

Ortsgemeinde Mommenheim Verbandsgemeinde Rhein-Selz

Begründung zum Bebauungsplan – „Beim Weiherborn“ und



Quelle: OpenStreetMap

Stand: 22.06.2023 – frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung für die Ortsgemeinde Mommenheim

Weber Consulting Beratungs GmbH
Bauschlatterstraße 62
75177 Pforzheim

INHALT

	Seite
1	Vorbemerkung/ Ziele der Planung 2
2	Plangebiet/ Bestandssituation 4
3	Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation 8
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe.....8
3.2	Flächennutzungsplan9
3.3	Bebauungspläne im Umfeld.....10
4	Begleitende Fachgutachten 11
4.1	Schalltechnische Untersuchung.....11
5	Städtebauliche Konzeption..... 12
5.2	Ver- und Entsorgung.....14
6	Begründung der Planinhalte..... 15
7	Prüfung von Planungsalternativen..... 18
7.1	Standortvarianten.....18
7.2	Konzeptvarianten.....18
8	Planverwirklichung 18
9	Auswirkung der Planung/ Abwägung 19
10	Anlagen 23

1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Mommenheim hat im Anschluss an den südlichen Ortsrand den Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“ im Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB zur Rechtskraft gebracht. Das allgemeine Wohngebiet wurde im Verfahren einer privatrechtlichen Bodenordnung zwischenzeitlich umgelegt und voll erschlossen. Es Teil einer größer angelegten Wohnbauentwicklung am südlichen Siedlungsrand.

Im ursprünglichen Aufstellungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan war die Einbeziehung einer nach § 35 BauGB genehmigten landwirtschaftlichen Halle als nicht störende Gewerbenutzung vorgesehen, welche südlich an das eigentliche Baugebiet angrenzt. Nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs sollte das mit einer landwirtschaftlichen Halle bebaute Flurstück Nr. 40/ 3 für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Intention lag in der gegenseitigen Absicherung der gewerblichen und der wohnbaulichen Nutzung durch das Neubaugebiet „Am Lazarienpfad“.

§ 13b BauGB beschränkt seinen Anwendungsbereich jedoch auf die Wohnnutzung, was die Einbeziehung von gewerblichen Flächen ausschließt. Die Ortsgemeinde Mommenheim möchte die gegenseitige Absicherung der gewerblichen Nutzung einerseits und der wohnbaulichen Nutzung (Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“) andererseits planungsrechtlich geklärt wissen. Vor diesem Hintergrund muss die zukünftige gewerbliche Nutzung der Halle in unmittelbarer Nachbarschaft zum o.g. Wohngebiet in einem separaten (regulären) Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“ wurden auch die Emissionen behandelt, die von der zukünftigen gewerblichen Nutzung der Halle ausgehen. Entsprechend dieser Untersuchungen ist eine potenzielle Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet möglich.

In einem eingeschränkten Gewerbegebiet kann die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotenzials bis zur Mischgebietsverträglichkeit geregelt werden. Dabei sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wodurch es in seiner Störwirkung begrenzt wird.

Das Ziel des Bebauungsplans liegt demnach einerseits in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Halle und andererseits in der Lärm-Konfliktlösung durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung. Die Erforderlichkeit zur des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

Verfahren

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mommenheim hat in seiner Sitzung am 13.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Weiherborn“ beschlossen. Auf Grund der Lage des Plangebietes im Außenbereich wird der Bebauungsplan im regulären Verfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Da es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung handelt, keine zusätzlichen Versiegelungen erfolgen werden und grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen sind, wird im Rahmen des Umweltberichts auf die Ermittlung des Kompensationsbedarfes im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Der Umweltbericht liegt dem Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB noch nicht vor und wird zu öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nachgereicht. In dessen Zuge erfolgt auch eine ausführliche Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter.

Weiterhin wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen keine Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Bearbeitung

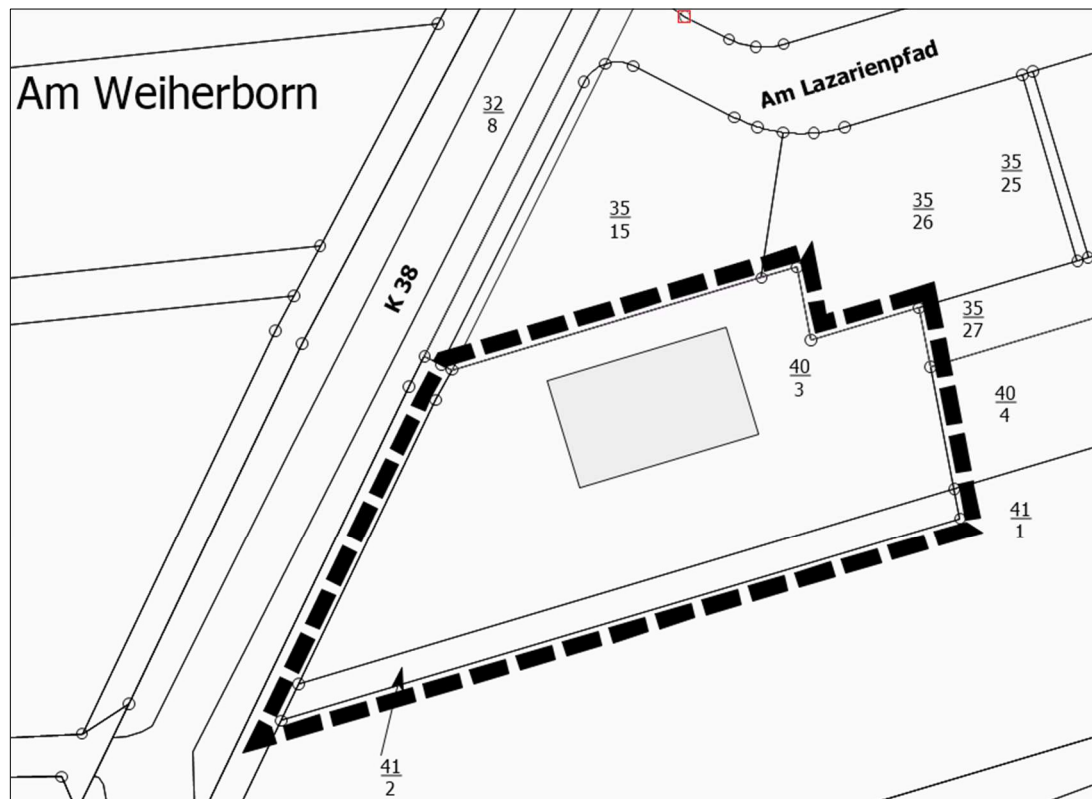
Die Weber-Consulting Beratungs GmbH, Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2 Plangebiet/ Bestandssituation

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage von Mommenheim, am Ortseingang, unmittelbar südlich an das Neubaugebiet „Am Lazarienpfad“ angrenzend. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 40/3 und 41/2 (Flur 12) und hat eine Größe von ca. 2.900 m².

