

GEMEINDE MOMMENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚AM KIRCHFALTER‘



Fassung zur Genehmigung, Juni 2021

- Planzeichnung-**
- Textfestsetzungen-**
- Begründung-**

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33)).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 Gesetz vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 und 1: 2.000, mit Legende,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen,**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.

GEMEINDE MOMMENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚AM KIRCHFALTER‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Mommenheim, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 BAUWEISE	4
1.4 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN	4
1.5 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	4
1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.7 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	5
1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	6
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAU)	7
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	7
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9
4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	11
5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	13

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Abs. 2 mit der Zweckbestimmung ‚Seniorenzentrum‘

Das sonstige Sondergebiet ‚Seniorenzentrum‘ dient der Unterbringung von Einrichtungen des betreuten Altenwohnens sowie der Altenpflege einschließlich zugehöriger Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen.

Zulässig sind:

1. Einrichtungen mit Betreuungs- und Pflegeleistungen, insbesondere Einrichtungen des Altenwohnens, der Altenpflege und des Wohnens für hilfsbedürftige Menschen in unterschiedlichen Graden der Unterstützung sowie Einrichtungen dieser Art, die lediglich tagsüber zur Verfügung stehen (Tagespflege),
2. die für den Zweck des betreuten Altenwohnens und der Altenpflege dienlichen medizinischen, therapeutischen und betrieblichen Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen,
3. Wohnungen für Beschäftigte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Anlagen nach Nr. 1 und Nr. 2 zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Versorgungs- und Ergänzungseinrichtungen wie z.B. Cafeteria, Kiosk, Blumenladen, Friseurladen, Andachtsräume. Sie müssen den Anlagen nach Nr. 1 und Nr. 2 funktional zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die Schutzbedürftigkeit der Anlagen und Einrichtungen des Sondergebietes wird der eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO gleichgesetzt.

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

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,

3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die maximal zulässigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) werden für das jeweilige Teilgebiet gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

Höhenlage des Unteren Bezugspunktes

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) mit der gemäß Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Höhenlage in Meter über Normalhöhennull.

Von den in der Planzeichnung, gemäß Einschrieb, festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (OKFF EG) darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen hierbei um maximal 0,35 Meter überschritten werden.¹

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante der höchsten Wand (Attika) bei Flachdächern.

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

Spezielle Regelungen für Flachdächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Für Gebäude mit Flachdächern gilt im **Allgemeinen Wohngebiet** anstelle der maximal zulässige Traufhöhe (7,30 m) eine Traufhöhe von maximal 8,00 m.²

Sofern im Allgemeinen Wohngebiet oberhalb der zwei zulässigen Vollgeschosse ein Staffelgeschoss errichtet wird, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe, die durch das Staffelgeschoss entsteht, auf 10,70 m festgesetzt.³

Gemeinsame Vorschriften

Schornsteine, Antennen und ähnliche Elemente dürfen maximal 2,0 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

¹ Hinweis: Eine Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen ist möglich.

² Eine eventuelle Attika muss die Obergrenze der Traufhöhe einhalten.

³ Hinweis: Ergänzend sind hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Punkt 2.1.1 Staffelgeschoss auf Seite 7 zu beachten.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Sonstigen Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone begrenzt.⁴

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für das jeweilige Teilgebiet gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

Im **Sonstigen Sondergebiet** wird eine abweichende Bauweise 'a folgendermaßen' festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zu errichten, eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.4 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

1.5 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs.1 Nr. 16b BauGB)

Innerhalb der für den Hochwasserschutz gekennzeichneten Flächen ist die Anlage eines durchgehenden sanft modellierten Erdwalls mit einer Höhe von ca. 50 cm über dem Außengelände und einer Breite von ca. 2,00 m, zum Schutz vor Außengebietswasser, vorzunehmen.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

M1 – Anpflanzung von Bäumen (Geltungsbereich 2)

Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche sind Biotope durch Einsatz von gebietsheimischen Blümmischungen anzulegen.⁵ Darin sind in lockerer Pflanzung gebietsheimische Bäume zu pflanzen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 2 im Anhang des Bebauungsplans zu verwenden.

⁴ Hinweis: Ergänzend sind hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Punkt 2.1.1 Staffelgeschoss auf Seite 7 zu beachten.

⁵ Hinweis: Einsatz einer gebietsheimischen Blümmischung ist analog zu der extensiven Anlage von artenreichem Grünland zu verstehen. Eine Mahd nach dem 15. Juni ist grundsätzlich zu empfehlen.

1.7 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MIN- DERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SON- TIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Einzelvorhaben müssen die Anforderungen der Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘, vom Ja- nuar 2018⁶, für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können⁷, erfüllen.⁸

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile erge- ben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Au- ßenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungs- rechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Ein- zelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforde- rungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorga- ben der DIN 4109 reduziert werden.

Schlafräume und schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit sauerstoffverbrauchender Ener- giequelle sind an den lärmzugewandten Gebädefassaden mit schallgedämmten Lüftung- einrichtungen auszustatten, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibe- haltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes garantieren. Auf die schallgedämmten Lüf- tungseinrichtungen an der lärmbeaufschlagten Fassadenseite kann verzichtet werden, so- fern die Belüftung des jeweiligen Schlafrumes zusätzlich über eine immissionstechnisch geeignete Fassadenseite gesichert ist.

Weitergehende Empfehlung (ohne Festsetzungscharakter): Es wird empfohlen, Außenwohn- bereiche wie Terrassen und Balkone im Sondergebiet SO1 zum Zentrum des Plangebietes bzw. im allgemeinen Wohngebiet nach Westen zu orientieren.

Reflexionsarme Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im Teilgebiet **SO1** sowie im Teilgebiet **WA** sind entlang der Gaustraße hochschallabsorbierend auszuführen. Diese Eigenschaft ist in den vorgenannten Bereichen auf mindestens 2/3 der Fassadenfläche vorzusehen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungs- rechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass das Bauvorhaben zu keiner Steigerung der Straßenverkehrsgeräusche durch Reflexion an der maßgeblichen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, heute Gaustraße 1,

⁶ Hinweis: Die genannte DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von Januar 2018 wird bei der Verwaltungs- stelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit- gehalten.

⁷ Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Auf- enthalt dienen.

⁸ Hinweis: Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfah- rens in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße nach den Rechenvorschriften der DIN 4109 vom Januar 2018 nachzuweisen.

auch das Nebengebäude, Gaustraße 1b, Gaustraße 1c, Portugieser Straße 22, Portugieser Straße 24, Portugieser Straße 24A und Portugieser Straße 28, führt, die dort erstmals eine Überschreitung der nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV verursacht.

Als Berechnungsgrundlage ist die Schallschutzuntersuchung⁹ aus dem Bebauungsplan zugrunde zu legen.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

Anpflanzfestsetzung A1

Auf der mit A1 bezeichneten Fläche ist eine dichte Schnitthecke, vorzugsweise aus Hainbuchen, anzulegen. Pro lfd Meter sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

Anpflanzfestsetzung A2

Die mit A2 bezeichnete Fläche ist je 30 lfd Meter mit mindestens einem Laubbaum und mindestens 10 Sträuchern anzulegen. Die Sträucher können in Trupps zusammengezogen werden. Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Begrünung der Stellplätze – A3/A4

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Je vier Stellplätze ist dafür mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Davon sind in der Fläche A3 mindestens zwei und in der Fläche A4 mindestens drei Bäume in Reihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 2 m² großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu versehen. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern.

Pflanzbestimmungen für die privaten Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben und nicht als Fläche für Stellplätze festgesetzt sind, sind je 300 m² mit mindestens einem Laubbaum und drei Sträuchern zu bepflanzen. Bereits per Planeintrag zur Pflanzung festgesetzte Bäume dürfen verrechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

⁹ ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kirchfalter“ der Ortsgemeinde Mommenheim Hier: ergänzende schalltechnische Stellungnahme zu Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Bebauung, Bitburg, 10. Mai 2021.

Diese Untersuchung liegt dem Bebauungsplan bei und wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind je 300 m² mit mindestens einem Laubbaum oder drei Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 8 m abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 2 m² großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu versehen. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern.

Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.¹⁰

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

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

2.1.1 Staffelgeschoss

Sofern im Allgemeinen Wohngebiet oberhalb der zwei planungsrechtlich zugelassenen Vollgeschosse ein weiteres Geschoss errichtet wird, so ist dieses als Staffelgeschoss¹¹ auszubilden.

Das Staffelgeschoss muss allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurücktreten.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung von Satteldächern darf 30° nicht überschreiten.

Im Teilgebiet SO 1 sind Flachdächer nur im nordöstlichen Bereich zulässig, konkret nur im Kreuzungsbereich der Gaustraße und der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße. Der für Flachdächer vorgesehene Bereich umfasst jeweils 25 m parallel zur Gaustraße bzw. der nördlichen Erschließungsstraße. Zu messen ist jeweils ab der Straßenbegrenzungslinie.

¹⁰ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

¹¹ Für das Staffelgeschoss sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

2.1.3 Werbeanlagen

Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet ist ihre Anzahl auf maximal vier Anlagen beschränkt.

Bestimmungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind maximal bis zu einer Höhe der Traufe zulässig. Ihre Länge darf 5,00 m und ihre Fläche 4,00 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3,00 m¹², gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Fläche von 4,00 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die gemäß Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.¹³

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. *Hinweis: Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Gärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.*

¹² Hinweis: Die maximal zulässige Höhe von 3,00 m bezieht sich auf die Oberkante der Werbeanlage, gemessen vom tatsächlichen Gelände, unabhängig davon, ob die Werbeanlage auf dem Gelände direkt steht oder an einer Vorrichtung befestigt ist und erst oberhalb der Geländeoberfläche beginnt.

¹³ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448), 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 (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

8. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

9. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

10. Löschwasser

Die 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 –TRWW- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sowie der DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2008 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) sind zu berücksichtigen.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2021

 1512 03 TF FzG/hf

4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Generelle Hinweise zur Pflanzenauswahl:

Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baum- und Strauchauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

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

Der Einsatz einzelner Arten kann durch grassierende Krankheiten oder besonderen Schädlingsbefall in Frage stehen. So sind zurzeit in der Region das ‚Eschentriebsterben‘ und das ‚Ulmensterben‘ akut. Ungeachtet dessen kommen Eschen und Ulmen bedeutsame Lebensraumfunktionen zu. Zu Eichen ist ein möglicher Befall durch den Eichensplintkäfer und die Problematik des Eichenprozessionsspinners zu beachten.

4.1.1 Pflanzliste Nr. 1 (Geltungsbereich Teil 1)

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sormus torminalis	Elsbeere

Obstbaum-Hochstämme, Arten und Sorten nach Wahl.

Zu pflanzenden Bäume müssen mindestens die Qualität 2x verpflanzt und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm aufweisen. oder stärker. Bei Obstbäumen sind mindestens 10 cm Stammumfang erforderlich. Für die in der Planzeichnung entlang der Straße festgesetzten Bäume ist ein Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm vorzusehen.

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Sträucher müssen mindestens die Qualität 2x verpflanzt mit Höhe 60 bis 80 cm haben.

4.1.2 Pflanzliste Nr. 2 - gebietsheimische Bäume im Geltungsbereich Teil 2

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

Es sind ausschließlich gebietsheimische Saaten und Pflanzen des Vorkommensgebiets 4 ‚Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben‘ zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pubescens	Moor-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualitäten: Heister sind mindestens mit einer Höhe von 1,00 bis 1,25 m 2x verpflanzt zu verwenden.

Bäume 3. Ordnung und Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualitäten: mindestens Sträucher, Normalware

5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der im Gutachten¹⁴ genannten Vermeidungsmaßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes möglich. Konkret handelt es sich um folgende Maßnahmen, die bauvorbereitend und baubegleitend zu berücksichtigen sind:

V0: Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB)

Die Umweltbaubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Fachbauleitung/Umweltbaubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen umweltrelevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldebegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc. Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung, und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

V1: Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens

Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens dürfen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

V2: Beräumung der Hütten und Holz- und Steinlager

Zum Schutz besonders geschützter Tierarten, wie Igel und Gartenschläfer sollen die Hütten in deren Aktivitätsphase (Mai bis August) ausgeräumt werden. Die Holz- und Steinhäufen sind händisch aufzunehmen, damit darin versteckten Tieren die Möglichkeit zur Flucht gegeben ist.

Darüber hinaus wird folgender Hinweis gegeben:

H1 Hinweise an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Gartenschläfer, Vögel) beispielsweise bei bauvorbereitenden Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z.B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

¹⁴

Vgl.: BG Natur Beratungsgesellschaft Natur dbR Dipl.-Biol. Jens Tauchert: Artenschutzgutachten Ortsge-
meinde Mommenheim Bebauungsplan „Am Kirchfalter“, Nackenheim, November 2020.

GEMEINDE MOMMENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚AM KIRCHFALTER‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	LAGE DES PLANGEBIETES	3
4.1	LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE	3
4.2	DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN	3
4.3	KULTURDENKMÄLER	4
5	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	4
6	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG.....	4
6.1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS UND EINFÜGEN IN DIE BESTEHENDEN STRUKTUREN	4
6.2	NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR.....	7
6.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYUORDNUNG	9
6.4	VERKEHR SOWIE VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLISSUNG	10
6.5	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	13
6.6	UMWELT UND NATURSCHUTZ	13
7	UMWELTBERICHT	22
7.1	EINLEITUNG	22
7.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUS- WIRKUNGEN	26
7.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	41
8	VERFAHREN UND BETEILIGUNG	43
9	HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....	44

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am KirCHFalter‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich 1 hat eine Fläche von rund 0,89 ha und der Geltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 bzw. 1:2.000.

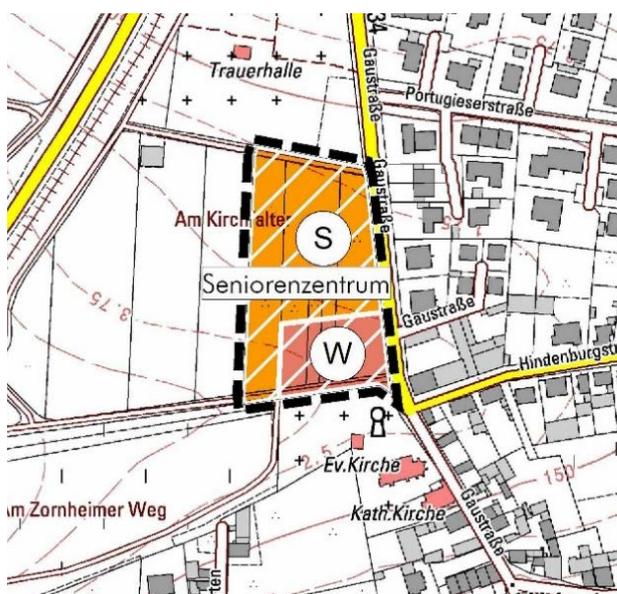
2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Am westlichen Ortsrand von Mommenheim soll gemäß Vereinbarung zwischen der Gemeinde und einem Investor eine Einrichtung für Altenwohnen und –pflege geschaffen werden. Die Gemeinde ist bereits seit längerem auf der Suche nach einem Standort und einem Betreiber für eine solche Nutzung. Die nachfolgend dargelegte Planung stellt für sie eine sehr sinnvolle Lösung dar. Das attraktiv gelegene Gelände wird nach Standort, Größe und Lage im Übergangsbereich zwischen Ort und Landschaft als gut geeignet angesehen. Das Planungskonzept wurde mit dem Investor verhandelt.

Größere Teile des Plangebietes sind bereits heute als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den südöstlichen Teilbereich sieht die Gemeinde daher weiterhin die Entwicklung als allgemeines Wohngebiet vor.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (4. Änderung) ist das Plangebiet als ‚geplante Wohnbaufläche‘ sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kleingärten‘ ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich überwiegend die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Seniorenzentrum‘ vor. Im Südosten weist der verbindliche Bauleitplan ein allgemeines Wohngebiet aus. Erschließungsstraßen sind im Norden und Süden vorgesehen.



Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Selz mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches (Stand: Fassung zur Genehmigung)

Der Bebauungsplan weicht somit zur Art der baulichen Nutzung von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Verbandsgemeinde hat daher bereits ein entsprechendes Änderungsverfahren durchgeführt. Dieses wurde parallel zur verbindlichen Bauleitplanung der Ortsgemeinde Mommenheim durchgeführt. Die förmliche Beteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits abgeschlossen. Die Genehmigung wird demnächst erwartet.

An dieser Stelle wird auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Sollte das Bebauungsplanverfahren vor der Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen sein, wäre der Bebauungsplan zu genehmigen.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Geltungsbereich 2 setzt eine externe Ausgleichsfläche fest. Im Flächennutzungsplan 2030, der seit Februar 2021 rechtswirksam ist, ist diese Fläche als Suchraum und damit vorbereitend für Ausgleichsflächen dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan für diesen Bereich hinreichend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die mit dem Bebauungsplan ausgewiesene Ausgleichsfläche sollte mit einer späteren Änderung in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

4 LAGE DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Mommenheim. Die Fläche grenzt im Osten an die Kreisstraße K 34 an.

