

GEMEINDE MOMMENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
'AM LAZARIENPFAD'**



Fassung zur Bekanntmachung, Mai 2021

- Planzeichnung -
- Textfestsetzungen -
- Begründung -
- Verfahrensvermerke -

GEMEINDE MOMMENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚AM LAZARIENPFAD‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

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

Mommenheim, den

Ortsbürgermeister

Dienstsigel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5
1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	6
1.5 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND –LEITUNGEN	6
1.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	6
1.7 GEBIETE, BEI DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICH ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN DIENEN	7
1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	7
1.9 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN	8
1.10 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHE VORKEHRUNGEN	8
1.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	10
1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	11
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESB AUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	11
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	11
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	13
2.3 HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN	14
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	14

4 ANHANG I: PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	17
5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	19
5.1 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN	19
5.2 WEITERGEHENDE PLANUNGSHINWEISE.....	20
6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM NATURSCHUTZ.....	22
6.1 ERSATZ- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN.....	22
6.2 VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....	23
7 ANHANG IV: VERORTUNG DER GEFORDERTEN NISTHILFEN	24

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 Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

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

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen¹

Begriffe

Unterer Bezugspunkt² für die Bestimmung der Trauf- und der Gebäudehöhe ist

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

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

¹ Hinweis: Parallel sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Traufhöhe von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln (2.1.5 Dachlandschaft, auf Seite 9) zu beachten.

² Unterer Bezugspunkt (=Geländeoberfläche i. S. des § 2 Abs. 6 LBauO) für die Höhe von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ebenso die Höhenlage der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in der Mittelachse der Garage, des Stellplatzes oder des überdachten Stellplatzes (Carport).

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

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade⁴ gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

Die Gebäudehöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts oder des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Teilgebiete WA 1a

Folgende Trauf- und Gebäudehöhen sind zulässig:

- für Gebäude mit Satteldach, Walm-, Zelt- und versetztem Pultdach⁵ eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m;
- für Gebäude mit Flachdach eine maximale Traufhöhe von 6,30 m; wird ein Staffelgeschoss errichtet,⁶ darf dessen Traufhöhe maximal 9,00 m betragen;
- für Gebäude mit Pultdach eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m.

Teilgebiete WA 1b

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe und wird für Grundstücke je nach Lage zur Erschließungsstraße unterschiedlich festgesetzt. Die Einordnung in die nachfolgenden Gruppen erfolgt gemäß der Eintragung in der Planzeichnung.

- ➔ für **Grundstücke in talseitiger Lage** zur Erschließungsstraße - Planeintrag **-t-** (dies sind Grundstücke, die in der Regel von der maßgeblichen Erschließungsstraße nach Norden abfallen):
- für Gebäude mit Satteldach, Walm-, Zelt- und versetztem Pultdach⁷ eine maximale Traufhöhe von 5,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m;
 - für Gebäude mit Flachdach eine maximale Traufhöhe von 5,30 m; wird ein Staffelgeschoss errichtet,⁸ darf dessen Traufhöhe maximal 8,00 m betragen;

⁴ Hinweis: siehe die voranstehende Definition der Bezugspunkte: Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

⁵ Versetzte Pultdächer im Sinne der obigen Vorschrift werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegen gesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

⁶ Auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften für Staffelgeschosse unter Punkt 2.1.1 Staffelgeschosse wird hingewiesen.

⁷ siehe Fußnote 5.

⁸ Auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften für Staffelgeschosse unter Punkt 2.1.1 Staffelgeschosse wird hingewiesen.

- für Gebäude mit Pultdach eine maximale Traufhöhe von 5,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m; der First ist auf der Bergseite, die Traufe auf der Talseite anzuordnen;⁹
- ➔ für **Grundstücke in bergseitiger Lage** zur Erschließungsstraße - Planeintrag **-b-** (dies sind Grundstücke, die in der Regel von der maßgeblichen Erschließungsstraße nach Süden ansteigen);
 - für Gebäude mit Satteldach, Walm-, Zelt- und versetztem Pultdach¹⁰ eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m;
 - für Gebäude mit Flachdach eine maximale Traufhöhe von 5,80 m; wird ein Staffelgeschoss errichtet,¹¹ darf dessen Traufhöhe maximal 8,50 m betragen;
 - für Gebäude mit Pultdach eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m; der First ist auf der Bergseite, die Traufe auf der Talseite anzuordnen;¹²

Teilgebiete WA 2

Folgende Trauf- und Gebäudehöhen sind zulässig:

- ➔ für Gebäude mit Satteldach eine maximale Traufhöhe von 9,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m
- ➔ für Gebäude mit Flachdach eine maximale Traufhöhe von 9,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m

ergänzende Regelungen

Die Traufhöhe von Gebäuden mit Flachdach darf für die Absturzsicherung von Dachterrassen um bis 0,90 m überschritten werden, soweit diese Absturzsicherung transparent ausgeführt wird.¹³

Eine Überschreitung der Traufhöhe von Staffelgeschossen wird damit nicht erlaubt.

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen dürfen maximal 2,0 m die First- bzw. Gebäudehöhe überschreiten.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Im gesamten Geltungsbereich können Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

⁹ Hinweis: Bei Häusern mit Pultdächern, die nicht versetzt sind, also faktisch bei einseitigen Pultdächern, fällt damit die Neigung der Dachfläche mit dem Geländeverlauf.

¹⁰ siehe Fußnote 5.

¹¹ Auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften für Staffelgeschosse unter Punkt 2.1.1 Staffelgeschosse wird hingewiesen.

¹² Hinweis: Bei Häusern mit Pultdächern, die nicht versetzt sind, also faktisch bei einseitigen Pultdächern, fällt damit die Neigung der Dachfläche mit dem Geländeverlauf.

¹³ Als transparent gelten z. B. Absturzsicherungen aus durchsichtigem Glas / Plexiglas oder dünne Stäbe bzw. und Seile, die einen Abstand von mindestens 8 cm haben.

Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze, Garagen und Carports jedoch nur vor der rückwärtigen¹⁴ Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Das gilt nicht, wenn die ausgeschlossene Fläche direkt von einer Straßenverkehrsfläche angefahren werden kann.

Für Garagen ist generell zur erschließenden Straßenverkehrsfläche - gemessen ab dem Garagentor - ein Abstand von mindestens 6,0 m, von überdachten Stellplätzen (Carports) - gemessen vom senkrecht auf den Boden projizierten Dachbeginn - ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

An Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Fußweg‘ dürfen Garagen mit ihren Seiten- und Rückwänden bis auf maximal 1,00 m heranreichen.¹⁵

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten WA 1 wird für Einzelhäuser die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen festgesetzt.

Bei Doppelhäusern wird in den Teilgebieten WA 1 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal einer Wohnung pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

1.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Zweckbestimmung ‚Ortsrandgärten‘ ist nur eine freiraumorientierte Nutzung zu gartenbaulichen, Freizeit- und Erholungszwecken zulässig. Das schließt insbesondere Nutz-, Zier- und Aufenthaltsflächen ein.

Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer baulichen Anlage mit maximal 25 m³ umbautem Raum zulässig. Die maximale Firsthöhe der Anlage, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Baulichkeit muss einen Mindestgrenzabstand von 1,0 m einhalten.

Als bauliche Anlage gelten Gartenlauben, überdachte Freisitze, Gerätehütten oder ähnliche mit der Gartennutzung verbundene bauliche Anlagen, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind.

Das Lagern von Baumaterialien ist nicht zulässig. Die Anlage von Fuß- und Fahrwegen ist nach Erfordernis zulässig.

¹⁴ Hinweis: Die rückwärtige Baugrenze ist die der maßgeblichen erschließenden Straße abgewandte Baugrenze.

¹⁵ Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind parallel zu beachten.

1.7 GEBIETE, BEI DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICH ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN DIENEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Innerhalb der Fläche ‚M1 – Gebietsrandbepflanzung‘ ist die Anlage eines durchgehenden Erdwalls mit einer Höhe von ca. 30 cm über dem Außengelände und davor befindlicher Mulde mit einer Breite von 1,0 m Breite und einer Tiefe von 30 cm unter dem Außengelände verpflichtend.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 - Gebietsrandbepflanzung

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Ortsrandgestaltung und eines Sichtschutzes ist eine Baum- und Strauchhecke anzulegen. Diese ist als zweireihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 15 lfdm sind mindestens ein Baum und 20 Sträucher zu pflanzen.¹⁶

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang zu verwenden.

M2 – Regenrückhaltebecken

In dem als ‚M2‘ festgesetzten Bereich ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise durch Modellierung des anstehenden Bodens herzustellen.

Das Becken ist mit einer Rasenmischung für Feuchtlagen¹⁷ einzusäen.

M3 – Anlage neuer Biotope

Innerhalb aller als ‚M3‘ festgesetzten Flächen sind auf insgesamt 225 m² Biotope durch Einsaat von gebietsheimischen Blütmischungen anzulegen, die extensiv zu begrünen sind.

Die beiden Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft des Regenrückhaltebeckens sind verpflichtend anzulegen. Die verbleibenden Quadratmeter Biotop nach Abzug der beiden vorgenannten Flächen sind innerhalb der Geltungsbereiches ‚Teil B‘ anzulegen.

M4 – Anpflanzung von Bäumen (Geltungsbereich Teil B)

In dem als ‚M4‘ festgesetzten Bereich sind 33 gebietsheimische Bäume zu pflanzen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ‚Teil B‘ dürfen die verbleibenden Quadratmeter Biotop ‚M3 – Anlage neuer Biotope‘, die nicht auf den beiden in unmittelbarer Nachbarschaft des

¹⁶ Hinweis: Parallel sind die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen unter Punkt 1.7 auf Seite 7 zu beachten.

¹⁷ Hinweis: z.B. Juliwa L 730 oder 7301

Regenrückhaltebeckens gelegenen Flächen ‚M3‘ realisiert werden können, angelegt werden.

Ausführung der Stellplätze, Wege, Zufahrten und der befestigten Flächen

Stellplätze für Kfz, Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken¹⁸, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen¹⁹ auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

1.9 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des privaten Grundstückseigentümers

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 4,0 m zugunsten des südlich angrenzenden Grundstückseigentümers ausgewiesen.

Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Begehung und die Befahrung des festgesetzten Bereiches. Dem Recht entgegenstehende baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Abwasserentsorgung

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m zugunsten des Trägers Abwasserentsorgung (Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen) ausgewiesen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen, die Befahrung des festgesetzten Bereiches sowie die Unterhaltung von Leitungen sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einzelvorhaben müssen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vom Juli 2016²⁰

¹⁸ Hinweis: z.B. Zuwegungen / Zufahrten

¹⁹ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, oder Porenpflaster

²⁰ Die genannte DIN 4109-1:2016-07 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von Juli 2016 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können,²¹ für die angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.²²

Zur Regelung des passiven Schallschutzes werden gemäß Planeinschrieb zwei Bereiche festgelegt (siehe Planzeichnung). Für diese Bereiche werden ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109-1:2016-07

Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109-1:2016-07

Empfehlung

Über die voranstehenden Festsetzungen hinaus wird für die Baugrundstücke an der K 38 mit Straßenverkehrsgeräuschen über 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts folgende Grundrissorientierung empfohlen: Außenwohnbereiche, wie Terrassen und andere Freisitze sollen auf der Südostseite der Gebäude angeordnet werden. Zum Schlafen genutzte Räume sollten mit Fenstern zur abgewandten Gebäudeseite ausgestattet werden (also auf der Südostseite der Gebäude).

Sollte eine Grundrisszonierung nicht in Frage kommen, sind Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Luftschalldämmung der Außenbauteile nicht verringern (s. Nr. 7.4 DIN 4109-1 vom Juli 2016).

²¹ Hinweis: z.B. Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen; Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten; Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien; Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen; Büroräume; Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume, vgl. DIN 4109-1:2016-07 Nr. 3.16.

²² Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109-1:2016-07, näheres – siehe dort. Die DIN 4109-1:2016-7 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

(Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07) Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			R' _{w,ges} des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Empfehlung

Um einen vorsorglichen Schallschutz im Hinblick auf die langfristig möglichen Belastungen durch Straßenverkehrsgeräusche der von Westen nach Osten durchgängig verlaufenden Straße bzw. der K 38 im Westen des Plangebietes sicherzustellen, wird empfohlen, Schlafräume in Bereichen mit Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts (Bereiche zwischen Straße und 45 dB(A)-Linie) mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die die Luftschalldämmung der Außenbauteile nicht verringern (s. Nr. 7.4 DIN 4109-1 vom Juli 2016)

1.11 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)

1.11.1 Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

A 1 – Anpflanzung einer Strauchhecke

Zur Schaffung einer Randeingrünung ist eine Strauchhecke anzulegen.

Diese ist als durchgängige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 15 lfdm sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang zu verwenden.

Straßenbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen kann von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten um bis zu 8 m abgewichen werden.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang zu verwenden.

Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Je Grundstück sind mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm sowie fünf Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang zu verwenden.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste Nr. 1 im Anhang so zu pflanzen, so dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird. Bereits per Planeintrag zur Pflanzung entlang der Gaustraße vorgegebene Bäume dürfen dabei auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden, soweit sie innerhalb der Stellplatzflächen stehen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

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

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

2.1.1 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse gemäß Landesbauordnung sind nur zulässig, wenn sie allseitig mit ihren Außenwänden mindestens 1 m gegenüber der Wand des jeweils darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

2.1.2 Dachform

Gegeneinander versetzte Pultdächer werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegen gesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.²³

2.1.3 Dachneigung

Die Dachneigung darf maximal 45° (Altgrad) betragen.²⁴

2.1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur matte oder matt-glänzende Ziegel oder Materialien zugelassen, die Ziegeln hinsichtlich der Kleinteiligkeit und Profilierung

²³ weitergehende Empfehlung: Bei Doppelhäusern sollen die Dächer die gleiche Dachform aufweisen.

²⁴ weitergehende Empfehlung: Bei Doppelhäusern sollen die Dächer die gleiche Dachform aufweisen.

gleichkommen. Als Farbgebung sind rote, rotbraune, dunkelbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne vorzusehen.

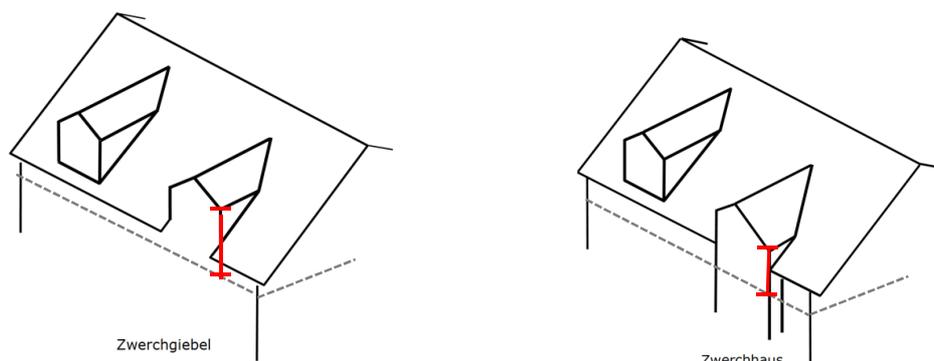
Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist nicht zulässig.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink, Blei) ist nicht zulässig.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.5 Dachlandschaft

Die Traufhöhe von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf maximal 3,00 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.²⁵



2.1.6 Fassadengestaltung²⁶

Für Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich Putz, Naturstein, Backstein sowie partielle Holzverkleidungen mit heller (weiß bzw. hell getönt) oder erdfarbener Farbgebung zulässig. Grelle oder reflektierende Farben sind nicht gestattet.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Waschbeton, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, polierten oder geschliffenen Werksteinen sowie andere großflächige oder glänzende Materialien. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte, aufgemalte oder verblendete Fachwerke.

Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie Nebenanlagen können eine andere Materialgestaltung erhalten.

²⁵ Hinweis: Parallel sind die Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe unter Punkt 1.2 ab Seite 3 f zu beachten.

²⁶ weitergehende Empfehlung: Bei Doppelhäusern soll die Gestaltung hinsichtlich Material und Farbgebung sowie der Gebäudeabmessungen und -formen angeglichen werden.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ausschließlich der Flächen von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf 30 % dieser zu begrünenden Flächen sind heimische Sträucher gemäß der ‚Pflanzliste und Pflanzqualitäten‘ im Anhang I anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.²⁷

2.2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundsätzlich sind auf den Baugrundstücken Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen angetroffenen Geländes nur bis maximal 1,25 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind bis maximal zum Straßenniveau, aber höchstens bis 1,25 m, zulässig. Sollte bei **talseitigen** Grundstücken Aufschüttungen von mehr als 1,25 m erforderlich sein, um das Straßenniveau zu erreichen, sind für diese Grundstücke ausnahmsweise Aufschüttungen über dieses Maß zulässig. Die Obergrenze der Aufschüttung ist in diesem Fall das Straßenniveau.

