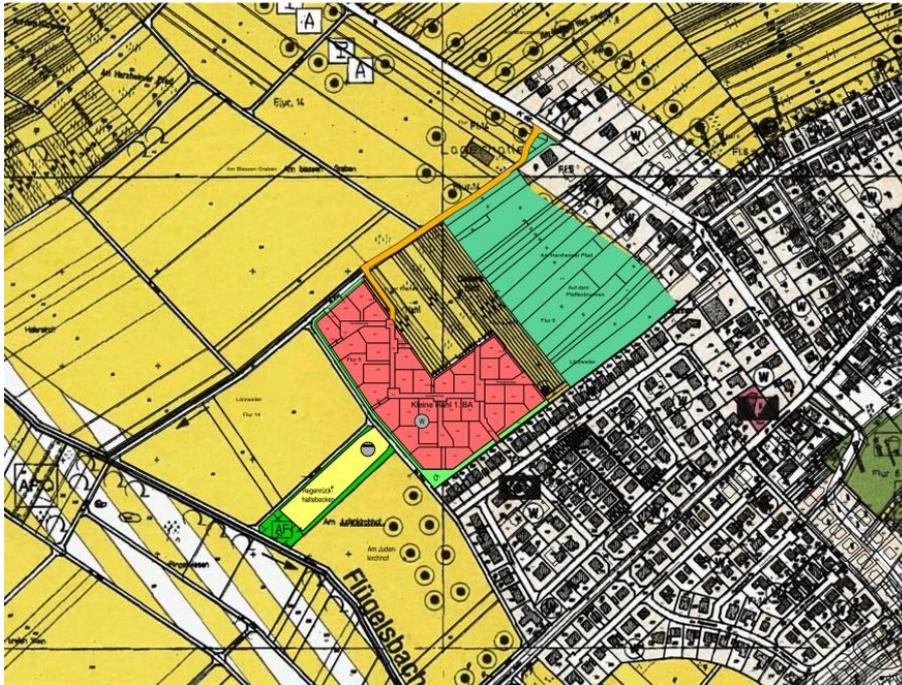


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim mit
Änderung 1. Bauabschnitt

2.4 Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete

Es sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe vorhanden.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige
- Schaffung von benötigtem Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergarten, Sportanlagen etc.)
- Fertigstellung des ursprünglichen Gesamtkonzeptes zur Aufwertung des städtebaulichen Gesamtbildes

3.3 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Lörzweiler beabsichtigt den 2. Bauabschnitt des Baugebietes "Kleine Hahl" zu realisieren. Aufgrund der regionalplanerischen Stellungnahme wurde nur der Realisierung eines Teilbereiches des gesamten städtebaulichen Konzeptes zugestimmt und nur für den 1. Bauabschnitt ein Bebauungsplan aufgestellt. Aus diesem Grund ist für den 2. Bauabschnitt nun ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Dieser knüpft jedoch städtebaulich an das alte Konzept an. Es ist vorgesehen, eine Bebauung mit einer optimierten Nordsüdausrichtung zu realisieren. Im ursprünglichen städtebaulichen Konzept wurde eine mittlere Ringerschließung angelegt, die durch Stichstraßen und die entsprechenden Verkehrsverbindungen städtebaulich sinnvoll ergänzt werden. Nachdem der 1. Bauabschnitt umgesetzt ist, sind auch bereits die verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie die sonstigen Leitungen bereits für den 2. Bauabschnitt vorbereitet und es ist an die bestehende Erschließung anzubinden.

Da aufgrund der Teilung des gesamten Konzeptes die Realisierung des 1. Bauabschnittes sich an den vorhandenen Grundstücken orientieren musste, sind nun im 2. Bauabschnitt die Grundstücke nochmals neu zu überplanen, um eine sinnvolle Bebauung ermöglichen zu können. Insbesondere wurde die neue Zufahrt zum Baugebiet verschoben, um eine verbesserte Erschließung im 2. Bauabschnitt zu erreichen.



Insgesamt bleibt es bei der Ringerschließung, die im Zentrum durch eine kleine Stichstraße verbleibenden Grundstücke mit erschließen. Die östlichsten Grundstücke werden über den Portugieserweg mit erschlossen, dessen Wendeanlage nun im 2. Bauabschnitt abschließend fertiggestellt wird. Im Randbereich zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Parzellen in nordöstlicher Richtung wird ein neuer landwirtschaftlicher Weg inklusive Grünfläche angelegt, um den Zugang zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu ermöglichen. Zudem dienen Grünstreifen und landwirtschaftlicher Weg als Pufferstreifen zur Vermeidung der Abtrift von Pflanzenschutzmitteln auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Langfristig möchte die Gemeinde jedoch auch diesen Bereich städtebaulich neu ordnen und das mit dem Baugebiet "Kleine Hahl" begonnene Konzept nach Nordosten weiterführen. Dies ist jedoch aufgrund der regionalplanerischen landespolitischen Zielsetzungen nur langfristig möglich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die neue Zufahrtsstraße, die zur Mainzer Straße führt und somit das neue Baugebiet verkehrlich optimal in Richtung Mainz anbindet. Die Ortslage von Lörzweiler wird dadurch geschont. Das bedeutet, dass der gesamte Ziel- und Quellverkehr, der in Richtung Mainz zum wichtigsten Arbeitsplatzzentrum führt, geschont werden kann. Trotzdem ist das Baugebiet auch fußläufig gut an die Ortsmitte angebunden. Im Südosten befinden sich ein älterer sowie ein neuer Fußweg (ehemalige verkehrliche Anbindung zum Rieslingweg), die eine optimale fußläufige Anbindung zur Ortslage ermöglichen. Die Gemeinde wird sich durch intensive Betreuung der Neuanwohner um deren Integration in das Gemeindeleben bemühen, um somit die Gefahr einer Satellitensiedlung zu verhindern. Dies hat bereits beim 1. Bauabschnitt funktioniert und wird entsprechend durch die Gemeinde auch für den 2. Bauabschnitt fortgesetzt.

Insgesamt sind im 2. Bauabschnitt 23 Grundstücke möglich. Die Nettobaufläche hat eine Größe von 1,23 ha. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 510 m².

Insgesamt soll, wie bereits im 1. Bauabschnitt begonnen, die freistehende Einfamilienhausbebauung favorisiert werden. Damit wird an die bestehende Bebauung im Baugebiet "Lochäcker und Mommenheimer Straße" angeknüpft. Zudem ist der Übergang in die freie Landschaft durch eine lockere Bebauung besser möglich. Insgesamt soll, wie auch bereits beim 1. Bauabschnitt, auf privaten Grünflächen eine Durchgrünung stattfinden. Zusammen mit der optimalen Ausrichtung nach Süden, um somit die Sonnenenergie nutzen zu können, kann das Klima geschont werden. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima von Lörzweiler aus. Im Randbereich sind Grünflächen vorgesehen, um eine Randeingrünung vornehmen zu können. Diese Flächen dienen des Weiteren dazu, das Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet abzuleiten.

Die grundsätzliche Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt, wie bereits im 1. Bauabschnitt, über ein System aus Mulden und Regenwasserkanälen. Die entsprechenden Anlagen wurden bereits beim 1. Bauabschnitt mit errichtet und so dimensioniert, dass auch die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers aus dem 2. Bauabschnitt möglich ist. Entsprechende Einleitgenehmigungen sind zeitnah einzuholen. Das Gewässer III. Ordnung (Wegseitengraben) ist zu beachten.



Abbildung 4 Konzept 2. Bauabschnitt

3.4 Herleitung und Begründung der Textlichen Festsetzungen

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Teil 1)

3.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Ausgehend von dem Ziel der Gemeinde, Wohnraum für Bauwillige zu schaffen, wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird die Umgebungsbebauung südlich und östlich des Plangebietes nutzungsstrukturell fortgeführt. Darüber hinaus können durch die Festsetzung im Plangebiet neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, zugelassen werden. Zusätzlich sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zur Wohnnutzung errichtet werden, so sollen diese Nutzungen trotzdem zulässig sein.



Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Diese Nutzungen sind von der Gemeinde städtebaulich nicht gewünscht, da sie sowohl die bestehende Wohnnutzung außerhalb als auch die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes gefährden und den bestehenden Gebietscharakter der Umgebungsbebauung, der ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist, entfremden. Gartenbaubetriebe können aufgrund ihrer großflächigen Nutzung im Plangebiet ohnehin nicht realisiert werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind darüber hinaus in der Gemeinde Lörzweiler bzw. in den benachbarten Gemeinden in ausreichendem Maß vorzufinden.

3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen sind für das gesamte Baugebiet einheitlich, sodass ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes entsteht.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind eine GRZ von 0,35, eine GFZ von 0,7 sowie die 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen einerseits eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke und andererseits wird genügend Fläche auf den Grundstücken vor Versiegelung geschützt. Mit den Festsetzungen wird somit auch der in § 1a Abs. 2 verankerten Bodenschutzklausel Folge geleistet. Die Festsetzungen dienen weiter dazu, das Baugebiet an die locker bebaute Umgebung anzupassen. Ein geringes Maß an Versiegelung ermöglicht mehr Grünflächen, welche sich wiederum positiv auf das Kleinklima im Baugebiet auswirken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Die Firsthöhe ist in unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes verschieden festgesetzt. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen.

Mit den Höhenfestsetzungen soll aufgrund der topografischen Verhältnisse eine Flexibilität bei der Architektur erreicht werden. Es werden die Höhenfestsetzungen aus dem 1. Bauabschnitt übernommen, um eine Angleichung der Bebauung zu erreichen. Deswegen wurde auch auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen dazu bei, dass sich die Neubebauung in das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Im WA 1 ist die Firsthöhe auf 9,50 m festgesetzt. Im WA 2 beträgt die Firsthöhe 11,50 m und im WA 3 10,50 m.



3.4.1.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird weiter Einfluss auf die Baudichte genommen und bereits angesprochene lockere Bebauung angestrebt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, was ebenfalls der Umgebungsbebauung entspricht und dafür sorgt, dass das neue Baugebiet mit der Umgebungsbebauung optisch harmonisiert.

3.4.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine sinnvolle, flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist. Dies erhöht die Attraktivität für Ansiedlung in dem Baugebiet.

Teilweise liegen die Baugrenzen näher als 3,00 m hin zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz möglich. Demnach dürfen die Abstandsflächen der künftigen Bebauung bis zur Mitte der öffentlichen Flächen liegen.

Es wurde weiterhin darauf geachtet, dass die Gebäude so positioniert werden können, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich wird.

3.4.1.5 Stellung der baulichen Anlage

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt, um den künftigen Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum für die Bebauung der Grundstücke einzuräumen. Darüber hinaus wird hierdurch ermöglicht, dass die Gebäude zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie platziert werden können. Hierzu sollte eine Ost-West-Ausrichtung der Gebäude vorgenommen werden. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass die Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) eingehalten werden.

3.4.1.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.



Briefkästen und Türsprechanlagen sowie Stellplätze dürfen auch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen ausnahmsweise folgende Nebenanlagen errichtet werden:

- Geräteschuppen bis zu einer Firsthöhe von maximal 2,50 m bei einer maximalen Größe von 8 m² (Bezugspunkt für die Höhe ist die am Ort der baulichen Anlage bestehende Geländehöhe des dort anstehenden Geländes)
- Offene Schwimmbecken
- Gewächshäuser, sofern sie die genannten Maße der Geräteschuppen nicht überschreiten
- Gemauerte Gartengrille bis zu einer Größe von 1 m²
- Gartengestaltungen, wie Rankgerüste
- Kinderspielgeräte
- Briefkästen
- Mülltonneneinfassungen bis 2 m²

Garagen, Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen auf Antrag nach § 69 LBauO eine mittlere Wandhöhe von maximal 4,50 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenzufahrt zur Straße einen Stauraum von mindestens 5,00 m aufweist.

Durch die Festsetzungen werden klare Regelungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze getroffen. Dies soll dem Nachbenschutz dienen. Nichts desto trotz wurde darauf geachtet, dass genügend Spielraum in Bezug auf die Errichtung von Nebenanlagen erhalten bleibt.

3.4.1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Die Verkehrsflächen sind durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Es sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft" und "Vorbehaltsfläche Verkehrsfläche" festgesetzt.

Die Straßenbreite wurde im Baugebiet überwiegend auf 5,50 m festgesetzt. Lediglich der nördliche Straßenabschnitt "Planstraße J" sowie der Straßenabschnitt "Planstraße I" haben Breiten von 6,50 m und 5,00 m. Dies lässt sich durch die Nutzungsintensität der jeweiligen Straßen begründen.

Im Randbereich zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Parzellen in nordöstlicher Richtung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" festgesetzt. Hierdurch wird der Zugang zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet. Zudem dient diese Festsetzung als Puffer zur Vermeidung der Abtrift von Pflanzenschutzmitteln auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Die Festsetzung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Vorbehaltsfläche Verkehrsfläche"



reserviert Flächen für eine eventuell zukünftige Erschließung in nordöstliche Richtung.

3.4.1.8 Anzahl der Wohnungen

Zu I.7:

Durch die Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten soll die Flächeninanspruchnahme für den ruhenden Verkehr gering gehalten werden. Die Festsetzung steht somit auch in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB, wonach die Flächenversiegelung verringert und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Zusätzlich werden die Verkehrsflächen nicht durch ein übermäßiges Maß an ruhendem Verkehr belastet.

3.4.1.9 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.8:

Im gesamten Baugebiet ist eine Mindestgröße der Grundstücke von 300 m² festgesetzt. Hierdurch soll verhindert werden, dass größere Grundstücke geteilt werden, um Grundstücke (< 300 m²) zu erhalten. Damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Verdichtung vermeiden und gewährleisten, dass die bereits angesprochene lockere Baustruktur erhalten bleibt und ausreichend private Grünflächen entstehen, zudem wird die Anzahl der Wohneinheiten sowie der damit verbundene Ziel- und Quellverkehr auf ein erträgliches Maß reduziert.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Dachform und Materialien, Dachneigung, Materialien, Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen und Abgrabungen, private Stellplätze und Einfriedungen dienen in erster Linie dazu, die Gestaltung der Gebäude zu steuern und so das Erscheinungsbild des Baugebietes regions- und ortstypisch anzupassen. Die Gemeinde möchte jedoch die Gestaltung der einzelnen Gebäude relativ offen halten, um den künftigen Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Gebäude aus naturbelassenem Rundstambau sind untypisch in Rheinhessen, wirken als Fremdkörper und werden deshalb nicht zugelassen.



3.4.2.1 Dachform und Materialien

Zu II.1.1:

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind im gesamten Wohngebiet als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen und mit Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot, Braun und Zwischentönen aus Rot und Braun zu decken. Dabei gilt für die Farbe Naturrot das Spektrum gemäß RAL-Farben von einem Hellrot (Erdbeerrot RAL 3018) bis Dunkelrot (Weinrot RAL 3005). Für die Farbe Braun gilt das Spektrum von Hellbraun (Orangebraun RAL 8023) bis Dunkelbraun (Rehbraun RAL 8007). Dabei ist zu beachten, dass die Dachfläche der einzelnen Gebäude einheitlich herzustellen ist, d. h. es darf nur ein Farbton verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Dächer bei Doppelhäusern. Hier darf jedes Hauptdach der jeweiligen Doppelhaushälfte eine eigene Dachfarbe haben.

Durch die Festsetzungen der Dachfarben im Bebauungsplan soll die regionaltypische Bauweise in Rheinhessen unterstrichen und ein einheitliches Bild der Dachlandschaft in Lörzweiler erreicht werden. Die Dachfarben resultieren aus den früher in der Region Rheinhessen verfügbaren Materialien für die Ziegelherstellung (Tonziegel), die eben zu diesen roten bis braunen Tönen führten. Zudem möchte die Gemeinde auch Grau-/Anthrazit-Farbtöne zulassen, da Photovoltaikanlagen ebenfalls eine dunkle Farbe haben. Die Farbpaletten Naturrot, Braun, Grau/Anthrazit und die Zwischentöne aus diesen Farben lassen dabei einen akzeptablen Spielraum zu, der zum einen beim Einsatz natürlicher Materialien auftritt und zum anderen den Bauherren bei der Wahl der Dacheindeckung nicht zu stark einschränkt. Negative Auswirkungen auf die anfallenden Baukosten entstehen somit nicht.

Durch die Festsetzung der hellsten und dunkelsten Töne der RAL-Farben ist ein Anhaltspunkt gegeben, an dem sich die Bauherren orientieren können. Dies erleichtert die Auswahl der Dacheindeckung für den Bauherren und gewährleistet eine regionaltypische Dachlandschaft im Baugebiet. Als einzige Ausnahme wird die Errichtung von Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen auf den Dächern zugelassen. Die Festsetzung wurde aus ökologischen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) getroffen und soll dazu beitragen, die Verwendung fossiler Brennstoffe als Energiequelle zu verringern. Hierdurch wird eine Reduzierung der CO₂-Emissionen erreicht. Damit möchte die Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig, da sie nicht regionstypisch sind. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig.

3.4.2.2 Dachneigung

Zu II.1.2:

Die zulässige Dachneigung ist im gesamten Baugebiet bei den Hauptgebäuden auf 25° bis 45° festgesetzt, was einerseits einen ausreichenden gestalterischen Spielraum bietet und andererseits dazu beiträgt, dass die Gebäude dem ortstypischen Erscheinungsbild Rheinhessens entsprechen.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 40° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig, da sich diese besonders gut für Dachbegrünungsmaßnahmen eignen.



3.4.2.3 Materialien

Zu II.2:

Für die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Diese Verwendung solcher Materialien zielt ebenfalls darauf ab, das Erscheinungsbild des Baugebietes an das Ortsbild anzupassen. Diese Materialien sind in der Gemeinde Lörzweiler bereits in einem ausgiebigen Maß vorzufinden.

3.4.2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zu II.3:

Bei den Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wurde in erster Linie auf den Schutz der Umwelt Wert gelegt. Die Versiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die befestigten Flächen sollen eine Teilversickerung des Oberflächenwassers ermöglichen. Dies wirkt sich positiv auf den Naturhaushalt aus und entlastet die Kanalisation.

3.4.2.5 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Zu II.4:

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von dem natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung zulässig. Ist eine größere Höhe zu überwinden, sind Stützwände bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m treppenartig hintereinander zu setzen, wobei der Abstand zwischen den einzelnen Stützwänden mindestens 1,00 m betragen muss. Hierbei darf eine maximale Höhe von 3,00 m nicht überschritten werden.

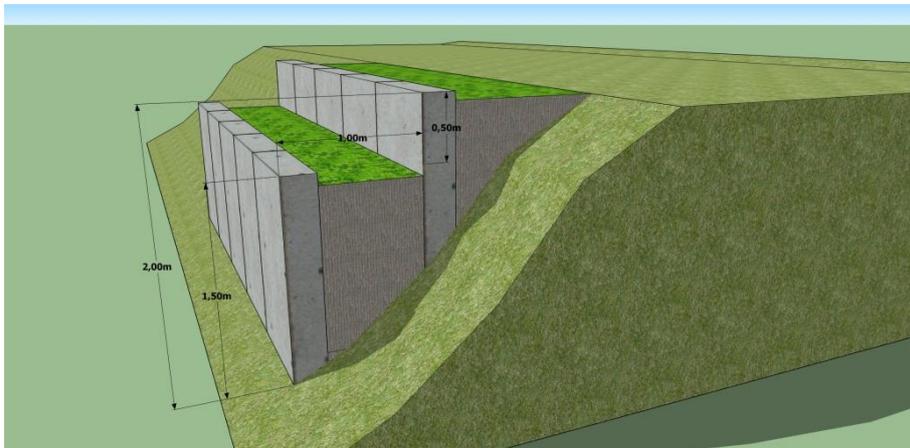


Abbildung 5 Gelände

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt, zulässig. Hierbei darf das Straßenniveau der das Grundstück erschließenden Straße um höchstens 0,30 m überschritten werden.

Die Festsetzungen ermöglichen den künftigen Bauherren einen flexiblen Umgang mit dem Gelände, sodass ein Gebäude sinnvoll und gleichzeitig kostengünstig errichtet werden kann. Zusätzlich entsteht so eine uniforme Geländeentwicklung der Grundstücke im Baugebiet. Die bestehende Topografie erfordert einen möglichst flexiblen Umgang bei der Anlage der Grundstücke mit Zufahrten, Wegen, Terrassen und Eingängen.

3.4.2.6 Einfriedungen

Zu II.5:

Um die künftigen Gebäude und Grundstücke vor Eindringlingen zu schützen, können Einfriedungen errichtet werden. Als Einfriedung sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Im Gegensatz zu seitlichen Einfriedungen hin zum Nachbargrundstück, welche 2,00 m Höhe aufweisen dürfen, sind Einfriedungen zur Straßenseite nur bis zu 1,00 m zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Gebäude vom Straßenraum aus komplett sichtbar sind. Durch zu hohe Einfriedungen wirken einzelne Grundstücke abgeschottet, was sich negativ auf das Erscheinungsbild des Baugebietes auswirkt.

Die Sockelhöhe darf dabei 0,40 m nicht überschreiten. Die Sockel dürfen darüber hinaus nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material hergestellt werden. Die Zäune müssen aus Holz und Metall hergestellt werden.

Die Festsetzungen dienen ebenfalls dazu, das Erscheinungsbild des Baugebietes ortstypisch und einheitlich zu gestalten.



3.4.2.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilienhäusern zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten.