Das Gelände fällt ganz leicht von Südwesten nach Nordosten.

Der Geltungsbereich 2 liegt im Süden der Gemeinde Mommenheim und grenzt dort an das Baugebiet ‚Am Lazarienpfad‘ an.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, (Stand: November 2019)

4.2 DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN

Die Fläche im Geltungsbereich 1 ist überwiegend unversiegelt. Im mittleren Teilbereich findet eine private Gartennutzung statt. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um teilweise mit Gehölzen überstellte Wiesenflächen. Im Norden und im Süden verlaufen bestehende Wirtschaftswege.



Östlich der das Plangebiet tangierenden ‚Gaustraße‘ schließen bestehende Baugebiete an. Insbesondere in der unmittelbaren Umgebung handelt es sich um größere Baukörper, wie z.B. Mehrfamilienhäuser. Im weiteren Verlauf nimmt die Bebauung mit kleineren Einfamilienhäusern zu. Durch den nördlich gelegenen Friedhof und die südlich befindlichen kirchlichen Einrichtungen kann der Planbereich als in die bestehende Ortstruktur eingebettet bezeichnet werden.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nebenstehenden Luftaufnahme.

Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung, Quelle Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

4.3 KULTURDENKMÄLER

Südlich des Planungsbereichs befindet sich die bauliche Gesamtanlage ‚Alter Friedhof‘, bzw. der ehemalige Kirchhof. Diese Anlage genießt gemäß denkmalschutzrechtlichen Vorgaben Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Letztgenannter kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Insofern sind bei der Realisierung des vorliegenden Vorhabens denkmalpflegerische Belange betroffen. Darüber hinaus befindet sich weiter südlich, die katholische Kirche.

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Am Kirchfalter‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

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

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

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

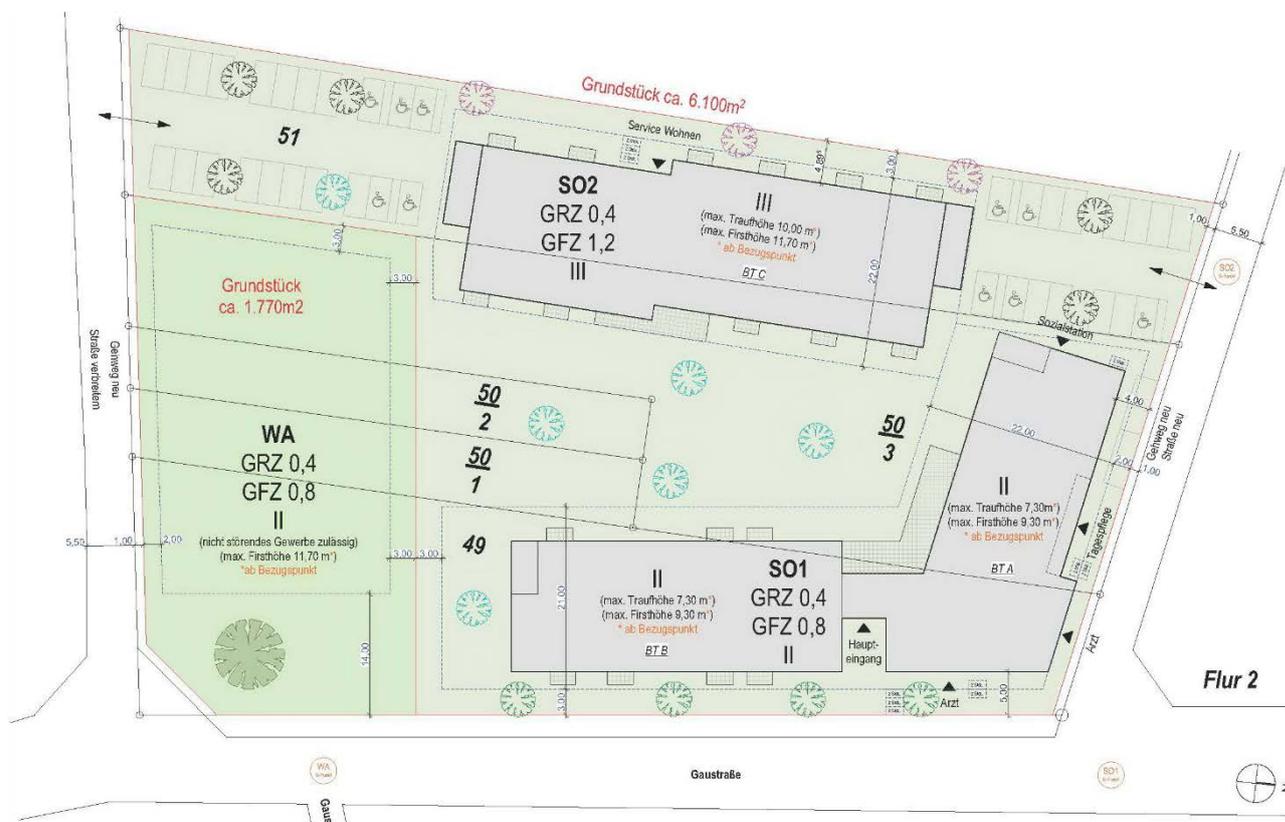
6.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS UND EINFÜGEN IN DIE BESTEHENDEN STRUKTUREN

Gemäß der Zielstellung der Gemeinde plant ein Investor einen Gebäudekomplex für ein Seniorenzentrum mit unterschiedlichen Modulen bezüglich der Betreuung und Pflege älterer Menschen. Auf eine attraktive Lage mit hoher Freiraumqualität und die Nähe zu zentralen Einrichtungen und dem Einzelhandel wird besonderer Wert gelegt.

Konkret vorgesehen ist die Unterbringung einer ambulant betreuten Wohngruppe, ein Bereich für ‚Servicewohnen‘ (unterstütztes Wohnen für Senioren und Hilfsbedürftige) und ein Bereich für die

Tagespflege. Darüber hinaus ist die Eingliederung eines mobilen Pflegedienstes und die Einrichtung einer Arztpraxis beabsichtigt.

Die geplanten Gebäude und die Flächenaufteilung gehen aus der nachstehenden Übersicht hervor.



Lageplan: ZUPLA GmbH, Berlin, Stand: 11. Dez. 2019

Im südlichen Teil der Planungsfläche ist neben dem Seniorenzentrum ein Bereich als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Auch diese Nutzung fügt sich in die Lage am Ortstrand und in Zuordnung zu dem Seniorenzentrum gut ein.

Bezüglich der vorhandenen Kulturdenkmäler in der Umgebung ist hervorzuheben, dass das historische Ortsbild, in dem der Alte Friedhof bzw. der ehemalige Kirchhof den Ortsabschluss bildeten, bereits seit langer Zeit nicht mehr besteht. Die Siedlungsentwicklung wurde insbesondere nordöstlich der kirchlichen Anlagen betrieben. Aber auch die Ausweisung von Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan zeigt, dass auch im nordwestlichen Bereich der Gemeinde eine Ausdehnung der Siedlungsflächen beabsichtigt ist.

Eine direkte Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler ist durch die Planung nicht zu befürchten, da diese die Anlagen selbst nicht berührt. Von Harxheim aus kommend, liegen die Kulturdenkmäler im Kurvenbereich der Gaustraße. Die Gaustraße schwenkt hier leicht nach Osten, so dass die maßgeblichen Anlagen etwas weiter östlich liegen, als die hier geplante Bebauung. Insbesondere ist hervorzuheben, dass gemäß der Baugrenze des geplanten Allgemeinen Wohngebietes die zukünftige Bebauung abgerückt von der Gaustraße zu errichten ist. Damit wird dem Erhalt einer Sichtbeziehung Rechnung getragen. Insgesamt ist auch darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Planung dem Gestaltungswillen der Gemeinde entspricht.



Luftaufnahme überlagert mit Lageplan des geplanten Vorhabens,
Quelle: Ortsgemeinde Mommenheim



Blickachse von Norden aus der Gaustraße,
40 m nördlich der Bushaltestelle
Quelle: Ortsgemeinde Mommenheim



Blickachse von Norden aus der Gaustraße,
40 m südlich der Bushaltestelle
Quelle: Ortsgemeinde Mommenheim



Blickachse von Norden aus der Gaustraße,
80 m südlich der Bushaltestelle
Quelle: Ortsgemeinde Mommenheim

6.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan ‚Am Kirchfalter‘ setzt ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Seniorenzentrum‘ sowie ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Die geplante Nutzung als Seniorenzentrum umfasst Elemente des Wohnens, wie sie auch in anderen Gebietstypen der Baunutzungsverordnung zulässig sind, kann aber aufgrund der spezifischen Kombination und wegen der erforderlichen Ausschließlichkeit, was zwangsläufig zu einer Einseitigkeit der Nutzungsstruktur führt, keiner anderen Gebietsart der BauNVO als dem Sondergebiet sinnvoll zugeordnet werden.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist der Komplex ‚Seniorenzentrum‘ geplant und aus Sicht der Gemeinde sollen keine anderen, eventuell mit der Ortslage konkurrierenden Einrichtungen zugelassen werden. Aus diesem Grund werden die Zulässigkeiten innerhalb des Sondergebietes begrenzt. Neben der Hauptnutzung ‚Wohnen, Pflegen und Betreuen älterer und hilfsbedürftiger Menschen‘ werden nur solche Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die eine notwendige oder wünschenswerte Ergänzung darstellen.

Die Zweckbestimmung ‚Seniorenzentrum‘ verdeutlicht, dass es sich bei der Planung nicht nur um einfaches Wohnen für ältere Menschen handelt. Vielmehr ist hier ein weitergehendes Nutzungsspektrum beabsichtigt.

Mit dem Teilfunktion ‚Servicewohnen‘ soll den Bewohnern der Anlage eine Fortsetzung des Wohnens unter den Bedingungen des Alters ermöglicht werden. Dafür steht zunächst eine altersgerechte Auslegung der Baulichkeiten z.B. mit Barrierefreiheit oder mit entsprechend ausgelegten Sanitäreinrichtungen. Hinzu kommt der organisatorische Rahmen, der den Bewohnern die für sie notwendige Unterstützung anbietet. Damit kann auch bei zunehmender Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit ein Verbleib in der derselben Umgebung gewährleistet werden. Dieses Angebot besteht nicht ausschließlich für Senioren, sondern auch für andere hilfsbedürftige Menschen, wie z.B. psychisch kranke bzw. seelisch, geistig und/oder körperlich behinderte Personen.

Ähnlich gestaltet sich der Funktionsbereich der ambulant betreuten Wohngruppen. Der vorgenannte Personenkreis kann hierbei in Gruppen zusammenwohnen. Neben einer Unterstützung steht hier auch die Gemeinschaftlichkeit im Vordergrund.

Die Tagespflege bietet darüber hinaus die Möglichkeit, Betreuung und Unterstützung lediglich tagsüber zu nutzen. Unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung finden hier Menschen Zugehörigkeit und Beistand zur Strukturierung der Tagesabläufe. Das ermöglicht bedingt unterstützungsbedürftigen Menschen, weiterhin an ihren angestammten Wohnort Mommenheim zu bleiben.

Zu den oben angesprochenen Ergänzungseinrichtungen zählen unter anderem auch die Unterbringung eines mobilen Pflegedienstes und einer Arztpraxis, die jeweils einen internen und externen Aktionsradius aufweisen.

Abgeleitet von dem angestrebten und vorgegebenen Wohncharakter wird die Immissionsempfindlichkeit des Sondergebietes mit der eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) gleichgesetzt.¹

¹ Hinweis: vgl. auch die Ausführungen zum Immissionsschutz ab Seite 9

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Teilbereich wird gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung geringfügig modifiziert. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Ganz ausgeschlossen werden, ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können und sollen bei entsprechendem Bedarf bevorzugt im Ortskern realisiert werden.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Geschossigkeit sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,4 nach Gegenprüfung mit der vorliegenden Objektplanung festgesetzt. Damit bleibt die Festsetzung sowohl hinter der möglichen Obergrenze der GRZ von 0,8 in Sonstigen Sondergebieten zurück und orientiert sich an der Obergrenze der GRZ für Wohngebiete (0,4). Das geplante aufgelockerte Baukonzept und eine begrenzte Versiegelung mit Anpflanzvorgaben werden festgeschrieben.

Um die Realisierung angemessener befestigter Flächen z.B. für Erschließung, Stellplätze und interne Wege zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen.

Die Obergrenze der Höhenentwicklung wird über die Zahl der Vollgeschosse und der Angabe von Gebäudehöhen mit Bezug auf die bestehenden Verkehrsflächen geregelt. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die benachbart vorhandene Bebauung, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes im Randbereich der Gemeinde sowie die Nutzungsanforderungen der beabsichtigten Bebauung.

Im westlichen (rückwärtigen) Teil des Plangebietes sind drei Vollgeschosse, im östlichen Bereich zwei Vollgeschosse zulässig. Mit dieser gestaffelten Bebaubarkeit fügt sich der Komplex gut in die Umgebungsbebauung ein, so dass keine wesentlichen negativen Wechselwirkungen zu befürchten sind. Eine höhere Lage der hinteren Gebäude ist dabei gewollt, u.a. um ein 'Überblicken' von den hinteren Gebäuden über das vordere zu ermöglichen.

Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, auch im allgemeinen Wohngebiet, wird die Höhenentwicklung weiter konkretisiert und begrenzt. Das gesamte Areal ist im Wesentlichen eben, so dass aufgrund der Topografie keine ungewollten Höhenentwicklungen zu erwarten sind. Die Höhenfestsetzungen wurden auf Basis einer vorliegenden Geländevermessung vorgesehen.

Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach oben hin als Höhe über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG). Da hier eine maximal zulässige Höchstgrenze festgesetzt wurde, ist eine Unterschreitung dieser Höhenlage generell möglich und aus städtebaulichen Gründen unschädlich. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus vor, dass die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe ausnahmsweise um 0,35 Meter überschritten werden dürfen, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Mit dieser geringfügigen, vertretbaren Ausnahmeregelung soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, falls im Rahmen der Umsetzung diesbezügliche Unwägbarkeiten auftreten sollten.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die im Sonstigen Sondergebiet zulässige abweichende Bauweise orientiert sich an der offenen Bauweise nach Baunutzungsverordnung. Die seitlichen Abstände werden im Sinne einer aufgelockerten Bebauung übernommen. Wegen der absehbar erforderlichen Baukörper mit größeren Nutzungseinheiten wird auf eine Längenbeschränkung verzichtet.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine weitergehende Beschränkung ist nicht beabsichtigt, so dass in diesem Rahmen die Bebauung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern möglich ist. Gemäß der offenen Bauweise sind die Grenzabstände nach Landesrecht einzuhalten und die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Dies ist innerhalb des vorliegenden Baufensters jedoch ohnehin nicht möglich.

Die in der vorliegenden Bebauungsplanung festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im Sonstigen Sondergebiet an den vom Maßnahmenträger vorgesehenen Gebäuden für das Seniorenzentrum. Die überbaubare Fläche wurde dabei ausreichend dimensioniert, um innerhalb der gemeindlichen Ordnungsvorstellungen einen angemessenen Spielraum für die Anordnung der künftigen Bauwerke zu lassen. Die Nutzung als Seniorenzentrum erfordert dabei Baukörper mit ausgeprägter Längserstreckung, da sie über höhengleich durchgehende Ebenen verfügen müssen. Diese größere Dimensionierung ist städtebaulich vertretbar, da durch die Anordnung der Baukörper sowie die geplante Eingrünung keine gravierenden Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Zur grünordnerischen Einbindung ist die Baumreihe zur Gaustraße zu betonen.

Das Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet wurde abgerückt von der Straße festgesetzt, um die Sichtbeziehung zur südlich gelegenen Kirche freizuhalten und den Erhalt eines Baumes zu sichern.

6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESB AUORDNUNG

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu Werbeanlagen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten zu erhalten und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zur Dachform, zur Gestaltung von Geschossen und zu Werbeanlagen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft damit nur sehr wenige gestalterischen Festsetzungen, so dass noch genügend Gestaltungsspielraum verbleibt. Gleichzeitig werden jedoch die wesentlichen für die Gestaltung erforderlichen Vorgaben fixiert.

Als Dachformen sind in den Teilgebieten Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf maximal 30° begrenzt, um keine sehr steilen Dächer zu erhalten. Im Teilgebiet SO1 wird unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes die Zulässigkeit von Flachdächern auf den nordöstlichen Teilbereich beschränkt.

Des Weiteren wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass sofern zusätzlich zu den zwei planungsrechtlich zugelassenen Vollgeschossen ein weiteres Geschoss errichtet wird, dieses als Staffelgeschoss auszubilden ist. Hierbei sind die Vorgaben der Landesbauordnung entsprechen zu berücksichtigen. Dementsprechend müssen diese obersten möglichen Geschosse eine Grundfläche haben, die kleiner ist als zwei Drittel des darunterliegenden Vollgeschosses. Zusätzlich wird

bestimmt, dass die Wände auch allseitig zurückgesetzt sein müssen gegenüber einem darunterliegenden Vollgeschoss.