Soweit Stützmauern erforderlich sind, dürfen diese bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m errichtet werden.²⁸

Rampen zu Garagen, abfallend von der Straße zu der Garage hin, sind zulässig mit einem maximalen Gefälle von 15 % Neigung.

Die voranstehenden Bestimmungen gelten parallel.

2.2.3 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten, also zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung, sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Bei Eckgrundstücken sind alle Grundstücksseiten maßgebend, die an Straßenverkehrsflächen angrenzen.

An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Höhenvorgaben der Landesbauordnung. Damit sind an den übrigen Grundstücksseiten Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind.

2.2.4 Mülltonnenstandplätze

Die Mülltonnenstandplätze sind mit einem festen Sichtschutz und / oder einer Bepflanzung zu umgeben. Die maximale Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten.

²⁷ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

²⁸ Hinweis: Stützmauern sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

2.3 HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN

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

Elektromechanische Parksysteine wie Doppelparker²⁹ sind nicht zulässig.

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. Anlagen in, an, über und unter Gewässern

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der eigenständigen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG).

²⁹

Hinweis: Unter den Begriff Doppelparker fallen u.a. Duplexgaragen, Mehrfachparker oder Stapelgaragen. Duplexgaragen sind Garagen, bei denen durch eine Aufzugsvorrichtung eine Pkw-Unterbringung auf zwei Ebenen ermöglicht wird.

Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdauffüllungen/Erdwälle, Zäune/Mauern, Uferverbau mit Betonplatten/Brettern/Treppen, Garage/Carports, Gartenhäuschen/Nebengebäude, Brücken/Furten/Verrohrungen, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Versorgungsleitungen etc.

5. Zufahrten und Brandschutz

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

6. 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.

7. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Jul. 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. Aug. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dez. 2018 (GVBl. S. 488), 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.

8. 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 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

9. 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.

10. Brauchwasseranlagen

Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.

11. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

12. Löschwasser

Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRWW-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Planverwirklichung‘ angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Mommenheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, Mai 2021

 1513 03 TF FzB_erg Bezugspunkt Garagen/ba

4 ANHANG I: PFLANZLISTE 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 Baumauswahl 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

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
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. *Empfohlen werden zur Erzielung einer baldigen gestalterischen und ökologischen Wirkung 16 bis 18 cm oder stärker.* Bei Obstbäumen sind mindestens 10 cm Stammumfang erforderlich.

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.

Hinweis:

An Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Auswahl der Sträucher besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

4.1.2 Pflanzliste Nr. 2 - gebietsheimische Bäume im Außenbereich des Plangebietes (Geltungsbereich Teil B)

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

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

Bäume 1. Ordnung (Endhöhe > 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pubescens	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 (Endhöhe > 10 m und < 20 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

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

Bäume 3. Ordnung und Sträucher (Endhöhe < 10 m)

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

In dem Fachbeitrag Artenschutz³⁰ zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurden umfangreiche projektbezogene Artenschutzmaßnahmen entwickelt. Diese sind geeignet, eine Realisierung der vorliegenden Planung ohne einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu ermöglichen. Es handelt sich um Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches.

5.1 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Maßnahmen, für die es formal gesehen keine Rechtsgrundlage für Festsetzungen gibt bzw. die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden nachfolgend aufgelistet. Die rechtliche Sicherung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen erfolgt durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen. Die Verträge werden der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Maßnahme V1: Schonung von Gehölzen

Der vorhandene Gehölzbestand soll soweit möglich geschont werden um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze weitgehend zu erhalten. Während der Bauzeit sind die Gehölze, die erhalten bleiben, gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte ein Erhalt von Einzelbäumen nicht möglich sein, sind die Bäume durch entsprechende Ersatzanpflanzungen zu kompensieren.

Maßnahme V2: Zeitraum Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und Entfernung der Fassadenbegrünung

Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und die Entfernung der Fassadenbegrünung dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Anfallendes Schnittgut ist ebenfalls in diesem Zeitraum zu entfernen.

Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, vorher eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde stattgefunden hat und die Verbotsstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

Maßnahme V3: Baustellenausleuchtung

Generell ist zum Schutz von Fledermäusen und Insekten und zur Vermeidung kollisionsträchtiger Situationen die Ausleuchtung des Eingriffsraums mit UV-Licht-Anteilen (Verwendung von z.B. Natriumdampflampen oder getakteten LED-Leuchten) zu vermeiden.

Maßnahme V4: Nistkästen für eine Haussperlingskolonie

Zur Vermeidung einer temporär baubedingten Störung von Haussperlingsbruten ist im Umfeld des Plangebietes eine Ersatznistmöglichkeit in Form eines Kastens für eine Haussperlingskolonie anzubieten. Eine Anbringung an einen Einzelbaum oder an ein Gebäude/Scheune etc. ist denkbar.

³⁰ BG Natur, Beratungsgesellschaft Natur dbR: Fachbeitrag Artenschutz, Ortsgemeinde Mommenheim, Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“, Nackenheim, August 2018, aktualisiert Januar 2020

Maßnahme M1: Vier Meisenkästen und vier Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen im funktionalen Umfeld

Zum Ausgleich des Verlustes an Nistmöglichkeiten sowie zur Minderung eingriffsbedingter Störungen und zur Stärkung der lokalen Avifauna sind 4 Meisenkästen und 4 Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen an verbleibende Einzelbäume im Umfeld aufzuhängen.

(Da die Eintrittswahrscheinlichkeit der Besiedlung künstlicher Nisthilfen geringer ist als bei Natürlichen, ist die doppelte Menge der wegfallenden Nistmöglichkeiten erforderlich.)

5.2 WEITERGEHENDE PLANUNGSHINWEISE

Über die vorbeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.1) hinaus wurden im Fachbeitrag Artenschutz fachliche Empfehlungen ausgesprochen, die zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen beitragen können. Diese Minimierungsmaßnahmen sind zur Beachtung empfohlen.

Maßnahme M2: Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes durch Ein- und Durchgrünung

Gerade aufgrund der verdichteten Bebauung im Plangebiet kommt einer angemessenen Ein- und Durchgrünung für ein lebenswertes Wohnumfeld eine besondere Bedeutung zu. So können nicht überbaute Bereiche mit heimischen Laubbäumen 2. Ordnung, Hecken- und Strauchanpflanzungen, sowie Staudenrabatten bepflanzt werden. Neben der Belebung und Pflege des Orts- oder Stadtbildes, wird so auch eine Verbesserung Klimas sowie eine Lärminderung und Reinhaltung der Luft bewirkt. Grünstrukturen haben zudem eine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und tragen zum Artenschutz und zum Erhalt der Biodiversität bei. Die Auswirkungen des vorhabenbedingten Lebensraumverlustes (z.B. für Brutvögel) können durch diese Neubegrünung ebenso langfristig minimiert werden.

Bei Pflanzungen sollte generell darauf geachtet werden, dass ausschließlich auf einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zurückgegriffen wird.

Maßnahme M3: Nisthilfen fördern

An bestehenden und neuen Fassaden sowie an Einzelbäumen können Nisthilfen für die Ansiedlung insektenfressender Vogelarten (z.B. 1 Meisen-Kasten oder ein Kasten für einen Nischen- oder Halbhöhlenbrüter) und für Fledermäuse (z.B. ein Fassadenquartier oder eine Fledermaushöhle für die Anbringung an Bäume) gefördert werden. An den Fassadenoberkanten können z.B. einzelne Kästen oder eine bündige Reihe von Kästen bereitgestellt werden.

Maßnahme M4: Extensive Begrünung von Flachdächern

Durch eine extensive Begrünung von Flachdächern (Garagen, Hallen etc.) wird einerseits die Dachhaut vor UV-Strahlung geschützt, andererseits aber auch Niederschlagswasser zurückgehalten und in Folge der nachfolgenden schütterten Begrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzenarten (z.B. Sedum-Arten) Lebensräume für Insekten und Nahrungsräume für Vögel geschaffen. Eine nur wenige Zentimeter dicke Auflage leichter Bimslava als Pflanz- und Dränschicht belastet einerseits nicht die Statik und verhindert zuverlässig das Aufkommen unerwünschter Gehölze und ‚wuchernder‘ Pflanzen.

Weitere Informationen bietet die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FFL).

Hinweise an die Baufirmen

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

Hinweis Borngärten

Die Bezeichnung Borngärten weist auf eine natürliche Quelle hin. Quellbereiche sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. Eine Überprüfung und Rücksprache mit der zuständigen Wasserbehörde sollte erfolgen.

6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM NATURSCHUTZ

Für das im Nordwesten des Geltungsbereiches geplante Regenrückhaltebecken wurde ein Fachbeitrag Naturschutz³¹ erstellt, in dem eine Eingriffs-Ausgleichsanalyse durchgeführt wurde und artenschutzrechtliche Belange analysiert wurden. Ersatz- und Minderungsmaßnahmen sind erforderlich.

Maßnahmen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden und für die der Bebauungsplan rechtliche Möglichkeiten bietet, werden zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Maßnahmen, für die es formal gesehen keine Rechtsgrundlage für Festsetzungen gibt bzw. die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden nachfolgend in den Kapiteln 6.1 und 6.2 aufgelistet. Die rechtliche Sicherung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen erfolgt durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen. Die Zeitabläufe, die sich aus dem Charakter als CEF-Maßnahmen ergeben, werden dabei beachtet. Die Verträge werden der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

6.1 ERSATZ- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN

Maßnahme 3 ACEF

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von quartierbietenden Strukturen für Vögel und Fledermäuse durch die Fällung von Bäumen sind pro wegfallender Höhle/Struktur 2 neue Nisthilfen für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. im funktionalen Umfeld in geeigneten Strukturen aufzuhängen. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Für höhlenbrütende Vögel sind 12 künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen. Als Nisthilfen für Höhlenbrüter können z.B. Fa. Schwegler Nisthöhle 2GR oder Fa. Hasselfeldt Nistkasten Flugloch 32 mm oder Fa. Strobel Mardersicherer Höhlenbrüterkasten verwendet werden.

Für Fledermäuse sind ebenfalls 12 Quartiere aufzuhängen. Als Fledermausquartiere sind z.B. Fa. Schwegler 2F, 2FN, 1FF oder Fa. Hasselfeldt FLH oder Fa. Strobel Fledermaus-Flachkasten oder Rundkasten zu verwenden.

(Da die Wahrscheinlichkeit der Besiedlung künstlicher Nisthilfen bzw. Quartiere geringer ist als bei natürlichen, ist die doppelte Menge der wegfallenden Nistmöglichkeiten bzw. potenziellen Quartiere erforderlich.)

Maßnahme 4 M

Salz- und Sedimenteintrag: Entfernung durch regelmäßiges Ausbaggern und fachgerechte Entsorgung des Baggerguts.

³¹ vgl. BG Natur, Beratungsgesellschaft Natur dbR: Fachbeitrag Naturschutz, Regenrückhaltebecken, Neubaugebiet „Am Lazarienpfad“ Mommenheim, Nackenheim, Oktober 2019

6.2 VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

6.2.1 Baubedingte Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1

Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat wird nur dann erhalten, wenn folgende Maßnahmen eingehalten werden: Der Boden darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Zu beachten sind die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) und RAS-LP 4. Der Oberboden ist vor Ort im Bereich des Regenrückhaltebeckens oder anderweitig auf der Fläche des Neubaugebiets ‚Am Lazarienpfad‘ sinnvoll wiederzuverwenden, z.B. zur Modellierung des Geländes.

6.2.2 Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahme

Maßnahme V2

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände dürfen Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

In ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde 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).

Maßnahme V3

Die Gehölze außerhalb der Flurstücksgrenze (Bäume Nr. 11, 20, 22, 24, 25, 27, 28, 35, 36, 40, 41, 42, 43)³² sind zu erhalten. Im Zuge der Planung ist außerdem darauf zu achten, dass möglichst viele Bäume auf dem beplanten Flurstück erhalten werden. Gehölze, die erhalten werden, sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen. Dafür muss vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baumschutzzaun um den Stammbereich gestellt werden und während der gesamten Bauphase bis zum Abschluss der Baumaßnahmen vor Ort belassen werden. Eine Verdichtung im Wurzelbereich (entspricht Kronentraufe) durch Bauablagerungen bzw. Erdablagerungen in Stammnähe ist zu vermeiden.

Maßnahme V4

Zur Verminderung der Störung von Tieren durch Verlärmung, Bewegung verbunden mit optischen Reizauslösern, Licht und Erschütterungen bzw. Vibrationen ist die Bauzeitregelung einzuhalten.

³² vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Naturschutz, Abbildung 3, S. 11

7 ANHANG IV: VERORTUNG DER GEFORDERTEN NISTHILFEN

Aus den Forderungen der beiden Fachgutachten ‚Fachbeitrag Artenschutz‘³³ und ‚Fachbeitrag Naturschutz‘³⁴ sind zum Ausgleich des Verlustes an Nistmöglichkeiten insgesamt 33 Nistkästen im funktionalen Umfeld aufzuhängen.

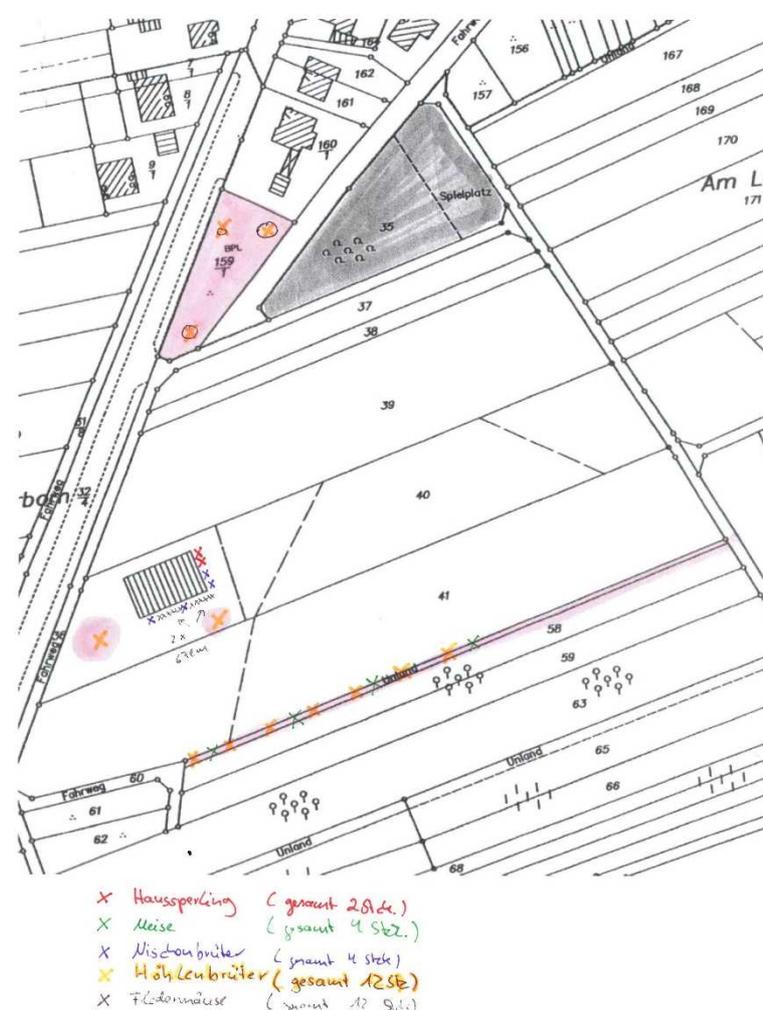
Fachbeitrag Artenschutz:

- 1 Haussperlingskasten Maßnahme V4)
- 4 Meisenkästen (Maßnahme M1)
- 4 Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen (Maßnahme M1)

Fachbeitrag Naturschutz:

- 12 Höhlenbrüterkästen (Maßnahme 3 A_{CEF})
- 12 Fledermausquartiere (Maßnahme 3 A_{CEF})

Karte zur Verortung der geforderten Nisthilfen



Verortung der geforderten Nisthilfen, maßstabslos;
Quelle: BG Natur, Nackenheim,
Stand: 04. Feb. 2020

³³ BG Natur, Beratungsgesellschaft Natur dbR: Fachbeitrag Artenschutz, Ortsgemeinde Mommenheim, Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“, Nackenheim, August 2018, aktualisiert Januar 2020

³⁴ BG Natur, Beratungsgesellschaft Natur dbR: Fachbeitrag Naturschutz, Regenrückhaltebecken, Neubaugebiet „Am Lazarienpfad“ Mommenheim, Nackenheim, Oktober 2019

Verortung der noch fehlenden Nistkästen

- | | |
|------------------------|---|
| 12 Höhlenbrüterkästen: | 1 Nistkasten an einem Baum auf Parzelle 40 (Gelände Leib) |
| | 11 Nistkästen in Gehölzteilen am Nazariusturm |
| 12 Fledermauskästen: | alle am Nazariusturm |