Die Festsetzung dient dazu, den ruhenden Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen fernzuhalten und somit die Verkehrsflächen frei zu halten. Darüber hinaus sollen die Straßen im Baugebiet einen hohen Aufenthaltscharakter aufweisen, was durch ein zu hohes Maß an ruhendem Verkehr auf diesen Flächen gestört wird.

3.5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Teil 2)

Landespflegerische Festsetzungen

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Es sind sowohl auf privaten Flächen im Baugebiet als auch auf öffentlichen Flächen in und außerhalb des Baugebietes Maßnahmen auf externen Flächen festgesetzt.

Konkrete Maßnahmen auf öffentlichen Flächen im Baugebiet sind Baumpflanzungen im Straßenraum, Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus wird auf einer externen Fläche durch das Anlegen einer Streuobstwiese ein weiterer Ausgleich verfolgt.

Bei den Festsetzungen zu Maßnahmen auf privaten Flächen wurde darauf geachtet, dass den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gestaltung der Flächen erhalten bleibt. Durch die Festsetzungen wird eine Durchgrünung des Plangebietes bewirkt, was sich positiv auf das Mikroklima sowie das Erscheinungsbild des Baugebietes auswirkt.

Auf privaten Flächen wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch den Erhalt eines vorhandenen Walnussbaumes ein Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft verfolgt. Festsetzungen zum Schutz des Mutterbodens sowie zu den zu verwendenden Bodenbelägen haben weiterhin eine ausgleichende Wirkung. Die Festlegungen zu den Bodenbelägen sollen eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen was sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkt und zusätzlich die Kanalisation entlastet. Darüber hinaus wird das Grundwasser über die belebte Bodenzone mit angereichert.

Eine intensive Versickerung (Mulden, Rigolen etc.) sollte geprüft werden, um dadurch keine Hangrutschungen auf tiefer liegende Bereiche aufgrund der topografischen Verhältnisse auszulösen. Der Bereich ist kein Hangrutschgebiet, doch sollte vor einer intensiven Versickerung entsprechender Rat bei einem Geologen eingeholt werden.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen werden darüber hinaus im Plangebiet hohe Temperaturspitzen, die sich negativ auf die Gesundheit auswirken, vor allem im Sommer, minimiert.

Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



4. Erschließung

Wie bereits unter Punkt 3.3 erläutert, ist die interne verkehrliche Erschließung für das Gesamtkonzept als Ringerschließung vorgesehen. Im 2. Bauabschnitt werden die bereits begonnenen Erschließungsanlagen entsprechend vervollständigt, sodass ein kompletter Ring im Inneren entsteht. Dieser Ring wird durch kurze Stichstraßen und durch die Anbindung an die Mainzer Straße ergänzt. Die Verkehrsflächen haben eine Breite von 5,50 m, was für den Begegnungsverkehr Lkw-Pkw ausreichend bemessen ist. Die Wendeanlagen haben einen Durchmesser, der für das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen geeignet ist.

Fußläufig ist der 2. Bauabschnitt gut an die Ortslage angebunden. Ein Fußweg führt direkt zum Rieslingweg. Die verkehrliche Anbindung erfolgt nur zur Mainzer Straße, die einen Fußweg kombiniert. Hierfür wurde bereits eine Erschließungsstraße errichtet, die die verkehrliche Anbindung in Mainzer Richtung ermöglicht. Dadurch kann der Innenbereich von Lörzweiler geschont werden und wird durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr nicht mehr belastet. Allerdings ist eine geringfügige zusätzliche Belastung in den benachbarten Orten, die von der Landesstraße tangiert werden, möglich.

Das Oberflächenwasser wird über ein System aus Mulden und Gräben einer zentralen Muldenanlage im Südwesten geführt, wo eine zentrale Versickerung ermöglicht wird. Die Gesamtentwicklung wurde technisch bereits bei der Realisierung des 1. Bauabschnitts berücksichtigt.

Die Abwasserentsorgung verläuft über entsprechende Schmutzwasserkanäle. Im 1. Bauabschnitt wurden die Leitungen so dimensioniert, dass sie die Schmutzwässer aus dem 2. Bauabschnitt mit entsorgen können. Somit ist die Erschließung gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls bereits für den 2. Bauabschnitt vorbereitet und kann unproblematisch angeschlossen werden. Es wird noch geprüft, ob eine Ringerschließung über die Zufahrtsstraße zur Mainzer Straße sinnvoll ist.

Die Erschließung mit Strom- und Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls möglich.

Damit ist die Erschließung für den 2. Bauabschnitt des Baugebietes "Kleine Hahl" gesichert.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein hochstämmiger Walnussbaum. Dieser soll, wenn es technisch möglich ist, auf der Privatfläche erhalten werden. Die Festsetzungen zu Grünflächen sowie die landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine intensive Durchgrünung des Plangebietes und tragen dazu bei die nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt wieder auszugleichen. Alle sonstigen Details werden im Umweltbericht dargestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erscheinen jedoch unproblematisch. Der Artenschutz wurde geprüft und es wurden keine Konflikte hinsichtlich Artenschutz ermittelt. Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

5.2 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Die Gemeinde Lörzweiler hat derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland zu verbuchen. Mit der Realisierung des Baugebietes möchte die Gemeinde dieser Nachfrage gerecht werden und es Bauwilligen und insbesondere auch jungen Familien ermöglichen, sich in Lörzweiler anzusiedeln. Durch den Zuzug junger Familien wird die Bevölkerungsstruktur gestärkt was die technische und soziale Infrastruktur der Gemeinde nachhaltig sicherstellt. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Lörzweiler, bedingt durch ihre Gunstlage, welche sich durch die Nähe zum Oberzentrum Mainz auszeichnet ohnehin ein attraktiver Wohnstandort darstellt, ist davon auszugehen, dass sich genug junge Familien für die Ansiedlung auf den künftigen Wohnbauflächen finden lassen.

Die Gemeinde wird das Baugebiet selbst vermarkten, sodass Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die Sozialstruktur von der Gemeinde selbst gesteuert werden, wobei nachteilige Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Gemeinde Lörzweiler nicht zu erwarten sind.

5.3 Lärm

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit zusätzlichem Verkehr nur in der Mainzer Straße K 46 zu rechnen. Durch die realisierte Zufahrtsstraße im Norden wird keine kommunale Straße belastet. Das allgemeine Verkehrsaufkommen in der Gemeinde wird sich wie folgt erhöhen: Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 23 Baustellen entwickelt werden, durch die neuer zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entstehen wird, zum einen durch die Anwohner selbst, zum anderen aber auch durch gewerblichen Verkehr (Anlieferung Post, Paketdienst, Lieferanten etc.). Der dadurch entstehende Lärm wird sich allerdings nicht auf die bereits bebauten Gebiete (Rieslingweg) auswirken. Im Rahmen des Bebauungsplanes "Zufahrtsstraße Kleine Hahl" wurde der anfallende Ziel- und Quellverkehr für die Zufahrtsstraße zur Mainzer-Straße in der Gesamtheit von 1. und 2. Bauabschnitt "Kleine Hahl" bereits ermittelt. Das Verkehrsaufkommen stellt sich demnach wie folgt dar:

DTV:	600 Kfz/24 h
Pkw tags:	32,4 Kfz/h
Pkw nachts:	6,4 Kfz/h
Lkw tags:	3,6 Kfz/h
Lkw nachts:	0,2 Kfz/h



Damit ergibt sich ein Emissionspegel von 51,3 dB(A) tags und 41,1 dB(A) nachts. Somit sind die Vorgaben der DIN 18005 erfüllt.

5.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft bedeutet die Umsetzung des Baugebietes einen Flächenverlust. Es handelt sich allerdings um kleine, schmale Parzellen. Die Bodenqualität ist im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung mit einer Ackerzahl von 40 bis 60 geringer als im sonstigen Gemeindegebiet und wurde in den letzten Jahren teilweise nicht mehr bewirtschaftet. Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch das Baugebiet sind deshalb weniger stark als in anderen Bereichen der Gemeinde.

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche östlich der Ortslage festgelegt. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und grenzt an eine bereits realisierte Ausgleichsfläche an und ergänzt diese sinnvoll. Dies wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu gab es in Lörzweiler keine sinnvolle Alternative, da die Gemeinde weder über hierfür geeignete Waldflächen noch über Flächen verfügt, die entsiegelt werden könnten. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist hierdurch ebenfalls nicht zu befürchten.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Es erfolgt ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe, Alzey.

6.2 Vollzugsprozess

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Stück. Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine bedarfsorientierte Ausweisung von Neubauflächen für die Gemeinde Lörzweiler dar, die für die nächsten Jahre ausreichen werden, um den Eigenbedarf zu befriedigen.

6.3 Kosten und Finanzierung der Maßnahmen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger, der für die Gemeinde das Gebiet entwickelt. Die gesamten Erschließungs- und Planungskosten werden den Baugrundstücken anteilig zugeordnet.

6.4 Flächenbilanz

Art der Fläche	Flächengröße [ha]	Anteil [%]
Bruttobaufläche	1,62	100
Nettobaufläche	1,23	75
Grünfläche	0,12	8
Verkehrsflächen	0,28	17



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Lörzweiler möchte das begonnene Baugebiet "Kleine Hahl", von dem bereits ein 1. Bauabschnitt realisiert worden ist und der bereits komplett vermarktet ist, den 2. Bauabschnitt aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Lörzweiler fortsetzen. Deshalb wurde der Aufstellungsbeschluss für den 2. Bauabschnitt gefasst. Im Vorfeld wurde die landesplanerische Stellungnahme eingeholt und der Nachweis für den Bedarf eines neuen Baugebietes geführt. Die Untere Landesplanungsbehörde hat deshalb in ihrer landesplanerischen Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung diesem 2. Bauabschnitt zugestimmt.

Die Erschließung des 2. Bauabschnittes ist gesichert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt, wie bereits beim 1. Bauabschnitt, über die neue Zufahrtsstraße, die an die Mainzer Straße anschließt. Hinsichtlich der Umweltbelange ist mit keinen Restriktionen zu rechnen, da nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind. Die Umweltbelange wurden ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wird mit dem 2. Bauabschnitt nun vollendet. Darin wurde eine primäre Nordsüdausrichtung der Gebäude ermöglicht, um eine optimale Nutzung der regenerativen Energien ermöglichen zu können. Damit möchte die Gemeinde auch ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten, um langfristig auf fossile Energieträger bei der Gewinnung von Wärme in den Gebäuden verzichten zu können.

Es gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Die Gemeinde kann leider keine Ersatzflächen anbieten. Da die Böden nur eine Ackerzahl von 40 bis 60 aufweisen und einige Parzellen brachliegen, dürfte der Verlust dieser Flächen für die Landwirtschaft eher gering sein. Bei den Ausgleichsflächen wurde versucht, externe Ausgleichsmaßnahmen zu konzentrieren, um die Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu minimieren.

Das Baugebiet ist über einen Fußweg bereits gut an den Altort angebunden. Es ist nicht zu befürchten dass eine Satellitensiedlung entsteht. Die Gemeinde ist stark bemüht, die Neubürger in das Dorfgemeinschaftsleben zu integrieren und hält deshalb regen Kontakt mit den Neubürgern. Durch die verkehrliche Anbindung an die Mainzer Straße wird eine zu hohe Verkehrsbelastung durch den neuen Ziel- und Quellverkehr, insbesondere auch im Hinblick auf den zu erwartenden Baustellenverkehr vermieden, sodass die Bevölkerung von Lörzweiler nicht mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm rechnen muss. Eine Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes zur Erschließungsstraße hat gezeigt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung in der Mainzer Straße zu befürchten sind.

Im Rahmen der 1. Offenlage wird nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die maximale Höhe der baulichen Anlagen reduziert. Deshalb wird eine weitere verkürzte Offenlage durchgeführt.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im September 2015

Dipl.-Ing. H. Jopp



Bebauungsplan "Kleine Hahl, 2. Bauabschnitt"

in der Gemeinde Lörzweiler
Kreis Mainz-Bingen

Umweltbericht

mit integrierter Abarbeitung der Eingriffsregelung



September 2015





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung des Erläuterungsberichtes zum Umweltbericht mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Verbandsgemeinderates Lörzweiler war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung
Lörzweiler
Rheinstraße 1
55296 Lörzweiler

Lörzweiler,

den

Herr Michael Christ
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2015

(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Einleitung	5
1.1	Vorhabenbereich/Ziele und Inhalte der Planung	5
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	5
1.3	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	8
1.4	Stellungnahmen aus der 1. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	8
1.5	Stellungnahme aus der 2. Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	9
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme	11
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten	11
2.1.2	Schutzgut Mensch	13
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.1.4	Schutzgut Boden	15
2.1.5	Schutzgut Wasser	15
2.1.6	Schutzgut Luft und Klima	16
2.1.7	Schutzgut Landschaft	16
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3.1	Darstellung des Eingriffes bei Durchführung der Planung	17
2.3.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	18
2.3.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.3.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	19
2.3.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	20
2.3.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	20
2.3.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	20
2.3.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.3.1.8	Wechselwirkungen	21
2.3.1.9	Zusammenfassung der Erheblichkeit der verbleibenden Eingriffe	21
2.3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
2.4.1	Maßnahmen für das Schutzgut Mensch	25
2.4.2	Maßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
2.4.3	Maßnahmen für das Schutzgut Boden	25
2.4.4	Maßnahmen für das Schutzgut Wasser	25
2.4.5	Maßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft	26
2.4.6	Maßnahmen für das Schutzgut Landschaft	26
2.4.7	Maßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26



3.	Zusätzliche Angaben	27
3.1	Verwendete Verfahren und Quellen der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten	27
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	28
3.3	Zusammenfassung	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes in der Gemeinde Lörzweiler	5
Abbildung 2:	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim (2004)	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	21
------------	---	----

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15).

Anhänge

Anhang 1	Abarbeitung Eingriffsregelung
Anhang 1.1	Gesamtbilanzierung gemäß Eingriffsregelung
Anhang 1.2	Bestandsplan
Anhang 1.3	Konflikt- und Maßnahmenplan
Anhang 1.4	Pflanzenlisten
Anhang 2	Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und deren Beachtung in der vorliegenden Planung
Anhang 3	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Anhang 4	Anregungen und Hinweise aus der 1. Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und deren Beachtung in der vorliegenden Planung
Anhang 5	Anregungen und Hinweise aus der 2. Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und deren Beachtung in der vorliegenden Planung

1. Einleitung

1.1 Vorhabenbereich/Ziele und Inhalte der Planung

Die Gemeinde Lörzweiler hat am nordwestlichen Ortsrand auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes das Neubaugebiet "Kleine Hahl" in einem 1. Bauabschnitt erschlossen. Nachdem inzwischen der 1. Bauabschnitt komplett vermarktet und bebaut ist, möchte die Gemeinde nun den 2. Bauabschnitt realisieren. Im 2. Bauabschnitt entstehen weitere 24 Grundstücke.

Das Baugebiet des 2. Bauabschnittes befindet sich direkt nordöstlich angrenzend an den 1. Bauabschnitt des Baugebietes "Kleine Hahl" in Lörzweiler. Im Nordwesten befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg sowie die neue Zufahrtsstraße zum Baugebiet "Kleine Hahl", die eine direkte Anbindung zur K 46 (Mainzer Straße) darstellt.

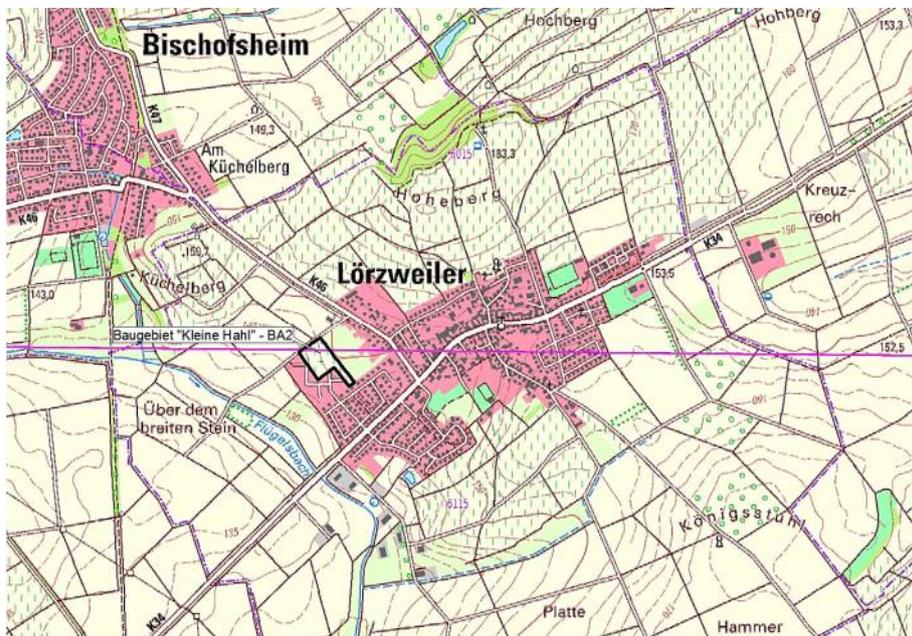


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Lörzweiler

Der Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes hat eine Gesamtgröße von 16 260 m². Es handelt sich dabei um landwirtschaftliche Nutzfläche, vorwiegend Weinbau.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubringen, wird nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die darin ermittelten und bewerteten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.



Die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG wird dabei in den Umweltbericht integriert. Insbesondere sind dabei die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zur Kompensation der Beeinträchtigungen zu entwickeln.

Die Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt sowohl verbal-argumentativ als auch flächenbezogen. Die Gesamtbilanzierung gemäß Eingriffsregelung ist in Anhang 2.1 tabellarisch sowie im Konflikt- und Maßnahmenplan (Anhang 2.3) dargestellt.

Fachplanung

Landesentwicklungsprogramm

Im Plan des Landesentwicklungsplanes IV strahlt die Darstellung der Landeshauptstadt Mainz als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt bis hin nach Lörzweiler aus. Nördlich von Lörzweiler sind im Landesentwicklungsprogramm IV landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft sowie großräumig bedeutsamer Freiraumschutz dargestellt.

Regionalplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2004). Im Regionalen Raumordnungsplan selbst sind in der Gemeinde Lörzweiler lediglich die bereits realisierten Neubaugebiete als geplante Siedlungsflächen abgebildet. Weitere Flächenausweisungen über den Bestand hinaus sind im Regionalen Raumordnungsplan nicht dargestellt. Durch das Plangebiet sind keine Vorranggebiete betroffen, sodass bei einer Ausweisung von weiteren Siedlungsentwicklungsflächen gemäß dieser Untersuchung keine Ziele der Raumordnung betroffen sind.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim aus dem Jahr 2004 sind alle Neubaugebiete, die inzwischen realisiert sind, dargestellt, sodass zurzeit gemäß Flächennutzungsplan keine weiteren Neubaugebiete realisiert werden können. Für das Baugebiet "Kleine Hahl" 1. Bauabschnitt wurde der Flächennutzungsplan bereits fortgeschrieben. Durch die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche ist es jedoch erforderlich, aufgrund der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, diesen entsprechend zu ändern.

Dazu wurde bereits die landesplanerische Stellungnahme eingeholt, die die Realisierung des 2. Bauabschnittes unter raumordnerischen Gesichtspunkten als zulässig bewertet hat.

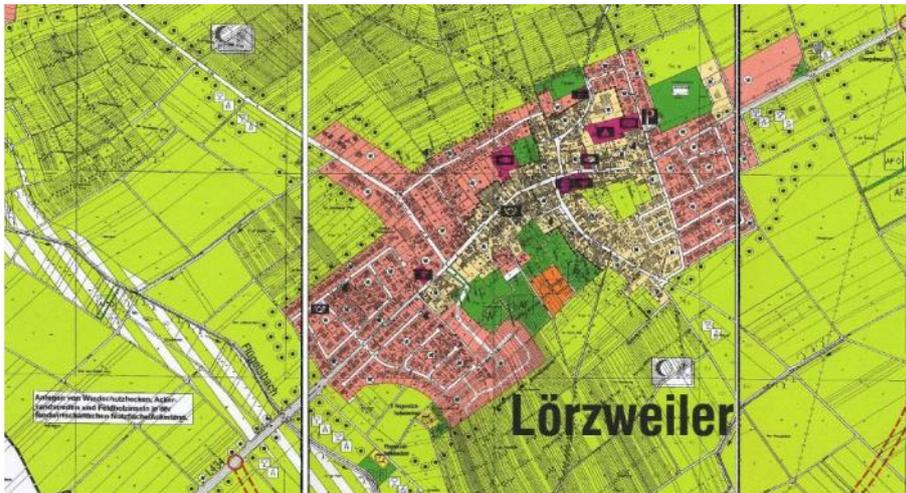


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim (2004)

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim ist vollständig in den Flächennutzungsplan integriert. Die landespflegerischen Zielvorstellungen sind allgemein für die Ortsgemeinde Lörzweiler formuliert.

Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

In der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mainz-Bingen ist kein Bestand dargestellt. In der Zielekarte ist für den Bereich des Flügelsbaches die Entwicklung von mageren Wiesen und Ackerflächen dargestellt. In der Prioritätenkarte ist das gesamte Offenland des Landkreises als "Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen des Rhein Hessischen Tafel- und Hügellands (9)" gekennzeichnet.

Schutzgebiete

Nordwestlich der K 46 und nördlich der K 34 beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Rhein Hessisches Rheingebiet". Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebietes. Ansonsten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im weiteren Umfeld keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete vorhanden.