Diese Vorgaben tragen dazu bei, dass die Gebäude weniger hoch wirken. Durch den Versatz der Staffelgeschosse wird die sonst möglicherweise durchgängige Fassadenansicht gegliedert und damit keine ungewollt große Höhe erzeugt. Die Gebäude gewinnen dadurch städtebaulich an Attraktivität, so dass ein ansprechendes, hochwertiges Wohngebiet entsteht. Insbesondere wird durch diese Rücksprünge die Errichtung von Dachterrassen auf den darunterliegenden Geschossen unterstützt. Hiermit entstehen wertvolle Freibereiche für die Bewohner.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind relativ zurückhaltend. Städtebauliches Ziel ist es, die Anzahl sowie der Dimensionierung von Werbeanlagen so zu steuern, dass das der Bezug zum Umfeld unter Berücksichtigung der Interessen der Werbetreibenden erhalten wird. Es wird angenommen, dass die geplante Nutzungsausrichtung nur ein moderates Maß an Werbeanlagen benötigen wird. Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis von Betrieben und Einrichtungen, sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen.

6.4 VERKEHR SOWIE VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gaustraße (K 34). Über den Kreisverkehr im Norden besteht eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 425, die im Weiteren im Süden zur Bundesstraße B 420 und im Norden zur Autobahn A 60 führt. Über diesen Kreisverkehr ist auch der nahegelegene Supermarkt erreichbar. In der Ortslage selbst führen die von der Gaustraße ausgehenden Gemeindestraßen in den Ortskern. Auch für Radfahrer und Fußgänger ist die Erreichbarkeit über die vorhandenen Verkehrswege gewährleistet.

Nach Aussage des Landesbetriebs Mobilität liegt der südöstliche Bereich des Plangebietes innerhalb des Erschließungsbereiches der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der K 34. Der nordöstliche Bereich des Vorhabengebietes liegt innerhalb des Verknüpfungsbereiches der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Nach § 3 Abs. 11 der Ortsdurchfahrtsrichtlinien gelten innerhalb des Verknüpfungsbereiches die Bauverbote und -beschränkungen des § 22 Landesstraßengesetzes (LStrG). Gemäß einem Abstimmungsgespräch zwischen dem Landesbetrieb Mobilität und der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz besteht die Möglichkeit den derzeitigen Verknüpfungsbereich als Erschließungsbereich festzulegen. Damit wären die Bauverbotsregelungen nach dem Landesstraßengesetz für diesen Bereich nicht mehr anzuwenden. Die bereits heute beidseitig vorhandenen Gehwege unterstützen diese Vorgehensweise. Die Ortsgemeinde beabsichtigt die hierfür erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.

6.4.2 Verkehrsuntersuchung

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung² durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung aus verkehrstechnischer Sicht beurteilen zu können.

² Vgl. VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungsplan „Am Kirchfalter“ in Mommenheim, Koblenz, Aug. 2020.

Zunächst wurde für die Dauer einer Woche eine Gerätezählung in der Gaustraße durchgeführt. Weiter nördlich an der Kreuzung Gaustraße / Burgunderstraße wurde an einem Tag eine Knotenpunktzählung vorgenommen.³

Es wurde eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke von rund 3.800 Kfz/d auf der Gaustraße ermittelt. Am Knotenpunkt wurde im Bereich der nördlichen Gaustraße eine Verkehrsbelastung von 5.800 Kfz/d nachgewiesen. Im Querschnitt der Burgunderstraße sind etwa 2.200 Kfz/d zu verzeichnen und im südlichen Teil der Gaustraße 3.800 Kfz/d.⁴

Im vorliegenden Fall ist es möglich diese aktuellen Zählungen mit einer Verkehrserhebung aus dem Jahr 2019 zu vergleichen. Damals wurde eine Verkehrszählung in der Burgunderstraße vorgenommen. Im Vergleich dieser beiden Zählungen sind keine nennenswerten Abweichungen zu erkennen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Erhebungen ein repräsentatives Verkehrsbild darstellen. Ein Einfluss der Coronabeschränkungen ist nicht gegeben.⁵

Das Gutachten verzichtet auf eine allgemeine Verkehrsprognose für einen bestimmten Planungshorizont, da das allgemeine Verkehrswachstum in vielen Bereichen eher rückläufig ist. Stattdessen werden die lokalen Sonderentwicklungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens berücksichtigt. In Mommenheim ist dies die geplante Errichtung eines Penny-Marktes mit zusätzlicher Fläche für Apotheke und Post süd-westlich des Kreisverkehrsplatzes. Gemäß den Berechnungen ist für diese Neuansiedlung bzw. Verlagerung des Penny-Marktes mit einem Verkehrsaufkommen von rund 940 Kfz/d zu rechnen. Als weitere Sonderentwicklung ist das geplante Wohnbaugebiet ‚Am Lazarienpfad‘ einzustufen. Diesbezüglich wird von einem Verkehrsaufkommen von ca. 330 Kfz/d ausgegangen.⁶

In einem weiteren Schritt wurde der vorhabenbezogene Verkehr, der durch das im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Seniorenzentrum und Wohngebiet, erzeugt wird, ermittelt. Für das Seniorenzentrum ist mit einem Aufkommen von rund 130 Kfz/d zu rechnen. Berücksichtigt hierbei ist das eigentliche Seniorenzentrum inkl. der Tagespflegeplätze und der Arztpraxis. Für die geplante Wohnbaufläche wurden aufgrund der geringen Größe keine Berechnungen vorgenommen.⁷

Auf dieser Basis wurden im Gutachten verschiedene Planfälle beschrieben. Maßgeblich für die Beurteilung des Verkehrsaufkommens und dem daraus resultierenden Verkehrslärm sind P 0-Fall als Grundlage sowie zusätzlich der P 1 Fall. Gegenüber der Zählung sind an den im Gutachten aufgezeigten Querschnitten Mehrbelastungen zu verzeichnen. Am nördlichen Querschnitt der Gaustraße ist eine Verkehrsbelastung von ca. 7.120 Kfz/d anzunehmen. Weiter südlich ist von einer Mehrbelastung von ca. 680 Kfz/d auszugehen, was zu einem Verkehrsaufkommen von 4.480 Kfz/d führt.⁸

Die in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Werte dienen im Weiteren als Grundlage für die Berechnungen möglicher Schallimmissionen durch den Verkehr.

³ Vgl. VERTEC...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 3.

⁴ Vgl. VERTEC...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 4ff.

⁵ Vgl. VERTEC...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 7f.

⁶ Vgl. VERTEC...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 9ff.

⁷ Vgl. VERTEC...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 14ff.

⁸ Vgl. VERTEC...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 17ff.

6.4.3 Technische Erschließung

Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Zu diesem Zweck wurde ein Entwässerungskonzept⁹ erstellt. Demgemäß soll das Plangebiet im modifizierten Trennsystem mit Zwischenpufferung des Niederschlagswassers in Rigolen bzw. Mulden-Rigolen-Elementen entwässert werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über zwei Schmutzwasserhausanschlüsse an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden und der Kläranlage Mommenheim zugeleitet werden.¹⁰ Eine Ableitung von Niederschlags-, Drainage- und Überlaufwasser aus möglichen Zisternen über den Schmutzwasserhausanschluss ist nicht zulässig.¹¹

Das auf den einzelnen Teilflächen anfallende Niederschlagswasser soll getrennt voneinander beseitigt werden. Unterschieden werden gemäß Entwässerungskonzept sechs Teilflächen: Sondergebietsflächen, nördlicher Parkplatz, südlicher Parkplatz, Allgemeines Wohngebiet, nördliche Straße und die südliche Straße. Für den Bereich des Sondergebietes soll das Regenwasser der Dachflächen unterirdisch, rohgebunden zu einer Rohr-Rigole oder zu Füllkörperrigolen geleitet werden. Alle anderen Flächen sollen über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden, so dass für diese Flächen möglichst eine geringe Versiegelung vorgesehen werden sollte. Für diese Teilflächen sind Mulden-Rigolen-Elemente geplant.

Hochwasserschutz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist auf die Starkregengefährdungskarte für die VG Rhein-Selz (LfU, November 2018) hin. Demgemäß verlaufen am westlichen Rand des Plangebietes Abflusswege bei Sturzfluten nach Starkregen (rot- und gelb markierte Bereiche). Nach Aussage des Entwässerungsplaners verlaufen diese Abflusswege größtenteils im Bereich vorhandener Wege und Straßen.¹² „Im Bereich des an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen Wirtschaftsweges, Fl.-St.-Nr. 59/4, wird dieses NW aufgrund der Geländetopografie Richtung Gaustraße abgeleitet.“¹³

Gemäß den fachgutachterlichen Ausführungen sind keine Niederschlagswasserabflüsse in Richtung Plangebiet erkennbar, da die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine relativ geringe Neigung aufweisen. Um mögliche Zuflüsse durch Außengebietswasser bei Starkregenereignissen zu verhindern wird die Errichtung eines niedrigen etwa 0,5 Meter hohen Erdwalls, mit einer Breite von ca. zwei Metern, am westlichen Plangebietsrand empfohlen.¹⁴

Fixiert wird diese Vorgabe im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Hochwasserschutzanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB.

Im Entwässerungskonzept heißt es weiter, dass das Plangebiet nicht zu den potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen entlang von Tieflinien gehört. Bei seltenen Starkregenereignissen kann es

⁹ Vgl.: Ideal Brehm & Co. GmbH: Kanalisation Mommenheim Bebauungsplan „Am Kirchfalter“ Entwässerungskonzept, Kirchheimbolanden, Oktober 2020.

¹⁰ Vgl.: Ideal Brehm & Co. GmbH: ... Entwässerungskonzept, S. 2.

¹¹ Vgl.: Ideal Brehm & Co. GmbH: ... Entwässerungskonzept, S. 6.

¹² Vgl.: Ideal Brehm & Co. GmbH: ... Entwässerungskonzept, S. 7.

¹³ Ideal Brehm & Co. GmbH: ... Entwässerungskonzept, S. 7.

¹⁴ Vgl.: Ideal Brehm & Co. GmbH: ... Entwässerungskonzept, S. 6f.

zu Abflüssen in nordöstlicher Richtung zu dem bestehenden Grabensystem parallel zur Gaustraße kommen.

Technische Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass Anbindungspunkte für die technische Infrastruktur in der angrenzenden Gaustraße vorhanden sind.

6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Einbindung des Plangebietes in den Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft, sowie die Durchgrünung des Plangebietes.

Vorgesehen sind insbesondere aus gestalterischen Gründen die Pflanzung einer Baumreihe inkl. einer Baumerhaltung entlang der Gaustraße. Ebenso wurde eine Gebietsrandeingrünung nach Westen zu den angrenzenden Freiflächen vorgesehen. Die dortigen Anpflanzvorgaben berücksichtigen den erforderlichen Erdwall zum Schutz vor Außengebietswasser. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet gemäß den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes an Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Kleingärten‘ angrenzt. Tatsächlich wird die Fläche als Garten- bzw. Wiesenfläche genutzt. Landwirtschaftliche Aktivitäten finden nicht statt. Eine Spritzmittelthematik oder erhöhte Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen werden nicht gesehen.

Daneben wurden auch Pflanzverpflichtungen für die Stellplätze und die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen formuliert. Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Eine solche Festsetzung wurde nicht nur für das Sondergebiet, sondern auch für das Wohngebiet getroffen, um auch dort neben der Bebauung entsprechende Grünstrukturen sicherzustellen. Zusätzlich stellt der Ausschluss von Steingärten eine klimaschutzentsprechende Maßnahme dar.

Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft sowie der Klimaanpassung der Bebauung.

6.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

6.6.1 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung¹⁵ beauftragt. Erste Bestandsaufnahmen fanden im Sommer 2019 statt. Ergänzt wurden diese durch sechs weitere Begehungen im April, Juni und Juli 2020.

Zunächst wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung ermittelt, welche Artengruppen grundsätzlich im Untersuchungsgebiet vorkommen können und der Untersuchungsumfang festgelegt. Ausschlaggebend hierfür ist die vorhandene Biotopausstattung sowie die Habitatstruktur.¹⁶

Konkret untersucht wurden die Gehölze im Plangebiet hinsichtlich möglicher quartierbietender Strukturen. Darüber hinaus wurde das mögliche Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, der Waldohreule sowie Reptilien überprüft.¹⁷

¹⁵ Vgl.: BG Natur Beratungsgesellschaft Natur dbR Dipl.-Biol. Jens Tauchert: Artenschutzgutachten Orts-gemeinde Mommenheim Bebauungsplan „Am KirCHFalter“, Nackenheim, November 2020.

¹⁶ Vgl.: BG Natur...: Artenschutzgutachten..., S. 7.

¹⁷ Vgl.: BG Natur...: Artenschutzgutachten..., S. 12f.

Im Ergebnis der umfangreichen Untersuchung stellt der Gutachter fest, dass das Untersuchungsgebiet als Lebensraum für planungsrelevante Arten nur von geringer Bedeutung ist. Reptilien konnten nach intensiver Suche im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Ebenso wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Waldohreule ausgemacht. Sichtungen dieser Art fanden ebenfalls nicht statt. Damit ist lediglich anzunehmen, dass die Waldohreule das Gebiet zeitweise als Gastvogel zur Beutejagd überfliegt. Gleiches gilt für die Fledermäuse. Eine erhebliche Störung dieser Arten ist damit durch das geplante Vorhaben nicht gegeben, da die Arten über ein größeres Jagdhabitat verfügen. Auch für die Vögel dient der Geltungsbereich hauptsächlich als Transfergebiet. Es wurden lediglich zwei Arten nachgewiesen, die innerhalb der Fläche brüten. Hierbei handelt es sich um Arten mit günstigem Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus den geplanten Bauvorhaben resultieren.¹⁸

Der Gutachter hält abschließend fest, dass unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen eine Betroffenheit der Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden kann. Bei den erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (V0), die Einhaltung des Rodungszeitraums zwischen dem 01. Okt. und dem 28./29. Feb. (V1) sowie die zeitliche Einschränkung für händische Beräumungsmaßnahmen von Hütten, Holz- und Steinhäufen (V2). Darüber hinaus sollen die Baufirmen hinsichtlich des möglichen Vorkommens von besonders und streng geschützten Tierarten sensibilisiert werden, damit diese, mögliche Funde unverzüglich melden (H1).¹⁹

Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz ist nicht erforderlich. Die vorgenannten Maßnahmen sind im Anhang der Textfestsetzungen konkret aufgeführt und können darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag verankert werden.

6.6.2 Boden

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden verschiedene Bodenuntersuchungen vorgenommen. Die Untersuchung zur Hydrogeologie²⁰ gibt Aufschluss über die Untergrunddurchlässigkeit des Bodens. Diese Erkenntnisse wurden insbesondere für das Entwässerungskonzept zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bohrung vorgenommen und eine Testmulde, zur Durchführung eines Versickerungsversuches, angelegt. Die Bohrung gab Aufschluss über die einzelnen Bodenschichten. Grundwasser, Schichtwasser oder Staunässen wurden nicht angetroffen.²¹

Im durchgeführten Versickerungsversuch wurde in der oberflächennahen Bodensicht eine vergleichsweise gute Durchlässigkeit ermittelt. Die tieferliegenden Lössschichten sind gut bis mittel durchlässig und die Lößlehmschichten mäßig durchlässig. Der zwischengelagerte Bodenbildungshorizont ist als schwach durchlässig zu bezeichnen. Demnach müsste eine Versickerungsanlage bis in die unterlagernden Lössböden reichen.²²

¹⁸ Vgl.: BG Natur...: Artenschutzgutachten..., S. 14ff.

¹⁹ Vgl.: BG Natur...: Artenschutzgutachten..., S. 17ff.

²⁰ Vgl.: Geotechnik GmbH: Hydrogeologischer Bericht zur Untergrunddurchlässigkeit im Bereich des geplanten Neubaus einer Seniorenresidenz in 55278 Mommenheim, Mainz, 10. Juni 2020.

²¹ Vgl.: Geotechnik GmbH: Hydrogeologischer Bericht..., S. 3f.

²² Vgl.: Geotechnik GmbH: Hydrogeologischer Bericht..., S. 5f.

Des Weiteren wurden die Baugrundverhältnisse²³ für den Bereich des geplanten Sondergebietes untersucht. Durch eine größere Anzahl an Bohrungen wurden u.a. Erkenntnisse zur erforderlichen Gründung und Bauwerksabdichtung gewonnen. Diese und die weiteren Angaben werden im Rahmen der Projektrealisierung benötigt. Für die Ebene der Bauleitplanung sind diese weniger von Bedeutung.²⁴

Darüber hinaus wurde auch eine abfalltechnische Deklaration vorgenommen. Die Rammkernsondierungen 6 bis 9 konnten gemäß der Auswertung der Laborergebnisse der LAGA-Zuordnung Z0 zugeordnet werden. Die Bodenmischproben 1 bis 5 ergab hingegen die LAGA-Zuordnung Z2. Dieser Z-Wert ist auf den erhöhten TOC-Gehalt zurückzuführen, der aus der langjährigen Gartenutzung resultiert. Dieser alleinig erhöhte TOC-Wert ist umwelttechnisch unbedenklich einzustufen. Im Weiteren wurde eine Bodenanalyse hinsichtlich Pestizide durchgeführt. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass lediglich Spuren von Organochlorpestiziden nachgewiesen werden konnten. Dies ist gemäß dem geltenden Merkblatt hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung unbedenklich einzustufen.²⁵

Neben der Baugrunduntersuchung für das Sondergebiet wurde auch der Baugrund der beiden geplanten Erschließungsstraßen²⁶ im Norden und Süden untersucht.