GEMEINDE MOMMENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚AM LAZARIENPFAD‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG	2
3	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	2
4	LAGE DES PLANGEBIETES.....	3
4.1	LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE	3
4.2	DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG	4
5.1	GRUNDSÄTZLICHES	4
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	5
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	7
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG.....	9
5.5	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	11
5.6	UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	13
6	VERFAHREN UND ABWÄGUNG.....	30
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	32
7.1	DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE.....	32
7.2	BODEN UND BAUGRUND.....	34
7.3	WASSERWIRTSCHAFT	35
7.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	36
7.5	SONSTIGE HINWEISE.....	37

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mommenheim hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Lazarienpfad‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von rund 4,7 ha. Hinzu kommen ca. 0,5 ha für externen Ausgleich. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

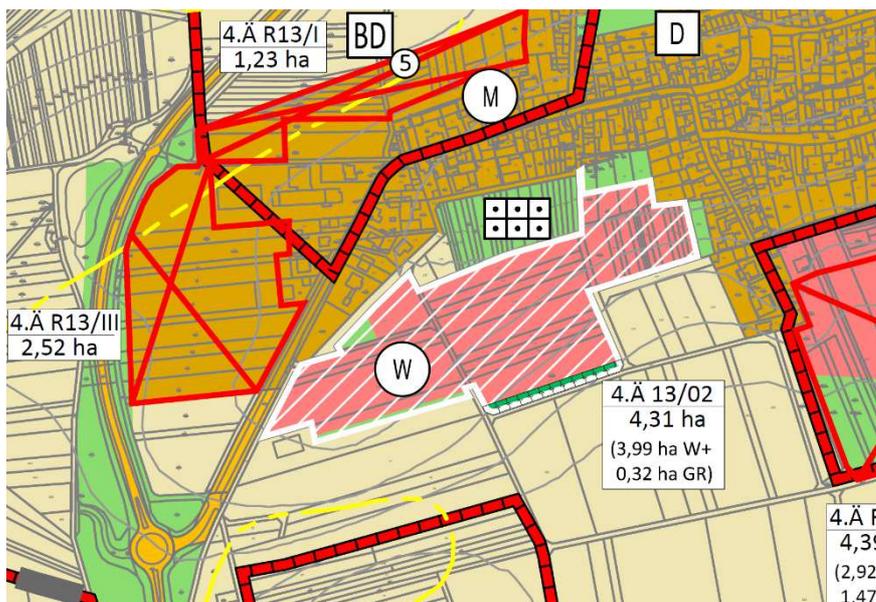
Die Gemeinde Mommenheim beabsichtigt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan Flächen für Wohnbauzwecke bereit zu stellen und somit ihren Charakter als attraktiven Wohnort zu festigen.

Im Hintergrund stehen auch verkehrliche Aspekte, nämlich die langfristige Zielsetzung der Gemeinde, eine durchgängige Verbindungsstraße von der Gaustraße im Westen zur Rheinstraße im Osten als Entlastung des Ortskerns zu schaffen. Entlang dieser neuen Sammelstraße soll sukzessive Wohnbauland entwickelt werden. Es ist vorgesehen, diese langfristige Entwicklung in verschiedenen, voneinander unabhängigen Bauabschnitten zu realisieren.

Mit dem Bebauungsplan ‚Am Lazarienpfad‘ soll nun der erste Schritt der geplanten Entwicklung vollzogen werden.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz stellt im Bereich des Plangebietes ‚Am Lazarienpfad‘ Wohnbauflächen, Grünflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Kleingärten‘ sowie landwirtschaftliche Flächen dar.¹ Im südlichen Randbereich wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklung) dargestellt.



Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (Genehmigungsfassung) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, Stand: August 2018

Der Bebauungsplan ‚Am Lazarienpfad‘ weist im überwiegenden Teil ein allgemeines Wohngebiet aus. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Ortsrandgärten‘, öffentliche Grünflächen sowie eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

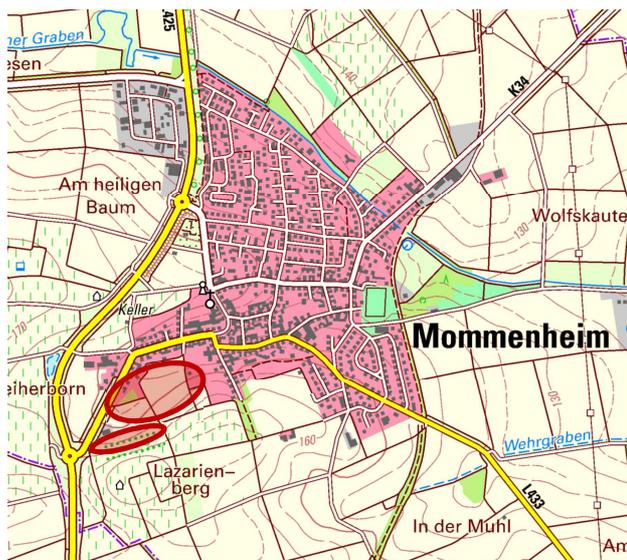
Im nördlichen Teil des Plangebietes weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Hier werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Ortsrandgärten‘ und allgemeines Wohngebiet anstelle von landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

¹ vgl. Verbandsgemeinde Rhein-Selz: 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2020, Teiländerungen Kögernheim, Ludwigshöhe, Mommenheim und Udenheim, Genehmigungsfassung, August 2018, S. 8

Die vorliegende Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Hierbei sollen Teile der landwirtschaftlichen Fläche als Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kleingärten‘ dargestellt werden.

4 LAGE DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE



Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang, Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, (Stand: August 2019)

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage von Mommenheim, am Ortseingang. Verkehrstechnisch erschlossen wird es durch die Kreisstraße K 38 (Gaustraße). Diese stellt eine Hauptverkehrsstraße der Gemeinde dar. Eine gute Erreichbarkeit bzw. Anbindung des Plangebiets ist daher gegeben.

Das Gelände hat in größeren Teilen eine moderate Hangneigung und fällt von Süden nach Norden sowie von Osten nach Westen hin ab.

Südlich des geplanten Baugebietes sind Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehen.

4.2 DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut. Es wird derzeit mehr als zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt (Getreideanbau). Weitere Strukturen sind Weideland, Brachfläche, Wiese, Parkplatz oder Feldgehölze.

Im Nordwesten befindet sich ein mit Laubbäumen überstandenes Areal und Reste eines ehemaligen Kinderspielplatzes. In diesem Bereich liegt auch eine Wasserentnahmestelle für die Sportplatzbewässerung. Der Norden des Plangebietes, angrenzend an die Böschungskante, wird durch Gärten, teilweise mit Gartenhäusern, geprägt. Weitere Gärten liegen im östlichen Teilbereich des Gebietes. Hier wachsen z.T. dichte Grün- und Gehölzstrukturen.

Im Norden und weiter im Osten schließt bestehende Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an. Entlang des südlichen Plangebietsrands grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie Weinberge an. Im Südwesten liegt eine landwirtschaftliche Lagerhalle. Sie dient derzeit als Abstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Maschinen und Gerätschaften. Im Westen wird das Plangebiet von der Gaustraße tangiert.

Die weiter südlich gelegenen Flächen, die für den naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehen sind, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am Südrand sind Gehölzbestände vorhanden.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb der Abgrenzung des geplanten Neubaugebietes sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehender Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Teil A im Norden und Teil B im Süden)

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2016) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dieser wurde nach der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Nach Norden wurde das Plangebiet um den Bereich der privaten Gärten erweitert, im Osten wurde der Geltungsbereich verkleinert.

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren im Wesentlichen auf dem fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept des Büros Weber-Consulting Beratungs GmbH. Dieses wird getragen von der Zielsetzung, ein attraktives und hochwertiges Wohngebiet für den Ein- und Familienhausbau in Anknüpfung an die umgebenen Quartiere zu entwickeln.

Im Plangebiet sollen vorwiegend Wohngebäude in lockerer Bebauung als Ein- oder Zweifamilienhäuser entstehen. Im Übergang zur Gaustraße ist die Errichtung von einzelnen Objekten mit einer Mehrzahl von Wohneinheiten vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über eine neue Anbindung von der Kreisstraße K 38 (Gaustraße) aus. Diese soll als Hauptachse ausgelegt werden und langfristig die

Funktion einer von West nach Ost verlaufenden Sammelstraße übernehmen und weitere künftige Erweiterungsflächen östlich des Plangebietes erschließen. Die weitere Verkehrserschließung wird von gebietsinternen Erschließungsstraßen übernommen.



Baugebiet ‚Am Lazarienpfad‘,
Städtebaulicher Entwurf, Lage-
plan, maßstabslos;
Quelle: Weber Consulting,
Pforzheim, Stand: 24.10.2019

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) beabsichtigt.

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gleiches gilt für alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauGB. Mit diesen Regelungen wird den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB - Begründung von Wohnnutzung – Rechnung getragen. Hier sollen vordringlich Flächen für hochwertiges Wohnen entstehen. Darüber hinaus verfolgen diese Einschränkungen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung der geplanten Wohnnutzung und der bestehenden Wohngebiete. Die ausgeschlossenen Nutzungen können und sollen größtenteils im Ortskern bzw. entlang der innerörtlichen Hauptstraßen verwirklicht werden. Sie werden als publikumsintensiv eingestuft und würden zusätzliches Verkehrsaufkommen im Gebiet erzeugen. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sollen aufgrund ihrer Flächenintensität und ihres Konfliktpotenzials nicht auf den im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen entstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Dies ermöglicht einerseits die Umsetzung der heute üblichen Bauformen und wirkt andererseits überdimensionierten Baukörpern und überhöhten Gebäudeansichten entgegen. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich darüber hinaus an den vorhandenen und ortsüblichen Baukörperstrukturen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) mit 0,35 unterhalb der Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zum einen soll dadurch einer an diesem Standort (Ortsrandlage) zu starken und untypischen Überbauung entgegengewirkt werden und zum anderen soll grundsätzlich die Bodeninanspruchnahme an dem bisher nur wenig versiegelten Standort begrenzt werden. Nach Westen entlang der Gaustraße ist in dem Teilgebiet WA 2 eine dichtere Bebauung denkbar. Hier wird mit einer GRZ von 0,4 die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft.

Darüber hinaus bleibt die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit um 50 % erhalten, um die erforderliche und heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung wird eine heute übliche Bebauung ermöglicht, die jedoch eine übermäßige Versiegelung verhindert, was insbesondere hinsichtlich der Lage am Ortsrand wünschenswert ist.

Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend den heutzutage nachgefragten Bauformen sind im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1a, b) maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Entlang der Gaustraße können im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 2) drei Vollgeschosse realisiert werden. Diese Regelungen entsprechen im Wesentlichen einer zeitgemäßen Bebauung. Ebenso wird der exponierten Lage des Gebiets Rechnung getragen.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Vermeidung innergebietslicher Spannungen soll die Höhe der baulichen Anlagen näher geregelt werden. Da das Plangebiet in seinem südöstlichen Teil geneigt ist und das Gefälle teilweise mehr als 10 % beträgt, sind insbesondere überhohe Gebädefassaden zur Talseite denkbar, die städtebauliche Spannungen auslösen würden. Generell werden Obergrenzen über Trauf- und Gebäudehöhen formuliert. Hinzu kommen flankierende bauordnungsrechtliche Bestimmungen.

Die Regelungen unterscheiden zunächst überwiegend flache und stärker geneigte Gebietsteile. In ersteren gelten einheitliche Höhengrenzen. Für die stärker geneigten Bereiche wird orientiert an der Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße getrennt in talseitig und bergseitige Lagen. So sind differenzierte Festsetzungen zur jeweiligen städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung nachgefragter Bauformen möglich. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück, um eine vorab bekannte und leicht nachvollziehbare Lage zu verwenden.

Maßstabsgebend für die Bemessung in den geneigten Bereichen sind Gebäude in bergseitiger Lage. Hier ist üblicherweise sowie nach der Exposition dieser Grundstücke und gemäß den vorgegebenen überbaubaren Flächen von der Errichtung nahe der Straße auszugehen. Deshalb werden mit 5,50 m Traufhöhe bis zu zwei Vollgeschosse mit senkrechten Wänden über Straßenniveau ermöglicht. Talseits besteht durch den fallenden Geländeverlauf einerseits die naheliegende und günstigste Option, die rückwärtige Seite für ein weiteres Geschoss unter dem Straßenniveau zu nutzen, und andererseits die Gefahr, dass bei zwei hohen Geschossen über Straßenniveau eventuell kombiniert mit Dachaufbauten überhohe Fassaden entstehen. Deshalb wird hier eine geringere Traufhöhe von 5,00 m vorgegeben.

Für Häuser mit Pultdächern, die nicht versetzt sind, also faktisch für einseitige Pultdächer, werden geringere maximale Gebäudehöhen festgelegt und ergänzend in den steilen Bereichen die Neigung der Dachfläche mit dem Geländeverlauf. Bei dieser Hausform wäre das Entstehen von nicht

gewollten, sehr massiven wirkenden Fassadenhöhen insbesondere zur Talseite ansonsten erlaubt und naheliegend. Die Errichtung dieses Haustyps bleibt gleichwohl möglich – solange flache bis mittlere Dachneigungen verwendet werden.

Oberhalb der Traufhöhe sind weitere Nutzungsmöglichkeiten durch Dachaufbauten zulässig. Hierzu werden ergänzende bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen, die zeitgemäße Wohnformen erlauben bei gleichzeitiger Vermeidung überhoch wirkender Ansichtsflächen.

Für Gebäude mit Flachdach wird zunächst die Traufhöhe, die hier als Wandhöhe zu verstehen ist, mit einem Zuschlag versehen, um eine einfassende Attika zu ermöglichen. Darüber hinaus soll analog zu den Dachaufbauten von geneigten Dachformen die erweiterte Nutzung in Form eines Staffelgeschosses gegeben sein. Zur Vermeidung sehr hoher durchgängiger Wände wird bestimmt, dass ein Staffelgeschoss allseitig gegenüber den Wänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten muss. Da Staffelgeschosse in bauaufsichtlicher Betrachtung eine eigene Traufhöhe haben, wird eine solche im Bebauungsplan als zulässig erklärt. Das Maß sieht eine Geschosshöhe über der Traufhöhe von zwei Vollgeschossen vor.

Generell ist zu betonen, dass durch die Bandbreite der Grundstücke mit unterschiedlicher Neigung und Lage zur Straße und auch zur Exposition - innerhalb der Höhen- und sonstigen Festsetzungen - eine Vielfalt von Gebäudeformen realisierbar ist. Die verschieden gute Eignung der einzelnen Grundstücke bezogen auf bestimmte Bau- und Hausformen sollte jedoch bei der Gebäudeplanung unbedingt beachtet werden. Hieraus können sich im Einzelfall Begrenzungen ergeben. Zum Beispiel ist in den stärker geneigten Bereichen häufig die Umsetzung eines eingeschossigen Versatzes bei den Gebäuden naheliegend bzw. für eine effektive Nutzung notwendig. Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass im vorliegenden Plangebiet nicht auf jedem Grundstück jede beliebige Bauform möglich ist. Dennoch verbleiben ausreichende Möglichkeiten zur Errichtung sinnvoller Gebäudestrukturen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der zulässigen Bauweise orientiert sich an der Absicht, am Standort ein hochwertiges und attraktives Wohngebiet zu schaffen. Dementsprechend wird auf verdichtete Bauformen verzichtet und nur Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zugelassen. Diese Haustypen entsprechen daneben auch gut der Lage des Baugebiets im Übergang von der Siedlung in die Landschaft. Für Doppelhäuser wurden im Bebauungsplan entsprechend geschnittene kleinere Grundstücke vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese Baufenster folgen den Straßen. Sie stellen ausreichenden Spielraum für die Platzierung von Baukörpern zur Verfügung.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet werden die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingeschränkt. Auf diese Weise sollen hier überlange Zufahrten über erhebliche Tiefen der Baugrundstücke ausgeschlossen werden und weitgehend unbebaute und ungestörte Freibereiche entstehen. Wo diese rückwärtige Zone direkt an einer Erschließungsstraße liegt, sind diese Betrachtungsweisen nicht relevant. Entsprechend sind dort die ausgeschlossenen Anlagen zulässig. Darüber hinaus wird die Anordnung von Garagen und Carports mit ihren Rück- und Seitenwänden an Straßenverkehrsflächen und

Wegen geregelt. Hier ist ein Heranrücken an die Verkehrsflächen nur mit einem Mindestabstand von einem Meter erlaubt. Damit möchte man verhindern, dass, insbesondere an Fußwegen enge Durchgänge entstehen. Der vorgesehene Abstand zur Frontseite der Garage soll dazu beitragen, einen weiteren Stellplatz vor der Garage zu ermöglichen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken bemisst sich nach der ‚Satzung der Ortsgemeinde Mommenheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze‘ vom 21.12.2017. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung) des Landes Rheinland-Pfalz.

