

Planungsträger:



Ortsgemeinde Wackernheim  
Rathausplatz 1  
55263 Wackernheim

**Ortsgemeinde Wackernheim  
Bebauungsplan  
Wohngebiet „In den 30 Morgen“**

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 (4) BauGB

Proj.-Nr.: 117-14

vorgelegt von:

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

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87  
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

**Mainz, den 29.01.2018**

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 (3) BauGB ist die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ihm ist nach § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten.

Der Ortsgemeinderat Wackernheim hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 den Satzungsbeschluss zum Wohngebiet „In den 30 Morgen“ gefasst.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine strategische Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Grundlage hierfür war ein Umweltbericht. Es wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht
- Ergänzende umwelttechnische Untersuchung
- Energiekonzept
- Ergänzung zum Energiekonzept
- Radongutachten
- Entwässerungskonzept
- Erschließungskonzept
- Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Biotoptypenkartierung und faunistischen Erhebungen zu den Tiergruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Feldhamster (integriert)

Unter Zugrundelegung der aufgelisteten Dokumente sowie vorhandener Unterlagen erfolgte eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und der Landespflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen und die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung. Der Umweltbericht wurde im laufenden Verfahren unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fortgeschrieben. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie einer erneuten Beteiligung nach § 4 a (3) BauGB, wurde der Umweltbericht inhaltlich nicht mehr geändert.

Die erneute Beteiligung wurde unter anderem aufgrund folgender Sachverhalte erforderlich:

- Bezugsgröße und Nachweis für Mindestleistungen von Photovoltaikanlagen
- Flachdachbegrünung von Garagen und Carports

Der Bebauungsplan sieht die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Wohngebiet vor. Der Geltungsbereich umfasst 3,1 ha und befindet sich südlich der Landesstraße L 419, zwischen bereits vorhandener Bebauung.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße L 419, einem gegenüberliegendem Einzelhandelsbetrieb, einer nordwestlich liegenden Kfz-Werkstatt und dem nordöstlich liegenden Beherbergungsbetrieb ist der Geltungsbereich Vorbelastungen durch Schallimmissionen ausgesetzt. Es wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Verträglichkeit der Nutzungen durch passive Schallschutzmaßnahmen gegeben ist, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzen sind.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Oberflächengewässern und Trinkwasserschutzgebieten. Der geotechnische und umwelttechnische Bericht zeigen, dass die Fläche eine Aufschüttung aufweist, jedoch ist eine Wohnbebauung in diesem Bereich möglich. Aufgrund der Aufschüttung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen und dieses wird gedrosselt in den Wildgraben abgeleitet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erfolgte eine Biotopypenkartierung sowie faunistische Erhebungen zum Vorkommen von geschützten Tierarten der Tiergruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Feldhamster, die Grundlage für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind, der in den Umweltbericht integriert ist. Das Plangebiet ist bereits vergleichsweise anthropogen überprägt. Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags können Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von geschützten Flächen und Objekten.

Mit Realisierung des Bebauungsplans wird eine Neuversiegelung in einer Größenordnung von ca. 1,9 ha planungsrechtlich ermöglicht. Damit ist der Verlust von überwiegend ackerbaulich genutzten Böden verbunden. Die entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden teilweise durch die Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne einer Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen ausgeglichen. Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf von 18.345 m<sup>2</sup> wird durch Ausgleichsmaßnahmen in der Suchraumkulisse Kalkflugsandgebiet zwischen Mainz und Bingen der Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen ausgeglichen. Dazu wurde ein Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Wackernheim und der Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen geschlossen.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können unter den festgesetzten Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen weitestgehend vermieden werden, sodass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Insgesamt ist der Geltungsbereich durch eine vergleichsweise mäßige Eingriffsempfindlichkeit gekennzeichnet. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Erhebungen und der Eingriffsbewertung Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung festgelegt, die zeichnerisch und textlich festgesetzt oder als Hinweis aufgenommen werden.

## **2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden umweltbezogene Anregungen vorgebracht. Diese wurden geprüft, in die Abwägung eingestellt und in der Planzeichnung sowie der Begründung mit integriertem Umweltbericht berücksichtigt.

### Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und (2) BauGB und deren Berücksichtigung

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB wurden drei Stellungnahmen mit Anregungen zu folgenden Sachverhalten vorgebracht:

- Schutzgut Wasser (Entwässerung, Niederschlagswasser inkl. Einleitung in den Wildgraben),
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Besucherstellplätze)

- Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit (Einzäunung Regenrückhaltebecken)

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden redaktionell im Umweltbericht berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens waren. Die Planzeichnung wurde geändert.

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB wurden drei Stellungnahmen mit Anregungen zu folgenden Sachverhalten vorgebracht.

- Schutzgut Klima (Einbeziehung alternativer, umweltschonender Heizsysteme, Mindestleistungen von Photovoltaikanlagen),
- Schutzgut Wasser (Regenrückhaltung),
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Begrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports).

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden überwiegend redaktionell im Umweltbericht berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens waren. Die Planzeichnung wurde nicht geändert. Es wurde ein Energiekonzept erstellt. Zielsetzung dieses Energiekonzepts ist die Entwicklung einer CO<sub>2</sub>- Neutralität des Neubaugebietes, welche ökonomisch sinnvoll umgesetzt werden kann. Insbesondere in Kombination mit Photovoltaik und Batterie-Speichersystemen bietet die Wärmepumpe die Möglichkeit, komplett auf fossile bzw. Festbrennstoffe wie z. B. Holzpellets oder die Nutzung eines Blockheizkraftwerks zu verzichten. Außerdem wurde eine ergänzende Unterlage zum Energiekonzept erstellt. Bezugsgröße für die Ermittlung der Mindestleistungen von Photovoltaikanlagen ist dabei die Wohnfläche und deren Berechnung, die in der textlichen Festsetzung neu definiert werden. Die Anregung zur Aufnahme der Dachbegrünung bei untergeordneten Nebenanlagen, Garagen und Carports wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

Aus den Änderungen der Festsetzungen ergab sich eine erneute Offenlage, die sich auf das Energiekonzept beschränkte. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ging keine Stellungnahme ein.