Hierbei wurden im Wesentlichen Erkenntnisse erzielt, die für die Erschließungsarbeiten von Bedeutung sind. Konkret wären hier zu nennen Beurteilungen und Empfehlungen für Erdbauarbeiten, Straßenbau, Kanalbau sowie Baugrubenböschungen.²⁷

Die auch für diese Bereich durchgeführte abfalltechnische Deklaration führt hauptsächlich zu einer LAGA-Zuordnung Z0. Lediglich für zwei Bodenmischproben erfolgt die Zuordnung in Z1.²⁸ „Der Zuordnungswert Z1.1 ergibt sich durch den leicht erhöhten PAK-Gehalt in der Mischprobe (es wurden 2,2 mg/kg analysiert). Das Material kann eingeschränkt in technischen Bauwerken selbst unter ungünstigen hydrogeologischen Voraussetzungen eingebaut / verwertet werden.“²⁹

6.6.3 Immissionsschutz

Mit den geplanten Einrichtungen des Seniorenzentrums sollen immissionsempfindliche Nutzungen realisiert werden, gleiches gilt für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen. Konkret wird seitens der Gemeinde für das sonstige Sondergebiet mit Bezug auf die vorwiegende Wohnfunktion der Immissionsstandard eines allgemeinen Wohngebietes angenommen. Einwirkungen durch Verkehrslärm der nahegelegenen Kreisstraße sind zu erwarten, da es sich um eine Straße mit einem Verkehrsaufkommen von über 3.000 Fahrzeugen pro Tag handelt. Auch die weiter westlich gelegene Landesstraße L 425 ist aufgrund ihrer Frequentierung zu berücksichtigen. Aus

²³ Vgl.: Geotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen im Bereich des Bauvorhabens Neubau eines Seniorenzentrums „Am Kirchfalter“ 55278 Mommenheim (Flur 2, Flurstücke 49-51), Mainz, 25. Juni 2020.

²⁴ Vgl.: Geotechnik GmbH: ... Baugrundverhältnissen Seniorenzentrum, S. 4ff.

²⁵ Vgl.: Geotechnik GmbH: ... Baugrundverhältnissen Seniorenzentrum, S. 13f.

²⁶ Vgl.: Geotechnik GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht zu den Boden- / Baugrundverhältnissen im Bereich der Erschließung der beiden Wirtschaftswege „Am Kirchfalter“ in 55278 Mommenheim; Straßenbau nördlich und südlich des geplanten Neubaus einer Seniorenresidenz, Mainz, 30. Juni 2020.

²⁷ Vgl.: Geotechnik GmbH: ... Boden- / Baugrundverhältnissen im Bereich der Erschließung, S. 6ff.

²⁸ Vgl.: Geotechnik GmbH: ... Boden- / Baugrundverhältnissen im Bereich der Erschließung, S. 10f.

²⁹ Geotechnik GmbH: ... Boden- / Baugrundverhältnissen im Bereich der Erschließung, S. 11.

diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung³⁰ hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen erstellt. Ziel war es zu überprüfen, ob die für diese Gebietsart maßgeblichen Schallschutzwerte eingehalten werden oder ob ggf. Maßnahmen erforderlich werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Grundlage der schalltechnischen Berechnung des Straßenverkehrslärms sind die in der aktuellen Verkehrsuntersuchung³¹ ermittelten Verkehrszahlen sowie die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellte Straßenverkehrszählung 2015 für die Landesstraße L 425.

Zunächst wurden auf Basis der oben beschriebenen Grundlagen die Verkehrsgeräusche berechnet. Hierbei wurde der an der L 425 vorhandene Lärmschutzwall berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes wird die künftige Bebauung nicht eingerechnet und somit von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Die Schallausbreitungsberechnungen werden für die Außenwohnbereich in Höhe von zwei Meter über Gelände und für das zweite Obergeschoss in zehn Meter über Gelände durchgeführt. Die Ergebnisse werden, unterschieden für den Tages- und Nachtzeitraum, in Isofonenkarten dargestellt.³²

Für beide Immissionshöhen werden im westlichen Teil des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten. Im östlichen Teil hingegen werden diese Werte bis zu 8 dB(A) im Sondergebiet und bis zu 4 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet überschritten. Die Beurteilungspegel im Sondergebiet liegen damit im Bereich der Gaustraße in der Höhe Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete (tags 64 dB(A) / nachts 54 dB(A)). Im allgemeinen Wohngebiet werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten.³³

Vor dem Hintergrund der erhöhten Straßenverkehrsgeräusche werden vom Gutachter Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Geräuschsituation vorgetragen. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, müssen entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan zwingend festgesetzt werden.

Die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf den angrenzenden Straßen stellt eine Möglichkeit zur Schallminderung dar. Diese Maßnahme würde jedoch alleine keinen ausreichenden Schutz darstellen, so dass im Gutachten weitere Maßnahmen zum Schallschutz aufgeführt wurden. Auch aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände scheiden aufgrund der innerörtlichen Lage aus, da diese Wände eine erhebliche Höhe ausweisen müssten, um die erforderliche Pegelminderung zu erreichen. Dies ist städtebaulich unter Berücksichtigung von Sichtverbindungen nicht vertretbar.³⁴

Im Sondergebiet wird für die geplanten Freisitze im Erdgeschoss zur Gaustraße hin die Errichtung einer transparenten Wand mit einer Höhe von 2,50 m oder die Errichtung eines Wintergartens empfohlen, um eine Verbesserung der Geräuschsituation zu erreichen. Es wird sowohl für das Sondergebiet als auch das allgemeine Wohngebiet empfohlen, die Freisitze und Balkone nach Westen hin zu orientieren.³⁵

³⁰ Vgl.: ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Ortsgemeinde Mommenheim Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kirchfalter“, Bitburg, 31. August 2020.

³¹ Vgl. VERTEC...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung...

³² Vgl.: ISU ...: ... Schalltechnische Untersuchung ..., S. 8.

³³ Vgl.: ISU ...: ... Schalltechnische Untersuchung ..., S. 8.

³⁴ Vgl.: ISU ...: ... Schalltechnische Untersuchung ..., S. 10f.

³⁵ Vgl.: ISU ...: ... Schalltechnische Untersuchung ..., S. 11f.

Um auch für die Bebauung einen ausreichenden Lärmschutz zu erreichen ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowohl im Sondergebiet als auch im Wohngebiet notwendig. Diese Maßnahmen werden auch erforderlich, wenn eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Gaustraße vorgenommen wird.³⁶

Maßgeblich für die Schallschutzanforderungen ist der Außenlärmpegel. Dieser ergibt sich für den für den Straßenverkehr ermittelten Beurteilungspegeln addiert um 3 dB(A). Im vorliegenden Fall gelten für Tag und Nacht dieselben maßgeblichen Außenlärmpegel. Bei der Ermittlung des Außenlärmpegels wird der ungünstigste Fall bei freier Schallausbreitung angenommen. Eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit wird nicht eingerechnet.³⁷

Die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan festgesetzt. Daraus ergeben sich die erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung. Darüber hinaus wird auch eine Festsetzung bezüglich erforderlicher Lüftungsanlagen in die Planung aufgenommen. Der oben beschriebene Schutz der Freisitze und Balkone wird analog zu den gutachterlichen Ausführungen als Empfehlung berücksichtigt

Abschließend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen sowie der Empfehlungen keine wesentlichen schalltechnischen Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind.

Im Weiteren wurde eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme³⁸ zu Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Bebauung durch Reflexionen eingeholt. Hier wurden die planungsbedingte Zunahme des Straßenverkehrs und die damit verbundene Geräuschemission auf der Gaustraße sowie die Steigerung der Geräuscheinwirkungen auf die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung der Verkehrszunahme und einer künftigen Bebauung im Plangebiet betrachtet.

Auf Grundlage der hier ebenfalls behandelten Verkehrsuntersuchung³⁹ kann festgehalten werden, dass durch die vorliegende Planung eine Steigerung des Verkehrs um ca. 5 % zu erwarten ist. Dies ist mit einer Steigerung der Geräuschemissionen um $\leq 0,2$ dB(A) verbunden. Die Zunahme liegt unter 1 dB(A) und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.⁴⁰

Für die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen auf die vorhandene Bebauung unter Einbeziehung der Reflexionen wurde eine Modellrechnung im Sinne einer worst-case-Betrachtung durchgeführt. Die vorhandene Bebauung und Abschirmungen (z.B. Mauern) wurden bei der Modellrechnung berücksichtigt. Bei beidseitig vorhandener paralleler Bebauung wurde auch ein Zuschlag für Mehrfachreflexion berücksichtigt.⁴¹

Wie in der Stellungnahme beschrieben, wird zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen, die eine Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) hinsichtlich einer Geräuschzunahme vorsieht. Es ist darauf hinzuweisen, dass demgemäß auf ganzzahlige Werte aufzurunden ist. Eine Zunahme von 2,1 dB(A) ist daher als

³⁶ Vgl.: ISU ...: ... Schalltechnische Untersuchung ..., S. 12.

³⁷ Vgl.: ISU ...: ... Schalltechnische Untersuchung ..., S. 12.

³⁸ Vgl.: ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kirchfalter“ der Ortsgemeinde Mommenheim Hier: ergänzende schalltechnische Stellungnahme zu Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Bebauung, Bitburg, 10. Mai 2021.

³⁹ Vgl. VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungsplan „Am Kirchfalter“ in Mommenheim, Koblenz, Aug. 2020.

⁴⁰ Vgl.: ISU ...: ... ergänzende schalltechnische Stellungnahme ..., S. 2; 4.

⁴¹ Vgl.: ISU ...: ... ergänzende schalltechnische Stellungnahme ..., S. 2; 4.

3 dB(A) zu werten. Es werden weiterhin die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV berücksichtigt. Darauf bezogen werden die in der Gaustraße vorhandenen Gebietsnutzungen (Allgemeines Wohngebiet – WA und Mischgebiet – MI) zugrunde gelegt.⁴²

Im Ergebnis wurde an der bestehenden Bebauung, aufgrund der geplanten Nutzungen im Bebauungsplan, eine Zunahme der Geräuschemissionen ermittelt. Aufgrund der Abschirmungen und der Reflexionen variieren die Zunahmen zwischen 0,2 und < 2,7 dB(A).

Eine rechnerisch erhebliche Zunahme um (aufgerundet) 3 dB(A) ergibt sich am Immissionsort Portugieser Straße 22 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Die Zunahme der Beurteilungspegel liegt hier zwischen 2,2 und 2,7 dB(A). Unterschieden wurde hierbei noch die Wirkung des vorhandenen Holzzaunes. Mit dem Zaun werden, unter Berücksichtigung der Zunahme, die schalltechnischen Orientierungswerte (55/45 dB(A)) im Erdgeschoss tags und nachts eingehalten. Im 1. Obergeschoss hingegen werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten, jedoch die Immissionsgrenzwerte (59/49 dB(A)) tags und nachts eingehalten. In der Berechnung ohne Holzzaun kommt man zum dem gleichen Ergebnis. Der Unterschied besteht lediglich darin, dass die die Zunahme der Beurteilungspegel in der Version ohne Holzzaun etwas geringer ausfällt.⁴³

Es handelt sich hierbei um eine erhebliche Zunahme. Allerdings werden trotz der erheblichen Zunahme die nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte im Obergeschoss und sogar die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte im Erdgeschoss eingehalten. Die Zunahme bewegt sich daher in einen noch vertretbaren Rahmen. Die Gemeinde kommt diesbezüglich daher zu dem Entschluss, dass diese Veränderung der Geräuschsituation prinzipiell als hinnehmbar zu betrachten ist. Hervorzuheben ist neben den grundsätzlich verträglichen Werten, auch für eine Wohnnutzung, der Stellenwert des vorliegenden Projektes.

An den anderen Immissionsorten beträgt die Zunahme der Beurteilungspegel weniger als 2 dB(A) und ist somit nicht als erhebliche Zunahme einzustufen. Im allgemeinen Wohngebiet (Portugieser Straße 22, 24, 24a und 28) werden auch mit der Zunahme meistens die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten. Teilweise werden diese überschritten. Es gibt weitere Gebäude, an denen die nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, und auch Gebäude, an denen auch diese Werte geringfügig überschritten werden. Hervorzuheben ist jedoch, dass auch bei einer Überschreitung der nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte (45/55 dB(A)) immer noch die nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden. Diese Gebietskategorien dient ebenfalls dem Wohnen, so dass keine Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse zu befürchten ist.⁴⁴

Im Mischgebiet (Gaustraße 1, 1b, 1c) werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Die nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte werden jedoch überwiegend eingehalten. Es sind nur einzelnen geringfügige Überschreitungen dieser Grenzwerte zu verzeichnen. Mit der berechneten Zunahme von weniger als 1 dB(A) liegt dieses unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.⁴⁵

⁴² Vgl.: ISU ...: ... ergänzende schalltechnische Stellungnahme ..., S. 3.

⁴³ Vgl.: ISU ...: ... ergänzende schalltechnische Stellungnahme ..., S. 3f.

⁴⁴ Vgl.: ISU ...: ... ergänzende schalltechnische Stellungnahme ..., S. 4.

⁴⁵ Vgl.: ISU ...: ... ergänzende schalltechnische Stellungnahme ..., S. 4.

Im Gutachten wird weiter erläutert, dass die in der Gemeinde bereits diskutierte Geschwindigkeitsreduzierung auf der Gaustraße von 50 km/h auf 30 km/h hier zu einer Verbesserung beitragen würde. Dies würde dazu führen, dass keine Überschreitung der nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte eintreten würde.⁴⁶ Da die Umsetzung einer solchen Maßnahme jedoch von der zuständigen Straßenbehörde zu legitimieren ist, kann dies im Bebauungsplan nicht zugrunde gelegt werden. Die Gemeinde steht jedoch in Kontakt mit der Behörde und versucht auf die gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung hinzuwirken.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass auch ohne weitere Maßnahmen keine wesentlichen unverträglichen Verhältnisse für die Bewohner auf der gegenüberliegenden Seite der Gaustraße entstehen. Insbesondere hat das vorliegende Projekt eine enorme Wichtigkeit für die Gemeinde. Mit der geplanten Realisierung des Seniorenzentrums wird älteren und pflegebedürftigen Menschen in Mommenheim die Möglichkeit gegeben am Ort zu verbleiben. Diese Planung ist das sinnvolle und abschließende Ergebnis, zu welchem die Gemeinde nach langer Suche nach einer geeigneten Fläche und einem geeigneten Investor gekommen ist.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Umsetzung dieser Planung auch die Bestandsbebauung. Um trotz der vertretbaren Situation eine Schlechterstellung der Geräuschverhältnisse an den Gebäuden östlich der Gaustraße, gegenüber der geplanten Bebauung, zu vermeiden, setzt die Gemeinde im Bebauungsplan fest, dass die Fassade der Neubebauung mit einer hochabsorbierenden Verkleidung entlang der Gaustraße zu versehen ist. Diese Maßnahme trägt aus fachgutachterlicher Sicht wesentlich zur Vermeidung von Reflexionen bei.⁴⁷

Diese Vorgabe wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt. In der Planzeichnung wurde der hierfür maßgebliche Bereich durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Die Regelungen beziehen sich auf die Fassaden entlang der Gaustraße, sowohl im geplanten Sondergebiet SO1 als auch im geplanten Wohngebiet WA. Bei der hochabsorbierenden Verkleidung ist darauf zu achten, dass der reflektierende Anteil (d.h. i.d.R. die Fenster) 1/3 der Fassadenfläche nicht überschreitet. Mit dieser Maßgabe soll verhindert werden, dass diese Fassaden überwiegend mit Glasflächen gestaltet werden, auf denen das Anbringen hochabsorbierender Verkleidungen nicht möglich ist.

Ergänzt wird die Festsetzung der reflexionsarmen Fassadenverkleidung durch eine Öffnungsklausel. Demnach kann ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass im bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass das Bauvorhaben zu keiner Steigerung der Straßenverkehrsgeräusche durch Reflexion an den maßgeblichen gegenüberliegenden Gebäuden führt, die dort erstmals eine Überschreitung der nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV verursacht.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass als Berechnungsgrundlage die Schallschutzuntersuchung⁴⁸ aus dem Bebauungsplan zugrunde zu legen ist. Konkret ist damit gemeint, dass die dort angewendete Berechnungsmethodik, die dortigen Gebietseinstufungen und auch die Lage der Gebäude maßgeblich sind.