Biotopkartierung

Im Biotopkataster von Rheinland-Pfalz sind im Bereich des Plangebietes keine Biotoptypen und keine schutzwürdigen Biotope kartiert. Gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeinde Bodenheim, Bereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen/Umwelt, Gewässer, Landespflege, befindet sich östlich an das Baugebiet angrenzend eine allgemein geschützte Landschaftsstruktur. Im Landschaftsinformationssystem von Rheinland-Pfalz (LANIS) ist diese Struktur allerdings nicht erfasst. Im weiteren Umfeld (> 500 m) sind einige Baum- und Strauchhecken erfasst.



1.3 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nachdem der 1. Bauabschnitt des Baugebietes "Kleine Hahl" vollständig bebaut bzw. vergeben ist, will die Gemeinde Lörzweiler nun den 2. Bauabschnitt erschließen. Dazu wurde am 07.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleine Hahl" 2. Bauabschnitt beschlossen. Vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben, mit der Bitte, eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abzugeben. Gleichzeitig wurden die Unterlagen in der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim öffentlich ausgelegt, sodass auch die Öffentlichkeit die Gelegenheit hatte, Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abzugeben.

Die bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken sowie deren Abwägung durch den Gemeinderat sind im Anhang 2 angefügt.

Zu Umweltbelangen wurden folgende Hinweise und Anregungen geäußert:

Verbandsgemeinde Bodenheim, Bereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen/Umwelt, Gewässer, Landespflege:

Es wird auf eine östlich an das Baugebiet angrenzende allgemein geschützte Landschaftsstruktur hingewiesen. Eine Kompensation des landespflegerischen Eingriffes durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen ist eng mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird der Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung erläutert.

Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Abteilung Bauen und Umwelt:

Die Kreisverwaltung weist darauf hin, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Artenschutz umfänglich abzarbeiten sind.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik liegt, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen.

Die Hinweise und Anregungen wurden soweit wie möglich in die Unterlagen übernommen. Sie führten zu keiner Änderung der Planung.

1.4 Stellungnahmen aus der 1. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Am 15.04.2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Lörzweiler den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Daraufhin erfolgte die Offenlage der Planunterlagen vom 01.06.2015 bis einschließlich 01.07.2015. Parallel dazu wurden die Behörden entsprechend angeschrieben. Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden Gelegenheit sich zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes zu äußern.



Dabei wurden folgende Informationen zu Umweltbelangen abgegeben:

Stellungnahme Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt

Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen hat die vorgelegten Unterlagen und Ausgleichsmaßnahmen bestätigt. Es kam noch ein Hinweis, im Straßenraum nur Bäume II. Ordnung zu pflanzen, was in den Unterlagen entsprechend geändert wurde.

Stellungnahme des Gewässerzweckverbandes Flügelsbach/Kinsbach

Der Gewässerzweckverband hat allgemein auf die strukturelle Entwicklung entlang des Flügelsbaches hingewiesen. Dieser Bereich ist jedoch durch die Planung nicht betroffen. Deshalb war eine Berücksichtigung bei der Planung nicht erforderlich.

Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz

Es erfolgte nur die Bemerkung, dass beim Einsatz von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung dies beim zuständigen Wasserversorgungsunternehmen entsprechend anzumelden ist, sowie ein Hinweis, dass die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers noch nicht abschließend geklärt sei. Zum Bodenschutz wurden keine Verdachtsmomente zu Altablagerungen sowohl für das Plangebiet als auch für die externe Ausgleichsmaßnahme geäußert.

Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey

Es wurde die Beeinträchtigung der Landwirtschaft vorgetragen. Es wurde gefordert, externe Ausgleichsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlichen Flächen zu realisieren und dies nochmals zu prüfen.

Aufgrund der Lage der Gemeinde Lörzweiler befinden sich keine geeigneten Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen, sodass die Gemeinde leider auf landwirtschaftliche Flächen zurückgreifen muss. Auch sind keine Entsiegelungen in der Gemeinde möglich, sodass an der Planung festgehalten wurde.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurde insbesondere zu den Festsetzungen zu der Höhenentwicklung im Bezug auf das Landschaftsbild Kritik geäußert. Dies führte dazu, dass der Bebauungsplan entsprechend geändert wurde, um den Eingriff ins Landschaftsbild entsprechend zu minimieren.

1.5 Stellungnahme aus der 2. Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund des Abwägungsergebnisses aus der 1. Offenlage wurde die Planung nochmals überarbeitet und insbesondere die Höhenfestsetzungen der Gebäude geändert. Aus diesem Grunde wurde nochmals gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchgeführt. Diese erfolgte verkürzt, da nur Stellungnahmen zu der Änderung vorgetragen werden sollten. Diese erneute Offenlage fand vom



03.08.2015 bis einschließlich 17.08.2015 statt. Dabei hatten sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden Gelegenheit sich zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zu äußern. Dabei wurden keine erneuten Hinweise zu Umweltbelangen abgegeben. Es erfolgten lediglich nochmals detaillierte Angaben zu technischen Einrichtungen, zum Brandschutz und zur Wasserversorgung bzw. redaktionelle Korrekturen, die in den Planunterlagen entsprechend redaktionell angepasst wurden. Inhaltliche Änderungen haben sich dadurch nicht ergeben.

Alle Stellungnahmen sowie deren Abwägung befinden sich im Anhang des Umweltberichtes.



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden deutlich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Durch die EU-Umwelthaftungsrichtlinie (2004) und das daraus abgeleitete Umweltschadensgesetz (2007) soll auf der Grundlage des Verursacherprinzips ein Ordnungsrahmen für die Umwelthaftung auch bezüglich der Biodiversität (Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna) geschaffen werden. Der vorliegende Umweltbericht ist - i. V. m. der darin enthaltenen Abarbeitung der Eingriffsregelung - damit für die Rechtssicherheit der Planung von zentraler Bedeutung.

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumliche Gliederung

Zur räumlich ökologischen Einordnung von Bereichen in einem großräumigeren Zusammenhang werden "naturräumliche Einheiten" (Naturräume) als Ordnungskategorien definiert.

Naturräumliche Einheiten sind Abschnitte der Erdoberfläche mit einem einheitlichen Gefüge, das sich aus der räumlichen Verteilung und dem Zusammenwirken der natürlichen Faktoren Gestein, Boden, Relief, Klima, Vegetation usw. ergibt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit "Rheinhessisches Tafel- und Hügelland (227)" mit der Untereinheit "Gaustraßenhöhe (227.30)". Das Rheinhessische Tafel- und Hügelland ist im Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS) wie folgt beschrieben:

"Das Rheinhessische Tafel- und Hügelland beginnt westlich der Bahnlinie Mainz - Oppenheim. Es ist ein eigenständiges Schichtstufen-, Tafel- und Hügelland, das in junger erdgeschichtlicher Vergangenheit als Meeres-, Brackwasser- und Süßwasserabsätze im geologischen "Mainzer Becken" entstanden, dann herausgehoben, zerschnitten und teilweise mit Löß überdeckt wurde.

Bei der Gaustraßenhöhe handelt es sich um einen gegliederten Höhenrücken zwischen mittlerem Selzbecken und Rhein, der seine Höhenlage (bis über 220 m) der Heraushebung der variskisch streichenden Wölbungsachse Erbes-Büdesheim - Nierstein verdankt. Kalkreiche Lößböden herrschen vor. Vorwiegend findet man geschlossenen Ackerbau und Weinbau an steileren Hängen. Die alte, parallel zum Rhein verlaufende "Gau-Straße" folgt meist dem Höhenrücken dieses Gebietes westlich des Plangebietes durch Mommenheim und Harxheim."



Relief/Geologie¹

Das Plangebiet liegt auf 139 m ü. NN bis 149 m ü. NN. Das Gelände steigt von Westen nach Osten hin an.

Den geologischen Untergrund bildet das Rotliegende, das im Bereich des Alzey-Niersteiner Horstes soweit angehoben wurde, dass es im Hangbereich von Nackenheim zutage tritt.

Von Süden nach Norden liegen die ursprünglich horizontal abgelagerten Schichten durch die Hebung des Nierstein-Alzeyer Horstes heute wie aufgeplättet im Verbandsgemeindegebiet. Im Hangbereich westlich von Lörzweiler liegen "Untere Meeressande", die öfter zahlreiche Fossilien bergen. In den unteren Hangbereichen von Gau-Bischofsheim bis Bodenheim steht dunkel- bis blaugrauer Rupelton an, der die gesamte Talzone südlich der ehemaligen Bahnlinie Bodenheim - Gau-Bischofsheim beherrscht und dort allmählich in die weichen Sand- und Mergelschichten der "Schleichsande" übergeht. Über dem weichen Stockwerk sind Cyrenenmergel und sandig-mergelige Süßwasserschichten eingelagert, die jedoch von härteren miozänen Mergel und Kalken überdeckt werden.

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die Einheiten der Heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HpnV) sind aus den heutigen standörtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Sie geben an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluss des Menschen auf die vorhandenen Standortverhältnisse einstellen würden. Sie sind damit Ausdruck des natürlichen Standortpotenzials des Untersuchungsraumes.

Im Untersuchungsraum würde sich aufgrund der gegebenen Verhältnisse ein Bingelkraut-Perlgras-Buchenwald (BCr)/Melico-Fagetum in einer mäßig trockenen Variante (BCrm) einstellen.

Aktuelle Flächennutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen. Die östlichen Flächen werden noch zum Weinanbau genutzt. Im Westen und zwischen den Weinflächen liegen Wiesen mittlerer Standorte. Im Südosten des Plangebietes steht ein einzelner Walnussbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm.

Im Süden und Westen grenzt der 1. Bauabschnitt des Baugebietes "Kleine Hahl" an, im Norden und Osten folgen weitere Landwirtschaftsflächen.

¹ teilweise übernommen aus: Verbandsgemeinde Bodenheim (2004): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim, erarbeitet durch BKB - Hetterich Ingenieure GmbH/Ingenieurbüro Mohr + Partner. Bodenheim/Hanau/Büdingen



2.1.2 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, wie Erholung, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Der angrenzende Wirtschaftsweg wird von Spaziergängern und Fahrradfahrern für die wohnumfeldnahe stille Erholung genutzt.

Von den Flächen gehen keine bedeutenden schädlichen Einflüsse für die menschliche Gesundheit (Altlasten) aus.

Lärm

An der Mainzer Straße sind eine Autowerkstatt und ein Landmaschinenbetrieb ansässig. Davon kann eine potenzielle Lärmbelastung ausgehen.

Radon

Gemäß dem mapserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz² liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 kBq/m³ bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Der südöstliche Teil liegt in einem Bereich für den lokal hohes Radonpotenzial (< 100 kBq/m³), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden dargestellt ist.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sowie der Europäischen FFH(Fauna-Flora-Habitat)-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind wild lebende Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch bewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen.

² http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/index.phtml



Für das Plangebiet wurde 2014 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die reale Vegetation ist in der Bestandskarte in der Anlage 1.2 dargestellt.

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Erfassungen vor. Eine Abfrage der Artennachweise im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) ergab, dass im Messtischblatt 4485526 (DTK5/Luftbild) keine Artennachweise gelistet sind.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungstypen kann aber auf folgende, eventuell vorkommende Arten geschlossen werden (Vorkommenserfassung/Relevanzprüfung). Als typische Vogelarten der Reb- und Ackerflächen sind z. B. Goldammer/*Emberiza citrinella*, Sumpfrohrsänger/*Acrocephalus palustris*, Zaunkönig/*Troglodytes troglodytes*, Klappergrasmücke/*Sylvia curruca*, Amsel/*Turdus merula*, Bluthänfling/*Carduelis cannabina*.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die artenschutzrechtlichen Aspekte werden vertieft nach einer mehrstufigen Methode in der Artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anhang 3) geprüft. In dieser Relevanzprüfung werden die planungsrelevanten Arten ermittelt.

Aufgrund der vorliegenden Daten/Recherchen wurden 23 Arten untersucht. In einem ersten Schritt (Relevanzprüfung 1. Phase) werden die konkret nachgewiesenen bzw. potenziell vorhandenen Arten ermittelt.

Grundlage für die ermittelten Daten waren folgende Quellen:

- VBS-Planung für den Kreis Mainz-Bingen (potenzielle Vorkommen für "baum- und straucharme Grünlandflächen bevorzugt feucht/-kühle Standorte", "kleinparzellierte, extensiv genutzte Weinberge")
- Artenfinder (Landesinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz) für DTK5-Nr. 4465526, 4485528, 4465526, 4505526 und 4505526
- Biotopkataster:
 - Bruchgebüsch an der Spatzenbachquelle (BK-6015-0584-2006)
 - Baumhecken auf ehemalige Obstflächen am Südrand von Lörzweiler (BK-6115-0640-2006)
 - Kleinbiotope im Flügelsbachtal nördlich Mommenheim (BK-6115-0639-2006)
 - Heckenstrukturen im Flügelsbachtal (BK-6015-0581-2006)
- Zufallsbeobachtungen im Rahmen der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan "Kleine Hahl" (1. Bauabschnitt) durch igr AG
 - Avifaunistische Untersuchung zur Beurteilung von neun Flächen für die Eignung als Vorrangflächen für Windenergieanlagen im Bereich der Verbandsgemeinde Bodenheim; Folz, H-G. (2008); [Für das Plangebiet "Kleine Hahl, 2. Bauabschnitt" von Interesse sind die Kartierungen auf der Untersuchungsfläche Nr. 8, die auf Acker- bzw. Vorwaldflächen westlich des Flügelsbaches liegt und aufgrund der Nachbarschaft sowie teilweise der Nutzung auch Hinweise auf das Artenvorkommen des Plangebietes geben kann.]
- Avifaunistisches Gutachten zur Beurteilung dreier Flächen für die Eignung als Vorrangflächen für Windenergieanlagen im Bereich der Verbandsgemeinde Bodenheim. Engelstadt; Folz, H-G. (2006):



Im nächsten Bearbeitungsschritt wurden Arten, die als ungefährdete ubiquitäre Vogelarten (LBM 2009) gelistet sind, ausgeschlossen. Danach verbleiben noch 12 zu betrachtende Arten.

Im zweiten Schritt (Relevanzprüfung 2. Phase) werden die Lebensraumsprüche betrachtet und geprüft, ob im Plangebiet geeignete Habitateigenschaften existieren. Lediglich zwei Arten sind danach noch näher zu betrachten.

Für die beiden Arten Heidelerche (*Lullula arborea*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kann eine Empfindlichkeit gegenüber dem baulichen Vorhaben nicht angenommen werden sowie negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Auch das Zuggeschehen des Vogelzuges wird von dem Vorhaben nicht tangiert.

Als Ergebnis hat die artenschutzfachliche abgeschichtete Relevanzprüfung ergeben, dass im Eingriffsraum keine planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Nach dem Vorsorgeprinzip ist eine baubegleitende Schutzmaßnahme (Erhalt des Walnussbaumes) festgelegt, die sich bezüglich der Funktionen verschiedener Arten- und Lebensgemeinschaften stabilisierend auswirkt.

2.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Mit Grund und Boden soll daher gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sparsam umgegangen werden.

Gemäß der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau³ handelt es sich beim Boden im Plangebiet um schweren Lehm (LT) bzw. Lehm (L) mit mittlerem bis hohem Ertragspotenzial. Altablagerungen sind keine bekannt.

Bei den Ackerböden handelt es sich um intensiv genutzte und gegebenenfalls durch Düngung belastete Böden.

2.1.5 Schutzgut Wasser⁴

Gewässer bzw. der Boden-/Grundwasserhaushalt sind Bestandteile des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Ca. 300 m weiter westlich verläuft der Flügelsbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Wasserschutzgebiete sind im Umfeld des Baugebietes keine vorhanden. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft "Tertiäre Mergel und Tone". Es weist eine Grundwasserneubildung von 11 mm/a auf, bei einer ungünstigen Grundwasserüberdeckung.

³ Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau (http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19)

⁴ teilweise übernommen aus Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>)



2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist eine bedeutende Grundlage des Lebens. Neben der menschlichen Gesundheit werden Schutzgüter, wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter, von der Luftqualität beeinflusst. Auf Luftverunreinigungen bzw. -veränderungen sind Belastungen des Klimas auf klein- und großräumiger bis zur regionalen und globalen Ebene zurückzuführen.

Rheinhessen liegt im Einflussbereich des subozeanischen Klimas der kühlgemäßigten Zonen. Demnach liegen während des Winters Nordwestwinde und während des Sommers Südwestwinde vor. Das Klima Rheinhessens ist charakterisiert durch eine durchschnittliche Juli-Temperatur von 18 °C bis 19 °C, eine durchschnittliche Januar-Temperatur von -0,5 °C bis 1 °C, einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 9 °C und jährlichem Niederschlag von 500 mm bis 550 mm.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit mitprägen.

Das Plangebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere den Weinbau und das angrenzende Siedlungsgebiet. Direkt westlich grenzt das Baugebiet "Kleine Hahl", 1. Bauabschnitt an, südlich folgt der Ortskern von Lörzweiler. Ca. 150 m bis 200 m östlich verläuft die Mainzer Straße (K 46), die ebenfalls von Wohn- und Gewerbebebauung gesäumt wird.

Im Norden und weiter im Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, die das weitere Landschaftsbild prägen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt. Es ist bei Erdarbeiten aber immer mit entsprechenden Funden zu rechnen.



2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Sinne des Vermeidungsgebotes ist zunächst grundsätzlich die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort zu prüfen.

Standortalternativen

Die Planung stellt den 2. Bauabschnitt eines zusammenhängenden Baugebietes dar. Es handelt sich demnach um eine Erweiterung bzw. Fertigstellung einer früheren Planung. Standortalternativen kann es daher nicht geben.

Ausführungsalternativen am gleichen Ort

Gemäß des BNatSchG (2013) sind im Zuge des Vermeidungsgebotes Ausführungsalternativen am gleichen Ort zu prüfen. Ökologisch hochwertige Strukturen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan wurde so entwickelt, dass die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitestgehend minimiert wurden. Der bestehende Walnussbaum sollte, wenn möglich, erhalten werden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.3.1 Darstellung des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Bebauungsplangebiet "Kleine Hahl, 2. Bauabschnitt" ist eine bauliche Nutzung als Wohngebiet geplant. Die zusätzliche Bebauung des Gebietes führt zu Veränderungen des Bestandes. Hierdurch sind folgende Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet zu erwarten:

Baubedingt:

- Abschieben von Oberboden, Bodenverdichtung
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Anlage von Baubetriebswegen
- Lärm, Erschütterungen und Emissionen durch Baufahrzeuge auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes

Anlagenbedingt:

- Verlust von offenem Boden und von Versickerungsflächen, somit auch von im biologischen Sinn produktiver Oberfläche
- Erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser
- Artenverschiebung bei der Tierwelt: Die durch den Bebauungsplan vorbereitenden Veränderungen führen zu einer Verdrängung der Tierarten im Plangebiet sowie auf den angrenzenden Flächen
- Veränderung des Landschaftsbildes, Vergrößerung des Siedlungskörpers



- Verlust kleinklimatischer Ausgleichsflächen

Flächenversiegelung:

Bebauung

(Nettobauland 12 387 m²)

- maximal überbaubare Fläche für Wohngebäude (GRZ 0,35) 4 307 m²
- maximal überbaubare Fläche für Nebengebäude (GRZ 0,175) 2 153 m²

Verkehrsfläche

vollversiegelte Straßen und Plätze 2 815 m²

⇒ **Eingriff insgesamt: 9 275 m²**

Betriebsbedingt:

- gegebenenfalls steigende Lärmbelastung in den angrenzenden Straßen

Für die verschiedenen Kompartimente des Naturhaushaltes ergeben sich daraus die folgenden Auswirkungen.

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Erschließung des Baugebietes kommt es zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen, insbesondere während der Bauphase und später durch die neuen Anwohner. Durch den Bau einer Zufahrtsstraße von der Mainzer Straße aus, kann der gesamte Zusatzverkehr darüber abgewickelt werden, so dass für die Anwohner der südlich angrenzenden Straßen "Rieslingweg" und "Ruländer Straße" mit keinen zusätzlichen Belastungen zu rechnen ist.

- K 1
- erhöhtes Verkehrsaufkommen und Anstieg der Lärmbelastung
 - erhöhte Verkehrsbelastung in der Zufahrtsstraße von der Mainzer Straße
 - potenzielle Lärmbelastung des zukünftigen Wohngebietes durch die Betriebe in der Mainzer Straße

Die sich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Zufahrtsstraße von der Mainzer Straße (K 46) aus ergebende erhöhte Lärmemission wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Zufahrtsstraße Kleine Hahl" von der igr AG durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft. Als Eingangswert für das Verkehrsaufkommen wurde das gesamte Baugebiet "Kleine Hahl" (1. und 2. Bauabschnitt) herangezogen. Dabei wurde festgestellt, dass durch die neue Zufahrtsstraße keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung befürchtet werden müssen.

Hinsichtlich der Lärmbelastung durch die Betriebe in der Mainzer Straße wurde bereits im Bebauungsplan "Kleine Hahl" nachgewiesen, dass der Mindestabstand der Betriebe zur Wohnbebauung 180 m beträgt und damit gemäß Abstandserlass (Mindestabstand 100 m/Abstandsklasse VIII) eingehalten ist. Dies trifft auch auf den 2. Bauabschnitt zu. Bei einem Abstand zur Wohnbebauung von nun 160 m ist der Mindestabstand von 100 m (Abstandsklasse VIII gemäß Abstandserlass) immer noch eingehalten.