Gemäß der Satzung bestimmt sich der Stellplatzbedarf bei den Wohngebäuden im Plangebiet nach den folgenden Vorgaben:

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.) je Wohneinheit (WE)
1	Wohngebäude	
1.1	Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser je Haushälfte, Reihenhäuser je Reihenhäuser mit Einliegerwohnung bzw. Wohngebäude mit max. 2 WE	2,0 Stpl. für die 1. WE, zusätzlich 1,0 Stpl. für die 2. WE (bis 60 m ²) bzw. 2,0 Stpl. für die 2. WE (über 60 m ²)
1.2	Mehrfamilienhäuser (= Wohngebäude mit 3 und mehr WE) und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,0 Stpl./ WE (bis 60 m ²) bzw. 2,0 Stpl./ WE (über 60 m ²)

Auszug aus der Anlage zu § 1 der Satzung der Gemeinde Mommenheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze
(Quelle: https://www.vg-rhein-selz.de/vg_rhein_selz/Datenarchiv/Satzungen/Mommenheim/Stellplatzsatzung_Mommenh_Lesefassung.pdf (Stand: 21. Dez. 2017))

Die Stellplatzsatzung ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung enthalten.

Hinsichtlich der Herstellung von Stellplätzen werden ergänzende bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auch die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 folgt dem Ziel, eine dem örtlichen Charakter gemäße begrenzte Dichte zu erreichen. Durch eine entsprechende Festsetzung werden bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden erlaubt sein. Dort wo Doppelhausgrundstücke möglich sind, soll die Anzahl auf eine Wohnung pro Wohngebäude beschränkt werden. Mit der gewählten Regelung möchte man eine an diesem Standort ungewollte Verdichtung verhindern, die ggf. mit einem höheren Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf einhergehen würde.

Im Teilgebiet WA 2 im Übergang zur Gaustraße ist die Errichtung von einzelnen Objekten mit einer Mehrzahl von Wohneinheiten gewollt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird nicht begrenzt. Sie regelt sich letztlich über die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück. Ziel ist hier, zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Miet- und Eigentumswohnungen beizutragen. Diese vorgesehene intensivere Nutzung erscheint im Bereich entlang der Kreisstraße K 38 (Gaustraße) verträglich.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Gemäß Festsetzung sind Böschungen und Aufschüttungen, die der Herstellung des Straßenkörpers dienen, auf den privaten Grundstücken zu dulden. Dies betrifft in der Regel den Gebäudevorbereich. Diese Flächen können in die Gestaltung der privaten Außenanlagen miteinbezogen werden, z.B. für Zufahrten zu den Grundstücken oder als gärtnerisch angelegte Flächen.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

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

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

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung sowie zur Dachlandschaft. Darüber hinaus werden Regelungen zur Fassadengestaltung, der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorgärten sowie zu Einfriedungen und Mülltonnenstandplätzen getroffen. Diese Festsetzungen sind auf den Gestaltungswillen der Gemeinde zurückzuführen.

Durch eine Einschränkung des Formen- und Materialkanons wird einerseits dem gestalterischen Anspruch der Gemeinde Mommenheim Rechnung getragen und andererseits das Auftreten von Spannungen innerhalb des Baugebietes vermieden. Zur Schaffung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde verwiesen. Sie sichert deren Herstellung in ausreichender Anzahl.

Um eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen.

Dächer

Als Dachformen sind unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauformen in der Regel Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Mit den gemäß der Planung zulässigen Dachformen und Dachneigungen wird den Bauherrn ein ausreichender Gestaltungsspielraum überlassen und gleichzeitig eine ortsbildangepasste Bebauung vorgegeben. Für die größeren Mehrfamilienhäuser an der Gaustraße wird das Formenspektrum zur Vermeidung eines heterogenen Erscheinungsbildes in der Orts- und Gebietseingangssituation auf Sattel- und Flachdächer begrenzt.

Auch die zulässigen Materialien und Farbtöne für die Dacheindeckung gestatten dem Bauherrn genügend Entfaltungsmöglichkeit. Aus gestalterischen Gründen nur nicht glänzende Materialien für die Dacheindeckung erlaubt. Mit dieser Regelung werden stark reflektierende oder leuchtende Dachdeckungen wegen ihrer potenziell unangenehmen Wirkung über das Grundstück hinaus verhindert. Oberflächen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, sind hiervon ausgenommen. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei dürfen bei Dacheindeckungen aus Gründen des Wasserschutzes nicht verwendet werden.

Die Traufhöhe von Zwerchhäusern oder -giebeln darf die für Gebäude festgesetzte Traufhöhe überschreiten. Das Maß dafür wurde so gewählt, dass diese Baustrukturen in einer sinnvollen

Weise in die Dachlandschaft integriert werden können. Gleichzeitig erfolgt damit eine Begrenzung, die sicherstellt, dass keine zu hohen Fassadenansichten entstehen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund der Topographie im Gelände sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern erforderlich. Hierzu werden gestalterische Vorgaben zur Höhenbegrenzung getroffen. Grundsätzlich soll auf größere Geländeänderungen im gesamten Plangebiet nach Möglichkeit verzichtet werden.

Wesentlich hierbei ist, dass Abgrabungen und Aufschüttungen maximal bis zu 1,25 m zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass größere Geländeänderungen auf den einzelnen Grundstücken vorgenommen werden. Die Begrenzung auf 1,25 m gilt insbesondere auch für den Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Frontseite der Gebäude. Eine Ausnahme hiervon wird nur für talseitige Grundstücke formuliert. Talseitige Grundstücke fallen in der Regel von der sie erschließenden Verkehrsfläche ab, so dass ggf. zur Straße hin Aufschüttungen erforderlich werden, um einen ebenen Zugang zum Gebäude zu ermöglichen. Sofern zu diesem Zweck Aufschüttungen über 1,25 m erforderlich werden, dürfen diese ausnahmsweise vorgenommen werden. Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird auch die Errichtung von Stützmauern geregelt. Soweit diese erforderlich sind, dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m realisiert werden.

Darüber hinaus werden auch Abgrabungen für Rampen zu Garagen zugelassen. Hierbei wird die maximal zulässige Neigung auf 15 % begrenzt, insbesondere um große Höhendifferenzen in den straßenzugewandten Bereichen zu vermeiden. Daneben sind die voranstehenden Vorschriften, die die Abgrabungen auf einen konkreten Wert beschränken, zu berücksichtigen.

Einfriedungen

Einfriedungen werden hinsichtlich der zulässigen Höhe beschränkt. Damit möchte die Gemeinde eine innerhalb des Gebietes abgestimmte Gestaltung erreichen.

Die Vorgaben zu Einfriedungen richten sich primär auf die Vorgärten. Unter Vorgärten wird hier die Zone zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zugewandten Bauflucht der Gebäude verstanden. Bei Eckgrundstücken sind alle Grundstücksseiten maßgebend, die an Straßen angrenzen. Diese Bereiche sind vom öffentlichen Straßenraum besonders gut zu sehen und bedürfen daher hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besonderer Vorgaben. Um zu verhindern, dass an diesen Stellen, dem Straßenraum zugewandt, sehr hohe Einfriedungen entstehen, wird hier eine maximale Höhe von 1,25 m vorgesehen. Damit soll ein ‚Einmauern‘ der Grundstücke verhindert werden.

Die verbleibenden Grundstücksseiten unterliegen nicht dieser Festsetzung. Hier sind Einfriedungen entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung bis zu 2,00 m möglich. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind.

Herstellung von Stellplätzen

Elektromechanische Parksysteme wie Doppelparker, auch bekannt als Duplexgaragen, Mehrfachparker oder Stapelgaragen, werden als nicht zulässig erklärt, da sie dem dörflichen Ortsbild, insbesondere der Ortsrandlage des Plangebietes, entgegenstehen können. Hierbei handelt es sich eher um ein städtisches Element für beengte innerörtliche Lagen. In der Gemeinde Mommenheim sind sie nicht ortstypisch.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen ist gegeben. Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt im Westen über die Kreisstraße K 38 (Gaustraße). Von der Gaustraße aus kann das Gebiet im Westen über die neue Zufahrt direkt erreicht werden.

Im Plangebiet selbst sind unterschiedliche Straßenkategorien vorgesehen. Konkret handelt es sich um die Haupteerschließung, die in West-Ost-Richtung von der Gaustraße kommend das Plangebiet durchquert. Über sie besteht langfristig die Möglichkeit, weitere künftige Erweiterungsflächen östlich des Plangebietes zu erschließen.

Diese spätere von West nach Ost verlaufende Sammelstraße soll als Hauptachse ausgelegt werden. Die Funktion wird durch eine beidseitige Bepflanzung betont. Gleichzeitig wird durch diese gestalterische Maßnahme eine Integration in das Wohnumfeld erreicht. Die Bäume sind in einem Multifunktionsstreifen, der einen Abstand zwischen privater Fläche und der Fahrbahn erzeugt, zwischen Gehweg und Fahrweg untergebracht. Dieser Streifen nimmt auch das straßenbegleitende Parken auf. Der geplante Querschnitt weist eine Breite von 13,00 m auf und unterteilt sich voraussichtlich wie folgt: Beidseitig ist ein 1,50 m breiter Gehweg vorgesehen. Ebenfalls beidseitig soll der angesprochene Multifunktionsstreifen in einer Breite von 2,00 m realisiert werden. Damit verbleiben für die Fahrbahn ausreichende 6,00 m.

Da keine direkten Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße K 38 (Gaustraße) angelegt werden dürfen, wird der gesamte Bereich entlang der Kreisstraße (Verkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg) einschließlich des Einmündungstrichters als ‚Bereich ohne Ein- und Ausfahrt‘ festgesetzt.

Die weitere Verkehrserschließung wird von gebietsinternen Erschließungsstraßen übernommen.

Im Norden besteht eine Anbindung an den alten Ortskern, die für den motorisierten Individualverkehr lediglich der Notbefahrbarkeit dienen soll, eine ständige Durchfahrt soll nicht möglich sein. Um dies zu gewährleisten, ist der Einsatz von Pollern vorgesehen.

Im Nordosten des Plangebietes, westlich der Ortsrandgärten, wird der bestehenden Wirtschaftsweg, der zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke entlang der Gaustraße erforderlich ist, im Bestand gesichert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ festgesetzt.

Fußläufig und auch für Radfahrer lässt sich die Anbindung an die Mommenheimer Siedlungsflächen und die freie Landschaft über die geplanten Straßen und ergänzende Wege abwickeln.

Technische Erschließung

• Niederschlags- und Schmutzwasser, Regenrückhaltung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären.

Zwischen dem Entwässerungsplaner und der Ortsgemeinde wurde festgelegt, dass ein wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoller Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser anzustreben ist. Da das Baugrund- und Versickerungsgutachten für das Plangebiet nur eine geringe Versickerungsrate ergeben hat, ist eine vollständige oder teilweise Versickerung von Regenwasser in den Untergrund nicht möglich.²

² vgl. Weber-Ingenieure GmbH: Email vom 11. Februar 2021

Das anfallende Regenwasser (RW) wird in Regenwasserkanälen zu einem offenen Regenrückhaltebecken im westlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 35) geleitet.

Für die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens und der Regenwasserkanalisation wurden neben dem Neubaugebiet ‚Am Lazarienpfad‘ (etwa 4 ha) zwei Erweiterungsoptionen mit insgesamt etwa 1 ha mitberücksichtigt.

Das Rückhaltebecken ist als Erdbecken konzipiert. Es soll mit einem Einstauvolumen von ca. 1.270 m³ und einer Einstautiefe von 1,50 m entstehen. Die Beckensohle hat eine (mittlere) Höhenlage von 145,10 m ü NHN. Im Nordwesten ragt das Becken ca. 1,8 m in das Grundstück des benachbarten Dorfgrabens. Die Planung des Regenrückhaltebeckens wurde mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt.

Der Drosselabfluss dieses Erdbeckens ist an das angrenzende Grabensystem, welches die Ortslage in östlicher Richtung durchfließt, angeschlossen. Bei der Prüfung der Hydraulik des Grabensystems, welche in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde durchgeführt wurde, wurde aus Sicherheitsgründen der Außengebietszufluss und die Drosselmenge des Regenrückhaltebeckens des Neubaugebiet berücksichtigt. Dies erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde. Das Grabensystem und das darauffolgende kurze Verdolungsstück ist hydraulisch ausreichend bemessen, um die angesetzten Zuflüsse schadlos abzuleiten.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser (SM) wird über ein separates SW-Kanalnetz an das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem (Mischwasser) angeschlossen.

- **Grundwasserthematik im Bereich des Regenrückhaltebeckens**³

Bei der entwässerungstechnischen Planung des Regenrückhaltebeckens wurde das Vorkommen von Schichtwasser im Bereich des künftigen Regenrückhaltebeckens ausführlich mit der Oberen Wasserbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD), abgestimmt. Grundlage waren Baggerschürfe und kleine Grundwassermessstellen in diesem Bereich, welche von dem geohydrologischen Fachbüro niedergebracht wurden.

Die Geologie ist geprägt von dünnen wasserführenden Schichten, die zeitweise Wasser und zeitweise kein Wasser führen. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist nicht feststellbar. Während es in der nassen Jahreszeit zu relativ hohen Schichtwasserständen kommen kann, fällt gemäß den Angaben der Gemeinde im Sommer über Monate die 5 m tiefe Sportplatzzisterne – unmittelbar neben dem geplanten Regenrückhaltebecken gelegen – trocken. Die Sohle des benachbarten Grabens befindet sich unterhalb der geplanten Beckensohle. In dem Dorfgraben ist im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens kein deutlicher Wasserstand feststellbar.

Gemeinsam mit dem Baugrundgutachter wurde ein Konzept ausgearbeitet, um der örtlichen Schichtenwasserthematik Rechnung zu tragen:

Die Aussperrung von Schichtenwasser aus dem geplanten Regenrückhaltebecken erfolgt per Drainagegraben inkl. Drainageleitung (etwa 0,5 m unterhalb der Beckensohle). Als zusätzliche Sicherung wird im Bereich der Böschung/Dammschüttung ab der Sohle der Drainagegräben dichtes Bodenmaterial eingebaut. Grundsätzlich wird ein System ohne Abdichtung der Beckensohle mittels einer Kunststoffolie bevorzugt, da damit gemäß Vorgabe des Wasserhaushaltsgesetzes der natürliche Wasserkreislauf mit einem kleinen Anteil an Versickerung im Regenrückhaltebecken gefördert wird. Mit der SGD wurde dahingehend Konsens erzielt, dass im Rahmen der Bauausführung von

³ vgl. Weber-Ingenieure GmbH: Email vom 12. Februar 2021

der geotechnischen Baubegleitung gemeinsam mit der SGD entschieden wird, ob zusätzlich eine Kunststoff-Dichtfolie eingebaut wird.

- **Außengebietswasser**

Gemäß der Entwässerungsplanung⁴ entwässern bei Starkregenereignissen Außenflächen mit einer Größe von etwa 9 ha diffus in Richtung der geplanten Erschließung.

Zum Schutz des Plangebietes gegen Starkregen, insbesondere der Grundstücke an der südlichen Bebauungsplangrenze, sind Maßnahmen erforderlich. Entlang der südlichen Gebietsgrenze wird die Anlage eines durchgängigen Erdwalls mit einer Höhe von etwa 30 cm und davor befindlicher Mulde (Breite 1,00 m, Tiefe 30 cm) verpflichtend festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird das Gebiet vor zufließendem Wasser geschützt.

Zwischen dem Abwasserwerk und der Gemeinde besteht Konsens darin, dass das Außengebietswasser am Rückhaltebecken vorbei direkt in das Grabensystem zu leiten ist. Geplant ist die schadlose oberflächige Ableitung im Starkregenfall über öffentliche Wege. Diese sollen im umgekehrten Dachprofil und mit Randsteinen zur Schaffung eines Abflussprofils ausgebildet werden. Die Muldensohle im Bereich des Ableitungswegs befindet sich durch die Erschließung am Tiefpunkt der Abfangmulden etwa 30 cm tiefer als die Oberkante des Weges, so dass erst ab einer Wassertiefe von 30 cm bei extremen Niederschlagsereignissen ein Abfluss über den Notwasserweg zu Stande kommt wird.

Der Bebauungsplan setzt die Ausbildung des Erdwalls und die Anlage der Mulde in den am südlichen Plangebietsrand gelegenen öffentlichen Grünflächen verpflichtend fest. Auch die für die schadlose oberflächige Ableitung des Außengebietswassers erforderlichen Wege im südwestlichen Teil des Plangebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Serviceweg‘ festgesetzt.

- **Versorgung mit weiteren Medien**

Die Neuerschließung kann in Abstimmung zwischen allen Versorgungsträgern erfolgen. Neue Leitungen sollen im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der üblichen Praxis koordiniert innerhalb öffentlicher Flächen gemeinsam mit den übrigen Leitungsträgern verlegt werden.

Eine Anbindung an die öffentlichen Systeme ist vorgesehen. Die technischen Bedingungen sind in der Erschließungsplanung zu prüfen.