Mit dieser Maßnahme trägt die Gemeinde dazu bei, dass es zu keiner Verschlechterung der Geräuschsituation an den Gebäuden gegenüber der beabsichtigten Bebauung kommt. Es wird so

⁴⁶ Vgl.: ISU ...: ... ergänzende schalltechnische Stellungnahme ..., S. 4.

⁴⁷ Vgl.: ISU ...: ... ergänzende schalltechnische Stellungnahme ..., S. 4.

⁴⁸ ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kirchkirchfalter“ der Ortsgemeinde Mommenheim Hier: ergänzende schalltechnische Stellungnahme zu Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Bebauung, Bitburg, 10. Mai 2021.

verhindert, dass durch eine Reflexion der Verkehrsgerausche an den geplanten Gebäuden, erstmal eine Überschreitung der nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte eintritt.

6.6.4 Landespflegerische Bilanzierung

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

Derzeit ist die Fläche überwiegend unversiegelt. Lediglich die bestehenden Wirtschaftswege sind als Bestandsversiegelung anzunehmen. Es handelt sich um ca. 690 m².

Gemäß der Planung ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeines Wohngebiet*	1.750	1.050*
Sondergebiet 'Seniorenzentrum'	6.236	3.742*
Straßenverkehrsfläche	803	803
Wirtschaftsweg	70	70
Gesamt	8.859	5.665

* GRZ = 0,4 + 50% Überschreitung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Versiegelung von ca. 0,57 ha. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung der vorhandenen Verkehrsfläche wird eine Neuversiegelung von ca. 0,50 ha möglich.

Dieser Eingriff wird durch eine externe Ausgleichsfläche (M1) im Süden der Gemeinde Mommenheim ausgeglichen. Konkret handelt es sich um Teile der Parzellen 40 und 41 in der Flur 12. Innerhalb der mit M1 bezeichneten Flächen sind Biotope durch Einsaat von gebietsheimischen Blütmischungen anzulegen. Darin sind in lockerer Pflanzung gebietsheimische Bäume zu pflanzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch verbindliche zeichnerische und textliche Festsetzung.

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

In der tabellarischen Aufarbeitung ist den Einzelkonflikten das jeweils hauptsächlich betroffene Landschaftspotenzial entsprechend des folgenden Abkürzungsschlüssels zugeordnet.

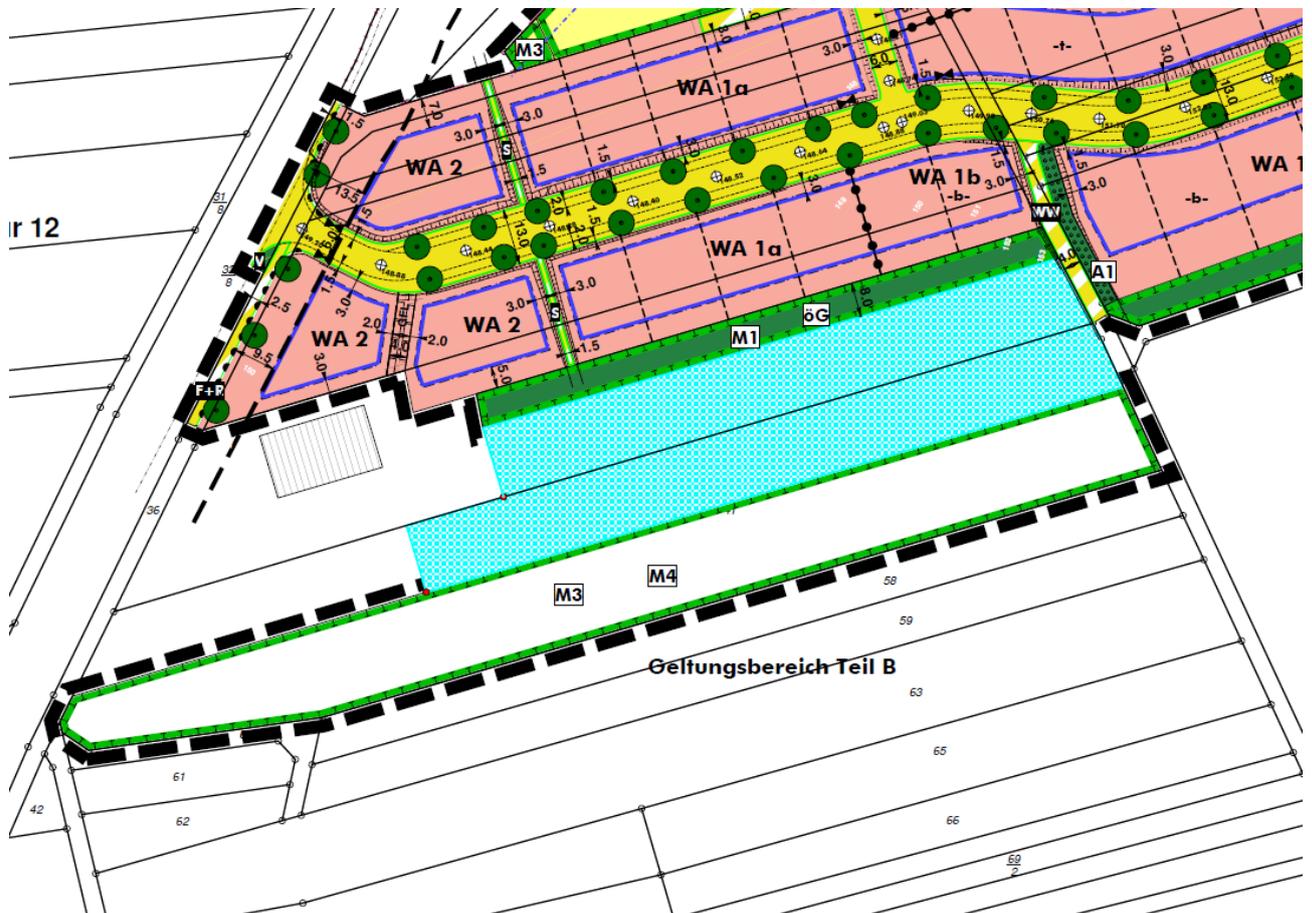
AB	=	Arten und Biotope
B	=	Boden
K	=	Klima
W	=	Wasser
EL	=	Erholung/Landschaftsbild

Zur besseren Übersichtlichkeit werden zunächst der Ausgangszustand sowie der geplante Zustand des Plangebiets flächenmäßig gegenübergestellt.

			 <p>Diese sind folgendermaßen zu gestalten:</p> <p>Innerhalb der blau markierten Flächen sind auf insgesamt 4.975 m² Biotop durch Einsatz von gebietsheimischen Blümmischungen anzulegen. Konkret soll die extensive Anlage von artenreichem Grünland erfolgen. Eine Mahd sollte im besten Fall nach dem 15. Juni erfolgen.</p> <p>Darin sind in lockerer Pflanzung gebietsheimische Bäume zu pflanzen.</p> <p>Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 2 im Anhang des Bebauungsplans zu verwenden.</p>	
<p>B</p>	<p>ermittelte maximal zulässige Neuversiegelung im Plangebiet</p> <p>damit verbunden: Dauerhafter Totalverlust der Bodenfunktionen</p>	<p>ca. 0,50 ha</p>	<p>Die Anlage von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen ist zulässig und wünschenswert.</p> <p>Zum Ersatz für den Eingriff in den Bodenhaushalt müssen in mindestens gleichem Flächenanteil der zulässigen Neuversiegelung von ca. 0,50 ha dauerhafte Nutzungsextensivierungen und Zulassen einer natürlichen Bodenentwicklung ohne künstliche Stoffeinträge ermöglicht werden. Es erfolgt eine Kombination mit</p>	

				Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes (siehe Abschnitt AB in dieser Tabelle).	
W	Erhöhung des Oberflächenabflusses aufgrund der Neuversiegelung für Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Gebäude und Nebenanlagen Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung			Durchführung geeigneter entwässerungstechnischer Maßnahmen zur Vermeidung eines verstärkten Wasserabflusses bei Niederschlagsereignissen gemäß des vorgelegten Entwässerungskonzeptes. Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich	
K	Keine erheblichen und nachhaltigen Wirkungen			Grüngestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich	
EL	Verlust von Freizeitflächen			Hier sollte durch die Ortpolitik eine Bedarfsermittlung für die Neuanlage an anderer Stelle erfolgen. Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich	

Zum Ersatz der im Gebiet nicht leistbaren Kompensation schlägt der Grünordnungsplan, unter Würdigung der konkret verfügbaren Möglichkeiten, die Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen südliche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Lazarienpfad“ vor.



Lage der externen Kompensationsflächen (hellblaue Markierung)
Quelle: isu, eigene Darstellung
Stand Dezember 2020

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

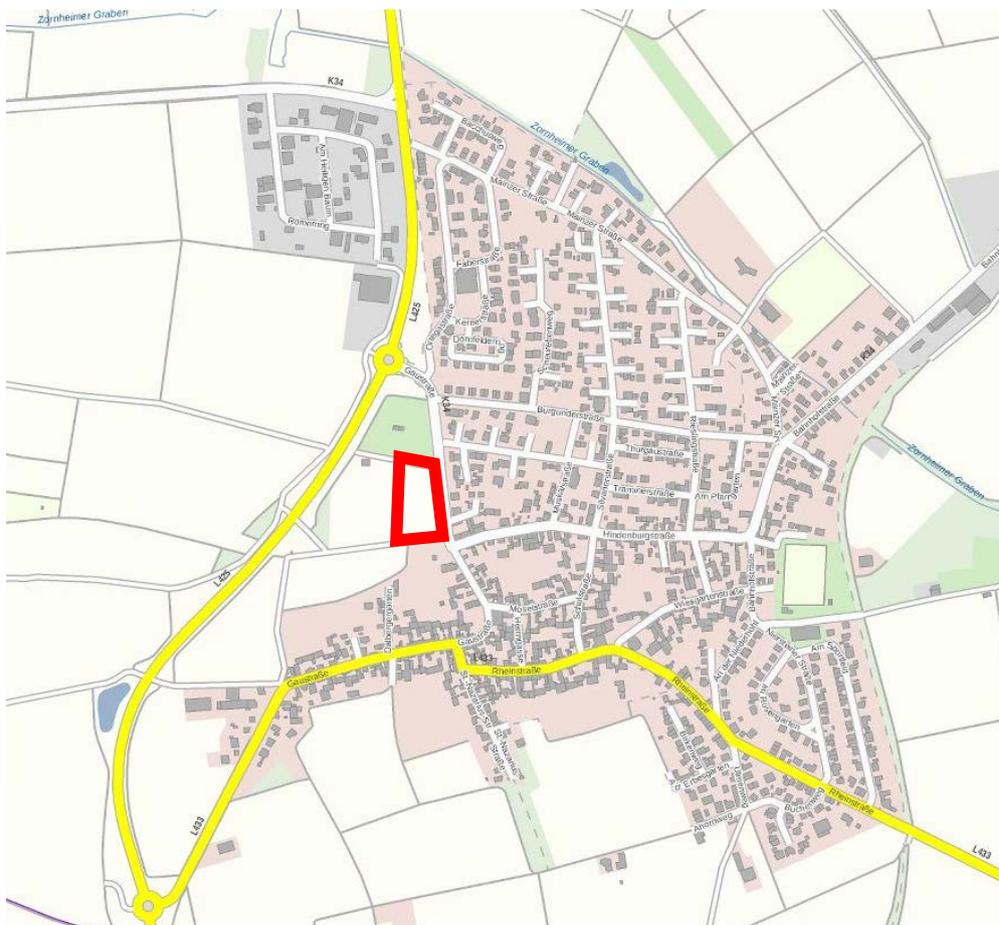
7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Kirchfalter‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Am westlichen Ortsrand von Mommenheim soll gemäß Vereinbarung zwischen der Gemeinde und einem Investor eine Einrichtung für Altenwohnen und –pflege geschaffen werden. Die Gemeinde ist bereits seit längerem auf der Suche nach einem Standort und einem Betreiber für eine solche Nutzung. Die nachfolgend dargelegte Planung stellt für sie eine sehr sinnvolle Lösung dar. Das attraktiv gelegene Gelände wird nach Standort, Größe und Lage im Übergangsbereich zwischen Ort und Landschaft als gut geeignet angesehen. Das Planungskonzept wurde mit dem Investor verhandelt.

Größere Teile des Plangebietes sind bereits heute als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den südöstlichen Teilbereich sieht die Gemeinde daher weiterhin die Entwicklung als allgemeines Wohngebiet vor.

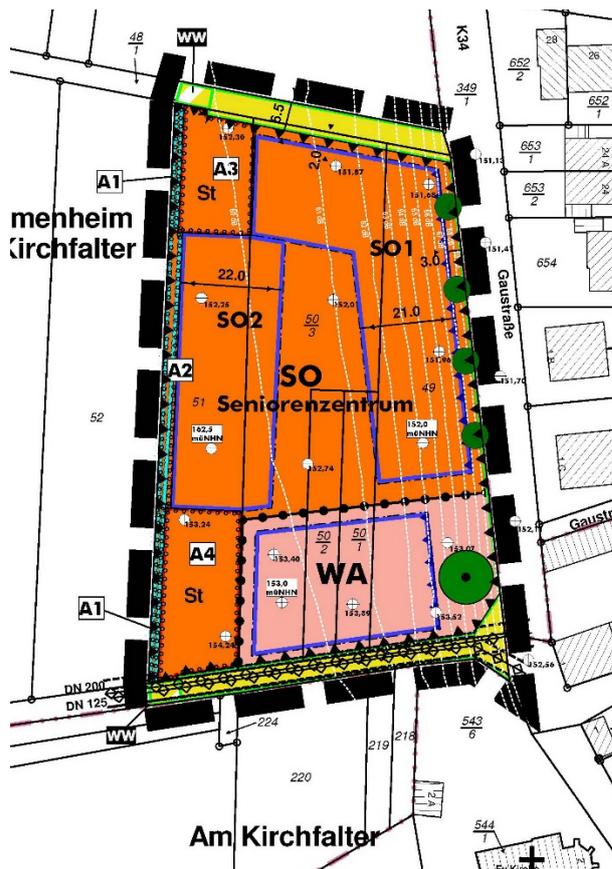
Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 0,89 ha.



Lage des Plangebiets

Quelle: Kartenhintergrund wms-Dienst WebAtlasDE

Stand: Dezember 2020



Entwurf Bebauungsplan (Stand Mai 2021)

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

Regionaler Raumordnungsplan



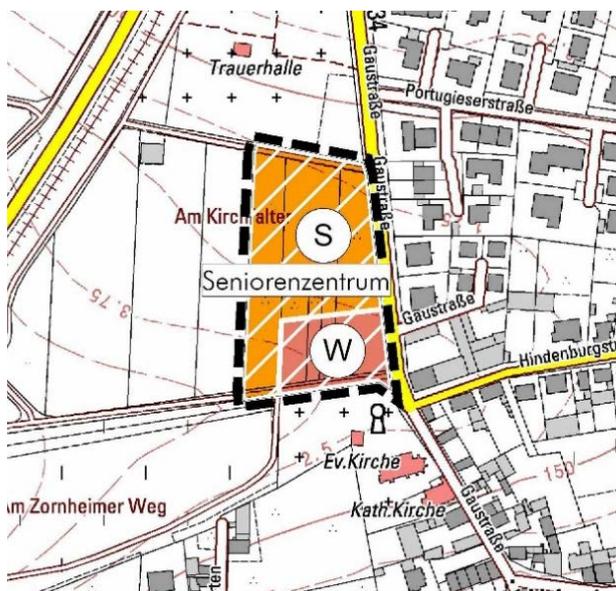
Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhes- sen-Nahe⁴⁹ stellt in der Raumordnungskarte im Bereich der geplanten Bauflächen ‚sonstige Landwirtschaftsflächen‘ dar.

Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungs- plans Rheinhes- sen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes; Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhes- sen-Nahe: Regionaler Raumord- nungsplan Rheinhes- sen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015.

⁴⁹ Vgl.: Planungsgemeinschaft Rheinhes- sen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhes- sen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015.

Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2020 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (4. Änderung) ist das Plangebiet als ‚geplante Wohnbaufläche‘ sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kleingärten‘ ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich überwiegend die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Seniorenzentrum‘ vor. Im Südosten weist der verbindliche Bauleitplan ein allgemeines Wohngebiet aus. Erschließungsstraßen sind im Norden und Süden vorgesehen.



Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Selz mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches (Stand: Fassung zur Genehmigung, Oktober 2020)

2021 rechtswirksam ist, ist diese Fläche als Suchraum und damit vorbereitend für Ausgleichsflächen dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan für diesen Bereich hinreichend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die mit dem Bebauungsplan ausgewiesene Ausgleichsfläche sollte mit einer späteren Änderung in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Landschaftsplanung

Im Rahmen der Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz⁵⁰ wurden Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Umsetzungsvorschläge erarbeitet, die insbesondere im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. In diesem Abschnitt werden die Erkenntnisse der Landschaftsplanung für das konkrete Planungsvorhaben berücksichtigt.