2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auf. Ökologisch hochwertige Strukturen, wie Gebüsch oder Gehölzgruppen, sind keine vorhanden. Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist lediglich der isoliert stehende Walnussbaum im Südosten des Plangebietes.

- K 2 - Zerstörung von Lebensraum
- Inanspruchnahme von Flächen mit Entwicklungsmöglichkeiten für Arten- und Lebensgemeinschaften

Wie die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergeben hat, sind im Geltungsberiech keine planungsrelevanten Arten zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten sind demnach nicht zu erwarten, zumal für die vor Ort zu erwartenden ubiquitären Arten ausreichende naturräumliche Potenziale in der Umgebung zur Verfügung stehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist daher nicht anzunehmen. Eine Zerstörung oder wesentliche Beeinträchtigung von Lebens- oder Teillebensräumen dieser Bestände ist auf den landwirtschaftlichen Flächen nicht zu erwarten. Das langfristige Überleben der Populationen kann als sehr wahrscheinlich angesehen werden.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Bebauung hat vor allem einen Bodenabtrag, Umlagerungen, Verdichtung sowie Bodenversiegelung zur Folge. Die negativen Auswirkungen sind:

- K 3 - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Trennung von der Atmosphäre infolge von Versiegelung/Überbauung

Bodenabtrag bedeutet außerdem, dass dieser häufig unter ökologisch problematischen Bedingungen andernorts abgelagert werden muss. So werden hier voraussichtlich große Mengen an humosem Oberboden anfallen, der im Zuge der Baumaßnahme nur teilweise verwendet werden kann.

Zudem besteht insbesondere während der Bauphase die Gefahr der Kontamination der Böden durch Schadstoffe.

Durch die Flächenversiegelung geht belebter Boden auf Dauer verloren, der für den Naturhaushalt in seinen Funktionen nicht wiederherstellbar ist und daher gleichwertig zu kompensieren ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes/hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.



Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Infolge der Überbauung und der Versiegelungen ergeben sich für die Wasserpotenziale folgende negative Auswirkungen:

- K 4 - Minimierung der Grundwasserneubildungsrate
- Anstieg des oberirdischen Wasserabflusses

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die Überplanung des Gebietes führt zu steigendem Verkehrsaufkommen sowie zu vermehrten Emissionen. Die geländeklimatischen Funktionen des Gebietes werden dadurch wie folgt negativ beeinträchtigt:

- K 5 - vermehrte Emissionen und Lärmbelastungen durch gestiegenes Verkehrsaufkommen
- Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Durch die Erschließung und die Bebauung wird das Landschaftsbild bedeutend verändert:

- K 6 - großräumige Erweiterung des Siedlungsgebietes
- Veränderung des Siedlungsabschlusses

Positive Auswirkung:

- Komplettierung/Abrundung des Baugebietes "Kleine Hahl, 1. Bauabschnitt"

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden und somit auch nicht betroffen. Sollten im Laufe der Bebauung archäologische Funde zutage treten, müssen diese entsprechend geschützt und geborgen werden.



2.3.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Lebensraumeigenschaften der Böden zählen. Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, während die Versickerung eingeschränkt wird. Aufgrund der Vorbelastung bestimmter Bereiche im Plangebiet sind die Umweltfolgen (z. B. gegenüber einem natürlichen Waldboden oder sonstigen ungenutzten Flächen) als weniger erheblich zu beurteilen.

- K 7 - Durch die Neuversiegelung sowie den betriebsbedingten zusätzlichen Verkehr und die zusätzlichen Emissionen werden sämtliche Kompartimente des Naturhaushaltes schutzgutübergreifend beeinträchtigt.

2.3.1.9 Zusammenfassung der Erheblichkeit der verbleibenden Eingriffe

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	erhöhtes Verkehrsaufkommen potenzielle Lärmbelastung durch angrenzende Betriebe	oo
Pflanzen und Tiere	Verlust von Freiflächen Inanspruchnahme von Teil-Lebensräumen; Abwanderung auf angrenzende Flächen	oo
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung	oo
Wasser	Minimierung der Grundwasserneubildungsrate; Anstieg des oberirdischen Wasserabflusses	oo
Klima/Luft	Vermehrte Emissionen Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche	oo
Landschaft	Vergrößerung des Siedlungskörpers Vervollständigung des Baugebietes „Kleine Hahl“	oo +
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.	-
Wechselwirkungen	Versiegelung von Boden - Verlust der Bodenfunktionen - Verlust der Funktionen des Wasser- und Klimahaushaltes - Verlust von Lebensraum	oo

oo sehr erheblich/ °o erheblich/ ° weniger erheblich/ - nicht erheblich

+ positive Auswirkung



2.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die im Bebauungsplan dargestellte Ausweisung des Wohngebietes würden die landwirtschaftliche Nutzung vermutlich weiter fortgesetzt werden. Aufgrund der bereits erfolgten Umsetzung des 1. Bauabschnittes hat aber bereits eine Umnutzung des Gebietes stattgefunden, die nun weiter fortgesetzt wird.

Ohne die geplante Ausweisung des Baugebietes könnte der Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde Lörzweiler nicht gedeckt werden. Die Gemeinde hätte keine Entwicklungsmöglichkeiten.

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

Die nachfolgend aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Intensität der Eingriffe und zur gestalterischen Aufwertung der geplanten Baumaßnahme zu verstehen.

M1 Schutz des Bodens

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaushub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden und der Vorsorge des Schutzgutes Mensch.

M2 Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien bei der Befestigung von interner Erschließung/Verkehrsflächen und Stellplätzen/Parkflächen

Die Zuwegungen und Stellplätze sollen soweit wie möglich nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) befestigt werden. (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB in Verbindung mit LBauO) So werden insbesondere negative Einflüsse auf das Wasserpotenzial gemindert.

Der Eintrag von schädlichen stofflichen Einträgen in das Erdreich ist dabei zwingend zu vermeiden.

Die Maßnahme dient v. a. der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser. Aber auch auf die anderen Schutzgüter hat die Maßnahme positive Auswirkungen.



M3 Baumpflanzungen im Straßenraum

In den Planstraßen sind mindestens drei Bäume (3 x v., mittlerer Stammdurchmesser) 2. Ordnung der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

M4 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Die Privatgrundstücke sind mit jeweils einem Baum (3 x v., mittlerer Stammdurchmesser) der Artenliste D zu bepflanzen. Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in alle Schutzgüter, insbesondere der Reduzierung des Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild.

M5 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Grünfläche im Osten

Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Baugebietes sind unter Berücksichtigung der Entwässerungsgräben 100 Sträucher (1 Exemplar/2,25 m²) der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist - unter Berücksichtigung der Entwässerungsgräben - eine naturnahe Wiese (Initialsaat mit Rasenmischung RSM 8.1/Biotopflächen, artenreiches Grünland) anzulegen.

Grünfläche im Norden

Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Baugebietes sind 10 Bäume (3 x v.) der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind 50 Sträucher (1 Exemplar/2,25 m²) der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist - unter Berücksichtigung der Entwässerungsgräben - eine naturnahe Wiese (Initialsaat mit Rasenmischung RSM 8.1/Biotopflächen, artenreiches Grünland) anzulegen.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in alle Schutzgüter, insbesondere der Reduzierung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

M6 Erhalt des Walnussbaumes

Der Walnussbaum am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist zu erhalten. Während der Bau-phase ist der Baum durch entsprechende Schutzmaßnahmen (s. u.) vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind vorgesehen:



- Aufstellen eines Bauzaunes bzw. einer Baummanschette
- kein Bodenauftrag im Schutzbereich
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden
- Behandlung der abgeschnittenen Wurzeln über ca. 5 cm Durchmesser: Glattschnitt, Wundbehandlung gegen Frost- und Austrocknung

Die Maßnahme dient der Vermeidung des Eingriffes in alle Schutzgüter, insbesondere des Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Die Maßnahmen innerhalb des Baugebietes reichen nicht aus, den Eingriff vollständig zu kompensieren. Es müssen daher weitere landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen stattfinden.

Bei der Suche nach geeigneten Kompensationsmaßnahmen wurde das Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz vom 18.04.2011: "Vollzug der Eingriffsregelung; Hinweise zur Zulassung und Durchführung der Kompensation bei Errichtung von Windenergieanlagen unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betroffenheit" berücksichtigt.

Nach § 15 (3) BNatSchG sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden (mit Ertragsmesszahlen über 45 Bodenpunkten) nur in notwendigem Umfang für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Lörzweiler liegt in einem Bereich Rheinhessens, in dem fast flächendeckend überdurchschnittlich gute Böden vorliegen. Es ist daher nicht möglich, auf diese Böden komplett zu verzichten, zumal in der Gemeinde Lörzweiler keine Potenziale für Entsiegelungen vorliegen. Bei der Auswahl der Flächen wurde aber auf Bereiche zurückgegriffen, in denen bereits Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

M7 Anlage einer Streuobstwiese auf externer Fläche

Auf einer externen Fläche östlich des Baugebietes (Lörzweiler, Flur 10, Flurstücksnummer 69) sind 60 Streuobstbäume (3 x v., Hochstamm) zu pflanzen. Die Arten sind entsprechend der südlich angrenzenden Streuobstwiese (Flurstück 70) zu wählen. Eine dauerhafte Pflege der Bäume ist sicherzustellen.

Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 13 520 m². Die Baumpflanzung als landespflegerische Maßnahme finden auf einem 7 000 m² großen Teilbereich im Süden statt und dient damit der Erweiterung der bestehenden Streuobstwiese.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in alle Schutzgüter, insbesondere der Reduzierung des Eingriffes in das Landschaftsbild.



2.4.1 Maßnahmen für das Schutzgut Mensch

Die vorgesehene Bepflanzung der privaten Grundstücke (M4) sowie die Baumpflanzungen im Straßenraum (M3) und die Anlage der öffentlichen Grünflächen um das Baugebiet herum (M5) dienen der Auflockerung und Begrünung des Gebietes, was sich positiv auf das Landschaftsbild und damit auch auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Insbesondere die Anlage einer Streuobstwiese (M7) dient der Aufwertung des ansonsten durch Landwirtschaft geprägten Landschaftsbildes und wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

2.4.2 Maßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Positive Effekte für Lebensgemeinschaften, Tiere und Pflanzen ergeben sich vor allem durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen um das Baugebiet herum (M5), auf den Privatgrundstücken (M4) und im Straßenraum (M3). Im Zuge der Anlage einer Streuobstwiese (M7) wird neuer Lebensraum geschaffen.

Durch den Erhalt des Walnussbaumes (M6) wird bestehender Lebensraum erhalten und ein Eingriff vermieden.

2.4.3 Maßnahmen für das Schutzgut Boden

Die entstehenden Versiegelungen können nicht durch Entsiegelung ausgeglichen werden. Die Vorgaben zum Schutz des Bodens (M1) dienen der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden. Zur Vermeidung von weiterer Versiegelung oder Befestigung sollen bei den Zuwegungen und Stellplätzen möglichst nur versickerungsfähige Materialien verwendet werden (M2).

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen (M3, M4, M5, M7) dienen der Auflockerung des Bodens und wirken sich positiv auf den Bodenhaushalt aus.

2.4.4 Maßnahmen für das Schutzgut Wasser

Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens (M1) dienen gleichzeitig auch dem Schutz des Wasserpotenzials.

Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei der Anlage der Zuwegungen und Stellplätze (M2) sollen negative Einflüsse auf den Wasserhaushalt vermieden werden.

Die Bepflanzungsmaßnahmen (M3 bis M5, M7) wirken sich ebenfalls positiv auf das Bodenpotenzial aus und dienen damit auch der Belebung des (Boden-/)Wasserhaushaltes.



2.4.5 Maßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft

Zur Verbesserung des Kleinklimas tragen die neu zu pflanzenden sauerstoff- und wasserdampfproduzierenden Gehölze bei. Auch die Vermeidung von weiterer Versiegelung durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei Verkehrsflächen (M2) wirkt sich positiv auf das Klimapotenzial aus.

Die Pflanzung von neuen Bäumen auf der neu anzulegenden Streuobstwiese (M7) leistet einen Beitrag zur erhöhten Sauerstoffproduktion und hat somit positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

2.4.6 Maßnahmen für das Schutzgut Landschaft

Der Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild dienen insbesondere die Baum- und Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünstreifen rund um das Plangebiet, im Straßenraum und auf den Privatgrundstücken (M3 bis M5), die in erster Linie der Auflockerung und Eingrünung des Baugebietes dienen.

Durch die Bepflanzungsmaßnahmen wird die starke Veränderung des Landschaftsbildes entschärft und der Eingriff in das vorhandene Landschaftsbild verringert. Positiv wirkt sich auch die neu anzulegende Streuobstwiese (M7) auf das Landschaftsbild aus.

2.4.7 Maßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Deshalb sind diese Schutzgüter auch nicht durch das Baugebiet gefährdet und werden nicht weiter betrachtet.



3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete Verfahren und Quellen der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

- BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE HANNOVER/BGR (2014): Bodenübersichtskarte M 1 : 200 000. Bodentypen in Rheinland-Pfalz.
- BUNDESBODENSCHUTZGESETZ/BBODSCHG (2012): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ/BNATSCHG (2013): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege i. d. F. vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 07.08.2013, BGBl. I S. 3154, 3185.
- EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE (2010): kodifizierte Fassung als 2009/147/EG vom 30.09.2009. Veröffentlichung: 26.01.2010.
- IGR AG (2015): Biotoptypenkartierung. Bereich Lörzweiler. Rockenhausen.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2014): Bodenarten in Rheinland-Pfalz. Bereich Gollenberg. Mainz.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2014): Geologische Karten in Rheinland-Pfalz. Geologische Übersichtskarte RLP. Bereich Gollenberg. Mainz.
- LANIS - LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG DES LANDES RHEINLAND-PFALZ (2014): Daten hinsichtlich der Naturschutzgebiete im Bereich Lörzweiler. Internet: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ/LFUG (1997): Planung vernetzter Biotopsysteme/VBS-Planung - Bereich Landkreis Mainz-Bingen. Rheinland-Pfalz. Mainz.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG, WEINBAU UND FORSTEN, RHEINLAND-PFALZ (MULEWF) Wasserwirtschaftsverwaltung (2014): Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz. Trinkwasserschutzgebiete im Bereich Lörzweiler. Mainz.
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2004): Regionaler Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe. Mainz.
- UMWELTSCHADENGESETZ/USCHADG (2013): Gesetz in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2565) geändert worden ist.
- WASSERHAUSHALTSGESETZ/WHG (2013): Gesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.



3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die in der vorliegenden Planung postulierten Eingriffe in Natur und Landschaft, unvorhergesehene - insbesondere - negative Entwicklungen (nach § 4c BauGB), die Ausführung von Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen des Plangebietes sowie die externen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Gemeinde (nach § 4c BauGB) in intensiver Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde kontrolliert.

Die Überprüfung durch Ortsbesichtigungen ist ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durchzuführen. Mindestanforderung ist hier ein Screening zur Überprüfung von Art und Umfang der vorgesehenen Maßnahmen. Wenn die vorgesehene Effizienz der Kompensationsmaßnahmen nicht erreicht wird, ist gegebenenfalls eine Nachsteuerung erforderlich.

3.3 Zusammenfassung

Nachdem der 1. Bauabschnitt des Neubaugebietes "Kleine Hahl" im Norden des Gemeindegebietes Lörzweiler komplett bebaut ist, möchte die Gemeinde Lörzweiler nun den 2. Bauabschnitt realisieren. Dazu wird der Bebauungsplan "Kleine Hahl, 2. Bauabschnitt" aufgestellt. Der 2. Bauabschnitt des Baugebietes grenzt direkt nordöstlich an den 1. Bauabschnitt an. Die Erschließung erfolgt über eine eigene Zufahrtsstraße von der K 46 (Mainzer Straße) aus.

Das Baugebiet führt zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Neuversiegelung (Bebauung, Verkehrsflächen) in Höhe von 9 279 m².

Das Schutzgut Mensch wird v. a. durch die erhöhte Verkehrsbelastung und den damit verbundenen Anstieg der Lärmbelastung beeinträchtigt. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind die Zerstörung von Lebensraum und die Inanspruchnahme von Flächen mit Entwicklungsmöglichkeiten zu beanstanden. Die Versiegelung führt des Weiteren zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sowie zur Minimierung der Grundwasserneubildungsrate und einem Anstieg des oberirdischen Wasserabflusses. Das Schutzgut Klima wird durch die vermehrten Emissionen belastet und das Landschaftsbild wird durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes und der Veränderung des Siedlungsabschlusses beeinträchtigt.

Zur Kompensation dieser Eingriffe finden umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken, auf den Verkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen statt. Durch die Anlage einer großen Streuobstwiese wird neuer Lebensraum geschaffen. Zur Vermeidung von zusätzlichem Eingriff ist der bestehende Walnussbaum innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten.

Die festgelegten Maßnahmen führen zu einer ökologischen Aufwertung und haben positive Effekte auf die einzelnen Schutzgüter, sodass damit insgesamt der Eingriff in alle Schutzgüter kompensiert werden kann.



Verfahrensablauf:

Die Gemeinde Lörzweiler hat am 07.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleine Hahl" 2. Bauabschnitt beschlossen. Daraufhin wurde im Januar/Februar 2015 die Öffentlichkeit sowie die Behörden frühzeitig zu der Planung gehört und darum gebeten, eine Stellungnahme zum geplanten Baugebiet abzugeben.

Die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden von der Gemeinde sachgerecht unter Berücksichtigung aller Belange in der Sitzung abgewogen. Die Abwägung ist im Anhang 2 angefügt.

Aus der frühzeitigen Offenlage nach § 3 (1), 4 (1) ergaben sich keine umweltbezogenen Hinweise, die gemäß Abwägung durch die Gemeinde zu wesentlichen Änderungen der Planung geführt haben.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im September 2015

Dipl.-Geogr. T. Lür



Anhang 1 Abarbeitung Eingriffsregelung



Anhang 1.1 Gesamtbilanzierung gemäß Eingriffsregelung



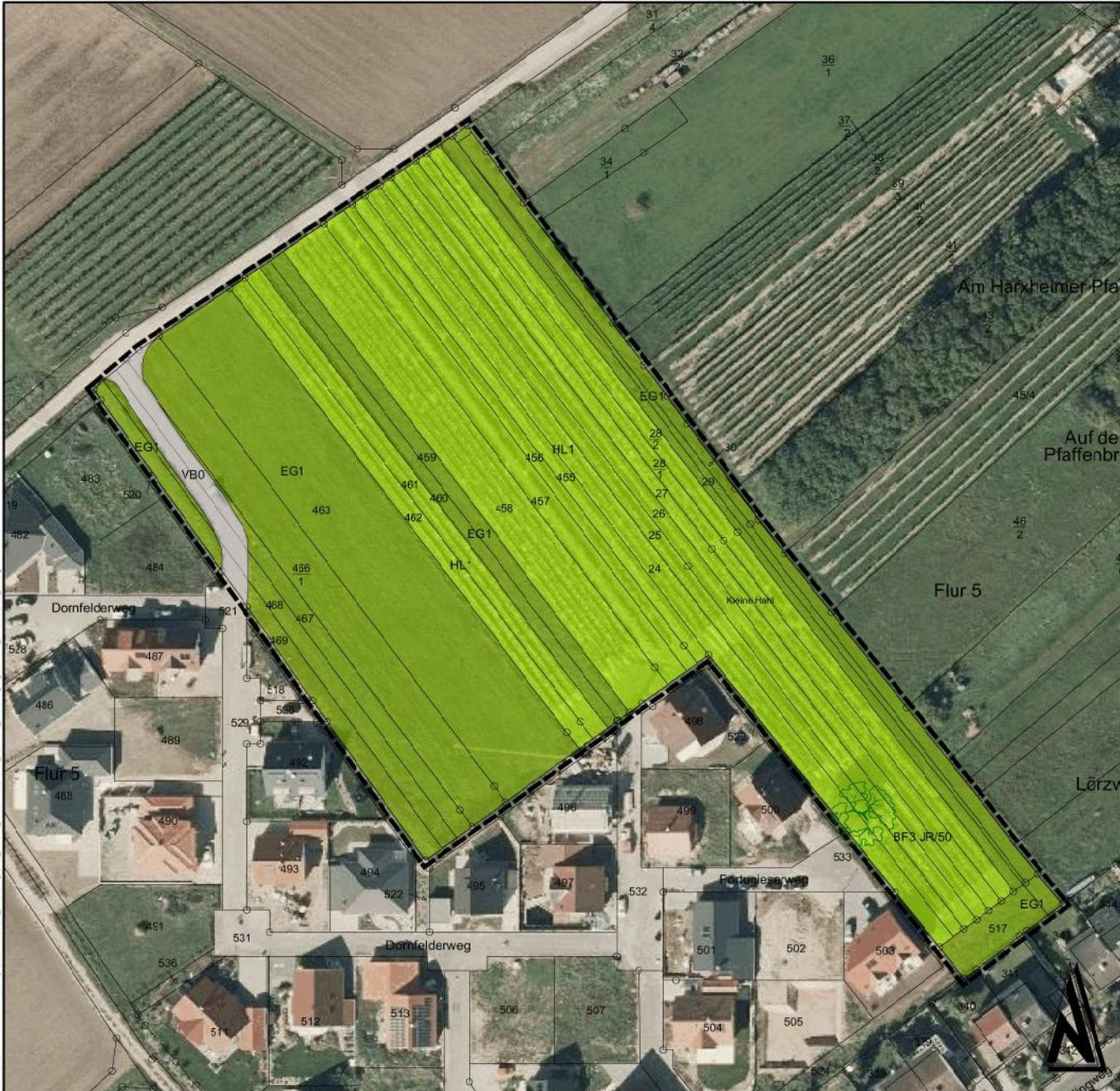
Umweltbericht mit integrierter Abarbeitung der Eingriffsregelung