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs



Quelle: Eigene Darstellung

Vorhandene und umgebene Nutzung

Das Plangebiet selbst ist mit einer 25 x 15 m messenden landwirtschaftlichen Halle bebaut, der im Westen eine größere Hofffläche mit Baumbestand vorgelagert ist. Die Halle verfügt an der östlichen Fassadenseite über eine angebaute Überdachung und hat eine Höhe von ca. 6,0 m. Weiter östlich schließen sich gärtnerisch genutzte Flächen an. Derzeit wird die Halle ausschließlich als Lagerort zum Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt.

Die westliche Begrenzung bildet die Gaustraße (K38), von welcher über einen Bypass auch die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt. Im Zuge der Anbaubeschränkung hält die Halle einen Abstand von ca. 20 m zu tangierenden Gaustraße.

Im Nordosten grenzt das kürzlich erschlossene Neubaugebiet „Am Lazarienpfad“ an. Entlang des südlichen Plangebietsrands grenzen landwirtschaftliche Flächen, sowie im weiteren Verlauf, Weinberge an. Weiter südlich schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an, welche für den naturschutzfachlichen Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans „Am Lazarienpfad“ vorgesehen sind. Unter anderem ist hier ein neues Biotop durch Einsaat gebietsheimischer Blümmischungen und Bäume vorgesehen.

Abbildung 2: Bestandsnutzung - Nutzungen im Umfeld



Quelle: Homepage des Geoportals Rheinland-Pfalz

Topographie

Das Plangebiet ist eben. Die mittlere Höhe liegt bei 151 m ü NN.

Erreichbarkeit

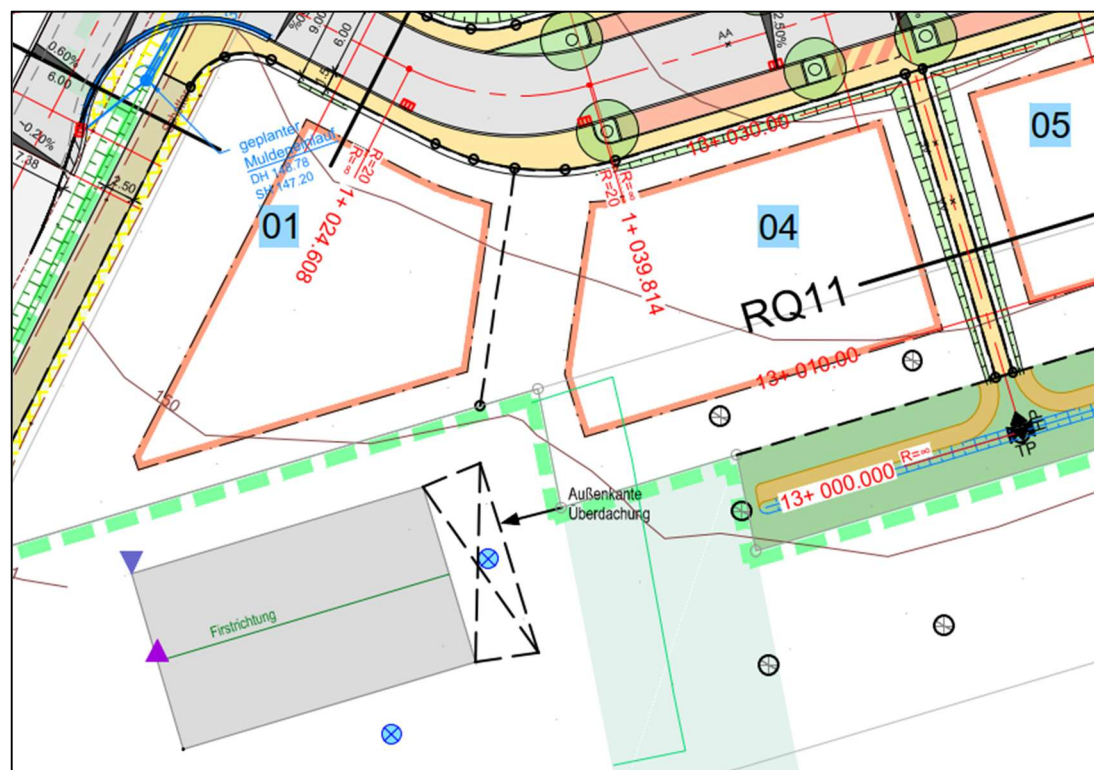
Die großräumige Erreichbarkeit erfolgt über die A 63 und im weiteren Verlauf wahlweise über die B 420 oder L431, welche in ihrem weiteren Verlauf in die L 425 münden. Von den beiden Kreiseln der L 425 besteht jeweils ein Abzweig zur K38, welche das Plangebiet tangiert.

Erschließung

Verkehrstechnisch erschlossen wird das Plangebiet durch einen parallel zur Kreisstraße K38 (Gaustraße) verlaufenden Wirtschaftsweg. Als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich war die Nutzung dieses Weges Teil der damaligen Genehmigungslage. Das Anlegen einer unmittelbaren Zuwegung (Zugang und Zufahrt) zur damaligen Landesstraße (heute Kreisstraße) wurde in der damaligen Genehmigung nicht gestattet. Im Zuge der Bebauungsplanänderung und der damit einhergehenden Überführung der landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Nutzung, bedarf es einer Neuordnung der Erschließung. Diese soll zukünftig über das Neubaugebiet „Am Lazarienpfad“ erfolgen. Hierzu wurde im Zufahrtbereich Korridor für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Durch angrenzende Kreisstraße gelten die Anbauverbotsbestimmungen nach § 22 Abs. 1 LStrG Abs. wonach Hochbauten in einer Entfernung bis zu 15 m an Kreisstraßen nicht errichtet werden dürfen.

Abbildung 3: Erschließung über angrenzenden Neubaugebiet am Lazarienpfad



Quelle: Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim, 2021

Eigentum

Die Fläche befindet sich komplett in Privatbesitz eines Eigentümers.

Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 – 30 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie gesetzlich geschützte Biotope). Es sind keine europäischen Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 (Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete) im Bereich des Plangebietes ausgewiesen.

Zudem sind gemäß Biotopkartierung Rheinland-Pfalz keine Biotopkomplexe vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie sind im Rahmen der Ortsbegehung zudem nicht festgestellt worden.

Altlasten

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) die Verpflichtung, die Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Denkmalschutz

Die landwirtschaftliche Halle innerhalb des Plangebietes steht nicht unter Denkmalschutz. Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugebietes „Am Lazarienpfad“ wurden Bodenfunde entdeckt. Es fanden umfangreiche Grabungen statt.

Falls bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Direktion Landesarchäologie wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zum Tragen käme. Der Direktion ist nach eigener Aussage der Beginn der Erdarbeiten vier Wochen im Voraus anzuzeigen.

Störfallbetrieb (Seveso III)

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Betriebes.