#### Ergebnisse der Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 (1) und (2) BauGB und deren Berücksichtigung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauGB wurden 18 Stellungnahmen abgegeben. 10 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweisen. Hierbei wurden folgende Themen vorgebracht:

- Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit (Schallimmissionen, Schallschutz, Radwegführung),
- Schutzgut Boden (Altablagerung, Versiegelung, Baugrund),
- Schutzgut Wasser (ggf. Grundwasserhaltung während der Bauphase sowie Geothermie und wasserrechtliche Erlaubnisse, Entwässerung, Niederschlagswasser, Einleitung von Niederschlagswasser in den Wildgraben),
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Brutvögel und faunistische Erhebungen sowie Anpflanzungen),
- Schutzgut Landschaft (Durchlässigkeit in den freien Landschaftsraum, Ortsrandbegrünung)
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (baubedingte Schäden an Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Versorgungsleitungen, Schutzabstände, Anbindung an die L419),
- Ausgleichsmaßnahmen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden überwiegend redaktionell im Umweltbericht berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens wa-

ren. Die Planzeichnung wurde geändert. Es wurde eine ergänzende umwelttechnische Untersuchung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben und redaktionell zu folgenden Sachverhalten ergänzt:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen (standortgerechtes Pflanzen- und Saatgutmaterial, Festsetzung von Verkehrsbegleitgrün),
- Schutzgut Wasser (Entwässerungskonzept),
- Schutzgut Boden (Übernahme des Ergebnis der ergänzenden umwelttechnischen Untersuchung – Abstimmung von Maßnahmen zum festgestellten Arsen-Gehalt mit der SGD),
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Abgestimmtes Konzept zur Anbindung an die L419 mit LBM),
- Ausgleichsflächen (Verortung, inhaltliche Ausgestaltung und dingliche Sicherung).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 2 (4) BauGB wurden insgesamt 19 Stellungnahmen abgegeben. 8 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise. Hierbei wurden folgende Themen vorgebracht:

- Schutzgut Boden (Altablagerungen, Arsen-Gehalt, Baugrund, Versiegelung),
- Schutzgut Wasser (Anzeigepflicht von Gartenbrunnen),
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Zerstörung von Lebensräumen von Reptilien, fehlende Aussagen zu Wildbienenpopulation, faunistische Erhebungen, Anpflanzungen),
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Versorgungsleitungen, Schutzabstände, Anbindung an die L419),
- Ausgleichsflächen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden überwiegend redaktionell im Umweltbericht berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens waren. Eine Planänderung ergab sich nicht. Die schalltechnische Untersuchung wurde nochmals überprüft. Inhaltlich führte die Überprüfung des Schallgutachtens zu keinen neuen Erkenntnissen. Eine Verträglichkeit der bestehenden und der geplanten Nutzung eines Wohngebietes ist gegeben.

Im Zuge der erneuten Behördenbeteiligung konnten Stellungnahmen zu den Änderungen und Ergänzungen die sich aus der Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB ergeben haben, abgegeben werden.

In diesem Verfahrensschritt gingen 15 Stellungnahmen ein. Die Anregungen enthielten keine abwägungsrelevanten Sachverhalte zu den Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan, welche die erneute Behördenbeteiligung betrafen. Eine redaktionelle Anpassung des Umweltberichts war nicht erforderlich.

### **3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvarianten**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim sind in der Ortsgemeinde Wackernheim keine weiteren Wohnbauflächen dargestellt. Auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeptstudie mit einem Standortvergleich fünf potentieller Standorte in der Ortsgemeinde Wackernheim führte zum Ergebnis, dass der Geltungsbereich die vergleichsweise beste Eignung als Wohnbaufläche aufweist.

- gute Einfügung in die städtebauliche Gesamtstruktur und die landschaftliche Umgebung (zentrale Lage), sinnhafter Anschluss an vorhandene Bebauung und Schaffung eines Ensembles mit gegenüberliegender Bebauung, Stärkung des Ortseingangs im

Zusammenhang mit dem vorhandenen Gästehaus und den vorgelagerten naturräumlichen Strukturen

- direkter Anschluss südlich der L 419 und gute Erschließungsmöglichkeiten aufgrund der geringen Reliefenergie (Höhe von ca. 218-220 m ü. NN)
- Lage des Einzelhandels gegenüberliegend und direkte Anbindung an den ÖPNV (positiv für Wohnstandort für Mehrgenerationen)
- vergleichsweise geringe landschaftsökologische Empfindlichkeit, da monostrukturierte intensiv genutzte Ackerflächen
- Anforderungen an Wohnbebauung im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen ergeben sich entlang der L 419, ca. 260 m
- vergleichsweise geringe Eigentümeranzahl, Grundstücke verlaufen vorwiegend in Richtung Ost-West
- Grundsätzlich keine Ausweisung einer regionalplanerischen Zielsetzung, jedoch Regionaler Grünzug im westlichen Teilbereich.

Der Ausweisung wurde seitens der Kreisverwaltung Mainz-Bingen durch die landesplanerische Entscheidung zugestimmt.

Mainz, den 29.01.2018



JESTAEDT + Partner