Art des Eingriffs/Auswirkungen	Fläche/Anzahl	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	Fläche/Anzahl	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/Sachgüter
<u>Konflikte/Beeinträchtigungen</u>			<u>Landespflegerische Maßnahmen:</u>		Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung
Überformung durch Bebauung:		M1	Schutz des Bodens		Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung
Bruttoauland: 16.260 m ² Nettobaulfläche: Faktor für GRZ 0,35	(12.304 m ²) 4.335 m²	M2	Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien bei der Befestigung von interner Erschließung / Verkehrsflächen und Stellplätzen / Parkflächen		Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung
Faktor für NA 0,175	2.168 m²	M3	Baumpflanzungen im Straßenraum Pflanzung von 3 Bäumen (3 x v., mD) der Artenliste D in den Planstraßen 3 x 25 m ²	75 m²	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung
Überformung durch Straßen:		M4	Bepflanzung der Privatgrundstücke Pflanzung von 1 Baum (3 x v., mD) der Artenliste D pro Grundstück 24 x 25 m ²	600 m²	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung
Verkehrsfläche	2.776 m²		Bepflanzung von mind. 5 % der Grundstücksfäche mit Sträuchern der Artenliste D 12.304 m ² x 0,05	619 m²	Erhöhung der Attraktivität des Gebietes; bessere Eingliederung des Baugebietes in die Umgebung	Schaffung von neuem Lebensraum sowie Tritsteinbiotopen	Auflockerung und Belebung des Bodens; Unterstützung der Bodenbildung	Verbesserung des Bodenpotenzials und damit auch der vertikalen Bodenwasser-Austauschvorgänge; Verbesserung des Wasserpotenzials	Gehölze dienen als Sauerstoffproduzenten und verbessern damit das lokale Klima	Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes; bessere Eingliederung in die Landschaft; Erhöhung der Strukturvielfalt	keine Auswirkungen
		M5	Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen <u>Grünfläche im Osten</u> Pflanzung von 100 Sträuchern (1 Exemplar/ 2,25 m ²) der Artenliste D auf der öffentlichen Grünflächen im Osten des Baugebietes unter Berücksichtigung der Entwässerungsgräben Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wiese anzulegen (Initialsaat mit Rasenmischung RSM 8.1 / Biotopflächen, artenreiches Grünland) <u>Grünfläche im Norden</u> Pflanzung von 10 Bäumen (3 x v.) der Artenliste D auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Baugebietes	1.097 m²	Erhöhung der Attraktivität des Gebietes; bessere Eingliederung des Baugebietes in die Umgebung	Schaffung von neuem Lebensraum sowie Tritsteinbiotopen	Auflockerung und Belebung des Bodens; Unterstützung der Bodenbildung	Verbesserung des Bodenpotenzials und damit auch der vertikalen Bodenwasser-Austauschvorgänge; Verbesserung des Wasserpotenzials	Gehölze dienen als Sauerstoffproduzenten und verbessern damit das lokale Klima	Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes; bessere Eingliederung in die Landschaft; Erhöhung der Strukturvielfalt	keine Auswirkungen
		M6	Erhalt des Walnusbaumes	Erhalt/kein Ausgleich	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung	Erhalt/keine Aufwertung
		M7	Anlage einer Streuobstwiese auf externer Fläche (Lörzweiler, Flur 10, Flurstücksnummer 69) Gesamtflurstücksfläche: 13.520 m ² Pflanzung und Pflege von 60 hochstämmigen Streuobstbäumen Die Arten sind entsprechend der südlich angrenzenden Streuobstwiese (Flurstück 70) zu wählen Auf der restlichen Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen.	7.000 m²	Aufwertung der Landschaft	Schaffung von neuem Lebensraum sowie Tritsteinbiotopen	Auflockerung des Bodens; Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung	Verbesserung des Wasserpotenzials	Gehölze dienen als Sauerstoffproduzenten und verbessern damit das lokale Klima	Erhöhung der Strukturvielfalt der Landschaft	keine Auswirkungen
Gesamtversiegelung der öffentlichen und privaten Maßnahmen	9.279 m²		Anrechenbare Fläche für landespflegerische Maßnahmen	9.391 m²							



Anhang 1.2 Bestandsplan

BEBAUUNGSPLAN "KLEINE HAHL" 2. BA IN DER ORTSGEMEINDE LÖRZWEILER



Legende

Biotoptypen

- B Kleingehölze
 - BF3 Einzelbaum
- E Grünland
 - EG1 Wiese mittlerer Standorte
- H Weitere anthropogen bedingte Biotope
 - HL1 Bewirtschafteter Weinberg
- V Verkehrs- und Wirtschaftswege
 - VB0 Wirtschaftsweg

Pflanzenarten / Abk.

- Bäume**
- JR *Juglans regia* - Walnuss
- 20-80 Stammdurchmesser in cm

Übersichtsplan ohne Maßstab © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15



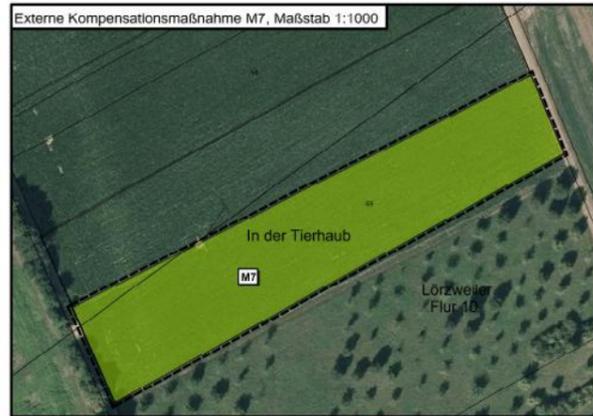
Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Bauherr / AG	Ortsgemeinde Lörzweiler Kreis Mainz-Bingen		Bauherr / AG	
Projektziele	Bebauungsplan "Kleine Hahl" 2. BA in der Ortsgemeinde Lörzweiler			
Zzeichnung	Bestandsplan	Maßstab	1:500	Anhang
				12
Zeichnen	Vermessung	Bearbeitung	CAC/GenK	Prüfung
	WH	KG	WH/HEI	
Datum	Sep 2015	Sep 2015	Sep 2015	Sep 2015
Projekt Nr.	2014/04	Blattgröße		Blatt Nr.
		0,57 / 3,45		1
Entwurfsverfasser				
Igr Luitpoldstraße 60a 67886 Rickenhausen Telefon: +49 6361 919-0 Telefax: +49 6361 919-100 E-Mail: info@igr.de				Datum
				September 2015



Anhang 1.3 Konflikt- und Maßnahmenplan

BEBAUUNGSPLAN "KLEINE HAHL" 2. BA IN DER ORTSGEMEINDE LÖRZWEILER



Legende

Biotypen

- B Kleingehölze
- BF3 Einzelbaum
- E Grünland
- EG1 Wiese mittlerer Starkböden
- H Weitere anthropogen bedingte Biotope
- HL1 Bewirtschafteter Weinberg
- V Verkehrs- und Wirtschaftswege
- VBO Wirtschaftsweg

KONFLIKTE

- Wohngebiet inkl. Verkehrsflächen
- K1** Schutzgut Mensch
 - erhöhtes Verkehrsaufkommen und Anstieg der Lärmbelastung in den
 - erhöhten Verkehrsbelastung in der Zufahrtstraße von der Kreis-/
 - potenzielle Lärmbelastung des zukünftigen Wohngebietes durch die Gewerbe-/
 - Handwerksbetriebe in der Menzer Straße
- K2** Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - Zerstörung von Lebensraum
 - Entsorgung von Abfällen mit Auswirkungen auf Arten- und
 - Lebensgemeinschaften
- K3** Schutzgut Boden
 - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Trennung von der Atmosphäre
 - infolge von Verdichtung/Überbauung
- K4** Schutzgut Wasser
 - Minimierung der Grundwasserneubildungsrate
 - Anstieg des oberirdischen Wasserstandes
- K5** Schutzgut Klima/Luft
 - erhöhte Emissionen und Lärmbelastungen durch gestiegenes Verkehrsaufkommen
 - Verlust von klimatischer Ausgleichsfläche
- K6** Schutzgut Landschaft
 - gründungsmäßige Erweiterung des Siedlungsgebietes
 - Veränderung des Siedlungscharakters
- K7** Wechselwirkungen
 - Durch die Neuverteilung sowie den betriebsbedingten zusätzlichen Verkehrs und
 - die zusätzlichen Emissionen werden sämtliche Kompartimente des Naturnaturschutz-
 - schutzbereichs beeinträchtigt

MASSNAHMEN

- M1** Schutz des Bodens
- M2** Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien bei der
- Befestigung von innerer Erschließung Verkehrsflächen und Stellplätzen/
- Parkflächen
- M3** Baumfällung im Straßenraum
- Pflanzung von 3 Bäumen (3x v. m2) der Artensie D in den Planstrassen
- M4** Bepflanzung der Privatgrundstücke
- Pflanzung von 1 Baum (3x v. m2) der Artensie D pro Grundstück
- Bepflanzung von min. 5% der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artensie D
- M5** Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche
- Grünfläche im Osten
- Pflanzung von 100 Sträuchern (1 Exemplar 2,25m²) der Artensie D auf der
- öffentlichen Grünfläche im Osten des Baugebietes unter Berücksichtigung
- der Entwässerungsanlagen
- Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wiese anzulegen
- (Initialsaat mit Rasenmischung RSM 8.1/ Biokapitalien, artenreiches Grünland)
- Grünfläche im Westen
- Pflanzung von 10 Bäumen (3x v. J) der Artensie D auf der öffentlichen Grünfläche
- im Westen des Baugebietes
- Pflanzung von 50 Sträuchern (1 Exemplar 2,25m²) der Artensie D auf der
- öffentlichen Grünfläche im Westen des Baugebietes unter Berücksichtigung
- der Entwässerungsanlagen
- Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wiese anzulegen
- (Initialsaat mit Rasenmischung RSM 8.1/ Biokapitalien, artenreiches Grünland)
- M6** Erhalt des Walnusbaumes
- M7** Anlage einer Streubehälterzone auf externer Fläche
- (Lörzweiler, Flur 10, Flurstück 99)
- Gesamtfläche: 13.500m²
- Pflanzung und Pflege von 60 hochstämmigen Streubehältern
- Die Arten sind entsprechend der südlich angrenzenden Streubehälter
- (Flurstück 70) zu wählen.
- Auf der verbleibenden Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen



Anordnung		Startzeitpunkt	Prüfung	Datum
Beauftragter		Ortsgemeinde Lörzweiler Kreis Mainz-Bingen		
Projektziele		Bebauungsplan "Kleine Hahl" 2. BA in der Ortsgemeinde Lörzweiler		
Zeichnung		Datum	Maßstab	Anhang
Konflikt- und Maßnahmenplan		1.11.0.60	1:500	1.3
Zeichen	Vermessung	Bearbeitung	Einzelblätter	Prüfung
W1	W1	W1	W1	W1
Datum	Sep 2015	Sep 2015	Sep 2015	Sep 2015
Projekt Nr.	2014004	Entwurfverfasser		
		Luftpoststraße 60a 67808 Rockenhausen Telefon: +49 6361 919-0 Telefax: +49 6361 919-100 E-Mail: info@igr.de		
Datum		September 2015		

© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15
 20.08.2015
 D:\Projekte\2014004\1_Bebauungsplan_BA2\04_Umweltbericht\03_Plan\03_Bebauungsplan\BA2\04_Umweltbericht\03_Plan\03_Bebauungsplan_G.dwg



Anhang 1.4 Pflanzenlisten



PFLANZLISTEN

Artenliste A

Standorttyp: flachgründige, steinige, trockene und sonnige Hänge

Bäume:
(2. Ordnung) Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sträucher:
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Artenliste B

Standorttyp: trockene Lössböden, meist in Hanglage, an Hohlwegen, Böschungen usw.

Bäume:
(1. Ordnung) Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme/Effe (*Ulmus laevis*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
(2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher:
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Artenliste C

Standorttyp: flach- bis mittelgründig, relativ trockene Kalksteinverwitterungs-Böden, in der Regel in Hanglage

Bäume:

(1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)

(2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Artenliste D

Standorttyp: gut wasserversorgte, tiefgründige Löss- und Mergelböden,
meist in flachen Lagen

Bäume:

(1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

(2. Ordnung) Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Sträucher:

Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Artenliste E

Standorttyp: grundwassernahe Talböden, Auenlehme über Sand und Kies in Rheinnähe und Nordhänge mit Quellhorizont

Bäume:

(1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Silberpappel (*Populus alba*)
Schwarzpappel (*Populus nigra*)
Graupappel (*Populus canescens*)

(2. Ordnung) Hainbuche (*Corylus avellana*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Artenliste F

Standorttyp: Uferbewuchs, gelegentlich überflutete Böden

- Bäume:
- (1. Ordnung) Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Silberweide (*Salix alba*)
- (2. Ordnung) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bruchweide (*Salix fragilia*)
- Sträucher:
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Artenliste G

Standorttyp: Lehmige, sandige oder kiesige unregelmäßig überflutete Schwemmböden in unmittelbarem Anschluss an das Rheinufer und auf den Rheininseln

- Bäume:
- (1. Ordnung) Schwarzpappel (*Populus nigra*)
Silberweide (*Salix alba*)
(2. Ordnung) Bruchweide (*Salix fragilia*)
- Sträucher:
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen genau definierte Abstände zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Wenn landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen gelten folgende Grenzabstände:

- bei Bäumen 1. Ordnung: 6 m
- bei Bäumen 2. Ordnung: 4 m
- bei Sträuchern: 2 m
- bei Hecken über 2 m Höhe: einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 1,50 m (z. B.: Hecke mit 5 m Höhe -> die Mehrhöhe ist 3 m und somit müssen 3 m zu 1,50 m addiert werden, also: $1,50\text{ m} + 3\text{ m} = 4,50\text{ m}$)
allgemein: $1,50\text{ m} + \text{Mehrhöhe} = \text{Grenzabstand}$

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Hinweis:

Ulmen- und Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden.

Pflanzliste basierend auf "Gehölze für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Mainz-Bingen"; Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Untere Naturschutzbehörde - Ingelheim, im Februar 1975/6, geänderte Auflage Mai 2006



Anhang 2 Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und deren Beachtung in der vorliegenden Planung

**Bebauungsplan "Kleine Hahl" 2. BA
in der Gemeinde Lörzweiler
Kreis Mainz-Bingen**

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits-
beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: März 2015

1. Allgemeines zum Verfahren

Die Gemeinde Lörzweiler hat am 07.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleine Hahl" 2. BA beschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt zur Deckung des dringend benötigten Wohnbaulandbedarfes das Baugebiet "Kleine Hahl" fortzusetzen und hat deshalb die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes beschlossen. Vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 wurden die Behörden angeschrieben, mit der Bitte, eine Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren abzugeben und insbesondere Informationen zu den Umweltbelangen zu äußern. Zur gleichen Zeit wurde die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird auch die Änderung des FNP für den Bereich "Kleine Hahl" 2. BA durchgeführt. Deshalb wurden die Stellungnahmen teilweise für beide Verfahren abgegeben.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Ortsgemeinde Harxheim Mainzer Straße 28 55296 Harxheim	05.02.2015	keine
2.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Abt. 3: Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kleine Langgasse 3 55116 Mainz	12.02.2015	Hinweise
3.	Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen Am Dollesplatz 1 55294 Bodenheim	13.02.2015	Anregungen und Hinweise
4.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen Bauen und Umwelt Georg-Rückert-Straße 11 55218 Ingelheim	13.02.2015	Hinweise
5.	Landeshauptstadt Mainz Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen Zitadelle Bau E 55131 Mainz	13.02.2015	Hinweise
6.	IHK Rheinhessen Schillerplatz 7 55116 Mainz	13.02.2015	keine
7.	Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen Rheinstraße 74 55276 Oppenheim	12.02.2015	keine

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
8.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Haus der Landwirtschaft Otto-Lilienthal-Straße 4 55232 Alzey	12.02.2015	Hinweise
9.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe Ernst-Ludwig-Straße 2 55116 Mainz	09.03.2015	Hinweise
10.	Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim Unterhof 55296 Gau-Bischofsheim	06.02.2015	keine
11.	EWR Netz GmbH Netzdokumentation Klosterstraße 16 67547 Worms	17.02.2015	Hinweise
12.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landentwicklung und Bodenordnung Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde Rüdesheimer Straße 60 - 68 55545 Bad Kreuznach	03.02.2015	keine
13.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Kaiserstraße 31 55116 Mainz	29.01.2015	keine
14.	Ortsgemeinde Nackenheim Bau- und Planungsausschuss Carl-Zuckmayer-Platz 55299 Nackenheim	29.01.2015	keine
15.	e-rp GmbH Gartenstraße 22 55232 Alzey	26.01.2015	keine
16.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin	23.01.2015	Hinweise
17.	Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	22.01.2015	Hinweise
18.	Forstamt Rheinhessen Friedrichstraße 26 55232 Alzey	22.01.2015	keine
19.	ORN Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH Mombacher Straße 70 55122 Mainz	21.01.2015	keine

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
20.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	16.01.2015	Hinweise
21.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH Godorfer Hauptstraße 186 50997 Köln	03.07.2014	keine
22.	Landesbetrieb Mobilität Worms Schönauer Straße 5 67547 Worms	17.02.2015	keine
23.	Ortsgemeinde Bodenheim Rathausstraße 1 55294 Bodenheim	27.02.2015	Keine
24.	Gewässerzweckverband Flügelbach-Kinsbach	16.03.2015	Hinweise

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Originalstellungnahmen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim eingesehen werden.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Stellungnahme der Ortsgemeinde Harxheim

Sachbericht:

Es werden keine Einwände gegen die vorgelegte Planung erhoben.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.2 Stellungnahme der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.01.2015 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft

1.1. Außengebietswasser

Die geplante Bebauung ist auch vor selteneren Starkregenereignissen (100-jährliches Regenereignis) zu schützen. Die Entwässerungsplanung sollte daher die schadlose Ableitung des aus dem nordöstlich gelegenen Außengebiet anfallenden Oberflächenwassers mit berücksichtigen.

Abwägung:

Die Hinweise zum Außengebietswasser, dass die Bebauung vor seltenen Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) zu schützen ist und dass im nordöstlich gelegene Außengebiet anfallende Oberflächenwasser mit zu berücksichtigen ist, werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.

Sachbericht:

1.2. Gewässer

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Gewässer III. Ordnung. Grundsätzlich ist die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer anzustreben (§ 38 Abs. 1 WHG bzw. § 15a LWG).

Die Errichtung jeglicher Anlagen innerhalb des 10m-Bereichs bedarf der Genehmigung nach § 76 LWG, welche frühzeitig bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Von Auffüllungen innerhalb dieser 10m-Zone ist grundsätzlich abzusehen.

Des Weiteren bedarf der Gewässerausbau (Verlegung oder Herstellung eines Gewässers) gem. § 68 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung, die ebenfalls bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Abwägung:

Des Weiteren wird das Gewässer III. Ordnung nordwestlich des Plangebietes zur Kenntnis genommen. Dies wird bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Berücksichtigung in der Planung ist nicht erforderlich.

Sachbericht:

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1. Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

2.2. Grundwassernutzung

Im Planbereich ist keine Grundwassernutzung bekannt.

2.3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

2.4. Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen, soweit noch nicht erfolgt, redaktionell unter Sonstigen Hinweisen ergänzt.

Sachbericht:

3. Abwasserbeseitigung

Es ist zu überprüfen, ob dieses Gebiet über die aktuelle Einleiterlaubnis der Kläranlage Mommenheim abgedeckt wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für die Erweiterung des 2. Bauabschnittes die Änderung des wasserrechtlichen Einleiterlaubnis vom 24.09.2012 Az.: Mz 29, 60-30.3:33 erforderlich ist. Diese ist rechtzeitig und vor Baubeginn bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zu beantragen.

Zudem möchte ich darauf hinweisen, dass ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61, 62 LWG für ein 50-jährliches Regenereignis erforderlich wird.

Abwägung:

Der Hinweis, dass die Erweiterung durch den 2. Bauabschnitt durch die Änderung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen und rechtzeitig beantragt. Auch der Hinweis, dass der Ausgleich der Wasserführung für ein 50-jähriges Regenereignis nachgewiesen werden muss, wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Es erfolgt ein redaktioneller allgemeiner Hinweis.