Hochwasser

In Ermangelung eines umliegenden Gewässers ist das Plangebiet nicht von einer Hochwassergefährdung betroffen.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

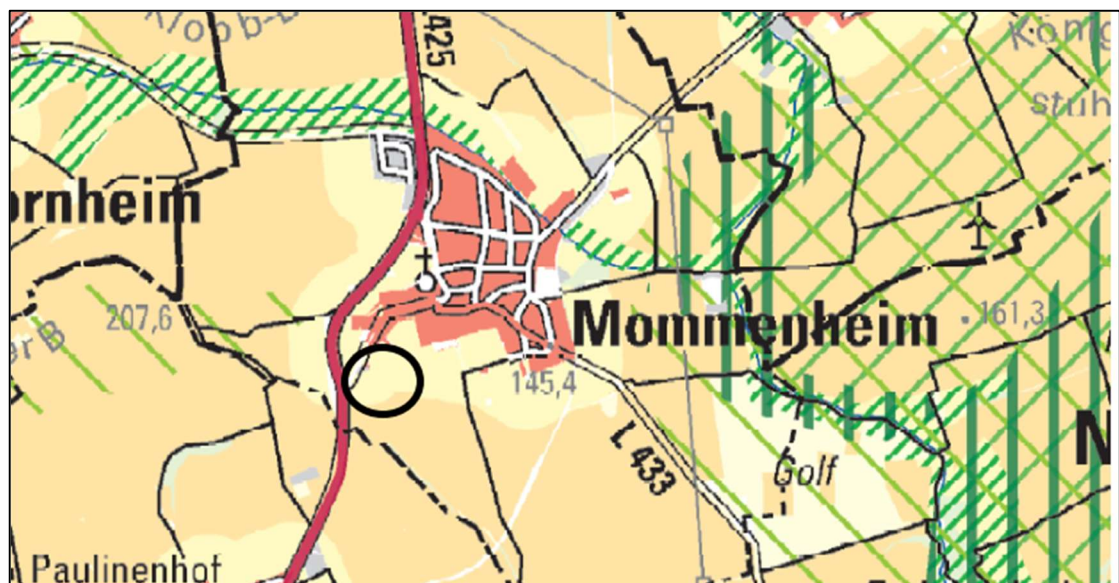
3.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe

Der wirksame Regionalplan für die Region Rheinhessen-Nahe 2014 (genehmigt November 2015) legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Region fest. Zudem konkretisiert er die Entwicklungsvorstellungen zusammenhängender Lebens- und Wirtschaftsgebiete und definiert über kommunale Grenzen hinweg die Richtung für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes. Derzeit befindet sich der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in der Fortschreibung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Insofern besteht eine Anpassungspflicht der Gemeinden ihre Bauleitpläne auch an zwischenzeitlich veränderte Ziele der Raumordnung anzupassen. Deshalb sind die Träger der Bauleitplanung gehalten ihre Pläne diesbezüglich regelmäßig zu überprüfen bzw. bei der Neuaufstellung oder Änderungen von Bauleitplänen zu beachten.

Der ROP Rheinhessen-Nahe mit Genehmigungsstand 2015 stellt den betroffenen Planbereich als „sonstige landwirtschaftliche Fläche“ dar. Insofern sind durch die Planänderungen keine regionalplanerischen Konflikte hinsichtlich der Flächendarstellungen erkennbar.

Abbildung 4: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen



Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

3.2 Flächennutzungsplan

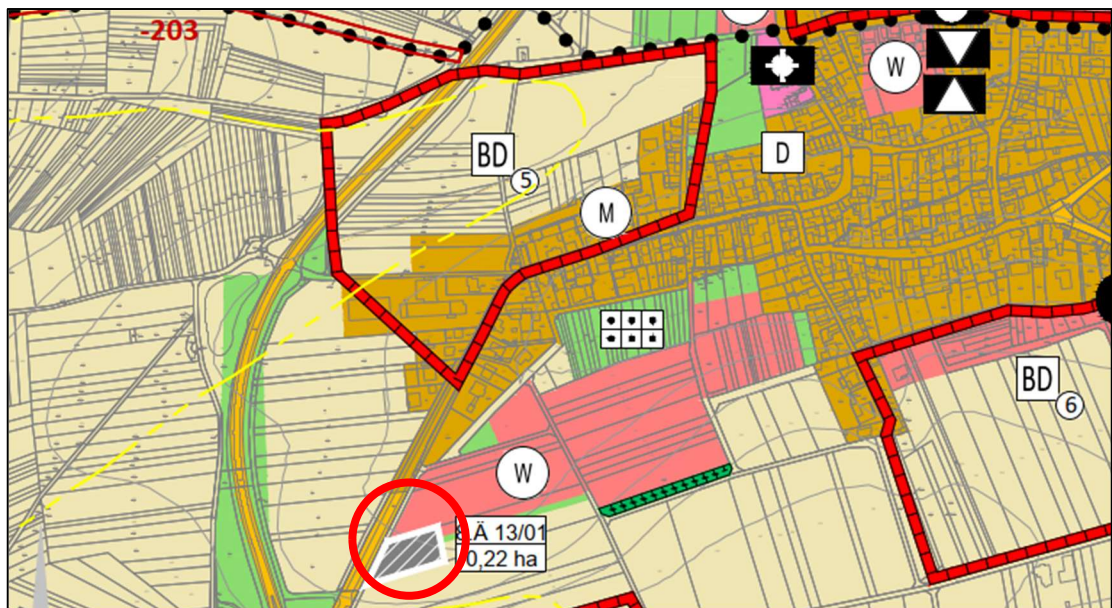
Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er bereitet damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde vor. (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der VG Rhein-Selz wurde die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche in eine gewerbliche Fläche geändert. Die geplante Nutzungsänderung wurde hier bereits berücksichtigt.

Mit der geplanten Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes kann dem Entwicklungsgebot nach § Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen werden.

Nach Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen, wurde diese am 21.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem wirksam.

Abbildung 5: 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der VG Rhein-Selz (Mommenheim)



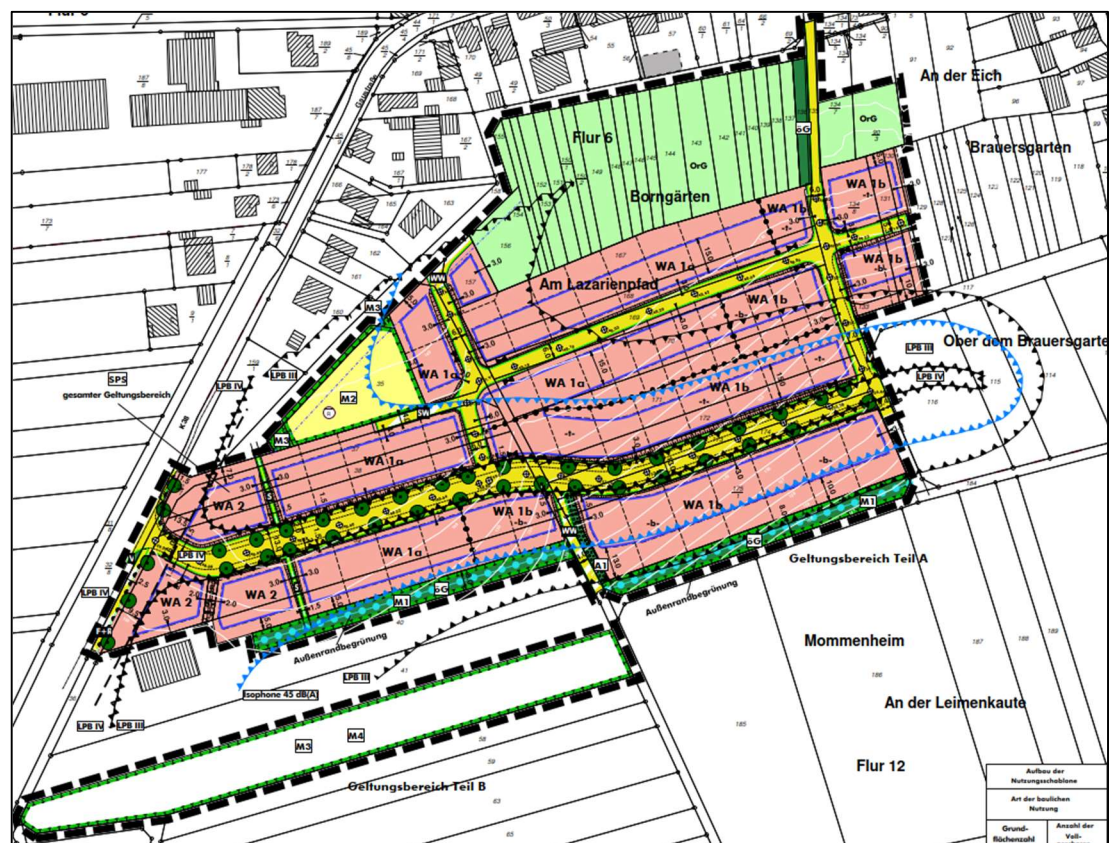
Quelle: Ortsgemeinde Mommenheim

3.3 Bebauungspläne im Umfeld

Unmittelbar nordöstlich grenzt der Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“ an, welcher für einen Großteil der Flächen ein allgemeines Wohngebiet sowie umfangreiche Natur- und Artenschutzmaßnahmen festsetzt. Für letztere wurden außerhalb des Geltungsbereichs externe Flächen gesichert. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Am Weiherborn“ liegt genau zwischen diesen externen Maßnahmen und dem allgemeinen Wohngebiet. Im Südwesten des Geltungsbereichs, im Bereich des WA2 wurde zu Gunsten der landwirtschaftlichen Halle (Bebauungsplan „Beim Weiherborn“) ein 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, was einen Anschluss an die geplante Sammelstraße gewährleistet.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnnutzung ist für den vorliegenden Bebauungsplan „Beim Weiherborn“ nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Hierbei wird das Störpotenzial des Gewerbegebietes herabgesetzt, sodass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abbildung 6: Nordöstlich angrenzender Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“



Quelle: Ortsgemeinde Mommenheim

4 Begleitende Fachgutachten

4.1 Schalltechnische Untersuchung

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Am Lazarienpfad“ erstellte Schallgutachten betrachtete auch die Geräuschemissionen der in Rede stehenden Halle. Dabei wurde sowohl die derzeitige als auch die zukünftige Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet betrachtet (zwei Lastfälle). Bei der derzeitigen Nutzung wurden die aktuellen Betriebsdaten (Anordnung des Tors) sowie Aktivitäten und deren Dauer sowie Häufigkeit zugrunde gelegt. Die von der Nutzung ausgehenden Emissionen werden anhand von Referenz- und Erfahrungswerten angesetzt. Die angegebenen Schallleistungspegel LWA berücksichtigen bereits eine mögliche Impulshaftigkeit der Geräusche.

Der aktuelle Normalbetrieb der Halle (bei der noch ausgeübten Nutzung) findet saisonal fast ausschließlich werktags tagsüber zwischen 7.00 und 19.00 Uhr statt. Die damit verbundenen Geräuscheinwirkungen (Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen) halten die gemäß TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten geltenden Tag-Immissionsrichtwerte ein. Die nächtlichen Aktivitäten beschränken sich auf zwei bis dreimal im Jahr.

Die Beurteilungspegel für die Geräuschemissionen überschreiten am Rand der Bauflächen den Immissionsrichtwert (um ≤ 3 dB(A)), während kurzzeitige Geräuschspitzen in einem deutlich größeren Bereich die gemäß TA Lärm zulässigen Höchstwerte für Spitzenpegel überschreiten können. Jedoch bleiben die Spitzenpegel auch am Rand des Plangebietes im Nahbereich der Halle in einem Rahmen, der keine Gesundheitsgefahr erwarten lässt.

Es ist davon auszugehen, dass Aktivitäten nachts bis 24 Uhr beendet sind, so dass im Beurteilungszeitraum Nacht (22-6 Uhr) eine mehrstündige Ruhepause bleibt. Unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls (bzgl. Häufigkeit, Dauer, Ausmaß der Geräusche) und der beabsichtigten Aufgabe dieser Nutzung in absehbarer Zeit, können die erhöhten Geräuscheinwirkungen an wenigen Nächten im Jahr ggf. im Rahmen der Abwägung für einen gewissen Zeitraum (bis zur Aufgabe der Nutzung durch den Landwirt) als noch vertretbar bewertet werden

Für die zukünftige Nutzung des Grundstücks als eingeschränktes Gewerbegebiet wurden ebenfalls schalltechnische Betrachtungen durchgeführt. Die Emissionen werden in Anlehnung an die DIN 18005 Teil 1 in Form eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) angesetzt. Für eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, werden Emissionsansätze (pro Quadratmeter Grundstücksfläche) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts angesetzt. Vom Störgrad her entspricht die avisierte (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung der in Mischgebieten.

Die Schallausbreitungsrechnungen ergeben, dass bei dieser Nutzung bereits am Rand des Plangebietes "Am Lazarienpfad" die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm in allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Eine potenzielle Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet in der beschriebenen Weise ist bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm möglich.¹

¹ Vgl. Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“, 2017, S. 27.