5.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet hat Potenzial für den Feldhamster sowie als Brutstätte für europäisch geschützte Vogelarten (Bodenbrüter). Andere Habitatstrukturen wie z.B. Einzelbäume mit Höhlen oder Gebüsche haben das Potenzial Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögel zu sein. Durch vorhandene Kleinstrukturen haben Teile des Plangebiets ein Potenzial

⁴ vgl. Weber-Ingenieure GmbH: Email vom 11. Februar 2021

zur Nutzung durch streng geschützte Tierarten wie Eidechsen. Vor der Umstrukturierung der Flächen war daher eine artenschutzrechtliche Betrachtung⁵ und der Ausschluss der Betroffenheit nach § 44 BNatSchG notwendig.⁶

Ziel der durchgeführten Untersuchungen im Planungsgebiet ist die Überprüfung der Nutzung bzw. Eignung der betroffenen Flächen für planungsrelevante Tierarten. Aus den Erfassungsergebnissen können artenschutzrechtliche Betroffenheiten sowie Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen abgeleitet werden. Empfehlungen zur Abdeckung spezifischer Belange eventuell betroffener wildlebender und geschützter Arten werden davon unabhängig unterbreitet.⁷

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans und funktional verbundene angrenzende Flächen wurden untersucht. Auch außerhalb des Plangebietes gelegene naturschutzfachlich wertige Flächen wurden mit einbezogen. Dazu zählen die nordwestliche Gehölzfläche und der Bereich südöstlich des Plangebietes bis zum Hohlweg.⁸

Die Artenschutzrechtliche Prüfung gliedert sich in die Relevanzprüfung und die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung. Im Rahmen der Relevanzprüfung werden zunächst die Arten herausgefiltert, für die eine artenschutzrechtliche Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Abschichtung). Diese Arten müssen nicht weiter untersucht werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Untersuchungsraum 33 Vogelarten nachgewiesen werden konnten, davon 25 Vogelarten mit Status Brut bzw. Brutverdacht (13 Vogelarten im Wirkungsbereich des Planvorhabens) und 8 Vogelarten mit Status Gast.⁹

Neben den allgemein häufigen und ungefährdeten Vogelarten wurden im Plangebiet auch Arten nachgewiesen, die einen ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz haben (Ampel = „rot“). Dies sind die Feldlerche, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Steinkauz.¹⁰ Aus avifaunistischer Sicht wird die Wertigkeit des Untersuchungsraums insgesamt als mittel eingestuft.¹¹

Für die mit Brutstandort innerhalb des Wirkungsbereiches des Planvorhabens nachgewiesene Brutvogelart Haussperling wurde eine Einzelartprüfung durchgeführt. Die allgemein häufigen und ungefährdeten Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz (Ampel = grün), die von der Wirkung des Planvorhabens betroffen sind, wurden einer tabellarisch vereinfachten Prüfung nach hessischem Leitfaden unterzogen.¹²

Ein Nachweis des Feldhamsters gelang nicht, feldhamstertypische Bauten wurden nicht gefunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Feldhamster im Plangebiet und im Umfeld ausgestorben ist.¹³

⁵ vgl. BG Natur, Beratungsgesellschaft Natur dbR: Fachbeitrag Artenschutz, Ortsgemeinde Mommenheim, Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“, Nackenheim, August 2018, aktualisiert Januar 2020

⁶ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 1

⁷ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 4

⁸ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 7

⁹ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 8

¹⁰ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 8

¹¹ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 32

¹² vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 18, 32

¹³ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 19, 32

Im Plangebiet und nahen Umfeld wurden keine relevanten Reptilienvorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten), insbesondere keine Zauneidechsen, nachgewiesen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände nach BNatSchG kann ausgeschlossen werden.¹⁴

Teilbereiche des Plangebietes sind durch Gehölze geprägt. Dieser Lebensraum wird in Rheinhesen immer geringer, sodass hier von einer hohen ökologischen Wertigkeit zu sprechen ist.¹⁵

Ein ehemals im Plangebiet vorhandener Walnussbaum mit Steinkauzröhre ist bei dem Sturmereignis ‚Fabienne‘ am 23. September 2018 umgestürzt und wurde entsorgt. Die Fortpflanzungsstätte des Steinkauzes ist damit auf natürliche Art weggefallen und aus artenschutzrechtlicher Sicht für die weitere Planung nicht mehr relevant.¹⁶

Bezüglich der in der Artenschutzprüfung dargelegten, zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden projektbezogene Maßnahmen (Schutz, Vermeidung, Minderung) vorgeschlagen, die die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen, das unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes in jedem Fall zu beachten ist.¹⁷

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG konfliktmindernd durchzuführen (sog. "CEF-Maßnahmen": Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - continued ecological functionality).¹⁸

Als notwendige projektbezogene Maßnahmen benennt der Gutachter die folgenden:

Vermeidungsmaßnahmen¹⁹

- | | |
|-------------------|--|
| Maßnahme V1:..... | Schonung von Gehölzen
(Vermeidung Verlust von Nistmöglichkeiten) |
| Maßnahme V2:..... | Zeitraum Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und Entfernung der Fassadenbegrünung
(Vermeidung Tötung, Verletzung von Brutvögeln) |
| Maßnahme V3:..... | Baustellenausleuchtung
(Vermeidung kollisionssträchtiger Situationen) |
| Maßnahme V4:..... | Nistkasten für eine Haussperlingskolonie
(Vermeidung Störung Haussperlingsbrut) |
| Maßnahme M1:..... | vier Meisenkästen und vier Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen im funktionalen Umfeld
(Minderung eingriffsbedingter Wirkungen) |

Neben den vorgenannten Maßnahmen werden Hinweise an die Baufirmen und zu den Borngärten gegeben.

¹⁴ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 20, 32

¹⁵ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 32

¹⁶ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 21

¹⁷ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 28

¹⁸ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 29

¹⁹ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 29 f

Darüber hinaus werden fachliche Empfehlungen zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen ausgesprochen. Diese Minimierungsmaßnahmen sind unverbindliche Anregungen.

Planungshinweise, unverbindliche Anregungen²⁰

Maßnahme M2:..... Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes durch Ein- und Durchgrünung

Maßnahme M3:..... Nisthilfen fördern

Maßnahme M4:..... Extensive Begrünung von Flachdächern

„Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen, sowie einer Minimierungs- und Schutzmaßnahme notwendig.“²¹

Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht gesichert realisierbar. Sie werden soweit möglich gebietsintern bzw. ansonsten extern vorgesehen. Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger bzw. der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde werden die notwendigen Maßnahmen ausformuliert und an den Bebauungsplan gebunden. Um die Einhaltung zu gewährleisten und um Informationsverluste zu vermeiden, werden sie in einem Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ebenso werden die unverbindlichen Planungshinweise in den Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ aufgenommen und in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger bzw. der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

„Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist.“²²

Regenrückhaltebecken

Für das im Nordwesten des Geltungsbereiches geplante Regenrückhaltebecken²³ wurde ein Fachbeitrag Naturschutz²⁴ erstellt, in dem eine Eingriffs-Ausgleichsanalyse durchgeführt und artenschutzrechtliche Belange analysiert wurden.

Die Bestandserfassung der Gehölzparzelle ergab eine hohe Wertigkeit des vorgefundenen Biotoptyps. Nachgewiesen wurden der streng geschützte Grünspecht sowie benachbart der Haussperling (Art mit ungünstigem-schlechtem Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz).²⁵

Der Eingriffsbereich wird durch einen kleinräumigen Baumbestand geprägt. Im Landschaftsraum ‚Mittleres Selzbecken‘ zählt er zu einem landschaftsbildprägenden Element und besitzt eine gewisse Erholungsfunktion.²⁶ Das Grundstück ist im südwestlichen Teil mit Birken, Eschen, einer Eiche und Weiden bestockt. Diese Fläche weist einen waldähnlichen Charakter auf. Östlich hieran

²⁰ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 30 f

²¹ BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 32

²² BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 34

²³ siehe auch Ausführungen auf S. 10 f

²⁴ vgl. BG Natur, Beratungsgesellschaft Natur dbR: Fachbeitrag Naturschutz, Regenrückhaltebecken, Neubaugebiet ‚Am Lazarienpfad‘ Mommenheim, Nackenheim, Oktober 2019

²⁵ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Naturschutz, S. 19

²⁶ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Naturschutz, S. 19

grenzt eine Wiesenfläche mit vier Eschen an. Von Seiten des Forstamtes Rheinhessen wird der vorhandene Gehölzbestand nicht als Wald eingestuft.²⁷

Weitere Schutzgebiete sind von dem Eingriff nicht betroffen, obwohl sie teilweise nahe dabei liegen.²⁸

Durch den geplanten Eingriff werden die Schutzgüter Biotoptypen / Pflanzen, Tiere, Boden sowie Landschaftsbild / Erholungswert in mittlerem bis hohem Umfang beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen werden durch bauseitige Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen so gering wie möglich gehalten sowie durch Minderungsmaßnahmen verringert. Durch Ersatzmaßnahmen werden die meisten Beeinträchtigungen gleichwertig ersetzt. Nicht kompensiert werden kann der Bodenabtrag.

Die bauseitigen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ aufgenommen und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Als Ersatz- und Minderungsmaßnahmen benennt der Gutachter die folgenden:²⁹

- Maßnahmen 1 E: Anpflanzung von 33 gebietsheimischen Bäumen im Außenbereich des Neubaugebietes ‚Am Lazarienpfad‘.
Pro entfallendem Baum ist ein Ersatz von 1 Baum zu pflanzen.
- Maßnahme 2 M: Anlage neuer Biotop durch Einsaat von gebietsheimischen Blühmischungen im Außenbereich des Walls des Regenrückhaltebeckens, die extensiv zu begrünen sind (ca. 225 m²).
- Maßnahme 3 A_{CEF}: Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von quartierbietenden Strukturen für Vögel und Fledermäuse durch die Fällung von Bäumen sind pro wegfallender Höhle / Struktur 2 neue Nisthilfen für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. im funktionalen Umfeld in geeigneten Strukturen aufzuhängen (12 Höhlenbrüterkästen, 12 Fledermausquartiere).

In der Planung werden die Maßnahmen aufgegriffen.

Der Bebauungsplan setzt die Anlage von Biotopen durch Einsaat von gebietsheimischen Blühmischungen auf insgesamt 225 m² fest. Da das Regenrückhaltebecken kein Biotop, sondern eine Abwasseranlage darstellt, dürfen die neu anzulegenden Biotop nicht innerhalb der Einzäunung liegen. Diese werden auf den außerhalb der Einzäunung verbleibenden Flächen und im Bereich des Geltungsbereiches ‚Teil B‘ festgesetzt. Das gewählte Vorgehen wurde mit dem für den Fachbeitrag Naturschutz für das geplante Regenrückhaltebecken zuständigen Fachgutachter abgestimmt.

Für den baubedingten Verlust von 33 Einzelbäumen ist pro Baum ein Ersatz von einem gebietsheimischen Baum im Außenbereich zu pflanzen. Für eine standortgerechte und landschaftsbildtypische Bepflanzung von 33 gebietsheimischen Bäumen wird eine Fläche von rund 5.200 m² benötigt. Hierfür steht eine Ackerfläche im Süden des Plangebietes in der Gemarkung Mommenheim, Flur 12, Parzelle 41, zur Verfügung. Die Parzelle hat eine Größe von rund 0,9 ha und befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Der für den Ausgleich erforderliche Teilbereich wird

²⁷ vgl. Forstamt Rheinhessen, Email vom 28. Januar 2020

²⁸ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Naturschutz, S. 19

²⁹ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Naturschutz, S. 27 f

im Süden der Parzelle 41 in Anspruch genommen. Das Areal grenzt unmittelbar an bestehenden Baumbestand an. Die Ersatzfläche wird im Bebauungsplan zeichnerisch als externer Geltungsbe- reich ‚Teil B‘ festgesetzt. Das grundsätzliche Maßnahmenziel (Anpflanzung von 33 gebietsheimi- schen Bäumen) findet Eingang in die textlichen Festsetzungen.

Die weiteren Maßnahmen zur Anzahl der Nisthilfen für Vögel und der Quartiere für Federmäuse werden vertraglich zwischen dem Erschließungsträger und der Unteren Naturschutzbehörde si- chergestellt.

Schallschutz

Westlich und nördlich des Plangebietes verlaufen die Landesstraße L 425 und die Kreisstraße K 38 (Gaustraße, ehemals L 433). Innerhalb des Plangebietes ist eine von Westen nach Osten ange- legte Erschließungsstraße geplant. Diese soll als Ortsrandstraße den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet ableiten und langfristig eine Verbindung zwischen der Gaustraße im Westen der Ge- meinde und der Rheinstraße im Osten der Ortslage herstellen.

Eine landwirtschaftlich genutzte Halle grenzt im Südwesten an das Plangebiet an. Diese wird der- zeit zum Abstellen von Maschinen und Geräten eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Der Betrieb soll altersbedingt in absehbarer Zeit aufgegeben werden. Da keine Fortführung der land- wirtschaftlichen Nutzung beabsichtigt ist, wurde das Grundstück der Halle vorsorglich in die schall- technischen Untersuchungen mit aufgenommen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung³⁰ war zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang durch die direkte Nachbarschaft zwischen Straßen und Wohngebäuden einerseits und zur land- wirtschaftlichen Halle andererseits eine Lärmproblematik verursacht wird. Zu den vorgenannten Fragestellungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen und zum Gewerbelärm wurden schalltechni- sche Modellrechnungen durchgeführt. Als Grundlage wurde ein vereinfachtes digitales Rechen- modell erstellt.³¹ Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen wurden entsprechend der jeweiligen Lärmart spezifische Regelungen getrennt für Straßenverkehr und Gewerbe ermittelt.

• Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Straßenverkehrsgeräusche im Plan- gebiet ermittelt und beurteilt, um zu prüfen, ob Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrsge- räuschen für die geplante Nutzung als Wohngebiet erforderlich sind. Hierbei wurden die Straßen L 425, K 38 / Gaustraße und die geplante Ortsrandstraße einbezogen.³²

Basis für die Ermittlung der Straßenverkehrsgeräusche bilden Verkehrsprognosen für die künftige Belastung der Straßen. Diese wurden aus Zählraten der Elektronischen Verkehrszählung 2014³³, ergänzt durch eine Zählung der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz auf der Gaustraße im September 2017, hochgerechnet.

Für die geplante Ortsrandstraße wurde eine eigene Abschätzung der zu erwartenden Verkehrs- zahlen vorgenommen. Um den notwendigen Schallschutz für die Wohnbebauung im Plangebiet auch bei einer künftigen Verlängerung der Ortsrandstraße bis zur Rheinstraße ableiten zu können,

³⁰ isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung: Gemeinde Mommenheim, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“, Bericht Nr. i-2017-13-66, Bitburg, 12. Oktober 2017

³¹ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 25

³² vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 5

³³ vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellt

zielt die überschlägige Verkehrsprognose auf diesen Endzustand ab. Der resultierende Verkehr auf der Ortsrandstraße wird auch dem künftigen Verkehr auf der K 38 / Gaustraße im Nahbereich des Plangebietes zugeschlagen, um der längerfristigen Verkehrsentwicklung Rechnung zu tragen. Dies entspricht einer ‚worst case‘-Betrachtung.³⁴

Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf den betrachteten Straßen wurden in Abstimmung mit der Verwaltung wie im Bestand angesetzt. Darüber hinaus wurde für die K 38 / Gaustraße am Westrand des Plangebietes eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h untersucht. Auf der Ortsrandstraße wurden 30 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit angesetzt.³⁵

Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche kommt zu folgendem Ergebnis:

„In weiten Teilen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten eingehalten. Überschreitungen beschränken sich auf folgende Bereiche:

- einen Korridor beidseitig der Fahrbahn der Ortsrandstraße (mit Überschreitungen ≤ 5 dB(A))
- einen Streifen entlang der K 38 / Gaustraße im Westen des Plangebietes (mit Überschreitungen ≤ 10 dB(A))

Diese Ergebnisse beinhalten keine Abschirmung durch Bebauung und stellen somit einen Maximalfall dar.

Gemäß dem Gutachten sind verschiedene Ansatzpunkte für Lärmschutz möglich:³⁶

- Maßnahmen zur Minderung der Emissionen, z.B. eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit,
- Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg – aktive Maßnahmen, z.B. Lärmschutzwände und -wälle,
- Vorkehrungen an der zu schützenden Bebauung – passive Maßnahmen, z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüfter, ggf. in Kombination mit geeigneter Grundrissorientierung von Wohnungen und/oder geeignete Anordnung von Außenwohnbereichen.

Durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der K 38 am Westrand des Plangebietes auf 50 km/h, können die Geräuscheinwirkungen an der K 38 um 2 – 2,5 dB(A) gemindert werden.