Sachbericht:

4. Bodenschutz

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Für den Planungsbereich sind mir keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei Ihnen abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), Altstandorte oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Abwägung:

Der Hinweis, dass keine Altlasten bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Die sonstigen Hinweise zum Bodenschutz werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und unter Allgemeinen Hinweisen redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.3 Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Umwelt, Gewässer, Landespflege, Bodenheim

Sachbericht:

B-Plan Kleine Hahl 2. Bauabschnitt:

Seite 4: Vorletzter Absatz: das Baugebiet Rieslingweg (der B-Plan heißt, wie erwähnt, doch „Lochäcker und Mommenheimer Straße“) ist doch schon länger bebaut, sollte es da nicht eher „Wohngebiet“ heißen?
letzter Absatz: Zwei Fußwegeanbindungen an den Rieslingweg im 1.BA? Lt. B-Plan 1. BA ist nur eine Fußwegeverbindung vorhanden. Siehe auch S. 12 im 2. Absatz – es wird doch keine neue fußläufige Anbindung im 2.BA ausgewiesen, oder? An der süd-östlichen Grenze zum Rieslingweg ist eine Grünfläche eingezeichnet und die ist kein Fußweg.
Formulierung-Aussage?: „Die Ortsgemeinde versucht langfristig auch eine weitere Fußwegeanbindung zur Mainzer Straße herzustellen, doch ist die Zufahrtsstraße bereits so ausgebaut, dass auch hier eine sichere Fußwegebeziehung vorhanden ist. Im B-Planentwurf ist keine Fußwegeverbindung eingezeichnet.
Seite 8: in der Abbildung des Flächennutzungsplans ist die Fortschreibung für den 1.BA ,wie im Text erwähnt, jedoch nicht dargestellt.

Seite 9: 2.4 Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete: In der Nähe befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Rheinhesisches Rheingebiet (grün gepunktete Fläche), sowie eine nach § 39 BNatSchG allgemein geschützte Landschaftsstruktur (Rote Markierung).



http://map1.naturschutz.rlp.de/mapservers_lanis/

Seite 10: vorletzter Abschnitt: Formulierung-Aussage?: „Das bedeutet, dass der gesamte Ziel- und Quellverkehr, der in Richtung Mainz zum wichtigsten Arbeitsplatzzentrum führt, geschont werden kann.“ ???

Seite 11: „Im Randbereich sind Grünflächen vorgesehen, um eine Randeingrünung vornehmen zu können. Diese Flächen dienen des Weiteren dazu, dass Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet abzuleiten.“ Es ist hier die Rede davon, dass die Grünflächen sowohl für die Eingrünung (wie breit ist die Fläche - Abstandsregelungen lt. Nachbarrechtsgesetz???) auch für die Außengebietsentwässerung gedacht sind.

Zur Außengebietsentwässerung dient der Graben L 5, der westlich des Baugebiets verläuft. Ein im B-Planentwurf eingezeichneter Grünstreifen liegt östlich des befestigten Wirtschaftswegs, dieser Grünstreifen kann keinen Beitrag zur Außengebietsentwässerung leisten, er wird vielmehr der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem 2. BA zu den Kaskadenbecken unterhalb des 1.BA dienen.

Sollte eine gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in den Graben L 5 erfolgen, so ist dies wasserrechtlich zu beantragen. Eine gesonderte Fläche mit Retentionsraum am Graben L 5 ist unserer Auffassung nach nicht erforderlich, da die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem zweiten Bauabschnitt bereits im ersten Bauabschnitt berücksichtigt wurde (siehe Seite 11, 2. Abschnitt). Herr Nüsing vom Wirtschaftsbetrieb bestätigte auf unsere Nachfrage hin, dass dies auch so in der wasserrechtlichen Genehmigung enthalten ist. Frau Rohleder bestätigte dies ebenfalls.

Wird der vorhandene Graben zur Entwässerung der oberhalb des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke rückgebaut? Das anfallende Oberflächenwasser muss dann über neue Grünflächen an die, im 1.BA angelegten, Flächen angebunden und in die bestehenden Kaskadenbecken abgeleitet werden. Der im vorliegenden Entwurf nord-östlich eingezeichnete Grünstreifen liegt unterhalb des Wirtschaftswegs. Wir gehen davon aus, dass der Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung der oberhalb liegenden Grundstücke erhalten bleibt und zum Schutz der Unterlieger ein Graben/eine Mulde im Grünstreifen angelegt wird. Wir gehen davon aus, dass das Oberflächenentwässerungskonzept mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt wird und erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen rechtzeitig eingeholt werden.

Seite 14: Zusammenfassung:

Es wird im vorletzten Abschnitt davon gesprochen, dass landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen mit wasserwirtschaftlichen kompensiert werden können. Landespflegerischer Ausgleich kann allenfalls mit wasserwirtschaftlich erforderlichen Maßnahmen koordiniert werden. Soll ein landespflegerischer Eingriff mit wasserwirtschaftlichen Maßnahmen ausgeglichen, d.h. kompensiert werden, muss dies im Vorfeld ganz eng mit der Kreisverwaltung UWB und UNB abgestimmt werden.

Im letzten Abschnitt 2. Satz: Ausdruck/Aussage???? : „Eine Befürchtung, dass hier eine Satellitensiedlung entstehen könnte, ist nicht zu befürchten.“

Die artenschutzrechtliche Prüfung sollte alle im Naturraum potentiell vorkommenden Arten betrachten und bewerten. Hierzu ist ein Untersuchungsraum festzulegen, der auch benachbarte vorhandene Strukturen über die Grenzen des B-Plangebiets hinaus mit einbezieht. Die Beobachtung des Untersuchungsraums über einen längeren Zeitraum ist zu dokumentieren.

Abwägung:

Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen entsprechend korrigiert. Die nördliche Fußwegeanbindung ist im Kataster eingetragen. Es ist allerdings derzeit nicht bekannt, wie die Fläche genutzt wird. Ein Fußweg ist in jedem Fall möglich. Die Hinweise zur Fußwegeanbindung zur Mainzer Straße werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Sie sind außerhalb des Geltungsbereiches und somit nicht darstellbar.

Die Hinweise zur grafischen Darstellung des 1. Bauabschnittes im Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen und ergänzt. Die Hinweise auf Seite 10 werden entsprechend in den Unterlagen korrigiert. Die Hinweise zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers werden zur Kenntnis genommen und entsprechend dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept entsprechend der aktuellen Planung aktualisiert.

Die Hinweise zur Zusammenfassung werden gegebenenfalls redaktionell korrigiert.

Die Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung werden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichtes entsprechend abgearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.4 Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt, Ingelheim

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

- 1. Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.**

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Sachbericht:

2. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung und der Artenschutz sind umfangreich abzarbeiten.

Abwägung:

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie der Artenschutz werden im Umweltbericht abgearbeitet.

Sachbericht:

3. Die Rechtsgrundlagen sollten aktualisiert werden.

Abwägung:

Die Rechtsgrundlagen werden in den Satzungsexemplaren entsprechend aktualisiert.

Sachbericht:

4. Die Brandschutzdienststelle bittet bei der Ausführung des Bebauungsplans um Berücksichtigung der Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen -TRVV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks und um Beachtung des § 7 der Landesbauordnung -LBauO- Rheinland-Pfalz.

Abwägung:

Die Hinweise zum Brandschutz mit den entsprechenden Merkblättern werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen unter Hinweise nachrichtlich ergänzt.

Sachbericht:

5. Das Sachgebiet Kindertagesstätten äußert sich wie folgt:
Die Sicherstellung der Deckung von Betreuungs- und Rechtsansprüchen im Sinne des Kindertagesstättengesetzes sind zu beachten.

Abwägung:

Die Hinweise zu Kindertagesstätten werden ebenfalls zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Sachbericht:

6. Der Abfallwirtschaftsbetrieb teilt zur weiteren Planung mit:
Die Abfallsammlung kann in den geplanten Stichstraßen nur durchgeführt werden, wenn die Wendeanlagen ausreichend dimensioniert sind. Diese sind ausreichend dimensioniert, wenn der Wendevorgang eines 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugs in ein bis maximal zwei Zügen durchführbar ist. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind hierbei zu beachten. Zusätzlich wird empfohlen, ein absolutes Halteverbot für die gesamte Wendeanlage vorzusehen. Eine Rückwärtsfahrt ist gemäß §16, Ziffer 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) nicht zulässig.
Bei Nichtbeachtung ist eine Sammelstellenregelung erforderlich, wonach die Abfallbehälter an einem geeigneten Aufstellort zur Entleerung bereitzustellen sind.

Abwägung:

Die Hinweise zu der Abfallsammlung werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung ist so geplant, dass auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug das gesamte Plangebiet befahren kann. Längere Stichstraßen sind so bemessen, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Des Weiteren sind private Grundstückseigentümer gefordert, ihren Müll an die entsprechenden Erschließungsstraßen zur Einsammlung zu bringen.

Die Hinweise zum Halteverbot in Wendeanlagen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.5 Stellungnahme der Landeshauptstadt Mainz, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, Mainz

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planverfahren nimmt die Stadt Mainz wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Lörzweiler beabsichtigt aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach Bauland das begonnene Neubaugebiet „Kleine Hahl“ zu erweitern. Die positive landesplanerische Stellungnahme vom 18.09.2009 gestand der Gemeinde eine Wohnbauentwicklung von max. 2,34 ha zu. Der 1. Bauabschnitt des Baugebietes ist nun fast vollständig vermarktet und bebaut (Begründung S. 10 und Luftbildauswertung 2014). Nach derzeitigem FNP ist keine weitere Baugebietsausweisung möglich. Daher wurde eine weitere landesplanerische Stellungnahme eingeholt, in der der Gemeinde eine weitere Wohnbaufläche im Bereich „Kleine Hahl“ zugestanden wurde.

Das Plangebiet ist im gültigen FNP der Verbandsgemeinde Bodenheim als Landwirtschaftsfläche dargestellt und die Realisierung setzt - wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan festgestellt wird - eine Flächennutzungsplanänderung voraus, die im Parallelverfahren von der VG Bodenheim betrieben wird. Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP 2004) ist für die Gemeinde Lörzweiler die Gemeindefunktion Landwirtschaft festgelegt und hinsichtlich der Baulandentwicklung soll sich die Ortsgemeinde nur auf die Eigenentwicklung beschränken.

Die positive landesplanerische Stellungnahme vom 3.9.2014 gesteht der Gemeinde Lörzweiler eine Wohnbauentwicklung von max. 1,6 ha zu. Diese Neuausweisung von 1,6 ha soll im Nordwesten im Bereich „Kleine Hahl“ in einem 2. Bauabschnitt realisiert werden.

Laut Begründungsbericht (S. 4) wurde der Bedarf anhand eines Baulückenkatasters und einer Bedarfsanalyse nachgewiesen; demnach stehen keine potenziellen Bauflächen und leerstehenden Gebäude zur Verfügung. Die geplante Wohnbauflächenausweisung wird als Außenreserve in Raum+-Monitor dargestellt und bei der Berechnung des Schwellenwertes berücksichtigt (Begründung S. 4). Der in der Fortschreibung befindliche RROP Rheinhessen-Nahe gesteht der Ortsgemeinde Lörzweiler ein **Eigenentwicklungspotenzial von 2,9 ha** (entspricht **43 WE** bei angenommenen 15 WE/ha) bis 2025 zu (vgl. Entwurfsfassung 2012 RROP Rheinhessen-Nahe).

Die Gemeinde Lörzweiler realisierte im 1. Bauabschnitt 35 Bauplätze auf dem 2,4 ha großen Neubaugebiet „Kleine Hahl“. Der 2. Bauabschnitt sieht 24 Baugrundstücke auf 1,6 ha vor.

Die Ausweisung der geplanten 24 Baulandgrundstücke im Plangebiet „Kleine Hahl, 2. BA“ bietet bei angenommenen 1,3 Wohneinheiten je Baugrundstück (Annahme: 30 % der Grundstücke mit 2 WE und 70 % der Grundstücke mit 1 WE) und einer Belegungsdichte von 2,8 Einwohnern/WE, Potenzial für **ca. 87 Einwohner**. (Anmerkung: In einem klassischen Eigenheimgebiet ist u.E. von einer Belegung von 2,8 - 3 EW/WE auszugehen.) Mit der Schaffung von **ca. 75 neuen Wohneinheiten** (ca. 45 WE im 1. BA und ca. 31 WE im 2. BA) wird ein Einwohnerzuwachs von ca. 210 Einwohnern in kurzer Zeit generiert; dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von rd. 9,7 % (Bevölkerung: 2.157, Stand: 31.12.2012).

Die bereits ausgewiesenen 45 Wohneinheiten im 1. BA decken einen erheblichen Teil des Eigenbedarfspotenzials mit ab. **Mit der Realisierung des o.g. Baugebietes ist das Eigenentwicklungspotenzial der Ortsgemeinde Lörzweiler u.E. für die nächsten 10 Jahre ausgeschöpft.**

Die Stadt Mainz ist in Ihrer Stellungnahme zum FNP und Bebauungsplan „Kleine Hahl, 1. Bauabschnitt“ bereits ausführlich auf die Einwohnerentwicklung und Stadt-Umland-Wanderung eingegangen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Ihnen bekannten und Ihnen in vielen Stellungnahmen bereits dargelegten negativen Folgen einer überzogenen Flächenausweisung für die Stadt Mainz hin.

Wir regen an, um dem Gedanken der Eigenentwicklung gerecht zu werden, für die Entwicklung der o.g. Fläche ein **Baulandmodell (Grundstücke nur für Ortsverbundene)** anzuwenden, da dies dazu beiträgt, die Nachfrage von Bürgern aus Lörzweiler nach Baugrundstücken für Eigenheime zu decken und eine Verstärkung der Umlandwanderungen aus der Stadt Mainz zu vermeiden.

Die Stadt Mainz erkennt die Wohnbauflächenausweisung „Kleine Hahl, 2. BA“ an, spricht sich aber bereits jetzt gegen eine „Lückenschließung“ in Richtung Mainzer Straße vor 2025 aus, da diese u.E. den tatsächlichen Wert der Eigenentwicklung überschreitet.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Kreisverwaltung Mainz-Bingen und die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

Abwägung:

Die Hinweise zur Baulandentwicklung, zur Einwohnerentwicklung in den neuen Wohneinheiten zum 2. Bauabschnitt werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Mainz die Wohnbauflächenausweisung 2. Bauabschnitt anerkennt und dass sie sich gegen die Lückenschließung Richtung Mainzer Straße aussprechen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. In der landesplanerischen Stellungnahme wurde diese Entwicklung des 2. Bauabschnittes seitens der Regionalplanung genehmigt, die dargestellte Bedarfsermittlung anerkannt. Eine Änderung der Planung ist somit nicht erforderlich. Eine Fortsetzung der Baulandentwicklung in nördliche Richtung zur Mainzer Straße ist zwar städtebaulich sinnvoll, der Zeithorizont hierzu ist derzeit jedoch offen und ist mit der Regionalplanung abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.6 Stellungnahme der IHK Rheinhessen, Mainz

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine Bedenken zu der vorliegenden Planung bestehen. Es werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.7 Stellungnahme des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhessen, Oppenheim

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass das Schmutzwasser zur Kläranlage Mommenheim geleitet wird und deshalb keine Einwendungen gegen die Erweiterung des Flächennutzungsplanes und des Neubaugebietes "Kleine Hahl" bestehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.8 Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Alzey

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Zur Abgrenzung des Wohngebietes im Osten empfehlen wir die Ausweisung eines Wirtschaftsweges. Dieser ist erforderlich für die Pflege der Baugebietseingrünung, als Wendeweg bei der Bewirtschaftung angrenzender Rebflächen und als Abstandsfläche bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Die Unterlagen enthalten zudem noch keine Hinweise zu Lage und Umfang möglicher externer Ausgleichsmaßnahmen. Wir bitten diesbezüglich um frühzeitige Abstimmung, damit agrarstrukturelle Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Abwägung:

Die Hinweise, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung eines Wirtschaftsweges wurde bereits berücksichtigt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Entwurf dargestellt und es wurden agrarstrukturelle Belange ausreichend berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.9 Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Vorhaben kann von regionalplanerischer Seite zugestimmt werden.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe befindet sich derzeit in der Anhörung, d.h. die Schwellenwerte sind als in Aufstellung befindliche Ziele zu berücksichtigen.

Der Wohnbauflächenbedarf für die VG Bodenheim beträgt 21,1 ha. Stand heute besteht nach Raum+Monitor eine Innenreserve von 0,7 ha und Außenreserven von 2,4 ha.

Der Wohnbauflächenbedarf für die Ortsgemeinde Lörzweiler beträgt 2,3 ha. Stand heute besteht nach Raum+Monitor eine Innenreserve von 0,2 ha und eine Außenreserve von ebenfalls 0,2 ha.

Somit kann Lörzweiler rein rechnerisch eine Fläche von 1,9 ha als Baugebiet ausweisen.

Der geplante 2. Bauabschnitt im Plangebiet „Kleine Hahl“ sieht 1,6 ha vor. Dieser Wert wird auf den Wert der Verbandsgemeinde angerechnet.

Mit der Realisierung dieses Baugebietes ist das Entwicklungspotenzial der Ortsgemeinde Lörzweiler für die nächsten 10 Jahre ausgeschöpft.

Abwägung:

Die Hinweise zum Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde Lörzweiler, dass diese nun für die nächsten Jahre nach Realisierung des Baugebietes für die nächsten 10 Jahre ausgeschöpft ist, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.10 Stellungnahme der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim

Sachbericht:

Die Gemeinde Gau-Bischofsheim nimmt die Planung zur Kenntnis und gibt keine Stellungnahme ab.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.11 Stellungnahme der EWR Netz GmbH, Netzdokumentation, Worms

Sachbericht:

Zunächst wird die Planungsauskunft erteilt und auf die bestehenden Leitungen hingewiesen sowie verschiedene Hinweise, die noch in der Erschließungsplanung zu beachten sind.

Sehr geehrte Frau Fischer,

vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.

Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme.

Wir beabsichtigen innerhalb Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen.

Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d. h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.

Für die Projektierung von Leuchtenstandorten wäre unsererseits zu begrüßen, wenn Garagen und Kfz-Stellplätze im Rahmen des Planverfahrens festgelegt werden. Dadurch wird den Wünschen von Leuchtenversetzungen vorgebeugt, zumal durch die spätere Änderung einzelner Leuchtenstandorte die Gleichmäßigkeit der Straßenbeleuchtung aufgehoben wird und Kosten vom Verursacher der Versetzung zu tragen sind.

Abwägung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Erschließungsplanung und sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Festlegung der Zufahrten für Garagen und Kfz-Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Hier sind entsprechende Lösungen im Rahmen der Erschließungsplanung zu finden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.12 Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Abt. Landentwicklung und Bodenordnung, Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde, Bad Kreuznach

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass seitens der Dienststelle als Flurbereinigungsbehörde keine Bedenken bestehen. Die Belange der Flurbereinigung werden nicht tangiert.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.13 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Mainz

Sachbericht:

Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.14 Stellungnahme der Ortsgemeinde Nackenheim

Sachbericht:

Seitens der Ortsgemeinde Nackenheim wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.15 Stellungnahme der e-rp GmbH, Alzey

Sachbericht:

Seitens der e-rp wird erklärt, dass gegen die genannte Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.16 Stellungnahme der Bundesnetzagentur, Berlin

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.
- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich, sofern sich im weiteren Verfahren keine Bauwerk über 20m ergibt.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Abwägung:

Die Hinweise zu Richtfunkstrecken werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Bauwerke über eine Bauhöhe von 20 m im Bebauungsplan möglich. Dass keine Messeinrichtungen beeinträchtigt werden, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Bundesnetzagentur über keine eigenen Leitungsnetze verfügt und deshalb hier keine Stellungnahme abgegeben werden kann. Die Hinweise werden alle zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung in der Planung ist somit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.17 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bodenheim, Einzeländerung Lörzweiler und Aufstellung Bebauungsplan "Kleine Hahl; 2. Bauabschnitt", kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Abwägung:

Der Hinweis, dass kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden ist, wird zur Kenntnis genommen.

Sachbericht:

Boden und Baugrund

– **allgemein:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamts für Geologie und Bergbau unter

http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html

und

<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>

zu finden.

Abwägung:

Die allgemeinen Hinweise zu Boden und Baugrund werden unter den Allgemeinen Hinweisen in den Unterlagen ergänzt. Insbesondere der Hinweis zur Hangstabilität des Untergrundes hinsichtlich Steinschlag- und Rutschungsgefährdung wird in den Allgemeinen Hinweisen zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung in der Planung ist jedoch nicht erforderlich.

Sachbericht:

– mineralische Rohstoffe:

Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen externen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen keine Überschneidungen mit Interessen der Rohstoffsicherung (vgl. derzeit gültiger Regionaler Raumordnungsplan) nach sich ziehen, besteht gegen das geplante Vorhaben kein Einwand.

Abwägung:

Die Hinweise zu mineralischen Rohstoffen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen, sind jedoch hier nicht betroffen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht betroffen.

Sachbericht:

– Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind.

Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Abwägung:

Die Hinweise zur Radonprognose werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein allgemeiner Hinweis in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Jeder Bauherr hat selbst Sorge zu tragen, inwieweit er hier entsprechende Untersuchungen vornimmt oder direkt bauliche Vorkehrungen trifft, um das Eindringen von Radon zu verhindern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.18 Stellungnahme des Forstamtes Rheinhessen, Alzey

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass seitens des Forstamtes Rheinhessen keine Bedenken bestehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.19 Stellungnahme der ORN Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH, Mainz

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine Einwände bestehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.20 Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur und Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass gegen die Bauleitplanung bei Gebäudehöhen bis maximal 15 m über Grund keine Bedenken bestehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist nur eine maximale Höhe von 15,50 m festgesetzt. Das Bundesamt wird deshalb nochmals im Hauptverfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.21 Stellungnahme der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Köln

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass weder vorhandene Anlagen noch vorhersehbare Planungen der RMR betroffen sind.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.22 Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Worms

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass weder gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes noch für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleine Hahl" 2. BA Bedenken bestehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.23 Stellungnahme der Ortsgemeinde Bodenheim

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass die Belange der Ortsgemeinde Bodenheim durch die Planung nicht betroffen seien. Aus diesem Grund wird auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.24 Stellungnahme des Gewässerzweckverbandes Flügelbach-Kinsbach

Sachbericht:

Grundsätzliches

Der Flügelbach fällt unter die Europäische Wasserrahmenrichtlinie: ein guter Zustand, einschließlich des Grundwassers, ist unabhängig von Verwaltungsgrenzen herbeizuführen. Ebenso muss Wasserrückhaltung in der Fläche weiterhin geschaffen werden.

Um den Vorgaben gerecht zu werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu Strukturverbesserungen, Verbesserungen in der Durchgängigkeit, Verminderungen des Nährstoffeintrages, Entwicklungen von Gewässerrandstreifen, Ertüchtigungen von Entlastungsanlagen, Schaffung von Retentionsräumen und zu Reduzierungen des Schadstoffeintrages des Gewässers führen.

Der Gewässerzweckverband ist verantwortlich für wasserwirtschaftliche Maßnahmen am Flügelbach.

Daher soll immer die Möglichkeit geprüft und genutzt werden, verpflichtende wasserwirtschaftliche und landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen in eine direkte Verbindung mit dem Gewässer, hier der Flügelbach, zu bringen und/oder in weitergehende und umfassende Renaturierungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit dem Gewässerzweckverband einzubinden.

Der 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Kleine Hahl“ soll realisiert werden. Der Gewässerzweckverband hat grundsätzlich keine Bedenken. Es wird vorgeschlagen zu überprüfen, ob eine Anbindung und/oder eine Strukturverbesserung des Flügelsbaches, z. B. durch die Integration eines Feldweges, der sich zwischen dem Flügelbach und der „Ausgleichsfläche“ befindet, möglich ist. Ebenso sollte überprüft werden, ob Renaturierungsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zur vorgesehenen Ausgleichsfläche und zum Flügelsbach zusätzlich angegliedert werden können.

Abwägung:

Die Hinweise zum Flügelsbach werden zur Kenntnis genommen. In der weiteren Erschließungsplanung werden die Anregungen geprüft und ggf. berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Gemeinderatsbeschluss

Die Gemeinde Lörzweiler hat nach reiflicher Prüfung alle Stellungnahmen und Hinweise sowie Anregungen sach- und fachgerecht gegeneinander abgewogen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Lörzweiler, den



Anhang 3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Bebauungsplan „Kleine Hahl, 2. Bauabschnitt“

Relevanzprüfung für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten			
Relevanzprüfung 1. Phase	Quelle	Arten, die nicht als ungefährdete und ubi- quitäre Vogelart (LBM 2009) gelistet sind	Relevanzprüfung 2. Phase
Relevanzprüfung 3. Phase	Relevanzprüfung 3. Phase		
Arten nach Auswertung - des Artenfinders - der VBS-Planung MZ-Bingen - des Biotopkatasters			Vorkommen von potenziellem Lebensraum im Plangebiet ¹⁾
Vögel			
Dorngrasmücke / Sylvia communis	VBS-Planung (potenzielles Vorkommen)	ubiquitär	
Neuntöter / Lanius collurio	VBS-Planung (potenzielles Vorkommen)	ubiquitär	
Steinkauz / Athene noctua	VBS-Planung (potenzielles Vorkommen)	X	<i>[in reich strukturiertem Gelände mit Bruthöhlen, Tagesverstecken und Sitzwarten]</i> ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten
Heidelerche / Lullula arborea	VBS-Planung (potenzielles Vorkommen)	X	bevorzugt Habitate mit niedriger, lichter Vegetation (z.B. Heiden, Trockenrasen) ⇒ Plangebiet wird größtenteils als Weinberg genutzt; wichtige Elemente sind Sing- und Sitzwarten (Bäume, Zäune, Masten) ⇒ im Plangebiet so gut wie nicht vorhanden; für Nahrungssuche werden intensiv genutzte Weinbergslagen bevorzugt ⇒ im Plangebiet vorhanden; im TK-Blatt nicht gelistet
			Plangebiet könnte potenziell als Nahrungsraum Bedeutung haben; Vorkommen aber eher unwahrscheinlich; ⇒ keine planungsrelevante Art

Wiedehopf / Upupa epops	VBS-Planung (potenzielles Vorkommen)	X	[offene Landschaften mit lockeren Baumbestand] ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten	
Wiesenpieper / Anthus pratensis	VBS-Planung (potenzielles Vorkommen)	X	[Brutvogel der offenen Graslandschaften] ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten	
Kranich / Grus grus	Artenfinder DTK5 4465526	X	[in Rheinland-Pfalz reiner Durchzügler; bevorzugt feuchte bis nasse Flächen] ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten	
Elster / Pica pica	Nachweis durch igr AG, 2008 ²⁾	ubiquitär		
Blaumeise / Parus caeruleus	Nachweis durch igr AG, 2008 ²⁾	ubiquitär		
Kohlmeise / Parus major	Nachweis durch igr AG, 2008 ²⁾	ubiquitär		
Goldammer / Emberiza citrinella	Nachweis durch igr AG, 2008 ²⁾	ubiquitär		
Zilpzalp / Phylloscopus collybita	Nachweis durch igr AG, 2008 ²⁾	ubiquitär		
Mönchsgrasmücke / Sylvia atricapilla	Nachweis durch igr AG, 2008 ²⁾	ubiquitär		
Amsel / Tudus merula	Nachweis durch igr AG, 2008 ²⁾	ubiquitär		
Heckenbraunelle / Prunella modularis	Nachweis durch igr AG, 2008 ²⁾	ubiquitär		
Buchfink / Fringilla coelebs	Nachweis durch igr AG, 2008 ²⁾	ubiquitär		

Kiebitz / Vanellus vanellus	Untersuchung Folz (2008) ³⁾	X	[bevorzugt offene Landschaften] ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten	
Grünspecht / Picus viridis	Untersuchung Folz (2008) ³⁾	X	[bevorzugt halboffene Landschaften mit ausgedehnten Altholzern] ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten	
Grauhammer / Emberiza calandra	Untersuchung Folz (2008) ³⁾	X	[bevorzugt offene gehölzarme Landschaften] ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten	
Rohrweihe	Untersuchung Folz (2008) ³⁾	X	[auf aquatischen bzw. semi- aquatischen Habitaten] ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten	
Schwarzmilan	Untersuchung Folz (2008) ³⁾	X	[auf aquatischen bzw. semi- aquatischen Habitaten] ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten	
Vogelflug- Korridor "Nördliches Rheinheissisches Hügelland – Nahetal"	Untersuchung Folz (2006) ⁴⁾		Lage Plangebiet innerhalb der herbstlichen Wanderung bzw. des Vogelzugstroms; hier überdurch- schnittlicher Breitfrontzug; unverdichteter Breitfrontzug verläuft bei Hochdruckwetterlage (Ostwind) auch über das Baugebiet "Kleine Hahl";	Nutzung als Rastplatz wg. direkter Nähe zur Siedlung eher unbedeutend; Zuggeschehen wird von Vorhaben nicht tangiert; ⇒ keine planungsrelevante Art
Fledermäuse				
Zwergfledermaus / Pipistrellus pipistrellus	Artenfinder DTK5 465526	X	[Jagdgebiet: Gewässer, Waldrand Ruheplatz: Scheunen, Speichern, Kirchtürmen] ⇒ nicht im Plangebiet zu erwarten; keine Hinweise auf Quartiere (wie relevante Astlöcher, Urinspuren, abgeplatzte Rinde, etc.)	

<p>Reptilien</p>				
<p>Zauneidechse / Lacerta agilis</p>	<p>Artenfinder DTK5 485528 DTK5 505526</p>	<p>X</p>	<p>besiedeln Magerbiotopie wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen; Besiedlung als Sommerhabitat oder Winterquartier auf den Ackerflächen sehr unwahrscheinlich; relevante Strukturen (s.o.) in Süd-/Südwestexposition sind im Plangebiet nicht erkennbar</p>	<p>Vorkommen aufgrund fehlender Elemente wie Totholz eher unwahrscheinlich; im Umfeld genug Ausweichfläche mit entsprechender Biotopausstattung ⇒ keine planungsrelevante Art</p>

1) Quelle Lebensräume (Relevanzprüfung 2. Phase): ARTEFAKT (<http://www.artefakt.rlp.de/>)

2) igr AG (Mai 2008): Zufallsbeobachtungen im Rahmen der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan „Kleine Hahl“ (1. BA)

3) Folz, H-G. (2008): Avifaunistische Untersuchung zur Beurteilung von neun Flächen für die Eignung als Vorrangflächen für Windenergieanlagen im Bereich der Verbandsgemeinde Bodenheim [Für das Plangebiet „Kleine Hahl, 2. BA“ von Interesse sind die Kartierungen auf der Untersuchungsfläche Nr. 8, die auf Acker- bzw. Vorwaldflächen westlich des Flügelsbach liegt und aufgrund der Nachbarschaft sowie teilweise der Nutzung auch Hinweise auf das Artenvorkommen des Plangebiets geben kann.]

4) Folz, H-G. (2006): Avifaunistisches Gutachten zur Beurteilung dreier Flächen für die Eignung als Vorrangflächen für Windenergieanlagen im Bereich der Verbandsgemeinde Bodenheim. Engelstadt.



Anhang 4 Anregungen und Hinweise aus der 1. Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und deren Beachtung in der vorliegenden Planung

**Bebauungsplan "Kleine Hahl" 2. BA
Ortsgemeinde Lörzweiler
Kreis Mainz-Bingen**

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: Juli 2015

1. Allgemeines zum Verfahren

Die Gemeinde Lörzweiler hat am 07.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleine Hahl" 2. BA beschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt, zur Deckung des dringend benötigten Wohnbaulandbedarfes das Baugebiet "Kleine Hahl" 1. BA fortzusetzen und hat deshalb die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes beschlossen. Vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 wurden die Behörden sowie die Öffentlichkeit frühzeitig von der Planung informiert und es wurden entsprechende Stellungnahmen dazu abgegeben. Diese wurden von der Gemeinde Lörzweiler sachgerecht abgewogen und am 15.04.2015 der Entwurf des Bebauungsplanes vom Gemeinderat Lörzweiler bestätigt. Darauf erfolgte vom 01.06.2015 bis einschließlich 01.07.2015 die Unterrichtung der Öffentlichkeit. Gleichzeitig wurden am 20.05.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben, mit der Bitte, bis spätestens zum 01.07.2015 Anregungen und Hinweise zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen Bauen und Umwelt Georg-Rückert-Straße 11 55218 Ingelheim	01.07.2015	Hinweise
2.	Landesbetrieb Mobilität Worms Schönauer Straße 5 67547 Worms	30.06.2015	keine
3.	Landeshauptstadt Mainz Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen Zitadelle Bau E 55131 Mainz	29.06.2015	keine
4.	Gewässerzweckverband Flügelsbach-Kinsbach Sant-Amborgio-Ring 33 55276 Oppenheim	26.06.2015	Hinweise
5.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landentwicklung und Bodenordnung Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde Rüdesheimer Straße 60 - 68 55545 Bad Kreuznach	26.06.2015	keine
6.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Kaiserstraße 31 55116 Mainz	22.06.2015	keine
7.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Fritz-Kohl-Straße 9 55122 Mainz	22.06.2015	keine

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
8.	EWR Netz GmbH Netzdokumentation Klosterstraße 16 67547 Worms	22.06.2015	keine
9.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kleine Langgasse 3 55116 Mainz	18.06.2015	Hinweise
10.	Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	15.06.2015	keine
11.	Ortsgemeinde Nackenheim Carl-Zuckmayer-Platz 55299 Nackenheim	10.06.2015	keine
12.	Ortsgemeinde Lörzweiler Rheinstraße 1 55296 Lörzweiler	10.06.2015	keine
13.	e-rp GmbH Gartenstraße 22 55232 Alzey	10.06.2015	keine
14.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Haus der Landwirtschaft Otto-Lilienthal-Straße 4 55232 Alzey	03.06.2015	Hinweis
15.	Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH Hohlstraße 12 55743 Idar-Oberstein	01.06.2015	keine
16.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH Godorfer Hauptstraße 186 50997 Köln	26.05.2015	keine
17.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	26.05.2015	keine
18.	Handwerkskammer Rheinhessen Dagobertstraße 2 55116 Mainz	06.07.2015	keine

Nr.	Öffentlichkeit	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Anrainer der 2. BA Kleine Hahl Dornfelderweg/Portugieserweg 55296 Lörzweiler	29.06.2015	Hinweise

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen, die zur 1. Offenlage abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Originalstimmungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim eingesehen werden.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt, Ingelheim vom 01.07.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. (Pkt. 1. unserer Stellungnahme vom 13. Februar 2015 wird wiederholt und ergänzt):
Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Vorsorglich wird auf § 10(2) BauGB hingewiesen.

Abwägung:

Der Hinweis, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim.

Sachbericht:

2. Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zur Planung:
 - 2.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung
Ausgehend von einem ausgleichenden Eingriff im Umfang von 9.279 m² (siehe Bilanz im Umweltbericht) steht folgende externe Ausgleichsfläche zur Verfügung:
Gemarkung Lörzweiler, Flur 10, Nr. 69 (13.520 m² Gesamtfläche) Die Fläche soll zu einem Anteil von 7000 m² analog zur angrenzenden Parzelle Nr. 70 als Streuobstwiese angelegt werden. Dem wird zugestimmt; die Differenz von 6.520 m² kann in Form eines Flächenpools anderweitig zugeordnet werden.
 - 2.2 Artenschutz
Das Thema Artenschutz wurde abgearbeitet, aufgrund der vorgefundenen Habitate und Strukturen des Geländes wurde nachvollziehbar dargestellt, dass mit keinen planungsrelevanten Tierarten oder -gruppen zu rechnen ist.
 - 2.3 Pflanzenlisten
Die Untere Naturschutzbehörde rät von der Verwendung von Bäumen 1. Ordnung im öffentlichen Straßenraum ab, da diese erfahrungsgemäß zu groß für diese Verhältnisse werden und nach relativ kurzer Verweildauer leider oft ersatzlos gefällt werden. Bäume 2. Ordnung haben dagegen aufgrund ihrer geringeren Endgröße längeren Bestand. Eine zweiteilige Gehölzliste getrennt nach privatem und öffentlichem Verwendungszweck wird daher für sinnvoll erachtet.

Abwägung:

Die Hinweise zur Abarbeitung der Eingriffsregelung, dass den festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich so zugestimmt wird, werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Artenschutz, dass das Thema Artenschutz nachvollziehbarer dargestellt sei, und zu den Pflanzlisten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Pflanzlisten werden redaktionell in den Unterlagen geändert.

Sachbericht:

3. Redaktionelle Anregungen:
- 3.1 Die Rechtsgrundlagen für die „Fläche für externe Kompensationsmaßnahmen“ und für die Fläche für Regenwasserbewirtschaftung“ in der Legende sind anzugeben.
- 3.2 In der Planzeichnung/Legende ist bei der öffentlichen Grünfläche die besondere Zweckbestimmung zu ergänzen.
- 3.3 Auf der Planurkunde ist anzugeben, dass die beigefügten textlichen Festsetzungen - Stand: (Datum der zur Rechtskraft kommenden textlichen Festsetzungen) - Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- 3.4 „Planstraße C“ sollte in der Planzeichnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ergänzt werden.

Abwägung:

Die redaktionellen Änderungen werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen entsprechend redaktionell geändert.

Sachbericht:

4. (Pkt. 5. unserer Stellungnahme vom 13. Februar 2015 wird wiederholt:
Das Sachgebiet Kindertagesstätten äußert sich wie folgt:
Die Sicherstellung der Deckung von Betreuungs- und Rechtsansprüchen im Sinne des Kindertagesstättengesetzes sind zu beachten.

Abwägung:

Der Hinweis des Sachgebietes Kindertagesstätten wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Sachbericht:

5. Der Abfallwirtschaftsbetrieb gibt Folgendes zu bedenken:
Für die Befahrung der Stichstraßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind die Vorgaben der Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft zu beachten (siehe BGI 5104, Stand Mai 2012,
http://kompendium.bg-verkehr.de/index.jsp?isbn=bgverkehr&alias=bgverkehr_bi_bi5104_1_).
Demnach darf Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Eine Wendeanlage ist dann geeignet, wenn ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Im Landkreis Mainz-Bingen werden 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von ca. 10m zur Abfallsammlung eingesetzt.
Sollten die Wendeanlagen für Abfallsammelfahrzeuge ungeeignet sein, ist eine Sammelstellenregelung für die Abfallbehälter der Stichstraßen erforderlich, welche die Bereitstellung zu den Abfuhrterminen an der Kreuzung zur Querstraße vorsieht.

Abwägung:

Die Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebes werden zur Kenntnis genommen. Alle Wendeanlagen wurden gemäß den aktuellen Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen bemessen, die ein Wenden für 3-achsige Müllfahrzeuge ermöglichen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.2 Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Worms vom 30.06.2015

Sachbericht:

Es wird auf die Stellungnahme vom 12.02.2015 verwiesen. Darüber hinaus bestünden seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch in der Stellungnahme vom 12.02.2015 wurden keine Bedenken vorgetragen. Eine Abwägung ist somit nicht erforderlich.

2.3 Stellungnahme der Landeshauptstadt Mainz, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, Mainz vom 29.06.2015

Sachbericht:

Die Stadt Mainz erklärt, dass sie bereits im 1. Offenlegungsverfahren ausführlich Stellung genommen habe. Die Grundzüge der Planung hätten sich seither nicht geändert, sodass keine weiteren Anregungen zum Planverfahren bestehen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde bereits ausführlich im Rat behandelt und ist entsprechend der Abwägung in die Planung eingeflossen. Planänderungen waren hierdurch nicht betroffen. Deshalb ist auch hier keine Abwägung erforderlich.

2.4 Stellungnahme des Gewässerzweckverbandes Flügelsbach-Kinsbach, Oppenheim vom 26.06.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Frau Fischer,

zu den o. g. Verfahren hatten wir bei der frühzeitigen Unterrichtung folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätzliches

Der Flügelsbach fällt unter die Europäische Wasserrahmenrichtlinie: ein guter Zustand, einschließlich des Grundwassers, ist unabhängig von Verwaltungsgrenzen herbeizuführen. Ebenso muss Wasserrückhaltung in der Fläche weiterhin geschaffen werden.

Um den Vorgaben gerecht zu werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu Strukturverbesserungen, Verbesserungen in der Durchgängigkeit, Verminderungen des Nährstoffeintrages, Entwicklungen von Gewässerrandstreifen, Ertüchtigungen von Entlastungsanlagen, Schaffung von Retentionsräumen und zu Reduzierungen des Schadstoffeintrages des Gewässers führen.

Der Gewässerzweckverband ist verantwortlich für wasserwirtschaftliche Maßnahmen am Flügelsbach.

Daher soll immer die Möglichkeit geprüft und genutzt werden, verpflichtende wasserwirtschaftliche und landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen in eine direkte Verbindung mit dem Gewässer, hier der Flügelsbach, zu bringen und/oder in weitergehende und umfassende Renaturierungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit dem Gewässerzweckverband einzubinden.

Der 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Kleine Hahl“ soll realisiert werden. Der Gewässerzweckverband hat grundsätzlich keine Bedenken. Es wird vorgeschlagen zu überprüfen, ob eine Anbindung und/oder eine Strukturverbesserung des Flügelsbaches, z. B. durch die Integration eines Feldweges, der sich zwischen dem Flügelsbach und der „Ausgleichsfläche“ befindet, möglich ist. Ebenso sollte überprüft werden, ob Renaturierungsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zur vorgesehenen Ausgleichsfläche und zum Flügelsbach zusätzlich angegliedert werden können.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass der OG Lörzweiler die externe Ausgleichsfläche östlich des Baugebietes, also weiter entfernt vom Flügelsbach, zur Verfügung stehen: eine Streuobstwiese wird erweitert. Eine weitere Stellungnahme ist daher unsererseits nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Der Hinweis in der alten Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren führte zu keiner Änderung der Planung. Da auch in dieser Stellungnahme zur 1. Offenlage keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgetragen werden, ist eine Abwägung nicht erforderlich.

2.5 Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Abteilung Landesentwicklung und Bodenordnung, Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde, Bad Kreuznach vom 26.06.2015

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass seitens des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum als Flurbereinigungsbehörde keine Bedenken bestehen. Die Belange der Flugbereinigung werden nicht tangiert.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.6 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Mainz vom 22.06.2015

Sachbericht:

Es werden aus Sicht des Immissionsschutzes zur Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.7 Stellungnahme des Landesbetriebes Liegenschafts- und Baubetreuung, Mainz vom 22.06.2015

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass nach Überprüfung der übersandten Unterlagen keine vom LBB betreuten Liegenschaften und keine geplanten Baumaßnahmen betroffen sind. Deshalb werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.8 Stellungnahme der EWR Netz GmbH, Worms vom 22.06.2015

Sachbericht:

Es wird auf die bisherige Stellungnahme hingewiesen.

In der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde auf bestehende Leitungen hingewiesen und auf die Erschließung des Gebietes durch die EWR Netz GmbH.

Abwägung:

Eine Berücksichtigung in der Planung ist nicht erforderlich. Die Hinweise werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Abwägung ist deshalb nicht erforderlich.