Datei: N:\WCB\Mommenheim\Am Weiherborn\Pläne +Berichte\Erstellung Bebauungsplan\Frühzeitige

Beteiligung\Begründung\Am_Weiherbron_Bgründung_Mommenheim_26-06-2023.docx

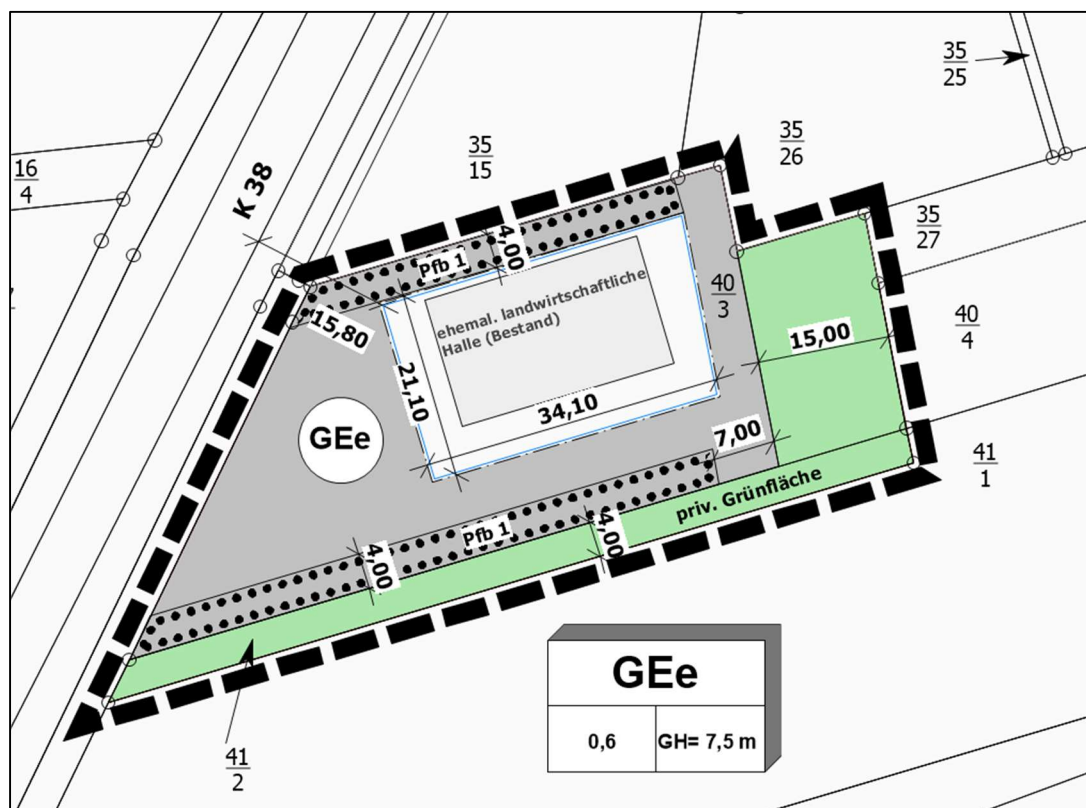
5 Städtebauliche Konzeption

Der Großteil des Geltungsbereichs wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Für potenzielle Umbauten der Halle wurden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden, Osten und Westen rund 5,0 m von der bestehenden Halle abgesetzt. Aus Rücksichtnahme zur angrenzenden Wohnbebauung (WA2 – Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“) wurde die Höhe baulicher Anlagen auf 7,5 m begrenzt.

Zur Einbindung des Grundstücks in das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wurden weiterhin gründordnerische Festsetzungen aufgenommen. Hierzu wurde im Osten auf einer Tiefe von 15 m und um Süden auf einer Tiefe von 4 eine private Grünfläche festgesetzt. Insbesondere diese Bereiche können als Garten – und Grünfläche genutzt werden. Weiterhin wurden nördlich der Halle und im Süden oberhalb der privaten Grünfläche Pflanzgebote vorgesehen. Ein Anschluss an die Sammelstraße im benachbarten Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“ wird über ein hier vorgesehene Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gewährleistet.

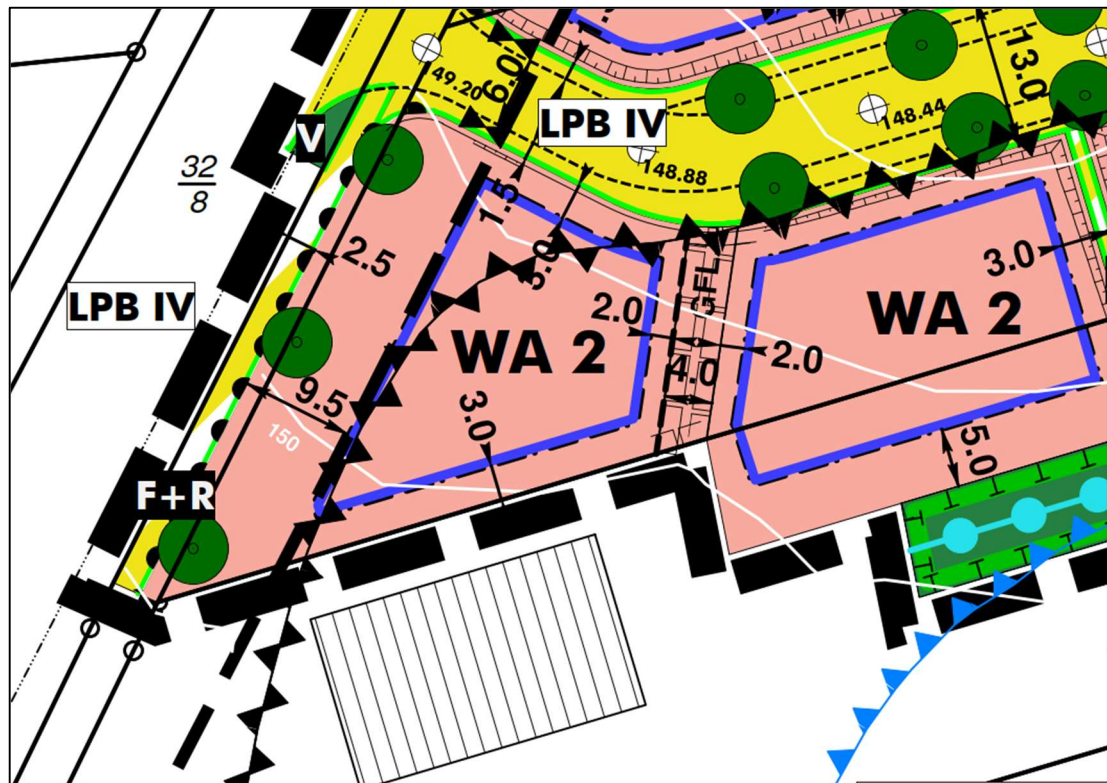
In der ursprünglichen Genehmigung musste das Bauvorhaben einen Abstand von 20 m zur damaligen Landesstraße L 425 einhalten. Mit der Umwidmung zur Kreisstraße gelten nun Abstände von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde diese Bestimmung berücksichtigt. Letztere wurden großzügiger um den Bestand gelegt, um Spielraum für etwaige Anbauten zu schaffen.