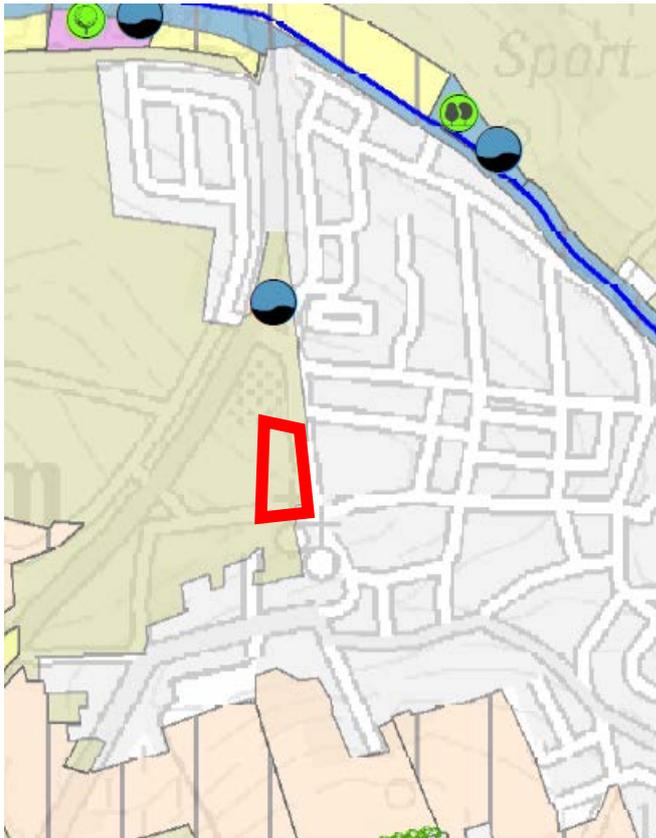
Die **Landespflegerische Entwicklungskonzeption** des Landschaftsplans zeigt für das Plangebiet folgende Darstellungen (Plangebiet mit roter Einfassung):

Der Bebauungsplan weicht somit zur Art der baulichen Nutzung von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Verbandsgemeinde hat daher bereits ein entsprechendes Änderungsverfahren angestoßen. Es ist vorgesehen, parallel zur verbindlichen Bauleitplanung der Ortsgemeinde Mommenheim den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz mittels der 9. Änderung fortzuschreiben. Die förmliche Beteiligung ist bereits durchlaufen. Die Genehmigung wird demnächst erwartet.

An dieser Stelle wird auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Sollte das Bebauungsplanverfahren vor der Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen sein, wäre der Bebauungsplan zu genehmigen.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Geltungsbereich 2 setzt eine externe Ausgleichsfläche fest. Im Flächennutzungsplan 2030, der seit Februar

⁵⁰ Vgl.: bhm Bresch Henne Mühlinghaus: Landschaftsplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030, Verbandsgemeinde Rhein-Selz, Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Bruchsal, 10. April 2019



Sicherung

Entwicklung

Schwerpunkträume Biotope und Landschaft

 Grundanforderungen an
Landwirtschaft/Weinbau

Landespflegerische Entwicklungskonzeption;

Quelle: bhm 2019 Plan 10 Themenkarte Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept

Vertiefende Hinweise der Landschaftsplanung bestehen nicht.

Biotoptkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach nationalem Naturschutzrecht.

Natura 2000

Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach internationalem Naturschutzrecht.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet hat keinen Anteil an wasserrechtlichen Schutzgebieten.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Biotopverbund

Das Gebiet hat Funktion im Biotopverbundsystem des Ortsrandes von Mommenheim.

Relief, Geologie und Böden

Das Plangebiet ist leicht und gleichmäßig nach Nordosten hin geneigt. Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Kalk- und Mergel- bzw. Tonsteinen, welche im Tertiär durch Meeresablagerungen gebildet wurden. Darüber wurde im Pleistozän Löss abgelagert. Die Sedimente entwickelten sich im Laufe der Zeit zu Löss- und Lösslehm Böden (Pararendzina, Rigosol und Tschernosem). Als Bodenarten liegen lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm vor. Die entstandenen Böden sind basenreich und zeichnen sich durch eine hohe Wasser- und Nährstoffkapazität aus. Bei schon geringeren Hangneigungen, wie sie im Plangebiet vorkommen, sind diese Böden im vegetationslosen Zustand erosionsgefährdet.

Das Plangebiet liegt **nicht** im Bereich, in dem mit Hangrutschungen zu rechnen ist.

Es finden sich überwiegend unversiegelte Böden.

Böden haben folgende natürliche Funktionen:

- Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial, Archiv.

Diese Funktionen sind im Gebiet überwiegend vorhanden und gut ausgeprägt.

Eine gewisse Vorbelastung sind durch die Kleingartennutzung mit häufigem Oberbodenumbbruch, Düngung und Spritzmitteleinsatz gegeben.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist mittel-hoch.

Wasserhaushalt

Fließgewässer finden sich nicht im Plangebiet.

Die weitgehend vorhandene Lößbedeckung bietet einen mittleren Schutz gegen anthropogene Einträge ins Grundwasser.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering bis mittel.

Klima / Luft

Das ‚Rheinheissische Tafel- und Hügelland‘, in dem sich Mommenheim befindet, gehört zu den wärmsten Gebieten Mitteleuropas.

Das Klima wird hier besonders durch geringe Niederschläge und durch hohe Temperaturen geprägt. So beträgt die mittlere wirkliche Niederschlagssumme im Jahr ca. 500 bis 550 mm und die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Juli +17 bis +18 °C und im Januar 0 bis +1 °C.

Diese Klimagesamgestaltung wird durch die günstige Lage im Lee der im Westen gelegenen Gebirge (Hunsrück und Pfälzer Bergland) verursacht.

Im Plangebiet kommt es in geringem Maß zur Bildung von Kaltluft. Diese sickert bei austauscharmen Wetterlagen aufgrund der Hangneigung in geringem Maß nach Nordosten in Richtung des derzeitigen Ortsrandes ein. Die Gehölze

Eine lokalklimatische Bedeutung für die Ortslage von Jugenheim besteht nicht.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima ist mittel.

Tiere und Pflanzen

Die faunistische und floristische Bestandsaufnahme erfolgte in Form von Geländebegehungen mit Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und bei Bedarf der Benennung besonderer Artvorkommen.

Biotoptypenausstattung



Das Plangebiet besteht im zentralen Bereich aus einer Kleingartenanlage mit Obst- und Ziergehölze sowie einigen Gartenhütten und unterschiedlichen Nutzungsintensitäten bis hin zu zeitweisen verbrachten Bereichen.

	Baum_Strauch
	EB0 Fettweide
	Einzelbaum
	HMO Park Grünanlage
	HN0 Gebäude Mauerwerk Ruine
	HS0 Kleingartenanlage Gabeland
	HS9 Kleingartenbrache
	VB0 Wirtschaftsweg

Biotoptypen (ohne Maßstab), Quelle: eigene Darstellung, 2020



Blick ins Plangebiet, Quelle: eigene Aufnahme, Stand: Feb. 2020

Der östliche Teil wird von einer Schafweide eingenommen. Im Westen liegt ein als privates Freizeitgelände genutztes von Bäumen überstandene Grundstück.



Blick ins Plangebiet, Quelle: eigene Aufnahme, Stand: Feb. 2020

Faunistische Untersuchungen

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung⁵¹ beauftragt. Erste Bestandsaufnahmen fanden im Sommer 2019 statt. Ergänzt wurden diese durch sechs weitere Begehungen im April, Juni und Juli 2020.

Zunächst wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung ermittelt, welche Artengruppen grundsätzlich im Untersuchungsgebiet vorkommen können und der Untersuchungsumfang festgelegt. Ausschlaggebend hierfür ist die vorhandene Biotopausstattung sowie die Habitatstruktur.⁵²

Betrachtet wurden

- Säugetiere (ohne Fledermäuse)
- Fledermäuse
- Vögel
- Amphibien
- Reptilien
- Insekten und Landschnecken

Konkret untersucht wurden die Gehölze im Plangebiet hinsichtlich möglicher quartierbietender Strukturen. Darüber hinaus wurde das mögliche Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, der Waldohreule sowie Reptilien überprüft.⁵³

Im Ergebnis der umfangreichen Untersuchung stellt der Gutachter fest, dass das Untersuchungsgebiet als Lebensraum für planungsrelevante Arten nur von geringer Bedeutung ist. Reptilien konnten nach intensiver Suche im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Ebenso wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Waldohreule ausgemacht. Sichtungen dieser Art fanden ebenfalls nicht statt. Damit ist lediglich anzunehmen, dass die Waldohreule das Gebiet zeitweise als Gastvogel zur Beutejagd überfliegt. Gleiches gilt für die Fledermäuse. Eine erhebliche Störung dieser Arten ist damit durch das geplante Vorhaben nicht gegeben, da die Arten über ein größeres Jagdhabitat verfügen. Auch für die Vögel dient der Geltungsbereich hauptsächlich als Transfergebiet. Es wurden lediglich zwei Arten nachgewiesen, die innerhalb der Fläche brüten. Hierbei handelt es sich um Arten mit günstigem Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus den geplanten Bauvorhaben resultieren.⁵⁴

Der Gutachter hält abschließend fest, dass unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen eine Betroffenheit der Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden kann (siehe Kapitel 7.2.3 – Punkt: ‚Maßnahmen Artenschutz‘).

Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Arten und Biotope wird insgesamt als mittel bewertet.

Landschaftsbild / Erholung, Mensch

Derzeit wird das Plangebiet als strukturreicher, intakter dörflicher Ortsrand mit Kleingärten und Gehölzen wahrgenommen. Die Möglichkeiten des Aufenthalts für die Grundstücksbesitzer sind

⁵¹ Vgl.: BG Natur Beratungsgesellschaft Natur dbR Dipl.-Biol. Jens Tauchert: Artenschutzgutachten Ortsgemeinde Mommenheim Bebauungsplan „Am Kirchfalter“, Nackenheim, November 2020.

⁵² Vgl.: BG Natur...: Artenschutzgutachten..., S. 7.

⁵³ Vgl.: BG Natur...: Artenschutzgutachten..., S. 12f.

⁵⁴ Vgl.: BG Natur...: Artenschutzgutachten..., S. 14ff.

gegeben. Es ist eingebettet in die ästhetisch ebenfalls ansprechend gestalteten Friedhofs- und Kirchenareale nördlich und südlich des Geltungsbereiches.

Die unmittelbare Ortsnähe und die an drei Seiten entlangführenden Wege und Straßen geben dem Gebiet Bedeutung als Spazierbereich für die Mommenheimer Bürger.

Eine hohe Bedeutung für die ortsnahe Erholung ist somit gegeben.

Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für die Schutzgüter Erholung/Landschaftsbild und Mensch wird als hoch bewertet.

Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen sind im direkten Planungsbereich selbst nicht vorhanden. Allerdings schließt nach Süden unmittelbar die bauliche Gesamtanlage „Alter Friedhof“ an.



Digitale Denkmalliste des Landkreis Mainz-Bingen, Quelle: Geoportal RLP, Stand: 02.04.2020

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen⁵⁵ S. 63f. sind folgende Eintragungen zu finden:

⁵⁵ Vgl.: Generaldirektion Kulturelles Erbe: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen, Mainz, 23. Mai 2019.

Mommenheim

Ev. Pfarrkirche Gaustraße 2

im Gesamtbild spätgotisch geprägt, mehrere weitere Bauphasen: spätgotischer Chor, ehemals bez. 1472 im Kern romanisches (?) Schiff und 1700 erweitert;
malerische Gruppe mit der parallel angeordneten kath. Kirche inmitten des Alten Friedhofs

Kath. Kirche St. Martin Gaustraße 4

im Kern barocker Saalbau mit Walmdach, 1717-20 (Erweiterung 1963), Ausstattung;
malerische Gruppe mit der parallel angeordneten ev. Pfarrkirche inmitten des Alten Friedhofs

bekannt sind, ist für das Gebiet auch eine mögliche Betroffenheit anzunehmen.

Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft als hoch bewertet.

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

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die kleingärtnerische und die freizeitgärtnerische Nutzung weiter betrieben würde und damit der derzeitige Umweltzustand weitgehend erhalten bliebe.

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

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

Die sich ergebenden Umweltwirkungen werden im nachfolgenden Abschnitt mit behandelt und deshalb in diesem Abschnitt nicht weiter vertieft.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

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

Arten- und Biotoppotenzial

Durch diese Planung geht anlagebedingt die gesamte Biotoptypenausstattung des Plangebietes verloren.

Baubedingte Störungen betreffen das gesamte Plangebiet und die unmittelbare Umgebung. Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung angrenzender Kontaktbiotope durch Lärm sowie visueller Störungen. Hiervon sind in erster Linie störepfindliche Vögel und Kleinsäuger betroffen.

Im Vorgriff auf die Baumaßnahmen ist der gesamte Vegetationsbestand im Bereich der geplanten Neubaugebietsausweisung zu beseitigen. Hierdurch kommt es zur Tötung der dort lebenden Pflanzen und wenig mobiler Tiere, die nicht flüchten können.

Betriebsbedingte Störungen entstehen durch das allgemeine Tötungsrisiko für wenig mobile durch Fahrzeugverkehr und Grünflächenpflege.

Die Auswirkungen auf das Arten- und Biotopotenzial sind als erheblich anzusehen.

Fläche und Bodenpotenzial

Um die Baugrund- und Entwässerungssituation fachgerecht beurteilen zu können, wurden mehrere entsprechende Gutachten erstellt, deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt.^{56,57,58}

Unabhängig hiervon erkennbare Auswirkungen sind:

- Neuversiegelung durch Flächenbefestigung und Straßenausbau (ca. 5.733 m² - 652 m² = 5.081 m²);
- nachteilige Veränderung der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, Biotisches Ertragspotenzial).

Flächen- und Versiegelungsbilanz der Bestandsnutzungen

Biotoptypengruppe	Fläche in m ²	davon versiegelt
Schaaflweise	2.385	0
Kleingärten	3.326	0
Kleingartenbrachen	223	0
private Freizeitfläche	2.335	0
Verkehrsflächen	690	690
Gesamt	8.959	690

Flächen- und (Neu)Versiegelungsbilanz gemäß Bebauungsplanentwurf

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeines Wohngebiet*	1.750	1.050 *
Sondergebiet 'Seniorenzentrum'	6.236	3.742 *
Straßenverkehrsfläche	803	803
Wirtschaftsweg	70	70
Gesamt	8.859	5.665

* GRZ = 0,4 + 50% Überschreitung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich, da im Plangebiet großflächig natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen vorliegen.

⁵⁶ Vgl.: Geotechnik Büdinger Fein Welling GmbH: Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen im Bereich des Bauvorhabens Neubau eines Seniorenzentrums „Am KirCHFalter“, 55278 Mommenheim (Flur 2, Flurstücke 49 - 51). Mainz, den 25. Juni 2020

⁵⁷ Vgl.: Geotechnik Büdinger Fein Welling GmbH: Hydrogeologischer Bericht zur Untergrunddurchlässigkeit im Bereich des geplanten Neubaus einer Seniorenresidenz in 55278 Mommenheim.- Mainz, den 10. Juni 2020

⁵⁸ Vgl.: Geotechnik Büdinger Fein Welling GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht zu den Boden- / Baugrundverhältnissen im Bereich der Erschließung der beiden Wirtschaftswege „Am KirCHFalter“ in 55278 Mommenheim; Straßenbau nördlich und südlich des geplanten Neubaus einer Seniorenresidenz. Mainz, den 30.06.2020

Klimapotenzial und Luftqualität

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Freiflächen, Behinderung von Kalt- und Frischluftbewegungen, verstärkte Aufheizung der Luft über den versiegelten Flächen);
- erhöhte Abgas- und Lärmimmission durch den PKW-Verkehr sowie durch Gebäudeheizungen.

Aus der beabsichtigten Nutzung resultiert eine Steigerung des Verkehrsaufkommens. Emittierende Nutzungen sind die Gebäudeheizungen. Sonstige besondere klimatisch relevante Nutzungen sind nicht vorgesehen. Bisherige Flächen mit klimatischer Gunstwirkung verlieren ihre Funktion.

Die Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität können aus lokaler Sicht als Wirkungen mit mittlerer und regionaler Sicht geringer Erheblichkeit eingestuft werden.