Zwischenzeitlich wurde eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme³⁷ zur Verlegung des Ortsschildes auf der K 38 / Gaustraße beauftragt, mit dem Ziel, die Lage des Ortsschildes zu optimieren, da die Verlegung des Ortseingangs begleitende Baumaßnahmen wie Beleuchtung und Gehwege erfordert.³⁸ Zur Verlegung des Ortsschildes wurden in einem iterativen Prozess schalltechnische Berechnungen mit veränderter Lage des Ortsschildes durchgeführt. Hierbei wurden auch die

³⁴ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 25 f

³⁵ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 26

³⁶ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 14

³⁷ isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Am Lazarienpfad der Ortsgemeinde Mommenheim, Ergänzende schalltechnische Stellungnahme zur Verlegung des Ortsschildes auf der K 38 / Gaustraße (Projekt-Nr. 2019-041), Bitburg, 26. Juni 2019

³⁸ vgl. isu: ... Ergänzende schalltechnische Stellungnahme, S. 1

Abgrenzungen der Gebietsnutzungen und der Baugrenzen im Plangebiet an den aktuellen Stand des Bebauungsplans angepasst.³⁹

Zur Minderung der Straßenverkehrsgeräusche sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die o.g. Tempobeschränkung auf der K 38 reicht alleine nicht aus.

Die verbleibenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten sind durch passive Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Einmündungen von Straßen und Fahrwegen, Erschließungsfunktion der Ortsrandstraße, teilweise bereits Tempo 30) kommen passive Maßnahmen an der Außenhülle der zu schützenden Bebauung in Betracht. Als Grundlage hierfür wurden ‚Lärmpegelbereiche‘ festgelegt, aus denen sich die konkreten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben. Den passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind auf der Grundlage der DIN 4109-1 für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet die folgenden Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:⁴⁰

- entlang der Ortsrandstraße: Lärmpegelbereich III
- im Nahbereich der K 38: Lärmpegelbereich IV bzw. III

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Maßnahmen auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche im Nahbereich der Straßen mit nächtlicher Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte festgesetzt.

Darüber hinaus wird für die Baugrundstücke an der K 38 mit Straßenverkehrsgeräuschen über 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts eine Grundrissorientierung empfohlen. So sollten Außenwohnbereiche wie Terrassen und andere Freisitze auf der Südostseite der Gebäude angeordnet werden. Zum Schlafen genutzte Räume sollten mit Fenstern zur abgewandten Gebäudeseite ausgestattet werden (Südseite der Gebäude). Andernfalls sind Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Luftschalldämmung der Außenbauteile nicht verringern.⁴¹

Um einen vorsorglichen Schallschutz im Hinblick auf die langfristig möglichen Belastungen durch Straßenverkehrsgeräusche von der Ortsrandstraße bzw. der K 38 im Westen des Plangebietes sicher zu stellen, wird empfohlen, Schlafräume in Bereichen mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.⁴² Die 45 dB(A)-Isophone ist in der Planzeichnung eingetragen.

• **Gewerbelärm**

Im Zusammenhang mit der derzeitigen Nutzung der Halle durch den Landwirt wurden potenzielle Restriktionen für die geplante Wohnnutzung durch Lärmeinwirkungen ermittelt. Ebenso wurde eine potenzielle Folgenutzung der Halle als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur solche Nutzungen zulässig sind, die das angrenzenden Wohnen nicht wesentlich stören, schalltechnisch geprüft.⁴³

³⁹ vgl. isu: ... Ergänzende schalltechnische Stellungnahme, S. 1

⁴⁰ vgl. isu: ... Ergänzende schalltechnische Stellungnahme, S. 2

⁴¹ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 17 f

⁴² vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 18

⁴³ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 27

Derzeitige Nutzung der Halle durch den Landwirt

Die derzeitige Nutzung der Halle durch den Landwirt wurde im Rahmen einer örtlichen Bestandsaufnahme erfasst.⁴⁴ Zu den lärmrelevanten Aktivitäten wurden vom Landwirt Informationen erhoben. Die Geräuschemissionen wurden anhand von Referenzwerten und Erfahrungswerten bestimmt.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die mit dem Normalbetrieb der Halle (saisonal und fast ausschließlich tagsüber zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr) verbundenen Geräuscheinwirkungen die gemäß TA-Lärm in allgemeinen Wohngebieten geltenden Tag-Immissionsrichtwerte einhalten.⁴⁵

Die Nutzung der Halle nachts beschränkt sich auf wenige Ereignisse (2 bis 3 mal pro Jahr). Sie wird nach den Kriterien für seltene Ereignisse der TA Lärm beurteilt.

Am Rande der Bauflächen überschreiten die Beurteilungspegel für die Geräuschemissionen den Immissionsrichtwert um weniger als 3 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen dagegen können in einem deutlich größeren Bereich die nach der TA Lärm zulässigen Höchstwerte für Spitzenpegel überschreiten. Insgesamt bleiben die Spitzenpegel jedoch auch am Rand des Plangebietes im Nahbereich der Halle in einem Rahmen, der keine Gesundheitsgefahr erwarten lässt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Aktivitäten bis nachts 24.00 Uhr beendet sind, so dass im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) eine mehrstündige Ruhepause bleibt. Die erhöhten Geräuscheinwirkungen an wenigen Nächten im Jahr können unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls (bzgl. Häufigkeit, Dauer, Ausmaß der Geräusche) und der beabsichtigten Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in absehbarer Zeit im Rahmen der Abwägung für einen gewissen Zeitraum (bis zur Aufgabe der Nutzung durch den Landwirt) als noch vertretbar bewertet werden.⁴⁶

Die Argumentation des Fachgutachters erscheint schlüssig. Dem soll gefolgt werden.

Von Seiten des Fachgutachters wird die Überlegung vorgeschlagen, die Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes bis zur Aufgabe der Hallennutzung durch den Landwirt, was in ansehbarer Zeit erfolgen soll, zurückzustellen.⁴⁷

Potenzielle Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet⁴⁸

Für ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, wurden die Emissionen in Anlehnung an die DIN 18005 Teil 1 in Form eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) angesetzt. Für eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, wurden Emissionspegel (pro Quadratmeter Grundstücksfläche) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Die Schallausbreitungsrechnungen haben zum Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (und die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm) in allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden.

⁴⁴ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 19

⁴⁵ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 27

⁴⁶ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 27

⁴⁷ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 27

⁴⁸ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 27

Fazit⁴⁹

Hinsichtlich des Gewerbelärms kann zusammenfassend festgehalten werden, dass mit der derzeitigen Nutzung des Grundstücks durch den Landwirt Restriktionen für die geplante Wohnnutzung verbunden sind.

Eine potenzielle Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist unter den genannten Rahmenbedingungen kein Hindernis für die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Weiteres Vorgehen

Da die landwirtschaftliche Halle außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegt, wird die Einhaltung der erforderlichen Lärmwerte für ein eingeschränktes Gewerbegebiet in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Halle sowie dem beauftragten Erschließungsträger und der Ortsgemeinde gesichert. Der Vertrag liegt unterschrieben vor.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird ein eigener Bebauungsplan für den Bereich der Halle aufgestellt, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Es ist vorgesehen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Verbandsgemeinde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

Radonpotenzial

Aufgrund der Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Bereiches von erhöhtem und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohem Radonpotenzial wurden für den Planbereich Radonmessungen durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens wurde die Radonaktivitätskonzentration im Boden untersucht, um festzustellen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen zum Schutz vor Radon bei der Bebauung der Fläche zu empfehlen sind.

Die Ergebnisse wurden in einem Bericht⁵⁰ schriftlich festgehalten.

Im Rahmen der Untersuchung wurden entsprechende Messungen im Plangebiet veranlasst. Vor Einbringen der Kernspurdetektoren (Dosimeter) wurde die Untersuchungsfläche am 17. Juli 2018 in 1 Meter Höhe über dem Boden auf Anomalien der Gamma-Strahlung untersucht, um Hinweise auf oberflächennahe Materialwechsel des Baugrundes zu erhalten. Die Integrationszeit je Messpunkt betrug 50 Sekunden.⁵¹

Ebenfalls am 17. Juli 2018 wurden 22 Radonmessbohrungen abgeteuft. Zwei weitere Radonmessungen wurden einen Tag später eingerichtet. Die Dosimeter blieben 22 bis 23 Tage im Untergrund. Die in diesem Zeitraum gemessenen mittleren Aktivitätskonzentrationen liegen in einem niedrigen bis leicht erhöhten Aktivitätskonzentrationsbereich von $13,5 \text{ kBq/m}^3 \pm 20\%$ bis $42,3 \text{ kBq/m}^3 \pm 20\%$.⁵²

⁴⁹ vgl. isu: ... Schalltechnische Untersuchung, S. 27

⁵⁰ GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft, BPL „Am Lazarienpfad“, Mommenheim, Bericht, Oppenheim, 06. September 2018

⁵¹ Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 9

⁵² Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 21

Vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) sowie dem Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) wurden entsprechend der Höhe der gemessenen Radonaktivitätskonzentrationen Radonvorsorgegebiete definiert:⁵³

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0):	< 20 kBq/m ³ (20.000 Bq/m ³)
Radonvorsorgegebiet I (RVK I):	> 20 – 40 kBq/m ³
Radonvorsorgegebiet II (RVK II):	> 40 – 100 kBq/m ³
Radonvorsorgegebiet III (RVK III):	> 100 kBq/m ³

Die Einordnung in eine Radonvorsorgeklasse durch das Gutachten erfolgt nicht alleine auf Grundlage der gemessenen Radonkonzentration, sondern berücksichtigt auch die gleichzeitig gemessenen bodenphysikalischen Faktoren, den Bodenaufbau und temporäre Variablen wie Bodenfeuchte und Witterungseinflüsse, die die innerhalb eines Zeitraumes gemessene Radonaktivitätskonzentration beeinflussen und Einfluss auf die Radonverfügbarkeit im Boden haben. Die verwendete Zuordnung durch die Maßzahlen für die Radonverfügbarkeit beruht auf einem verschärften Zielwert von maximal 250 Bq/m³ Raumluft, um den Anforderungen des Gesetzgebers gerecht zu werden.⁵⁴

Für das Plangebiet werden auf Grundlage der Untersuchungen Radonpräventionsmaßnahmen gemäß der Radonvorsorgegebietsklasse RVK I empfohlen.⁵⁵

Die typischen Radonpräventionsmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet RVK 1 sind in der Begründung unter ‚Hinweise zur Realisierung‘ aufgeführt.

Das Gutachten beruht auf punktuellen Messungen. Sofern durch bauvorbereitende Aushubarbeiten oder Baugrunduntersuchungen festgestellt wird, dass das Gründungsniveau des Gebäudes bis in die tertiären Sedimente reicht, so wird dringend empfohlen, den/einen Radongutachter hinzuzuziehen, um die Eignung der vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen in diesem Bereich zu überprüfen. Sofern verkarstete Gesteine bis in eine Distanz von 1 m zum Gründungsniveau anstehen, wird ebenfalls dringendst empfohlen, den Radongutachter hinzuzuziehen. Aufgrund der geänderten Gaswegsamkeiten muss unbedingt eine Neubewertung der Radonsituation für das konkrete Bauvorhaben erfolgen.⁵⁶

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass solange keine detaillierten Pläne zum Gründungsaufbau vorliegen, der aufgelistete Maßnahmenkatalog als allgemeine Empfehlung zu betrachten ist.⁵⁷

Baugrund

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde ein Baugrundgutachten und orientierende chemisch-analytische Untersuchung⁵⁸ veranlasst. Im Bereich des geplanten Neubaugebietes wurden die Boden- und Wasserverhältnisse im Hinblick auf die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und den Straßenbau untersucht. Ebenso war im Rahmen einer orientierenden Untersuchung die chemische Beschaffenheit der Böden im Hinblick auf die Entsorgung auf der Grundlage der

⁵³ Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 26

⁵⁴ Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 27

⁵⁵ Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 27

⁵⁶ Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 28

⁵⁷ Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 28

⁵⁸ baucontrol: Umwelttechnischer Bericht und Geotechnische Beratung zur Erschließung, Bauleitplanverfahren ‚Am Lazarienpfad‘, Ortsgemeinde Mommenheim, Bingen, 12. Januar 2018

LAGA TR nachzuweisen.⁵⁹ Die Ergebnisse betreffen in erster Linie die geplanten erschließungstechnischen Arbeiten und weniger die Inhalte des Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt gemäß der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau in unmittelbarer Nähe, jedoch außerhalb eines vermuteten Rutschgebietes.

Der im Plangebiet angetroffene Gehängelehm bzw. Alluvialboden neigt in Hanglagen bei stärkerem Wasserandrang zu Rutschungen. Die Feinsandlagen in den Mergelschichten bergen bei starker Wasserführung eine Rutschgefahr in sich.⁶⁰

Schichtwasser wurde in Teilen des Plangebietes angetroffen. Schichtwasserzuläufe unterliegen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.⁶¹

Im Rahmen des Gutachtens wurden bis auf erhöhte TOC⁶²- und Nickelgehalte keine Anhaltswerte für erhöhte Stoffkonzentrationen im Plangebiet festgestellt. Die Böden können gemäß der LAGA TR i.d.R. einer uneingeschränkten (Z 0) bzw. einer eingeschränkten (Z 1.1) Verwertung zugeführt werden. Im Zuge der Bauausführung können zur Abgrenzung der jeweiligen Einbauklassen bzw. je nach Entsorgungsweg zusätzliche bzw. ergänzende Untersuchungen erforderlich werden.⁶³

Der Bodengutachter empfiehlt für die einzelnen Bauvorhaben die Durchführung individueller bauprojektbezogener Baugrundgutachten mit Gründungsvorschlag.

Umgebende landwirtschaftliche Nutzungen

In einer dörflich geprägten Ortslage der Größe von Mommenheim ist es unumgänglich, dass bauliche Nutzungen und Landwirtschaft in enger Berührung/Verzahnung zueinanderstehen. Überall grenzen an das Siedlungsgebiet mehr oder minder dicht die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Und auch innerorts oder am Ortsrand ist die landwirtschaftliche Nutzung durch die Hofstellen der Betriebe präsent – mit den entsprechenden Auswirkungen landwirtschaftlicher Betriebsgeräusche. Dieses Faktum sollte den Bewohnern dörflicher Siedlungsgebiete bewusst sein.

Im Süden und Südosten des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftlich bzw. weinbaulich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Mit Bezug auf die Nachbarschaftsverhältnisse ist am Südrand des Plangebietes im Übergang der Wohnbebauung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine 8,0 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen. Der Abstand zwischen Baugrenze der Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche soll insgesamt 13,0 m bzw. 18,0 m betragen, wodurch eine hinreichende Abschirmung gegeben ist.

Im Südosten des Plangebietes, angrenzend an den Bereich ‚Ober dem Brauersgarten‘, trennt eine 5,4 m breite Planstraße bzw. der bestehende, 5,2 m breite Wirtschaftsweg die geplante Wohnbebauung von den landwirtschaftlichen Flächen, so dass diese nicht unmittelbar aneinander angrenzen. Konflikte zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung sind daher minimiert.

⁵⁹ vgl. baucontrol: Umwelttechnischer Bericht ..., S. 4

⁶⁰ vgl. baucontrol: Umwelttechnischer Bericht ..., S. 8

⁶¹ vgl. baucontrol: Umwelttechnischer Bericht ..., S. 7

⁶² Kohlenstoff C) organisch

⁶³ vgl. baucontrol: Umwelttechnischer Bericht ..., S. 16

Im Nordosten grenzen lediglich zwei geplante Wohnbaugrundstücke an die Flächen ‚Brauersgarten‘ an, die durch Gärten und Grünbestände geprägt sind und nicht durch Landwirtschaft. Darüber hinaus hat die Ortsgemeinde die beiden unmittelbar östlich angrenzenden Parzellen 130 und 129 gekauft, so dass diese einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Konflikte zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft

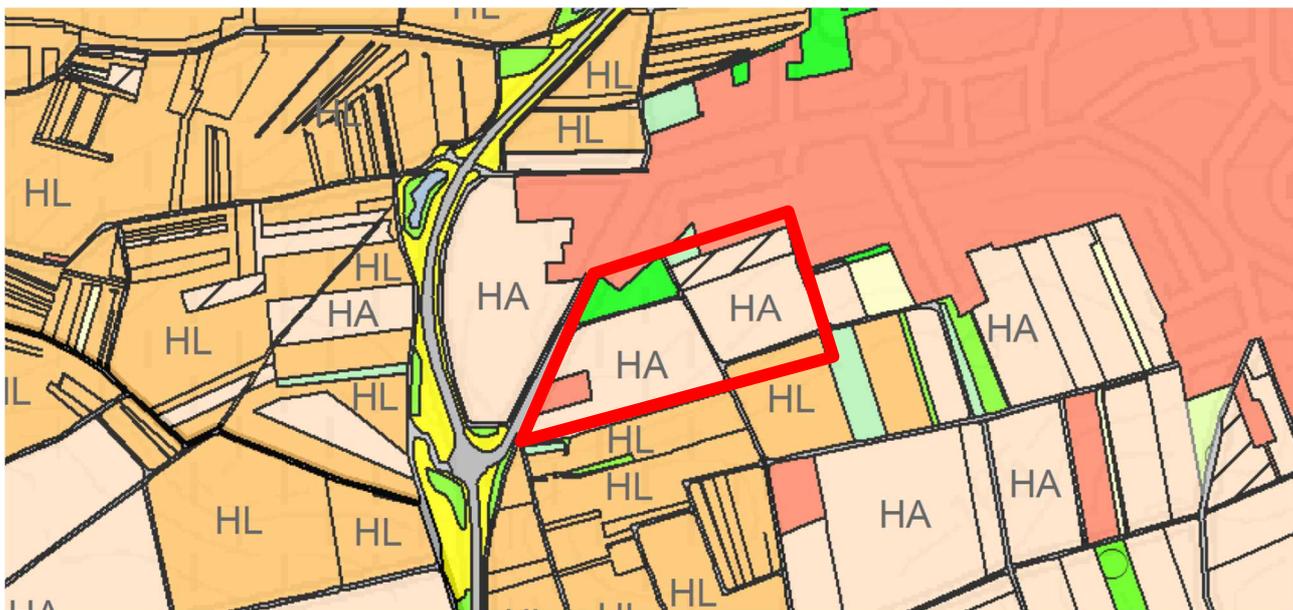
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur ‚Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren‘ nach § 13b BauGB. In Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Dennoch muss sich die Gemeinde mit den Belangen von Natur und Landschaft nach dem ihnen zukommenden Gewicht auseinandersetzen.

• Landschaftsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz⁶⁴ wurden Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Umsetzungsvorschläge erarbeitet, die insbesondere im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden sollen. In diesem Abschnitt werden die Erkenntnisse der Landschaftsplanung für das konkrete Planungsvorhaben berücksichtigt.

Die folgende Abbildung zeigt die wichtigsten **Biotoptypen** aus der Kartierung zum Landschaftsplan.



Biotoptypen der Landschaftsplanung; Quelle: bhm 2019 Plan 5 Themenkarte Biotoptypen Bestand
HA=Acker; HL=Rebkulturen und Rebbrachen; HK=Obstanlagen

Pflanzen und Tiere: Die Biotopausstattung weist das Plangebiet als regionstypischen, relativ gut strukturierten Ortsrand aus. Hier entstehen durch die geplante Bebauung Lebensraumverluste für Pflanzen- und Tierarten. Direkt betroffen sind der Haussperling und der Steinkauz (siehe Ausführungen zum Thema ‚Artenschutz‘ ab Seite 13). Zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des

⁶⁴ bhm Bresch Henne Mühlinghaus: Landschaftsplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030, Verbandsgemeinde Rhein-Selz, Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Bruchsal, 10. April 2019

§ 44 BNatSchG ist die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen, von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und von Ersatzmaßnahmen notwendig.⁶⁵

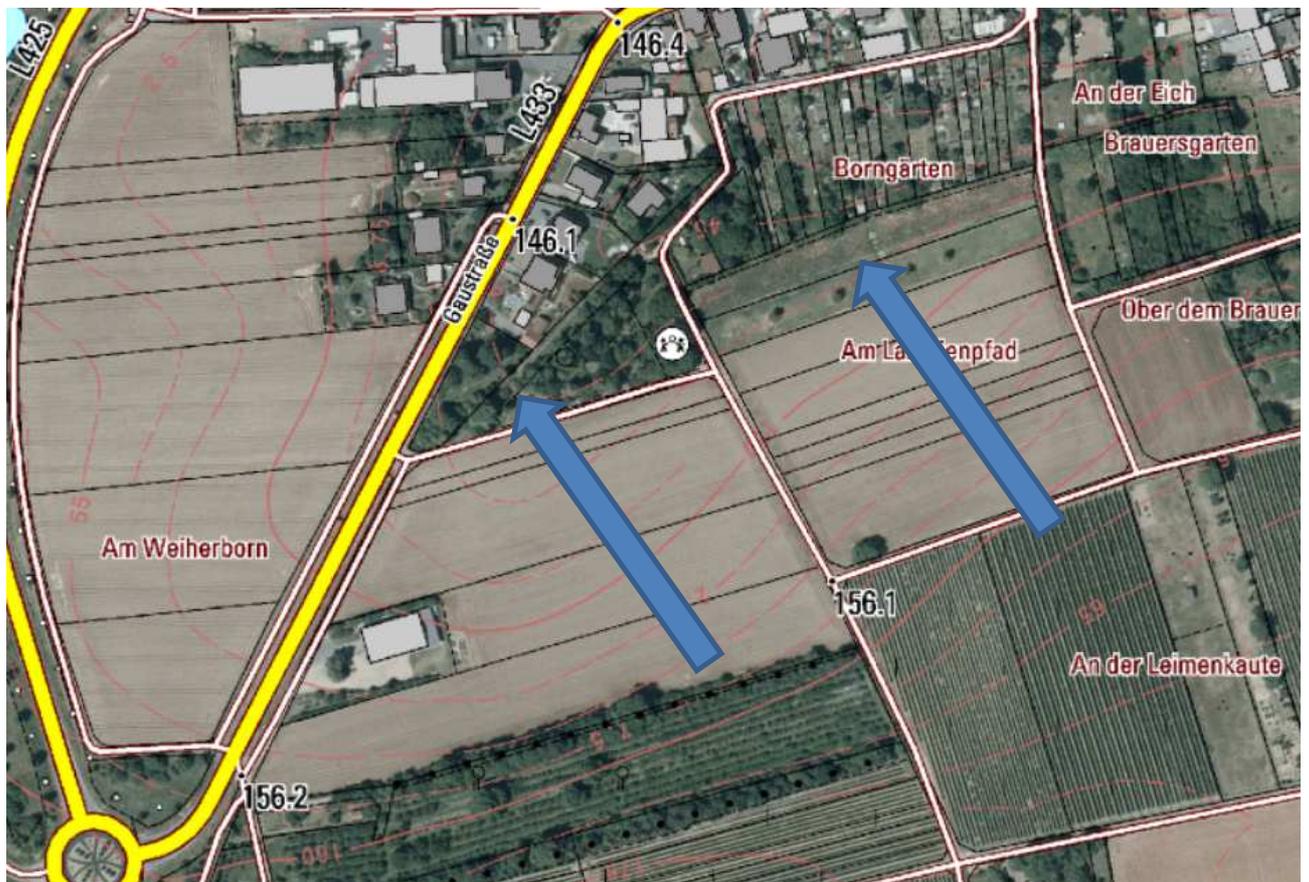
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Die **Böden** im Planungsraum sind tiefgründig und sehr fruchtbar. Sie sind unversiegelt. Nährstoff- und Pestizideinträge sind durch die betriebene Landwirtschaft und die Kleingartennutzung zu erwarten.

Der zu erwartende dauerhafte Bodenverlust bedeutet einen nachhaltigen Eingriff in das örtliche Naturgefüge.

Im Planungsbereich gibt es keine **Oberflächengewässer** oder oberflächennah anstehendes **Grundwasser**. Schichtwasser wurde in Teilen des Plangebietes angetroffen. Schichtwasserzuläufe unterliegen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Bei einer Bebauung und damit einer Versiegelung - mit dem sich ergebenden verstärktem Niederschlagsabfluss - ist zu beachten, dass das anfallende Wasser im Gebiet zurückgehalten oder schadlos abgeführt wird.

Das Plangebiet ist **Kaltluft**produktions- und -abflussfläche (blauer Pfeil). Dies ist günstig für das **Bioklima** des südwestlichen Ortrandbereiches von Mommenheim.



Kaltluft- und potenzielle Wasserabflussrichtung. Kartengrundlage: Geobasisdaten Geoportal RLP - Abruf 9.8.2019 (<http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=2896>)

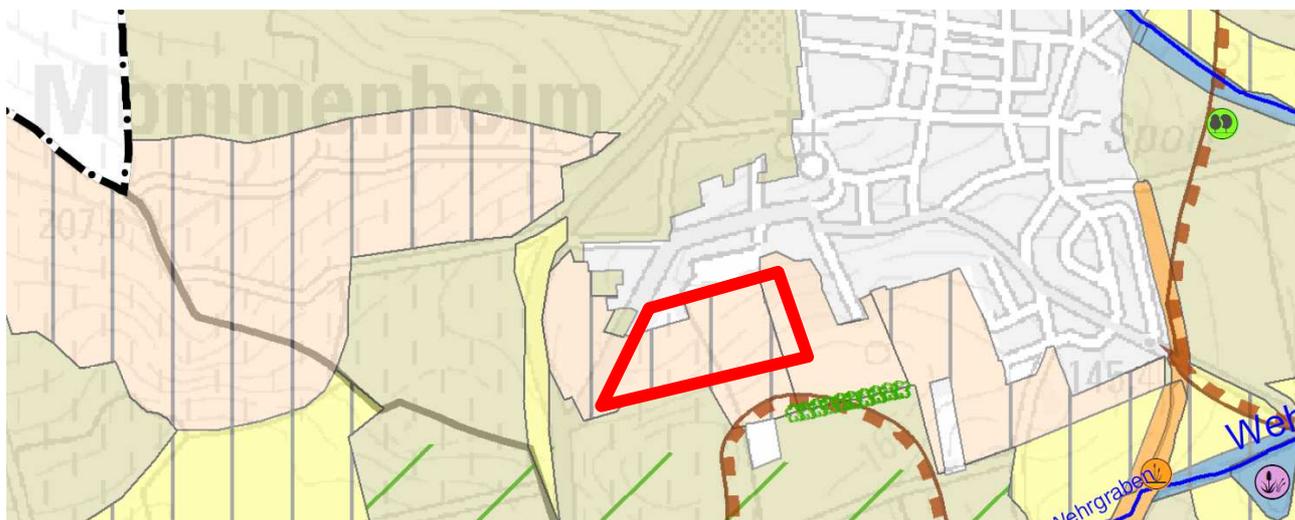
Der Betrachtungsraum hat derzeit eine gute **Erholungsfunktion** sowohl für das ortsnahe Spaziergehen als auch für die konkreten Freizeitnutzungen im Gebiet (Spielplatz, Freizeitgärten). Die

⁶⁵ vgl. BG Natur: ... Fachbeitrag Artenschutz, S. 28-33

Gärten sollen bei der Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Die Entfernung zur offenen Landschaft wird jedoch für Spaziergänger aus Mommenheim deutlich weiter.

Allerdings sind ausreichend Flächen für die Naherholung im direkten Umfeld vorhanden. Ihre Erhaltung und Entwicklung erhält jedoch verstärkte Bedeutung.

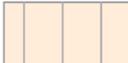
Die **Landespflegerische Entwicklungskonzeption** des Landschaftsplans zeigt für das Plangebiet folgende Darstellungen (Plangebiet mit roter Einfassung):



Sicherung

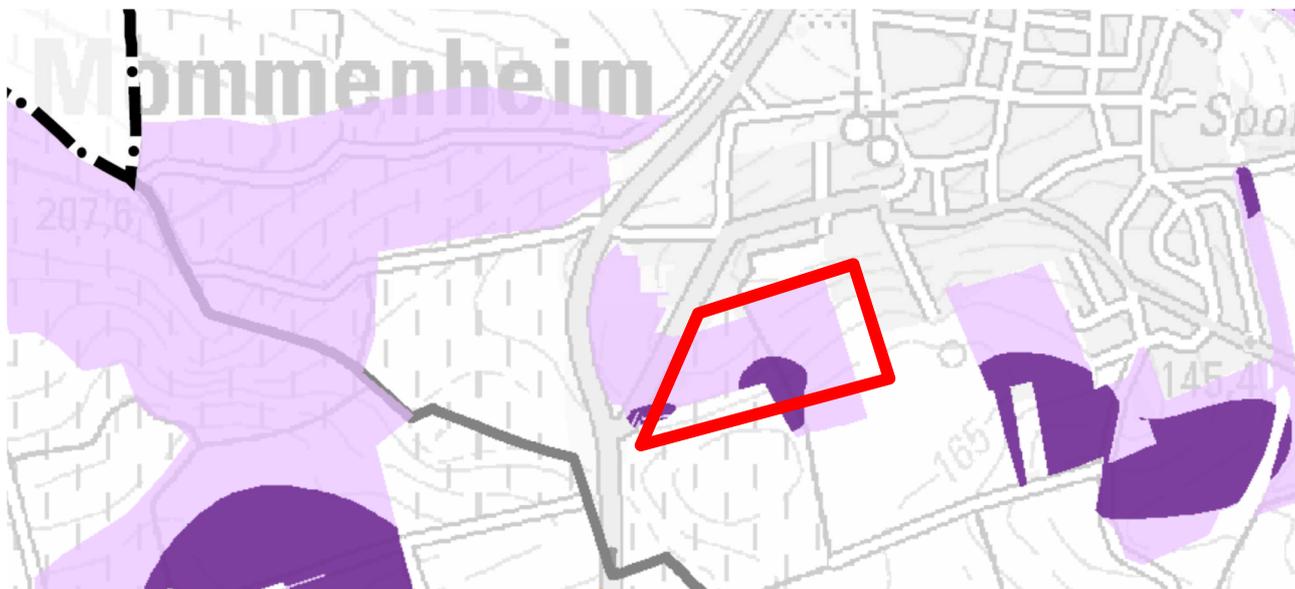
Entwicklung

Schwerpunkträume Biotope und Landschaft

 Strukturreiches Reb- und Ackerland

Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: bhm 2019 Plan 10 Themenkarte Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept

Das Plangebiet ist Teil der von der Landschaftsplanung vorgeschlagenen Suchräume für Ausgleichsflächen.



Suchräume

-  Vorschläge für Ausgleichsflächen der Gemeinden
-  Vorschläge für Ausgleichsflächen der VG Rhein-Selz
-  Renaturierungen an Schwerpunktgewässern der WRRL
-  Prioritäre Kompensationsräume
-  Flächen für Entwicklungsmaßnahmen in NATURA2000-Gebieten
-  Entwicklungsflächen des Biotopverbundes

Suchräume für Ausgleichsflächen; Quelle: bhm 2019 Plan 11 Themenkarte Ausgleichsflächen Bestand und Suchräume

• Grünordnerische Ansätze

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung in die Umgebung. Damit werden sowohl gestalterische Ziele verfolgt wie auch ein Beitrag für Natur und Umwelt geleistet.

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes und zur gestalterischen Aufwertung werden Festsetzungen zur Anlage der Freiflächen und zur Bepflanzung getroffen. Insbesondere werden Vorgaben zur Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen mit Bäumen und Sträuchern gemacht.

Die Gebietsrandeingrünung im Süden stellt eine abschließende Eingrünung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Mommenheim dar. Vor diesem Hintergrund soll hier eine relativ dichte Bepflanzung entstehen.

Ebenso wird die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum vorgegeben. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere eine innergebietliche Durchgrünung gewährleistet und die von Westen nach Osten verlaufende Hauptachse betont werden. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten kann bei Erfordernis kleinräumig abgewichen werden.

Im Norden des Plangebietes, am bisherigen Ortsrand, werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Ortsrandgärten‘ festgesetzt. Seitens der Gemeinde wird dieses klarstellende Regelungserfordernis gesehen, da durch das geplante Neubaugebiet ein städtebaulich undefinierter Bereich zwischen bisherigem Innen- und Außenbereich entstehen würde. Die heutige Situation

wird, auch mit Bezug auf Erhaltungswünsche der Nutzer und Anlieger, aufgegriffen und in den Bebauungsplan übernommen. Regelungen zu baulichen Anlagen auf den Gartenparzellen und zur Anlage von Fuß- und Radwegen werden getroffen.

Die Anlage der festgesetzten Versickerungsflächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser in naturnaher Ausbildung mit einer Rasenmischung für Feuchtanlagen bewirkt im Gegensatz zu rein ingenieurtechnischen Bauwerken positive Effekte insbesondere für den Wasserhaushalt und für die Umweltgüter Boden und Klima.

Aus Gründen des sorgsamem Umgangs mit dem Boden und dem Ziel unnötige Versiegelungen zu vermeiden, sind Stellplätze für Kfz, Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breittufiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

Insgesamt dienen die grünbezogenen Festsetzungen neben der Gestaltung auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

- **Eingriff in Natur und Landschaft**

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut. Durch Bau, Anlage und Betrieb der Vorhaben im Plangebiet entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft.

Der Ausgangszustand stellt sich auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsplan im Plangebiet folgendermaßen dar:

Nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt in m ²
versiegelt (Wege)	1.080	1.080
unversiegelt	45.866	0
Gesamt	46.946	1.080

Nach Realisierung der Planung gemäß den Zulässigkeiten stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt in m ²
Allgemeines Wohngebiet *	27.255	14.740
Verkehrsflächen und solche besonderer Zweckbestimmung	7.114	7.114
Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	1.641	0
öffentliche Grünfläche	2.586	0
private Grünfläche	8.430	0
Verkehrsgrün	23	0
Gesamt	47.049	21.854

* WA1: GRZ von 0,35, die bis zu 0,525 überschritten werden darf

* WA2: GRZ von 0,4, die bis zu 0,6 überschritten werden darf

Die Versiegelung, die durch die Planung ermöglicht wird, beträgt 20.774 m² (2,07 ha).