Abbildung 7: Vorentwurf Bebauungsplan „Beim Weiherborn“



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 8: Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht im Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“



Quelle: Ortsgemeinde Mommenheim

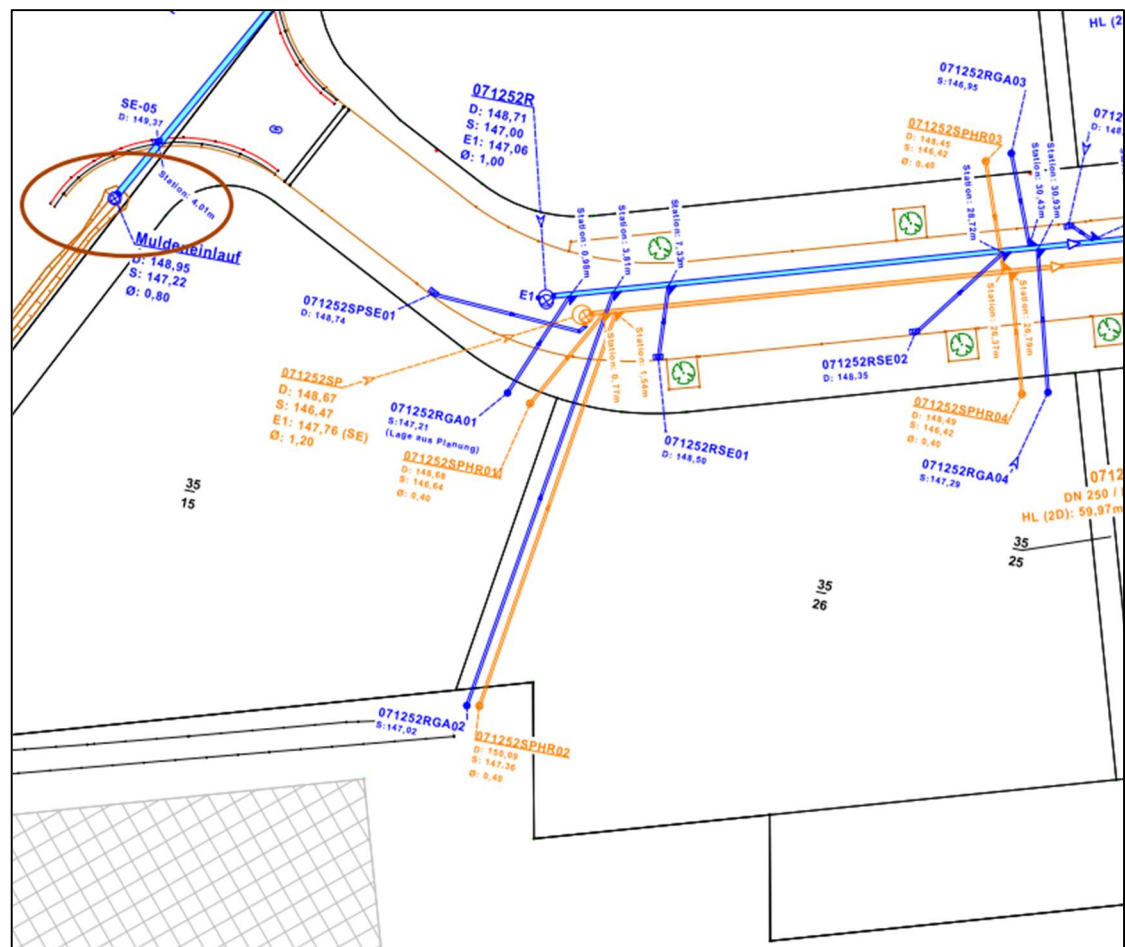
Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans

Flächenbilanz	
Größe Geltungsbereich	2.900 m ²
Gewerbeflächen	2.150 m ²
Private Grünflächen	750 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Derzeit verfügt die Halle nicht über einen Anschluss an die Kanalisation. Wie bereits angedeutet wurde jedoch im Rahmen des Bebauungsplans „Am Lazarienpfad“ vorsorglich ein Leitungsrecht für die für spätere verkehrliche Erschließung sowie für die Ver- und Entsorgung der ehemaligen Landwirtschaftshalle vorgesehen. Im Rahmen der Erschließung wurden innerhalb dieses Leitungsrechts die entsprechenden Hausanschlüsse (Schmutz -und Regenwasser) bis auf das Flurstück Nr. 40/ 3 vorgestreckt, sodass ein Anschluss der Fläche an die Entwässerung des Wohngebietes „Am Lazarienpfad“ erfolgen kann.

Abbildung 9: Kanalbestandsplan - West



Quelle: Vermessungsbüro Neuroth GmbH, Mainz, 2023

6 Begründung der Planinhalte

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst diejenigen Flächen, welche für die gewerbliche Folgenutzung und deren landschaftsplanerische Einbindung erforderlich und verfügbar sind. Hierbei handelt es sich um die beiden Flurstücke Nr. 40/3 und 41/2 (Gemarkung Mommenheim – Flur 12). Beide Flurstücke befinden sich in Privateigentum eines Eigentümers. Weiterhin waren für die Abgrenzung des Geltungsbereichs die Darstellungen des Flächennutzungsplans maßgebend.

Art der baulichen Nutzung

Bei der Planung von Gewerbegebieten im Umfeld vorhandener Wohngebiete oder sonstiger störepfindlicher Nutzungen muss die Gemeinde prüfen, ob und in welchem Umfang Störungen von der vorgesehenen bzw. zu erwartenden gewerblichen Nutzung ausgehen können. Die dadurch entstehenden Konflikte müssen durch den Bebauungsplan gelöst werden.

Der aus § 50 BImSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz legt die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblichen Bauflächen nahe. Dies ist unter gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Flächenrestriktionen jedoch häufig nicht möglich oder in Abwägung mit anderen Belangen nicht sinnvoll. In solch einem Fall kann neben einer gestaffelten Abfolge der Baugebiete, ein Gewerbegebiet neben einem Wohngebiet festgesetzt werden, wenn auf die Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO zurückgegriffen wird. Damit geht eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung einher.

Ein Gewerbegebiet kann immer und nur dann neben einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden, wenn es so eingeschränkt oder gegliedert ist, dass in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden („eingeschränktes Gewerbegebiet“). Dabei wird das Störpotenzial herabgesetzt. Die zulässigen Nutzungen wären dem Grunde nach auch in einem Mischgebiet zulässig. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, in dem nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig sind, neben einem allgemeinen Wohngebiet verstößt nicht gegen den Trennungsgrundsatz. Auch die Festsetzung von eigenständigen „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist grundsätzlich möglich.²

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Hinblick auf die Beschränkung des Katalogs zulässiger Nutzungen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet in seinem Beschluss vom 8. November 2004 – 4 BN 39/04 Folgendes ausgeführt:

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets wird nicht dadurch angetastet, dass auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus dem Spektrum der nach § 8 Abs. 2 BauNVO an sich zulässigen gewerblichen Nutzungen einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. Mai 1993 – BVerwG 4 NB 13.93 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 16: Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben; Beschluss vom 11. Mai 1999 – BVerwG 4 BN 15.99 - a.a.O.: Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten). Auch die Beschränkung der zulässigen gewerblichen oder handwerklichen Nutzung auf

² Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Beschl. v. 15.04.1987 – 4B 71.87) wird die Hauptnutzung Gewerbebetriebe nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt.

Datei: N:\WCB\Mommenheim\Am Weiherborn\Pläne +Berichte\Erstellung Bebauungsplan\Frühzeitige

Beteiligung\Begründung\Am_Weiherbron_Bgründung_Mommenheim_26-06-2023.docx

Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Ein solches „eingeschränktes Gewerbegebiet“ entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes (BVerwG, Beschluss vom 15. April 1987 – BVerwG 4 B 71.87 - a.a.O.).

Demnach kann durch eine Beschränkung des Zulässigkeitskatalogs auf handwerkliche und gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gewahrt werden.

Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt gewahrt, da im Mischgebiet Wohnen und gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt zulässig sind, während im eingeschränkten Gewerbegebiet die allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist.

Weitere Feinsteuerungen hinsichtlich des Zulässigkeitskatalogs wurden wie folgt vorgenommen: So wurden Vergnügungsstätten, Betriebswohnungen sowie Bordelle und solche Einrichtungen, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie Videoshows mit erotischen Inhalten, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischem Inhalt ausgeschlossen (bestimmte Arten von Anlagen - § 1 Abs 9 BauNVO).

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich der Ausschluss dieser Nutzungen wie folgt begründen: Insbesondere Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe können Auslöser für die Verdrängung traditioneller Gewerbebetriebe sein und zu einem „Trading-Down-Prozess“ führen. Zudem werden durch die Häufung unzumutbare milieubedingte Störungen befürchtet. Darüber hinaus soll eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisspiegels verhindert werden. Durch die Nutzer- und Kundengruppen der Etablissements entsteht häufig ein höheres Verkehrsaufkommen und ein höherer Stellplatzbedarf. Vor dem Hintergrund, dass es sich vorliegend nicht um einen integrierten Standort handelt, wurden auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen wurden etwas großzügiger um die Grundfläche des Gebäudes festgesetzt, um ggf. noch Spielraum für Anbauten zu lassen

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß erteilter Baugenehmigung hat die Halle eine Höhe von ca. 6,0 m. Im Bebauungsplan soll eine geringfügige Erhöhung der Halle/ zukünftiger Bauten zulässig sein. Im unmittelbar nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA2 des Bebauungsplans „Am Lazarienpfad“ werden je nach Dachform, Traufhöhen von 9,0 – 9,5 m sowie maximale Gebäudehöhen von 12,0 – 12,5 m festgesetzt. Aus Rücksichtnahme vor der angrenzenden Wohnbebauung wurde das Maß der baulichen Nutzung daher auf eine max. Gebäudehöhe von 7,5 beschränkt. Zur Begrenzung des Versiegelungsrads wurde die GRZ mit 0,6 festgesetzt, was den Orientierungswerten (§ 17 BauNVO) eines Mischgebietes entspricht.

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der festgesetzten Baufenster. Zudem sollen sich diese Anlagen in die allgemeine städtebauliche Grundstruktur harmonisch einfügen. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraums sind abweichend von § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO Garagen

und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze hingegen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Um nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion dieser Bereiche zu vermeiden, soll die Anzahl und das maximale Bauvolumen auf 30 m³ Brutto-Rauminhalt begrenzt werden. Die Errichtung von Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

Die zahlen- und größenmäßige Begrenzung sowie die Vorgaben zur Positionierung garantieren, dass Nebenanlagen ihre untergeordnete Funktion wahrnehmen können und die raumbildenden Kanten im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt von den Hauptbaukörpern gebildet werden.

private Grünflächen

Aus stadttökologischen Gründen und zur Gestaltung des Übergangs vom eingeschränkten Gewerbegebiet zur freien Landschaft/ Außenbereich wurden am südlichen und östlichen Rand eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gartenfläche“ festgesetzt. Dieser Zweckbestimmung entsprechend wurde festgesetzt, dass innerhalb der Grünfläche keine baulichen Anlagen (auch keine Nebenanlagen) bzw. Stellplätze, Garagen oder Carports errichtet werden dürfen. Bei einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweist, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt ist oder die dem Aufenthalt im Freien dient.

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

Auf Basis dieser Festsetzung werden überwiegend stadttökologische Ziele umgesetzt. So wurde die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten festgesetzt, um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung zu begrenzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am nördlichen und südlichen Rand soll die bestehende Vegetationsstruktur als Eingrünung erhalten bleiben, um das Plangebiet einerseits zum Wohngebiet abzugrenzen und andererseits den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten.

Nähere Angaben werden zu einem späteren Zeitpunkt dem Umweltbericht zu entnehmen sein.

7 Prüfung von Planungsalternativen

7.1 Standortvarianten

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt, welche die bauplanungsrechtliche Nachnutzung der ehemaligen Landwirtschaftshalle gewährleisten soll, erübrigen sich wesentliche Standortbetrachtungen. Darüber hinaus wurde der Flächennutzungsplan in dem besagten Teilbereich bereits an die geplante (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung angepasst.

7.2 Konzeptvarianten

Ähnlich verhält es sich mit der Betrachtung wesentlicher Nutzungskonzeptionen. Die vorherrschenden Nutzungen im Umfeld (Wohngebiet – Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“) sowie die Darstellungen im Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes (gewerbliche Baufläche) schränken die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Fläche ein. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung scheidet auf Grund der Schutzwürdigkeit des angrenzenden Wohngebietes aus. Auch eine Mischnutzung scheidet auf Grund der Gleichwertigkeit zwischen Wohn- und Gewerbenutzung aus. Im vorliegenden Fall ist - nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung - eine rein gewerbliche Nutzung beabsichtigt, welche in einem Mischgebiet nicht darstellbar ist. Abgesehen davon sind keine weiteren baulichen Entwicklungen vorgesehen. Der bauliche Bestand bleibt erhalten, sodass sich auch kein Spielraum für sich wesentlich unterscheidende Konzeptvarianten ergeben. Neben dem Erhalt der Halle sollen südlich bzw. östlich hiervon Garten- und Grünflächen vorgehalten werden.

8 Planverwirklichung

Eine Bodenordnung zur Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich allesamt in der Hand eines Eigentümers.