2.9 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz vom 18.06.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.05.2015 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft

Die Stellungnahme vom 10. Feb. 2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB ist hinsichtlich der betroffenen wasserwirtschaftlichen Belange grundsätzlich weiterhin gültig und zu beachten. Zusätzlich möchte ich darauf aufmerksam machen, dass sich in der textlichen Festsetzung ein Fehler eingeschlichen hat. Unter IV.10 Hinweise zum Gewässer III. Ordnung bedarf die Errichtung von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern der Genehmigung nach § 76 LWG und nicht nach § 27 LWG. Ich bitte dies zu korrigieren.

Abwägung:

Die Hinweise zur bisherigen Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Diese wurden bereits alle in den Unterlagen beachtet. Der Hinweis zur Korrektur der Textlichen Festsetzung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen redaktionell korrigiert.

Sachbericht:

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

In den Unterlagen zum Bebauungsplan sind die Aussagen des AB 3 aus der Stellungnahme vom 10.02.2015 mit aufgeführt.

Folgende Ergänzung sollte noch unter dem Punkt „IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen“ mit aufgenommen werden:

- *Sofern Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) eingebaut werden, sollte auch der zuständige Wasserversorger (hier die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH) darüber informiert werden.*

Abwägung:

Die Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen werden entsprechend dem Textvorschlag in den Unterlagen redaktionell ergänzt.

Sachbericht:

3. Abwasserbeseitigung

Zur Änderung Flächennutzungsplan bestehen keine Bedenken.

Zum Entwässerungskonzept des B-Plan 2. BA ist anzumerken, dass das Konzept noch überarbeitet werden muss. Das vorhandene Rückhaltevolumen für das Niederschlagswasser reicht möglicherweise für den 2. BA nicht aus.

Abwägung:

Der Hinweis zum Entwässerungskonzept des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung des Rückhaltevolumens mit der SGD Süd. Gemäß der Abstimmung werden die Flächen nach technischen Umbaumaßnahmen für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers auch des 2. Bauabschnittes ausreichend sein.

Sachbericht:

4. Bodenschutz

Für den Planungsbereich, für die externe Kompensationsfläche (Gemarkung Lörzweiler, Flur 10, Flurstück 69) sowie für die Fläche für Regenwasserbewirtschaftung (Gemarkung Lörzweiler, Flur 14, Flurstück 55) sind mir keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG:

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.7.2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl.) v. 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Abwägung:

Der Hinweis, dass keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise zu Verdachtsmomenten bei der Erschließung des Baugebietes werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Dies ist alles bereits ausführlich in den Planunterlagen dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.10 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz vom 15.06.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kleine Hahl, 2. Bauabschnitt" sowie der externen Kompensationsflächen kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Die Übernahme unserer Hinweise mit Schreiben vom 22.01.2015 wird begrüßt.

– mineralische Rohstoffe:

Die Übernahme unserer Hinweise mit Schreiben vom 22.01.2015 ist zu begrüßen.

– Radonprognose:

Die Übernahme unserer Hinweise mit Schreiben vom 22.01.2015 ist zu begrüßen.

Abwägung:

Die Hinweise zu Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund und Radonprognose werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.11 Stellungnahme der Ortsgemeinde Nackenheim vom 10.06.2015

Sachbericht:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.12 Stellungnahme der Ortsgemeinde Lörzweiler vom 10.06.2015

Sachbericht:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.13 Stellungnahme der e-rp GmbH, Alzey vom 10.06.2015

Sachbericht:

Es werden keine Bedenken vorgetragen. Alle Gebiete könnten mit Erdgas erschlossen werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.14 Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey vom 03.06.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der vorgesehenen externen Ausgleichsfläche stimmen wir jedoch nicht zu. U. E. sind unter Berücksichtigung des § 15 Abs. 3 BNatSchG hochwertige landwirtschaftliche Flächen möglichst nicht als Ausgleichsflächen zu beanspruchen. Es ist nicht dargelegt, dass eine ernsthafte Alternativenprüfung zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen durchgeführt wurde.

Abwägung:

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass der externen Ausgleichsfläche auf landwirtschaftlichen Flächen nicht zugestimmt wird, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Lörzweiler hat nach ausführlicher Prüfung im Gemeindegebiet keine Ausgleichsfläche gefunden, die nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt. Da in diesem Bereich angrenzend bereits eine Ausgleichsmaßnahme begonnen wurde, ist die Fortsetzung dieser Fläche mit Ausgleichsmaßnahmen für den 2. Bauabschnitt sinnvoll und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Gemeinde hält deshalb an ihrer Planung fest.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.15 Stellungnahme der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein vom 01.06.2015

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass nach Prüfung der Unterlagen keine der von der Fernleitungsbetriebsgesellschaft betreuten Anlagen betroffen sei.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.16 Stellungnahme der RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Köln vom 26.05.2015

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass weder vorhandene Anlagen noch laufende Planungen der RMR betroffen sind. Falls Maßnahmen für Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft gefordert werden, muss sichergestellt sein, dass diese sich nicht in Schutzstreifen der Leitung der RMR befinden. Es wird um weitere Beteiligung gebeten, sollten andere Ausgleichsmaßnahmen genommen werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es befinden sich keine Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der RMR-Leitungen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.17 Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Bonn vom 26.05.2015

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass nach Auswertung der zugesandten Unterlagen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken bestehen. Firsthöhe maximal 15,5 m. Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im nächsten Verfahrensschritt reduziert. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.18 Stellungnahme der Handwerkskammer Rheinhessen, Mainz vom 06.07.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Unterrichtung vom 20.05.2015 zu oben genanntem Verfahren.

Die Durchsicht der Unterlagen erfolgte im Rahmen unserer Zuständigkeit.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen und lässt in diesem Bereich nicht störende Handwerksbetriebe zu.

Da durch die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet das rheinhessische Handwerk einbezogen wird, haben wir keine Einwände oder Anregungen vorzubringen.

Bei der Planung bitten wir grundsätzlich zu beachten, ortsansässige Handwerksbetriebe in ihrer Tätigkeit oder Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

Abwägung:

Der Hinweis, dass keine Einwände oder Anregungen bestehen und dass die ortsansässigen Handwerksbetriebe in ihrer Tätigkeit oder Entwicklung nicht beeinträchtigt werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zu bestehenden Betrieben ist ausreichend groß. Eine Rücksichtnahme ist schon aufgrund angrenzender bestehender Wohnnutzung erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Stellungnahme von Anrainern des 2. BA Kleine Hahl vom 29.06.2015

Namentlich unterschrieben haben:

S. Schräpe (Anne Schräpe)
S. Schreier (Jens Schreier)
P. Minn (Peter Minn)
Ming (Michael Ming)
J. Ming (JANASCHA MING)
C. Rappert (Christian Rappert)
K. H. (Karin H. H. H.)
Glanes (Georgios Glanes)
J. Noll (Tanina Noll)
B. Henneemann (B. Henneemann)
H. Henneemann (H. Henneemann)
F. H. (Friedrich H.)
R. Ring (Roberta Ring)

G. Lebenskeft-Engel
Gabriele Lebenskeft-Minn
S. Gierster (Sabrina Gierster)
B. Mitz (B. Mitz)

Seite 2/2

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind durch die Lage unserer Häuser im Baugebiet "Kleine Hahl BA 1" direkt von den Festlegungen des Bebauungsplans des Baugebietes "Kleine Hahl 2. BA" betroffen.

Zu dem im Internet veröffentlichten Bebauungsplan der VG Bodenheim (Stand April 2015) nehmen wir wie folgt Stellung:

- wir halten die geplante Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhe gem. § I.1.2 von bis zu 15,50 m nicht im Einklang mit der schon im BA 1 festgelegten Höhe von bis zu 11,50m. Zudem wird dies durch die bestehenden Höhenunterschiede zwischen BA1 und BA2 deutlich verstärkt.
- treppenartige Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von 3 m (siehe § II.4) halten wir für einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild. Die Regelung aus dem BA 1 führte schon dazu, dass Höhenunterschiede von bis zu 4,5m an angrenzenden Grundstücken durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen entstehen konnten.
- Wir bezweifeln, dass mit diesen geplanten Maßnahmen die "... städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleibt und entwickelt werden können." (siehe Begründung §3.1)
- der Bebauungsplan widerspricht somit dem "ursprünglichen Gesamtkonzept zur Aufwertung des städtebaulichen Gesamtbildes" (siehe Begründung §3.2)
- Wir können nachvollziehen, dass mit den Höhenfestsetzungen aufgrund der topografischen Verhältnisse eine Flexibilität bei der Architektur erreicht werden soll und daher auch auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet wurde (siehe Begründung §3.4.1.2).

Wir widersprechen allerdings der Behauptung, dass die Festsetzungen bei der Firsthöhe "dazu beiträgt, dass sich die Neubebauung in das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt."

- In der Begründung §3.4.2.6 für die Stützmauern steht: "Die Festsetzungen ermöglichen den künftigen Bauherren einen flexiblen Umgang mit dem Gelände, so dass ein Gebäude sinnvoll und gleichzeitig kostengünstig errichtet werden kann. Zusätzlich entsteht so eine uniforme Geländeentwicklung der Grundstücke im Baugebiet."

Wir halten eine solche Festsetzung aus Kostengründen für nicht akzeptabel, wenn die betroffene Nachbarschaft nicht mit einbezogen wird. Eine uniforme Geländeentwicklung bei solchen Höhen ist für uns nicht nachvollziehbar.

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke für uns im Vordergrund.

Durch die Erschließung und die Bebauung wird das Landschaftsbild bedeutend verändert: eine Abrundung des Baugebietes Kleine Hahl, 1. BA können wir mit solchen Vorgaben nicht erkennen (siehe Umweltbericht §2.3.1.6)

Abwägung:

Die Hinweise zu den Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen und zu den Stützmauern werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Lörzweiler wird der Anregung folgen und die Höhenfestsetzungen auf die Höhen aus dem angrenzenden Baugebiet "Kleine Hahl" 1. BA übernehmen, damit im angrenzenden Bereich die begonnene maximale Gebäudehöhe fortgesetzt wird.

Die Hinweise zu den Stützmauern werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung einer treppenartigen Konstruktion wird der Eindruck einer einheitlich hohen Stützmauer vermieden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind jedoch entsprechende Spielräume einzuplanen. Das möchte die Gemeinde beibehalten und diese Festsetzung wird somit nicht geändert. Inwiefern diese Festsetzungen aus Kostengründen nicht akzeptabel seien, ist nicht nachvollziehbar.

Die Gemeinde wird somit die maximale Höhe baulicher Anlagen verändern und den Bebauungsplan in einer ergänzenden Offenlage nochmals der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden vorlegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Gemeinderatsbeschluss

Die Gemeinde Lörzweiler hat nach reiflicher Prüfung alle Stellungnahmen und Hinweise sowie Anregungen sach- und fachgerecht gegeneinander abgewogen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Lörzweiler, den



Anhang 5 Anregungen und Hinweise aus der 2. Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und deren Beachtung in der vorliegenden Planung

**Bebauungsplan "Kleine Hahl" 2. BA
Ortsgemeinde Lörzweiler
Kreis Mainz-Bingen**

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

2. Offenlage

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: August 2015

1. Allgemeines zum Verfahren

Die Gemeinde Lörzweiler hat am 07.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleine Hahl" 2. BA beschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt, zur Deckung des dringend benötigten Wohnbaulandbedarfes das Baugebiet "Kleine Hahl" 1. BA fortzusetzen und hat deshalb die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes beschlossen. Vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 wurden die Behörden sowie die Öffentlichkeit frühzeitig von der Planung informiert und es wurden entsprechende Stellungnahmen dazu abgegeben. Diese wurden von der Gemeinde Lörzweiler sachgerecht abgewogen und am 15.04.2015 der Entwurf des Bebauungsplanes vom Gemeinderat Lörzweiler bestätigt. Darauf erfolgte vom 01.06.2015 bis einschließlich 01.07.2015 die Unterrichtung der Öffentlichkeit. Gleichzeitig wurden am 20.05.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben, mit der Bitte, bis spätestens zum 01.07.2015 Anregungen und Hinweise zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben.

Nach Abwägung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 wurde die Planung geändert und eine erneute verkürzte Offenlage vom 03.08.2015 bis 17.08.2015 durchgeführt. Dabei hatten die Behörden und die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die geänderte Planfassung zu informieren und entsprechende Stellungnahmen abzugeben.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim Fachbereich Bürgerdienste Am Dollesplatz 1 55294 Bodenheim	29.07.2015	Hinweise
2.	Wasserversorgung Rheinhessen Pfalz GmbH Rheinallee 87 55294 Bodenheim	11.08.2015	Hinweise
3.	Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	10.08.2015	Hinweise
4.	Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen Umwelt, Gewässer, Landespflege Am Dollesplatz 1 55294 Bodenheim	10.08.2015	Hinweise
5.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen Bauen und Umwelt Georg-Rückert-Straße 11 55218 Ingelheim	14.08.2015	Hinweise
6.	Stadtwerke Mainz Netze GmbH Rheinallee 41 55118 Mainz	14.08.2015	Hinweise

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
7.	Ortsgemeinde Nackenheim Carl-Zuckmayer-Platz 55299 Nackenheim	31.07.2015	keine

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen, die zur 2. Offenlage abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Originalstimmungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim eingesehen werden.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, Fachbereich Bürgerdienste, Bodenheim vom 29.07.2015

Sachbericht:

Guten Morgen Frau Fischer,

die vorgesehenen Fahrbahnbreiten sind grundsätzlich ausreichend, um deren Erschließungsfunktion zu gewährleisten.

Wir bitten jedoch bereits bei der Planung von Grundstücksein- und -ausfahrten darauf zu achten, dass diese unter Berücksichtigung der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Parkflächen im öffentlichen Straßenraum, welche nach Möglichkeit bereits im Voraus planerisch dargestellt werden sollten, angelegt werden.

Hierbei sollten die Schleppkurven des seitens der Feuerwehr vorgehaltenen Fuhrparks (bitte bei Herrn Dörr erfragen) Berücksichtigung finden, damit im Einzelfall lebensrettende Feuerwehreinsätze nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden.

Ferner schlagen wir vor, auch den 1. BA entsprechend zu ergänzen, was meiner Erinnerung nach auch Gegenstand unserer damaligen Stellungnahme war.

Abwägung:

Die Hinweise zum Parken und zu den Schleppkurven für die Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.2 Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Bodenheim vom 11.08.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Fischer,

gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der **wvr** keine Bedenken.

Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Nach dem DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt, wobei der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen darf.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass auf der Leitungstrasse keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Transport- und Versorgungsleitungen. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zu Verfügung.

Abwägung:

Die Hinweise, dass keine Bedenken bestehen sowie zur Löschwasserversorgung, werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.3 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz vom 10.08.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die in der Stellungnahme vom 11.06.2015 getroffenen Aussagen zum Bebauungsplan gelten auch für die Änderung weiterhin. Der Inhalt der Stellungnahme lautete:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kleine Hahl, 2. Bauabschnitt" sowie der externen Kompensationsfläche kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter IV.1 und IV.2 werden fachlich bestätigt.

– mineralische Rohstoffe:

Keine Einwände

– Radonprognose:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter IV.14 übernommenen Aussagen zur Radonbelastung werden fachlich bestätigt.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Unterlagen ausreichend dargestellt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.4 Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Umwelt, Gewässer, Landespfl ege, Bodenheim vom 10.08.2015

Sachbericht:

Hallo Frau Fischer,

zu den geänderten Unterlagen für das Baugebiet „Kleine Hahl“ ist folgendes anzumerken:

Auf dem Plan ist immer noch die Versickerungsfläche westlich des Wirtschaftswegs/Grabens dargestellt. Die Ortsgemeinde Lörzweiler hat deutlich zum Ausdruck gebracht, dass diese Fläche nicht im Eigentum der Ortsgemeinde steht und auch nicht erworben werden soll. Da die wasserrechtliche Genehmigung für die Ableitung des Oberflächenwassers und die Entwässerung (Kanal) bereits für das gesamte Plangebiet (Kleine Hahl 1 BA und 2. BA) erteilt wurde, entfällt die Notwendigkeit, die Fläche auszuweisen. Siehe auch Ausführungen dazu in der Begründung Seite 12, letzter Absatz.

Sollte die Entwässerung nicht wie in der Genehmigung dargestellt erfolgen können, so ist eine Änderung dieser Genehmigung durch die UWB in enger Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz herbeizuführen. Die Darstellung der Fläche findet sich auch im Umweltbericht im Anhang 1 Seite 5 wieder und muss herausgenommen werden.

Abwägung:

Die Hinweise zur Versickerungsfläche werden zur Kenntnis genommen. Inzwischen wurde mit der SGD Süd das Regenwasserbewirtschaftungskonzept abschließend abgestimmt, die Fläche wird nicht mehr benötigt und wird im Bebauungsplan gestrichen.

Sachbericht:

Begründung:

Seite 19: 3.4.2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen: Überarbeitung des Satzes: „Es soll bei der Versiegelung relativ sparsam umgegangen werden und diese soll auf notwendige Maß begrenzt werden.“

Seite 24: 5.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft: Auf welche Parameter stützt sich die Einstufung der Böden in der Ausführung: „...Bodenqualität in Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung von minderer Qualität“?

Da die Landwirtschaft für die Ausweisung eines Baugebiets inkl. Ausgleich einen Flächenverlust erleidet, sollte dies nicht als „keine Beeinträchtigung“ angesehen werden. Flächenverlust ist immer eine Beeinträchtigung, wenn auch hier eher von geringerer Art. Der Abschnitt sollte überarbeitet werden.

Im 2. Abschnitt soll vor dem Wort „Waldflächen“ das Wort „geeignete“ eingefügt werden, da Lörzweiler über Waldflächen („Wald“ nach LWaldG) verfügt.

Seite 25: Punkt 6.2 „Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde.“ – streichen des Satzes (Erschließungsträgervertrag liegt vor, siehe Anmerkung zu Punkt 6.3)

Punkt 6.3 Kosten und Finanzierung der Maßnahmen: „Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde wird die gesamten Erschließungs- und Planungskosten übernehmen und diese den Baugrundstücken zuordnen.“ Es gibt einen Erschließungsvertrag vom 02.06.2010 mit Palatia, der auch für den 2. BA gilt. Überprüfen der Formulierungen und Aussagen unter Punkt 6.3.

Seite 26: Zusammenfassung 4. Absatz: Woher kommt die Einstufung „schlecht“ in Bezug auf die Böden und in welcher Hinsicht sind sie „schlecht“?

Streichen des letzten Satzes: „Bei den Ausgleichsflächen wird versucht, landwirtschaftlich hochwertige Flächen zu schonen.“, da die Ausgleichsfläche auf bisher ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen wird.

Abwägung:

Die informellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen noch redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.5 Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt, Ingelheim vom 14.08.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. (Pkt. 1. unserer Stellungnahme vom 1. Juli 2015 wird wiederholt und ergänzt:)
Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Verfahren der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bodenheim ist erst noch abzuschließen, damit dieser Bebauungsplan als entwickelt gelten kann. Aussagen hierzu fehlen in der Begründung. Vorsorglich wird auf § 10(2) BauGB hingewiesen.

Abwägung:

Der Hinweis zum Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Unterlagen noch ergänzt.

Sachbericht:

2. Redaktionelle Anregung:
 - 2.1 In der Planzeichnung und analog den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen M5 ist bei jeder der öffentlichen Grünflächen noch die besondere Zweckbestimmung als Text oder Symbol zu ergänzen.
 - 2.2 Der zweite Satz „Zulässig sind Einzelhäuser.“ unter Pkt. 1.2 Bauweise der planungsrechtlichen textlichen Festsetzung ist unverständlich angesichts der nachfolgend zulässigen „Einzel- und Doppelhäuser“.
 - 2.3 Alle Festsetzungen mit der Rechtsgrundlage § 9(1) BauGB sind planungsrechtliche Festsetzungen. Eine Unterteilung der textlichen Festsetzungen in „I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und „III. Landespflegerische Festsetzungen“ ist ungewöhnlich, hingegen eine Untergliederung der verbindliche Regelungen in planungsrechtliche Festsetzungen einerseits und bauordnungsrechtliche Festsetzungen andererseits hinreichend und üblich. Alternativ wären bei den „III. Landespflegerische Festsetzungen“ die jeweiligen Rechtsgrundlagen noch zu ergänzen.

Abwägung:

Die redaktionellen Anregungen werden zur Kenntnis genommen und werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.6 Stellungnahme der Stadtwerke Mainz Netze GmbH, Mainz vom 14.08.2015

Sachbericht:

Sehr geehrte Frau Fischer,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 29.07.2015 teilen wir Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan "Kleine Hahl, 2 BA" von Seiten der Stadtwerke Mainz Netze GmbH keine Bedenken bestehen.

Die Erschließung mit einem Stromnetz ist über die angrenzenden Straßen aus dem Baugebiet "Kleine Hahl " grundsätzlich möglich.

Abwägung:

Die Hinweise, dass die Erschließung mit einem Stromnetz möglich ist, werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.7 Stellungnahme der Ortsgemeinde Nackenheim vom 31.07.2015

Sachbericht:

Die Ortsgemeinde Nackenheim gibt keine Stellungnahme ab.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Gemeinderatsbeschluss

Die Gemeinde Lörzweiler hat nach reiflicher Prüfung alle Stellungnahmen und Hinweise sowie Anregungen sach- und fachgerecht gegeneinander abgewogen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Lörzweiler, den