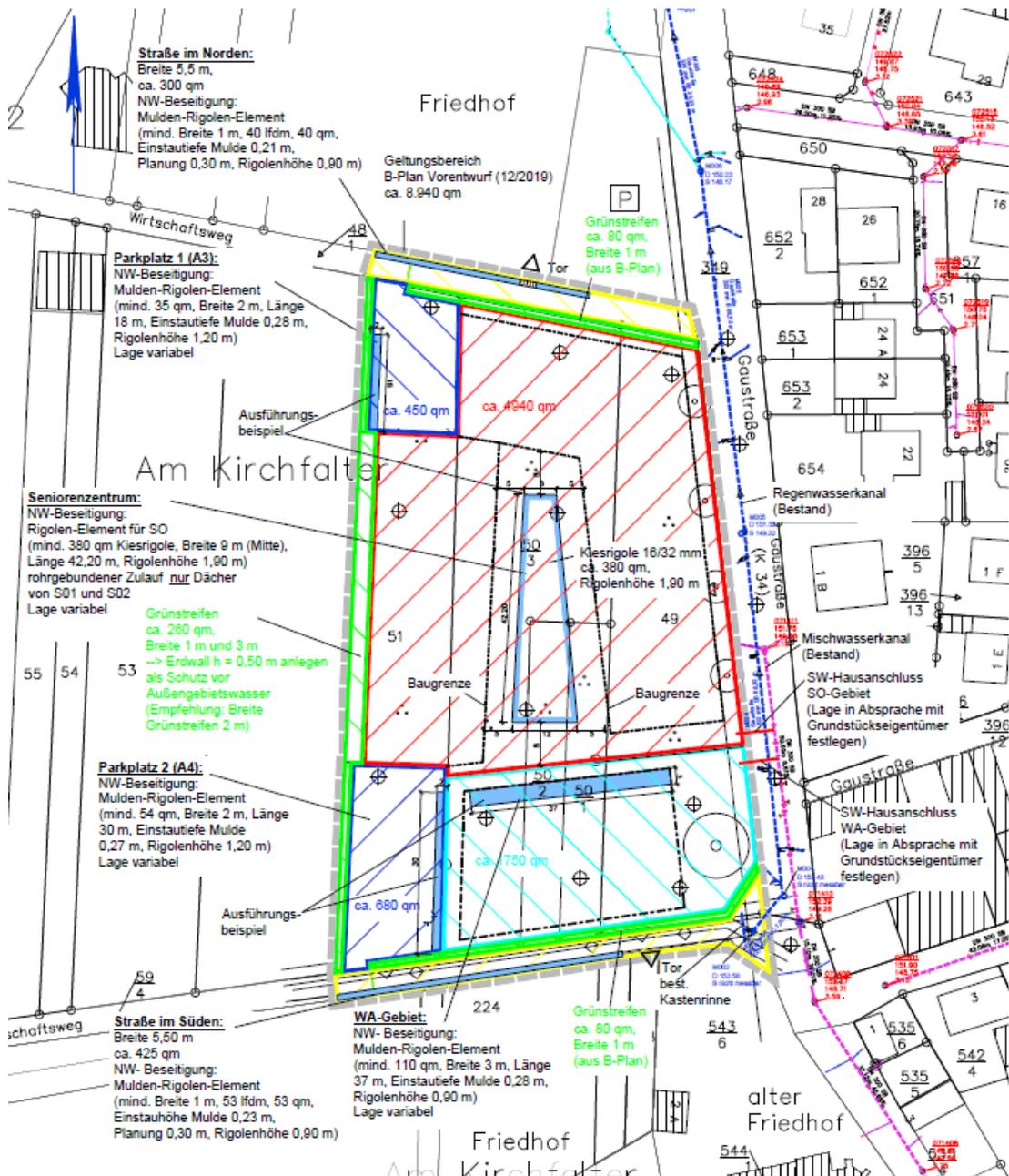
Wasserpotenzial

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung;
- Erhöhung des Oberflächenabflusses falls keine Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Auswirkungen sind ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen erheblich. Die Intensität der Beeinträchtigung ist hoch. Allerdings kann durch mittlerweile übliche Methoden das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet weitestgehend zurückgehalten und verwertet werden.

Zur Abklärung dieses Sachverhaltes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.⁵⁹ Dessen Lösungsvorschläge sind in Kapitel 7.2.3 aufgeführt.

⁵⁹ Vgl. Brehm & Co. GmbH: Kanalisation Mommenheim Bebauungsplan "Am Kirchfalter" – Entwässerungskonzept (Vorabzug). Oktober 2020.



Entwässerungskonzept (Vorentwurf), Quelle: Brehm & Co., Stand: 2020

Bei Durchführung geeigneter entwässerungstechnischer Maßnahmen ist die Wirkung auf das Wasserpotential gering.

Landschaftsbildpotenzial

- irreversibler Verbrauch von Flächen;
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds;
- Verlust der bisherigen Erholungsqualität.

Durch die beabsichtigte Ausweitung der bebauten Ortslage wird ein intakter Ortsrand mit benachbarten Kulturdenkmälern nachhaltig verändert.

Die Erholungsfunktion des Gebiets geht verloren. Allerdings bleiben die Wegebeziehungen zwischen Ort und dem verbleibenden Freiraum erhalten.

Ausreichende grüngestalterische Maßnahmen – insbesondere entlang des westlichen Gebietsrandes - sind jedoch in jedem Fall erforderlich.

Das Schutzgut Erholung/Landschaftsbild ist hoch empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Absehbare Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen entstehen durch

- den Baubetrieb bei der Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden (temporär),
- Gebäudeheizungen mit fossilen Brennstoffen (dauerhaft),
- Lärm und Abgase aus dem alltäglichen Fahrzeugverkehr.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Hierzu werden durch die vorgesehene Bauleitplanung keine vertieften Aussagen gemacht. Ein besonderer Anfall von Abfällen ist im Bereich der geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

In dem Bereich Seniorenzentrum ist mit deutlichen Abfallmengen zu rechnen, die in Verbindung mit der Altenbetreuung entstehen. Zusammen mit der vorgesehenen medizinischen Nutzung von Gebäudeteilen ist auch mit dem Anfall hygienisch relevanter Abfälle zu rechnen.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Schutzgut Mensch

Vom Vorhaben gehen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Diese stehen in unmittelbarer Wechselbeziehung zum Schutzgut Erholung/Landschaftsbild. Zu nennen sind:

- Dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts und damit des bisherigen Erlebnisraumes;
- Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Bautätigkeit und den damit verbundenen Fahrzeugverkehr;
- Lärmentwicklung durch den gebietsbezogenen Fahrzeugverkehr in der Betriebsphase;
- Geräuschemissionen der Gaustraße auf die neu entstehenden Wohnnutzung (hierzu liegt ein Fachgutachten vor⁶⁰)
- Geräuschemissionen durch Reflexion der Verkehrsgeräusche der Gaustraße durch das geplante Vorhaben auf die Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches. (hierzu liegt eine fachgutachterliche Stellungnahme vor⁶¹)

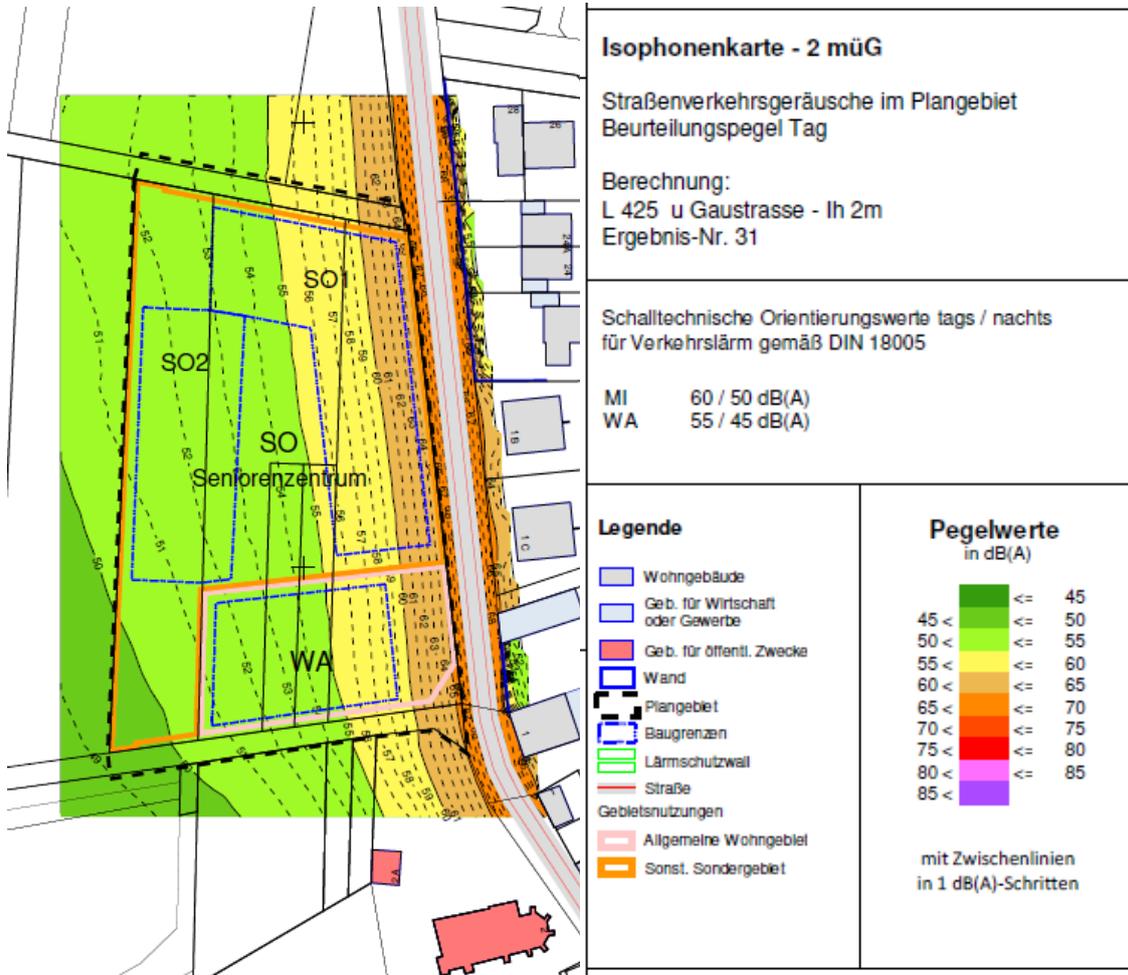
⁶⁰ Vgl.: ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Ortsgemeinde Mommenheim Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kirchfalter“, Bitburg, 31. August 2020.

⁶¹ Vgl.: ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kirchfalter“ der Ortsgemeinde Mommenheim Hier: ergänzende schalltechnische Stellungnahme zu Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Bebauung, Bitburg, 10. Mai 2021.

„Die schalltechnischen Berechnungen kommen zu folgendem Ergebnis:⁶²

Im östlichen Teil des Plangebietes in Zuordnung zur Gaustraße werden im Sondergebiet SO1 und im allgemeinen Wohngebiet die nutzungsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm tags und nachts erheblich überschritten, im Westen des Plangebietes werden sie eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen sind in Teilen des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen notwendig. Im Kapitel 7 werden verschiedene Ansätze für Schallschutzmaßnahmen diskutiert.“



Straßenverkehrsgeräusche Tag (Quelle: isu Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Schalltechnische Untersuchung, Karte 2 Anhang)

Darüber hinaus wurde in einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme⁶³ festgestellt, dass durch die Reflexion der Verkehrsgläusche an den geplanten Gebäuden, Beeinträchtigungen an den Bestandsgebäuden außerhalb des Bebauungsplanes möglich sind. Um dies zu verhindern wurde der Bebauungsplan um eine weitere Maßnahme zum Schallschutz ergänzt. Konkret wird

⁶² Vgl.: ISU: ... Schalltechnische Untersuchung..., S. 15

⁶³ Vgl.: ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kirchfalter“ der Ortsgemeinde Mommenheim Hier: ergänzende schalltechnische Stellungnahme zu Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Bebauung, Bitburg, 10. Mai 2021.

vorgeschrieben, dass die zur Gaustraße gerichteten Fassaden hochschallabsorbierend zu verkleiden sind. Neben den textlichen Festsetzungen wurde der hierfür maßgebliche Bereich auch in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Insgesamt sind Auswirkungen zu erwarten, die sich nachhaltig negativ auf die menschliche Gesundheit oder die Bevölkerung auswirken würden und dem Gebiet selbst zuordenbar wären. Entsprechend müssen die Flächenkonzeption und die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Weitergehende schützende Regelungen obliegen dem konkreten Baugenehmigungsverfahren einzelner Vorhaben.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Mensch wird als mittel-hoch eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Die bauliche Gesamtanlage „Alter Friedhof“ ist durch die neu entstehende Bebauung betroffen (siehe Kapitel 7.1.2, Punkt ‚Kultur- und Sachgüter‘).

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist erheblich.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Derzeit sind keine benachbarten Planungen erkennbar, die Bezüge zu Umweltwirkungen der vorliegenden Planung aufweisen.

Vom Gebiet selbst ausgehende Wirkungen über seine äußeren Grenzen hinaus sind zu erwartende Lärmemissionen durch die Erhöhung des Fahrzeugverkehrs der zuführenden Straßen am Ortrand sowie der erhöhte Anfall von Abwasser in der Kanalisation.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten bzw. sind diese vernachlässigbar gering.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beitragen. Sie sind in wortgleicher oder sinngemäßer Form Inhalt der textlichen Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes.

Maßnahmen Immissionsschutz

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung sind vor allem auf Ebene der Gebäudekonzeption Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich.⁶⁴

⁶⁴ Vgl.: ISU: ... Schalltechnische Untersuchung..., S. 15

Diese wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Außenlärmpegel festgesetzt. Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan die Installation von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen und schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vor, sofern diese an den lärmzugewandten Gebäudefassaden liegen.

Zusätzlich wird empfohlen, Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone im Sondergebiet SO1 zum Zentrum des Plangebietes bzw. im allgemeinen Wohngebiet nach Westen zu orientieren.

Darüber hinaus wird vorgeschrieben, dass die zur Gaustraße gerichteten Fassaden hochschallabsorbierend zu verkleiden sind.

Maßnahmen Grünordnung

Anpflanzfestsetzung A1

Auf der mit A1 bezeichneten Fläche ist eine dichte Schnitthecke, vorzugsweise aus Hainbuchen, anzulegen. Pro lfd. Meter sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

Anpflanzfestsetzung A2

Die mit A2 bezeichnete Fläche ist je 30 lfd. Meter mit mindestens einem Laubbaum und mindestens 10 Sträuchern anzulegen. Die Sträucher können in Trupps zusammengezogen werden. Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Begründung der Stellplätze – A3/A4

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Je vier Stellplätze ist dafür mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Davon sind in der Fläche A3 mindestens zwei und in der Fläche A4 mindestens drei Bäume in Reihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 2 m² großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu versehen. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern.

Schutz vor Außenwasserzufluss

Innerhalb der für den Hochwasserschutz gekennzeichneten Flächen ist die Anlage eines durchgehenden sanft modellierten Erdwalls mit einer Höhe von ca. 50 cm über dem Außengelände und einer Breite von ca. 2,00 m zum Schutz vor Außengebietswasser vorzunehmen.

Pflanzbestimmungen für die privaten Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben und nicht als Fläche für Stellplätze festgesetzt sind, sind je 300 m² mit mindestens einem Laubbaum und drei Sträuchern zu bepflanzen. Bereits per Planeintrag zur Pflanzung festgesetzte Bäume dürfen verrechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind je 300 m² mit mindestens einem Laubbaum oder drei Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Gestaltung der verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die gemäß Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden. Steingärten sind nicht zulässig.

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 8 m abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 2 m² großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu versehen. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum im südöstlichen Gebietsrand ist zu erhalten.

M1 – landespflegerischer Ausgleich

Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche sind Biotope durch Einsatz von gebietsheimischen Blütmischungen anzulegen.

Darin sind in lockerer Pflanzung gebietsheimische Bäume zu pflanzen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 2 im Anhang des Bebauungsplans zu verwenden.

Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Maßnahmen Artenschutzes

Um Verstöße gegen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen folgende Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung empfohlen.

- Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (V0)
- Einhaltung des Rodungszeitraums zwischen dem 01. Okt. und dem 28./29. Feb. (V1)
- zeitliche Einschränkung für händische Beräumungsmaßnahmen von Hütten, Holz- und Steinhäufen (V2)
- Sensibilisierung der Baufirmen hinsichtlich des möglichen Vorkommens von besonders und streng geschützten Tierarten, damit diese, mögliche Funde unverzüglich melden (H1).⁶⁵

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der weiteren Minimierung der Eingriffe in das Bodenpotenzial, den Grundwasserhaushalt sowie das Biotoppotenzial:

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18915 und der DIN 18 917 verwiesen.

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Der Baubetrieb hat allgemein so zu erfolgen, dass weder Boden noch Grundwasser durch auslaufende Betriebsstoffe belastet werden können. Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des

⁶⁵ Vgl.: BG Natur...: Artenschutzgutachten..., S. 17ff.

Geländes durch allgemein boden- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u. a. Bindemittel) zu verhindern.

Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser

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

Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen greifen die Vorschriften der DIN 18920.

Ausführung der Pflanzungen

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

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

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

Die Gemeinde ist bereits seit längerem auf der Suche nach einem Standort und einem Betreiber für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes. Die dargelegte Planung stellt für sie eine sehr sinnvolle Lösung dar. Das attraktiv gelegene Gelände wird nach Standort, Größe und Lage im Übergangsbereich zwischen Ort und Landschaft als gut geeignet angesehen. Das Planungskonzept wurde mit dem Investor verhandelt.

Größere Teile des Plangebietes sind bereits heute als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den südöstlichen Teilbereich sieht die Gemeinde daher weiterhin die Entwicklung als allgemeines Wohngebiet vor.

Grundsätzlich Planungsalternativen bestehen nicht.