9 Auswirkung der Planung/ Abwägung

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan primäre eine gewerbliche Folgenutzung der ehemaligen Landwirtschaftshalle planungsrechtlich gesichert werden soll. Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung. Neubauten bzw. Neuversiegelungen sind nicht geplant.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im vorliegenden Bebauungsplan insofern berücksichtigt, als dass mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen -und somit das angrenzende Wohngebiet „Am Lazarienpfad“- nicht wesentlich stören. Immissionsbelastungen, welche insbesondere durch die gewerbliche Nachnutzung auf die angrenzenden Wohngebiete einwirken, wurden gutachterlich betrachtet. Das Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Gleiches gilt für Beeinträchtigungen hinsichtlich der Besonnung, Belüftung bzw. Verschattung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt unterhalb des zulässigen Maßes im Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“ und die GRZ wurde auf 0,6 reduziert.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Zielsetzung des Bebauungsplans liegt nicht in Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Das Hauptziel liegt in der Initiierung einer Folgenutzung bei gleichzeitiger Lösung des Lärmschutzkonfliktes. Der hier genannte Belang wird von der Planung nicht tangiert.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung

Für Bildung, Sport, Freizeit und Erholung stand die Fläche bisher nicht zur Verfügung, so dass sich aus der Planung keine negativen Auswirkungen ableiten lassen.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Nach den Aussagen des verbandsgemeindeübergreifenden Einzelhandelskonzept („Rein-Selzer-Liste“ ist die Ortsgemeinde Mommenheim als Grundzentrum einzustufen. Die Rhein-Selzer Liste aus dem Einzelhandelskonzept gibt vor, dass nicht-zentrenrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. (Stichwort: Vermeidung des Entstehens von Einzelhandels-Agglomerationen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an nicht integrierten Standorten wie z.B. einem Gewerbegebiet). Da es sich vorliegenden um einen nicht integrierten Standort handelt wurde Einzelhandel ausgeschlossen.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege - Orts – und Landschaftsbild

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die bestehende Landwirtschaftshalle steht nicht unter Denkmalschutz. Weitere Hochbaumaßnahmen sind nicht geplant.

Kirchliche Belange

Die Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Kirchliche Anlagen sind allgemein zulässig.

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)*a) Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft*

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die hier genannten Belange erfahren im Rahmen des Umweltberichts einer gesonderten Betrachtung. Letzterer wird zum nächsten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung, nachgereicht.

b) Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes

Es sind keine europäischen Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 (Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete) im Bereich des Plangebietes ausgewiesen.

c) Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen sowie aus Belastungen der Luft und des Bodens. Die beiden letztgenannten Aspekte können ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines von Luftbelastungen betroffenen Gebietes. Das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Lärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld (angrenzende Wohngebiet „Am Lazarienpfad“) ergeben sich insbesondere durch die geplante gewerbliche Nutzung und wurden gutachterlich bewertet. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (im Umfeld des Plangebietes) wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen wird somit das Störpotenzial herabgesetzt. Die zulässigen Nutzungen wären dem Grunde nach auch in einem Mischgebiet zulässig. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig sind, neben einem allgemeinen Wohngebiet verstößt nicht gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Für Freizeitnutzungen stand die Fläche bislang nicht zur Verfügung.

d) Kultur- und Sachgüter

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes. Weiterhin verfügt das Plangebiet nicht über bedeutsame Landschaftselemente. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. DschG eine Meldepflicht.

e) Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die von der Planung ausgehenden Lärmemissionen wurden gutachterlich untersucht. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wurde der Störgrad herabgesetzt. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen und vorgestreckten Hausanschlüsse im benachbarten Baugebiet „Am Lazarienpfad“ sichergestellt. Ein Anschluss wird darüber hinaus durch ein vorgesehene Leitungsrecht gesichert. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet. Explizite Vorgaben erfolgen durch die jeweiligen Fachgesetze. Mit dem kürzlich in Kraft getretenen Landessolargesetz (LSolarG) ergibt sich beispielsweise eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gewerbebauten und auf zu errichtenden Überdachungen von neuen gewerbebezogenen Parkplätzen.

g) Darstellung von Landschaftsplänen

Die Belange eines Landschaftsplans werden nicht berührt.

h) Erhaltung der Luftqualität

Von der geplanten (eingeschränkten) gewerblichen Nutzung gehen keine die Luftqualität nachhaltig schädigende Emissionen aus

i) Wechselwirkungen

Der hier genannte Belang erfährt im Rahmen des Umweltberichts eine gesonderte Betrachtung. Letzter wird für den nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Mit der Normierung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen. Der Störgrad wurde herabgesetzt (festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes). Die zulässigen Nutzungen wären auch in einem Mischgebiet zulässig. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich dabei keine Störfallbetriebe von denen Auswirkungen im Falle eines Unfalls ausgehen können. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung und vereinzelt Handwerksbetrieben geprägt. Dieser Belang wird von der Planung daher nicht berührt.

Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f)

a. Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan wird eine Folgenutzung der ehemaligen Landwirtschaftshalle ermöglicht, sodass der Besitzer einer anderweitigen Beschäftigung nachgehen kann. Die örtliche Wirtschaft wird dadurch gestärkt. Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sind nicht zu erwarten.

b. Land- und Forstwirtschaft

Gemäß § 1a sollen landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bei den vorliegenden Flächen handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Flächen im eigentlichen Sinne (wie z.B. Ackerbauflächen). Sie dienen mehr als Lagerfläche/ Unterstand für landwirtschaftliche Erzeugnisse und -maschinen. Durch die Überplanung gehen somit keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen verloren.

c. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Initiierung einer gewerblichen Folgenutzung können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

d. Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer bedeutenden Richtfunkstrecke, welche durch die zukünftige Bebauung gestört werden könnte. Die Halle hat eine Höhe von 6,0 m und auch mit einer Aufstockung auf 7,5 m (festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe) sie hinter der zulässigen Bebauung des angrenzenden Wohngebietes („Am Lazarienpfad“) zurück. Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden daher nicht beeinträchtigt.

e. Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen im Bereich des Bebauungsplans „Am Lazarienpfad“ gewährleistet.

f. Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung hinsichtlich der Versorgung und Sicherung von Rohstoffvorkommen. Der genannte Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

Personen- und Güterverkehr – und Mobilität

Die Umsetzung der Planung bzw. Umnutzung der Halle geht nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen einher als es der Fall war, als die Halle noch als landwirtschaftliche Gerätehalle genutzt wurde. Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nicht geplant. Zukünftig dient die Halle als Lagerhalle für Wohnwagen.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für militärische Zwecke bzw. den Zivilschutz. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Der hier genannte Belang wird nicht beeinträchtigt. Die Aussagen des verbandsgemeindeübergreifenden Einzelhandelskonzeptes wurden berücksichtigt. städtebauliche Konzept deckt sich aber mit den Aussagen des Flächennutzungsplans.

Küsten – und Hochwasserschutz

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer. Das Plangebiet liegt auch nicht in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes.

Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Ausreichende Versorgung mit Grünflächen

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden private Grünflächen festgesetzt, um Teile des Grundstücks auch gärtnerisch nutzen zu können, bzw. um es in die angrenze Landschaft einzubetten.

10 Anlagen

Anlage 1- Mommenheim - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Lazarienpfad" – Stand Oktober 2017