- **Fazit Natur und Landschaft**

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Besonders betroffen sind das Bodenpotenzial aufgrund des entstehenden Bodenverlustes sowie das Potenzial Arten und Biotope. Hier ist der dauerhafte Verlust von Vegetationsstrukturen und die Verdrängung bzw. konkrete Gefährdung von Tierarten bzw. deren Individuen – hier speziell des Steinkauzes und des Haussperlings – festzuhalten.

Die Gemeinde will die Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung gemäß § 13b BauGB i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Anspruch nehmen. Zu den Belangen von Natur und Landschaft wird auf die voranstehende Prüfung sowie die festgesetzten innergebietlichen Maßnahmen zur Begrünung und die umfangreichen Maßnahmen zum Artenschutz verwiesen, die auch generelle Positiveffekte für den Naturhaushalt erwarten lassen.

Die im Artenschutzrechtlichen Gutachten benannten Vermeidungs-, Minimierungs- und sonstige artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen werden bestätigt und geeignet durchgeführt.

6 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB gelten bestimmte Voraussetzungen wie die Begründung von Wohnnutzungen, eine begrenzte Flächengröße oder auch der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Die Kriterien wurden geprüft und sind erfüllt.

Daneben stehen über den Verweis im Gesetz, dass § 13a BauGB entsprechend gilt, weitere Bedingungen. Insbesondere darf ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die nach Bundes- oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4. BauGB).

Gegenstand des Bebauungsplans 'Am Lazarienpfad' ist u.a. die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche. Gemäß Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) bedarf der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 Landesstraßengesetz (LStrG) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Diese allgemeine Vorprüfung wird gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Zur Vorbereitung der Vorprüfung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben nach Anlage 2 UVPG zu den Merkmalen des Vorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Neuvorhabens zu übermitteln. Entsprechende Angaben/Unterlagen wurden der Kreisverwaltung Mainz-Bingen am 16. Oktober 2019 zugeleitet;⁶⁶ hierzu erging am 27. November 2019 eine Stellungnahme der Kreisverwaltung, welche bei der Vorprüfung berücksichtigt wurde. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde

⁶⁶ vgl. isu IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG: Vorbereitung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Gemeinde Mommenheim, Bebauungsplan ‚Am Lazarienpfad‘, Kaiserslautern, September 2019

gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 LUVPG für den geplanten Bau einer öffentlichen Straße nach Landesrecht durchgeführt.⁶⁷

Ergebnis der Vorprüfung anhand der einschlägigen Kriterien ist, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit besteht keine Pflicht eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Lazarienpfad‘ kann im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Abwägung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gewechselt. Die Voraussetzungen hierzu lagen vor.

Es folgte die förmliche Beteiligung der Behörden sowie parallel die öffentliche Auslegung. Anschließend wurde eine erneute verkürzte und beschränkte förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge, u. a. zu den Themen Artenschutz, Naturschutz, Entwässerung, Baugrund, Straßenplanung und Schallimmissionen lieferten wichtige Erkenntnisse zur Qualifizierung der Planinhalte und zur Abwägung von Anregungen.

Von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bestanden erhebliche Bedenken gegenüber dem Entwässerungskonzept, insbesondere zu den Aspekten Grundwasserschutz und Beseitigung des Niederschlagswassers. Diese konnten durch Überarbeitung der Entwässerungsplanung und mehrmalige intensive Abstimmungen des Entwässerungsplaners mit der Fachbehörde beseitigt werden.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens und der damit verbundene Verlust des kleinen Wäldchens am Ortsrand wurde von der Unteren Naturschutzbehörde äußerst bedauert. Diesem Gehölzbestand wird ein hoher naturschutzfachlicher Wert beigemessen. Die kritische Bewertung der Unteren Naturschutzbehörde zum Wegfall des kleinen Wäldchens am Ortsrand ist nachvollziehbar. Der Entwässerungsplaner hat dem gegenübergestellt, dass das Regenrückhaltebecken nur an dieser tiefst gelegenen Stelle des Plangebietes angelegt werden kann. Dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde zum Erhalt von 13 Bäumen im Bereich des Wäldchens wurde nicht nachgekommen. Der baubedingte Wegfall von 33 Bäumen im Wäldchen wird durch die Anpflanzung von 33 gebietsheimischen Bäumen auf der externen Ausgleichsfläche ersetzt. Mit dieser Regelung wird ein Übergang vom Baugebiet zu einer vorhandenen dichtbewachsenen Obstbaumkultur geschaffen.

Nicht gefolgt wurde der Anregung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen die HAUPTerschließungsstraße mit einer geringeren Straßenbreite auszuführen und weniger aufwändig zu gestalten. Die Dimensionierung der HAUPTerschließungsstraße wurde funktionsorientiert entwickelt. Langfristig soll eine durchgängige Verbindungsstraße von der Gaustraße zur Rheinstraße als Entlastung des Ortskerns geschaffen werden. Die spätere von West nach Ost verlaufende Umgehungsstraße soll

⁶⁷ vgl. isu IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG: Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 LUVPG, Anlage 1 Nr. 3.5 i.V.m. Anlage 3 zum UVPG für den geplanten Bau einer öffentlichen Straße nach Landesrecht, Bebauungsplan ‚Am Lazarienpfad‘ der Gemeinde Mommenheim, Kaiserslautern, Dezember 2019

dabei als Hauptachse ausgelegt werden. Die Funktion wird durch eine beidseitige Bepflanzung betont.

Auf Anregung des Zweckverbandes Abwasserversorgung Rheinhessen wurden Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes gegen Starkregen verpflichtend festgesetzt. Davon sind insbesondere die Grundstücke an der südlichen Bebauungsplangrenze betroffen. Entlang der südlichen Gebietsgrenze wird die Anlage eines durchgängigen Erdwalls und davor befindlicher Mulde verpflichtend festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird das Gebiet vor zufließendem Wasser geschützt.

Aufgrund von Anregungen seitens der Öffentlichkeit wurde am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der zugehörigen Anpflanzverpflichtung aus der Planung herausgenommen und die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ festgesetzt. Mit der getroffenen Regelung wird der heute bestehende Wirtschaftsweg, der zur rückwärtigen Erschließung einzelner Grundstücke entlang der Gaustraße erforderlich ist, im Bestand gesichert. Die Grundstücke können weiterhin wie gewohnt angefahren werden.

Eine größere Zahl der vorgetragenen Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere im Zuge der erstellten Fachgutachten und -planungen berücksichtigt bzw. konnte durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klärstellungen in die Planung integriert werden. Beispielhaft sei hier der Anschluss der Haupterschließungsstraße an die Gaustraße genannt.

Auf fachspezifische einzuhaltende Vorschriften sowie Vorgehensweisen im Zuge der späteren Umsetzung des Bebauungsplans wird in den Texten zum Bebauungsplan umfänglich hingewiesen.

Zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird generell auf die umfangreichen und tiefgehenden textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

7.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE

Baugrund

Der Bodengutachter empfiehlt für die einzelnen Bauvorhaben die Durchführung individueller bauprojektbezogenen Baugrundgutachten mit Gründungsvorschlag.

Die einschlägigen Baugrundnormen, wie DIN 1097-1 und -2, DIN 1054, DIN 4020, sind zu beachten.

Radonpotenzial

Aufgrund der Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Bereiches von erhöhtem und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohem Radonpotenzial wurden für den Planbereich Radonmessungen durchgeführt, um festzustellen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen zum Schutz vor Radon bei der Bebauung der Fläche zu empfehlen sind. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht⁶⁸ schriftlich festgehalten.

⁶⁸ GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft, BPL „Am Lazarienpfad“, Mommenheim, Bericht, Oppenheim, 06. September 2018

Auf Grundlage der Untersuchungen werden für das Plangebiet Radonpräventionsmaßnahmen gemäß der Radonvorsorgegebietsklasse RVK I empfohlen.

„Typische Präventivmaßnahmen in einem **Radonvorsorgegebiet RVK I** umfassen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
3. Abdichtung der Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.“⁶⁹

Das Gutachten beruht auf punktuellen Messungen. Sofern durch bauvorbereitende Aushubarbeiten oder Baugrunduntersuchungen festgestellt wird, dass das Gründungsniveau des Gebäudes bis in die tertiären Sedimente reicht, so wird dringend empfohlen, den/einen Radongutachter hinzuzuziehen, um die Eignung der vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen in diesem Bereich zu überprüfen. Sofern verkarstete Gesteine bis in eine Distanz von 1 m zum Gründungsniveau anstehen, wird ebenfalls dringendst empfohlen, den Radongutachter hinzuzuziehen. Aufgrund der geänderten Gaswegsamkeiten muss unbedingt eine Neubewertung der Radonsituation für das konkrete Bauvorhaben erfolgen.⁷⁰

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass solange keine detaillierten Pläne zum Gründungsaufbau vorliegen, der aufgelistete Maßnahmenkatalog als allgemeine Empfehlung zu betrachten ist.

Darüber hinaus kann nach Vorliegen der Gebäudepläne abgestimmt werden, welche Radonpräventionsmaßnahmen am konkreten Bauprojekt umgesetzt werden bzw. durch welche anderen Maßnahmen ein kostengünstigerer und gleichermaßen effektiver Radonschutz erreicht wird, um einen optimierten Wirkungs-/Kosteneffekt bei der Radonprävention zu erreichen.

Grundwassernutzung / Wasserversorgung

Im Plangebiet befindet sich der Brunnen ‚Weiherborn‘ für den der Ortsgemeinde mit Bescheid der Kreisverwaltung Mainz-Bingen die unbefristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser zur Bewässerung des Sportplatzes erteilt wurde. Das Wasser sollte gem. Erlaubnisbescheid über eine im Dorfgraben zu verlegende Leitung zum Sportplatz geleitet werden.

In unmittelbarer Nähe zu diesem Brunnen wird das Regenrückhaltebecken errichtet werden.

⁶⁹ GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 27 f

⁷⁰ Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 28

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass nach mehrfachen Gesprächen mit dem Entwässerungsplaner eine Lösung gefunden wurde, die sowohl dem Erfordernis des Grundwasserschutzes als auch der Beseitigung des Niederschlagswassers Rechnung trägt. Die dezidierten Einzelheiten (genaue Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens, Höhenlagen, Drainageleitungen etc.) werden im Rahmen des Wasserrechtsverfahren abgehandelt.

Eine Beeinträchtigung des Brunnens ‚Weiherborn‘ wird aber ausgeschlossen.

Die im Dorfgraben verlegte Wasserleitung vom Brunner zur Zisterne auf dem Sportplatz ist in der Planung entsprechend zu beachten, d. h. durch die vorgesehene Einleitung darf es zu keinen Beschädigungen der Wasserleitung kommen.

Im Plangebiet verläuft eine Trinkwassertransportleitung zum Hochbehälter Mommenheim. Die genaue Leitungsführung ist mit der Wasserversorgung Rheinhessen- Pfalz abzustimmen

Dorfgraben, Versickerung

Die Parzelle des Dorfgrabens liegt an der nördlichen Grenze des Plangebietes, überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans. Das Gewässer selbst befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Landesarchäologie

Nach Auskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Mainz, sind aus dem betroffenen Areal bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden. Ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen bekannten Fundstellen liegen 170 m nördlich „an der Selzer Straße“ (eisenzeitliche Funde) oder 200 m südlich auf dem Lazarienberg. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zum Tragen käme.

Der Direktion ist nach eigener Aussage der Beginn der Erdarbeiten vier Wochen im Voraus anzuzeigen.

7.2 BODEN UND BAUGRUND

Bodenschutz – eventuelle Bodenbelastungen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass für den Planungsbereich sowie für die externe Ausgleichsfläche keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt sind. Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung Belastungen im Untergrund vorhanden sein können.

Bodenschutz – Umgang mit Erdmassen

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in der dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, veröffentlicht auf der Homepage des MUEEF, für die jeweiligen Fallkonstellationen, verbindlich zu beachten.

7.3 WASSERWIRTSCHAFT

Bauzeitliche Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass sofern während der Bau-phase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, eine Grundwasserhaltung erforderlich werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt (u.a. für die Toilettenspülung) 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 1988, die DIN 1986 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage in Mommenheim zuzuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen.

Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

Die Versickerung über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (zentrale Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Bei gezielter Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für Privatgrundstücke.

Bei Einleitung in das Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen Rückhalteraum, der für ein 50-jähriges Regenerereignis bemessen ist, einzuleiten.

Rückhalte- und Versickerungslagen in Gewässerbereichen sind ebenfalls für ein 50-jähriges Regenerereignis zu bemessen.

7.4 VER- UND ENTSORGUNG

Umsetzung

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß Vorgabe des Leitungsträgers sind für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

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

Die genaue Lage von Versorgungsleitungen ist 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.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

Die Verkehrsflächen stehen grundsätzlich für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutschen Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich innerhalb des Planbereichs Telekommunikationslinien des Versorgungsträgers befinden.

7.5 SONSTIGE HINWEISE

Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass das Plangebiet von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld 'Germania I' überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld aufrechterhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Im Plangebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Eine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau ist nicht erfolgt. Das Landesamt weist darauf hin, dass beim Einsatz von schweren Geräten bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen soll.

Abfallwirtschaft

Es wird weist darauf hingewiesen, dass die kleinen Stichstraßen im Norden und Osten des Plangebietes nicht von den im Landkreis Mainz-Bingen eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen genutzt werden dürfen, da diese nicht über ausreichende Wendemöglichkeiten verfügen

Eine Rückwärtsfahrt ist gemäß § 16, Ziffer 1 DGUV Vorschrift 43 ‚Müllbeseitigung‘ nicht zulässig: 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.

Die Abfallbehälter der Grundstücke, die nicht von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden können, sind zu den Abfuhrterminen am Beginn der jeweiligen Stichstraße bereitzustellen.

Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass die Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405.

Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d.h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u.a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.

Straßenentwässerungssystem

Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass dem Straßenentwässerungssystem grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden dürfen.

Bedarf an Kindergartenplätzen

Die Gemeinde bzw. das Land haben entsprechend den Vorgaben des Kindertagesstättengesetzes darauf hinzuwirken, dass die erforderlichen Betreuungsplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Die Ortsgemeinde Mommenheim erweitert derzeit ihre ‚Kita Vogelnest‘. Ursprünglich war die Erweiterung um eine Gruppe geplant. Da durch das Baugebiet ‚Am Lazarienpfad‘ zusätzliche Kinder erwartet werden, wird nach Auskunft der Ortsgemeinde die Kindertagesstätte um zwei neue Gruppen erweitert. Fertigstellung der baulichen Erweiterung soll im Herbst 2021 sein.

Bodenordnung

Zur Realisierung des Baugebietes ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse notwendig. Da die Gemeinde die Entwicklung mit Hilfe eines Erschließungsträgers betreibt, erfolgt die Neuordnung im Zuge der anschließenden Grundstücksverkäufe. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Mommenheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Mai 2021

 1513 04 Be FzB/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im laufenden Planaufstellungsverfahren beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07. Februar 2019 die Änderung des bisherigen Regelverfahrenes und fasste den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Lazarienpfad“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a BauGB.

2. **Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 30. August 2017 durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsorgan „Rhein-Selz Aktuell“ der Gemeinde Mommenheim. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Änderung des Aufstellungsverfahrens erfolgt am 27. Mai 2020 durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsorgan „Rhein-Selz Aktuell“ der Gemeinde Mommenheim.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 07. September 2017.

Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) bis zum 06. Oktober 2017 aufgefordert.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte am 30. August 2017 im Bekanntmachungsorgan „Rhein-Selz Aktuell“ der Gemeinde Mommenheim. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 11. September 2017 als öffentliche Informationsveranstaltung statt.

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 durch Anschreiben am 02. Juni 2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 10. Juli 2020.

6. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27. Mai 2020 im Bekanntmachungsorgan „Rhein-Selz Aktuell“ der Gemeinde Mommenheim.

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 04. Juni 2020 bis zum 10. Juli 2020 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 am 02. März 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 25. März 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 03. März 2021 durch Bekanntmachung im Bekanntmachungsorgan „Rhein-Selz Aktuell“ der Gemeinde Mommenheim.

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 11. März 2021 bis zum 25. März 2021 erneut aus.

11. Prüfung und Abwägung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim hat die fristgerecht eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, in seiner Sitzung am 06. Mai 2021 geprüft und in gleicher Sitzung 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 06. Mai 2021 als Satzung beschlossen.

13. Ausfertigung:

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

14. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch im Bekanntmachungsorgan „Rhein-Selz Aktuell“ der Gemeinde Mommenheim.

.....
Ortsbürgermeister Dienstsiegel