7.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j

Solche Wirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da hier nur Wohn- und wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Technische Verfahren

Alle durchgeführten Untersuchungen, wie z.B. die landespflegerischen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zur Beurteilung einer möglichen Radonbelastung, zu Fragen des Schallschutzes, zur Versickerungsfähigkeit und zur Untersuchung des Baugrundes zur Anwendung.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Aufgrund der langjährigen Planungstätigkeit bestehen gute Kenntnisse zum Plangebiet. Eine Reihe von Fachuntersuchungen wurde durchgeführt – siehe verschiedene Zitate und Querverweise. Mit den zuständigen Fachbehörden wurden grundsätzliche bzw. werden laufende Abstimmungen durchgeführt.

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

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

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Erhebliche, nicht auszugleichende Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der im Plan vorgesehenen Regelungen und Festsetzungen bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Überwachung möglicher Auswirkungen wird folgendes vorgesehen:

- Begleitung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen bis zum Erreichen der Entwicklungsziele.
- Überwachung der Regelungen zum Lärmschutz im Zuge der Baugenehmigungsverfahren, beim Vorliegen konkreter Bauanträge.

Nach heutigem Kenntnisstand sind aufgrund der nur geringen Veränderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im bestehenden Sondergebiet keine schwerwiegenden negativen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu erwarten, die über das ermittelte Maß hinausgehen.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand von Mommenheim soll gemäß Vereinbarung zwischen der Gemeinde und einem Investor eine Einrichtung für Altenwohnen und –pflege geschaffen werden. Die Gemeinde ist bereits seit längerem auf der Suche nach einem Standort und einem Betreiber für eine solche Nutzung. Die nachfolgend dargelegte Planung stellt für sie eine sehr sinnvolle Lösung dar.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,89 ha.

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

Die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial sind erheblich. Es gehen als Freizeitgrundstücke genutzte Flächen dauerhaft verloren.

Das Landschaftsbildpotenzial und die Erholungsfunktion sind erheblich betroffen.

Die Auswirkungen auf Klima und Luftqualität sind gering. Hier werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich, da im Plangebiet natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen vorliegen. Dies macht die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden kombiniert mit Maßnahmen des Arten- und Biotoppotenzials.

Ebenfalls erheblich sind die Auswirkungen auf das Wasserpotenzial. Durch die Umsetzung des erstellten Entwässerungskonzeptes kann die Eingriffserheblichkeit allerdings auf ein wenig erhebliches Maß reduziert werden.

Den immissionsschutzbezogenen Belangen wird durch die Umsetzungsvorschläge eines erstellten schalltechnischen Gutachtens und der schalltechnischen Stellungnahme Rechnung getragen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet eingehalten. Wesentliche Beeinträchtigungen der Bestandbebauung durch Reflexion der Verkehrsgeräusche werden durch die Festsetzung der hochschallabsorbierenden Fassadenverkleidung verhindert.

Somit verbleiben keine nicht kompensierbare nachteilige Wirkungen für Mensch und Natur bei Umsetzung des im Bebauungsplan dargelegten Planungskonzept.

7.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die zur Erstellung des Berichtes genutzten Quellen sind jeweils unmittelbar im entsprechenden Kapitel bzw. dort mit Fußnote aufgeführt.

8 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Ergänzt wurden diese durch eine erneute verkürzte und beschränkte Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit. Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt.

Die Mehrzahl der von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend oder während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ging auch eine größere Anzahl an Bürgerstellungnahmen ein. Hier wurden hauptsächlich die Themen Verkehr, Immissionsschutz, Parken sowie Ver- und Entsorgung angesprochen. Die meisten Punkte stellten keinen wesentlichen Konflikt für die vorliegende Bauleitplanung dar. Bezüglich des Immissionsschutzes wurde nach der ersten Offenlage die Festsetzung einer reflexionsarmen Fassadengestaltung ergänzt. Damit möchte die Gemeinde einen weitergehenden Schutz der gegenüberliegenden Bestandsbebauung ermöglichen. Mit dieser Fassade können die durch den Verkehr entstehenden Reflexionen gemindert werden, so dass nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung an den Bestandsgebäuden durch Reflexionen zu rechnen ist.

Seitens der Behörden wurden ebenfalls verschiedene Themen angesprochen. Vorgetragen wurde beispielsweise zum Thema Denkmalschutz. Es wurde befürchtet, dass durch den geplanten Baukörper das historische Ortsbild verloren gehen könnte und insbesondere die Blickachse zu den Kirchengebäuden gestört würde. Dem konnte jedoch entgegnet werden, dass das Gebäude zwar das Ortsbild in diesem Bereich verändert, jedoch die Belange des Denkmalschutzes nicht außer Acht lässt. Prüfungen der Gemeinde haben jedoch ergeben, dass eine Sichtachse zur Kirche von unterschiedlichen Orten im Gemeindegebiet bereits heute nicht gegeben ist.

Des Weiteren wurde das Plankonzept kritisch bewertet. Speziell wurde hierbei der Abstand zur freien Landschaft und die dortige Eingrünung bemängelt. Die Gemeinde hat jedoch sehr lange nach einem geeigneten Standort und Investor gesucht und hält die Planung für geeignet. Da das Plangebiet gemäß Flächennutzungsplan an ‚Grünflächen‘ anschließt, sind keine weitergehenden Abstände wie bei landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Auch die Eingrünung ist mit Verweis auf den vorgegebenen Standort als vertretbar anzusehen.

Die Kreisverwaltung hat darüber hinaus Anmerkungen zur externen Ausgleichsfläche vorgetragen. Hierzu konnten die Unterschiede und die Gemeinsamkeiten zu der angrenzend vorgesehenen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan ‚Lazarienpfad‘ klargestellt werden. Ebenso erfolgte eine Klarstellung zu der Maßnahmenfestsetzung der Kompensationsfläche.

Bereits frühzeitig wurde seitens der Wasserversorgung auf bestehende Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches hingewiesen. Es wurde festgelegt, dass die erforderlichen Schutzstreifen ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen und daher keine Beeinträchtigungen zwischen Bauflächen und Leitungen bzw. Schutzstreifen bestehen.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Abfallwirtschaft

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass die Entleerung der Abfallbehälter sowie die Aufnahme von Sperrmüll nur in der Gaustraße möglich ist.

Die nördliche sowie die südliche Zufahrt zum Plangebiet bieten keine Wendemöglichkeit für die eingesetzten Abfuhrfahrzeuge und ein Befahren von Privatgelände ist im Zuge der kommunalen Abfallabfuhr nicht möglich. Eine Rückwärtsfahrt ist gemäß den geltenden Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig (§ 16, Ziffer 1 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.)

Archäologische Funde

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie teilt mit, aus dem betroffenen Areal bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden sind; ein Vorhandensein deswegen aber nicht ausgeschlossen werden kann. Bekannt ist, dass nur ca. 80 m östlich, zahlreiche fränkische Gräber gefunden wurden, und ca. 190 m südwestlich eisenzeitliche Siedlungsgruben. Zur Erhöhung der Planungssicherheit ist daher eine vorherige geomagnetische Prospektion des Geländes sehr zu empfehlen.

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Behörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme.

Die Behörde würde die Erdarbeiten begutachten, die vier Wochen vor Beginn bei ihr angezeigt werden müssen. Kontaktdaten der Behörde: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Artenschutz an Glasflächen

Der Fachbereich Umweltangelegenheiten der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz weist darauf hin, dass es an Glasflächen aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder nächtlichen Beleuchtung zu Vogelkollisionen kommen kann. Insbesondere bei Spiegelungen von Natur und Landschaft mit Landschaftselementen. Dies ist an der nördlichen und südlichen Seite des Plangebietes und in der westlichen Feldrandlage zu befürchten. Beispielsweise sollen Durchsichten (z.B. Eckkonstruktion von Glasflächen, durchsichtige Eckbereiche) vermieden werden und so soll bei der Wahl der Scheiben auf geringen Außenreflexionsgrad (max. 15 %) geachtet werden und/oder Insektenschutzgitter montiert werden. Alternativ sind außenliegende Jalousien ein sinnvoller bzw. wirksamer Schutz vor Vogelkollisionen, ebenso Markierungen zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelungen auf dem Glas (flächig, außenseitig, geprüfte Vogelschutzmuster, kontrastreich vor dem Hintergrund und bei vertikalen Linien mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand; bei horizontalen Linien mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand. Punktraster sollen mind. einen Deckungsgrad von 25 % bei mind. einem Durchmesser von 5 mm haben oder mindestens einen Deckungsgrad von 15 % an einem Durchmesser von 30 mm).

Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau begrüßt, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde. Es wird seitens der Behörde darüber hinaus die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten empfohlen.

Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld ‚Germania I‘ überdeckt wird.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Abbau unter Bergaufsicht.

Die Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH teilt mit, dass die Planfläche von ihrem Bergwerkseigentum ‚Germania I‘ überdeckt wird.

Es heißt weiter, dass ausweislich der Unterlagen im Vorhabenbereich weder durch die BARBARA Rohstoffbetriebe GmbH noch durch die diversen Rechtsvorgängerinnen (Phönix Dortmund, Vereinigte Stahlwerke AG, BARBARA Erzbergbau GmbH) einwirkungsrelevanter Bergbau betrieben worden ist. Maßnahmen zur Anpassung und Sicherung gemäß Bundesberggesetz oder Allgemeinem Berggesetz der Preußischen Staaten können daher entfallen. BARBARA erhebt keine Einwände.

Es wird seitens Barbara Rohstoffbetriebe GmbH jedoch darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung (Ortsgemeinde Zornheim) mit den Bergwerksfeldern ‚Zornheim‘ oberflächennaher Bergbau betrieben worden ist. Beim Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das nachstehende Procedere zu beachten:

Bodeneingriffe in Bodendenkmäler sind nach § 18 HDSCHG genehmigungspflichtig, dies gilt auch für deren Umgebung. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 21 HDSCHG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen vorübergehend in Besitz zu nehmen (§ 21.4 HDSCHG).

Bestehende Leitungen

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz weist darauf hin, dass im befestigten Wirtschaftsweg (Gemarkung Mommenheim, Flur 2, Parzelle 59/4) mehrere Leitungen zur Sicherstellung der Versorgung der Ortsgemeinde Mommenheim verlaufen. Diese sind:

- Versorgungsleitung ‚Niederzone Mommenheim‘ DN 200, PVC
- Versorgungsleitung ‚Hochzone Mommenheim‘ DN 125, GG.

Des Weiteren verläuft innerhalb des Geltungsbereichs aus südlicher Richtung kommend eine Versorgungs- bzw. Hausanschlussleitung DN 40, GG. Der Verlauf ist unbekannt. Durch diese Leitung wird ein im Geltungsbereich befindlicher ‚Gartenanschluss‘ sowie der außerhalb des Geltungsbereichs befindliche ‚Friedhof‘ mit Trinkwasser versorgt. Die Messeinrichtungen befinden sich jeweils in bauseitigen Übergabeschächten. Des Weiteren müsste sich unseres Wissens nach im Geltungsbereich noch ein weiterer ‚Gartenanschluss‘ befinden. Bei diesem Anschluss ist die Messeinrichtung in einem Schacht im südlichen Wirtschaftsweg.

Die Leitungen sind im Rahmen der Projektrealisierung entsprechend zu berücksichtigen. Sofern erforderlich sollen die Leitungen in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger verlegt werden.

Die EWR Netz GmbH teilt mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Leitungen des Versorgungsunternehmens befinden. Es handelt sich um die Leitungen der Niederspannung. Diese liegt jedoch innerhalb der im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche.

Die Leitungen sind im Rahmen der Projektrealisierung entsprechend zu berücksichtigen. Sofern erforderlich sollen die Leitungen in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger verlegt werden.

Denkmalpflege

Nach Aussage der Kreisverwaltung und der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, befinden sich angrenzend südlich an das Plangebiet Kirchengebäude und ein Kirchhof. Es handelt sich um die bauliche Gesamtanlage „Alter Friedhof“, bzw. ehem. Kirchhof. Diese Anlage genießt nach §§ 2 Abs. 1 DSchG und 4 Abs. 1 Punkt 2 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Die Belange der Kulturdenkmäler sind auch im Rahmen der Realisierung zu berücksichtigen.

Druckverhältnisse

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz weist darauf hin, dass durch die topografische Höhenlage des geplanten Geltungsbereichs sowie die geplante Gebäudehöhe der anstehende Druck an der höchsten Entnahmestelle im Gebäude geringer ausfallen kann. Der künftig zu Verfügung stehende Ruhedruck an der Übergabe (Erdgeschoss) wird ca. 3,00 bar betragen. Durch Verbrauchsabnahme in der angrenzenden Bebauung kann der Druck auf ca. 2,70 bar absinken. Die Druckverhältnisse wurden im Zeitfenster vom 11.02. - 9:00 Uhr bis 13.02. -9:00 Uhr gemessen. Sie dienen lediglich als Orientierung, d.h. sie sind als momentane Messung zu bewerten. Der Versorgungsträger übernimmt keine Garantie, dass die o.g. Messwerte bei einer jahreszeitlich höheren Abnahme im vor- bzw. nachgelagerten Netz bzw. einem Löschwassereinsatz unterschritten werden können. Sollten den Bauwilligen der Druck zu gering sein, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage empfohlen. Die Anlage ist so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die ständige Betriebssicherheit der Wasserversorgung gewährleistet ist und dass weder die öffentliche Wasserversorgung noch andere Kundenanlagen direkt bzw. mittelbar nachteilig beeinflusst werden.

Erdwärmennutzung

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde.

Grundwasserhaltung

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.

Löschwasser

Nach Aussage der Brandschutzdienststelle und der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz ist für das geplante Baugebiet die Löschwassermenge in Höhe von 48/m³/h über einen Zeitraum von

zwei Stunden bereitgestellt zu stellen. Die o.g. Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte.

Niederschlagswassernutzung

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

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darüber hinaus darauf hin, dass das Gelände in nördliche Richtung fällt und dort der Friedhof anschließt. Falls das versickerte Niederschlagswasser ebenfalls in nördliche Richtung fließen sollte, sollte überprüft werden, ob dieses mit Grundsätzen eines Friedhofsbetriebs vereinbar ist.

Die Konzeption zur Entsorgung des Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen auf dem Grundstück wird ansonsten akzeptiert. Für die Versickerung (Einleitung ins Grundwasser) ist jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen, bei der auch Details der Entwässerungskonzeption festgelegt werden.

Stellplätze

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist darauf hin, dass zur Vermeidung von späteren Nutzungskonflikten zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Sondergebiet empfohlen wird, im Bereich der Stellplätze im südöstlichen Bereich des Plangebiets einen Sichtschutz vorzusehen. Hierdurch sollen mögliche Lichtimmissionen in den Wohnungen ausgehend von den Stellplätzen vermieden werden.

Weiterhin wird angeregt, die Nutzung der genannten Stellplätze so einzuschränken, dass diese zur Vermeidung von Schallimmissionen in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht genutzt werden. Eine schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen des Seniorenzentrums auf die Wohnnutzung im Plangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Umgang mit Radon

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Straßenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 04. Januar 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radonenschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz

eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“⁶⁶

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen primär möglichst breiflächig über die belebte Bodenzone (erlaubnisfrei) versickert werden sollte. Das gezielte Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser von den Dachflächen in das Grundwasser, z.B. über Rohr-Rigolen, Sickerpackungen etc. ist gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig. Hierfür ist ein eigenes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Wasserbehörde durchzuführen.

Die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) hat unter Beachtung des DWG-Regelwerks – Arbeitsblatt DWA A 138 – zu erfolgen. Ergänzend weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass bei der Planung von Regenwasserversickerungsanlagen sichergestellt sein muss, dass der Boden entsprechend versickerungsfähig ist. Zur Versickerung geeignet sind Böden mit kf-Werten zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2021

 1512 04 BE FzG/hf

⁶⁶ <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 08. Januar 2020 durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsorgan ‚Rhein-Selz Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13. Januar 2020.

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

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Oppenheim im Zeitraum vom 16. Januar 2020 bis zum 17. Februar 2020.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit Schreiben vom 18. Dezember 2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 12. Februar 2021.

6. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 06. Januar 2021 durch Bekanntmachung im Bekanntmachungsorgan ‚Rhein-Selz Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Rhein-Selz. Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

7. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Januar 2021 bis zum 12. Februar 2021 aus.

8. 2. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben von 26. Mai 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 10. Juni 2021.

9. Bekanntmachung der 2. Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 19. Mai 2021 durch Bekanntmachung im Bekanntmachungsorgan ‚Rhein-Selz Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Rhein-Selz. Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

10. 2. Auslegung des Planentwurfes:

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27. Mai 2021 bis zum 10. Juni 2021 bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Oppenheim erneut aus.

11. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, in seinen Sitzungen am 06. Mai 2021 und 24. Juni 2021 geprüft und in gleichen Sitzungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Mitteilung der Ergebnisse erfolgte anschließend.

12. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 24. Juni 2021 als Satzung beschlossen.

13. Ausfertigung:

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

14. Genehmigung:

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen.

.....
Stempel.....
Unterschrift

15. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Bekanntmachungsorgan ‚Rhein-Selz Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel