

Bebauungsplan
für das Gebiet
'Kellerhohl'



Ortsgemeinde Monsheim
in der VG Monsheim

Begründung

Satzungsexemplar gem. § 10 BauGB

Teil I – Städtebau
Teil II – Umweltbericht
Teil III – Zusammenfassende
Erklärung



Erstellt durch:



Ingenieurbüro L.O.P.
Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock
Huxelstraße 9c
67550 Worms
Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18
www.lop-ingenieure.de





Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock
Ingenieurbüro L.O.P.
Huxelstraße 9c
67550 Worms
Tel. 06241/93991-0 Fax -18
Web: www.lop-ingenieure.de
Email: info@lop-ingenieure.de

Begründung

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	<u>14.11.2012</u>
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	<u>11.08.2014</u> bis <u>22.08.2014</u>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	<u>04.08.2014</u>
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	<u>19.09.2014</u>
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	<u>22.09.2014</u> bis <u>22.10.2014</u>
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	<u>09.03.2015</u>
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans am	_____

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Städtebau.....	7
1 Anlass und Ziele der Planung	7
1.1 Lage des Plangebietes	7
1.2 Planungserfordernis und Ziele der Planung	8
1.3 Planungsalternativen	8
1.4 Verfahren.....	9
2 Übergeordnete Planungen	9
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	9
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	9
3 Plangebiet.....	10
3.1 Umgebung des Plangebietes	10
3.2 Vorprägung und vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	10
3.3 Bestehende Planungen und fachplanungsrechtliche Bindungen.....	11
3.4 Rechtliche Bindungen.....	11
4 Städtebauliches Konzept.....	11
5 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3 Bauweise	13
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.6 Pflanzbindungen.....	13
6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 LBauO	13
6.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
6.2 Werbeanlagen und Abfallstandorte.....	13
6.3 Stellplätze, Zufahrten, Befestigungen und Begrünung	13
6.4 Einfriedungen	14
6.5 Hinweise.....	14
7 Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
7.1 Auswirkungen auf den Verkehr.....	14
7.2 Auswirkungen auf Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	14
7.3 Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.....	14
8 Planverwirklichung	14
8.1 Bodenordnung	15
8.2 Umsetzung der Planung	15
8.3 Kostenträger	15
8.4 Flächenaufteilung	15
Teil II – Umweltbericht	16

1 Einleitung	16
1.1 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben zu Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	16
1.2 Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen.....	16
1.2.1 Flächennutzungsplan	16
1.2.2 Weitere übergeordnete Planungen.....	16
1.2.3 Schutzgebiete	16
2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Ist-Zustand)	17
2.1 Landschaftseinheit.....	17
2.2 Bestehende rechtskräftige Bauleitplanung.....	19
2.3 Menschen.....	20
2.4 Tiere und Pflanzen.....	20
2.5 Boden.....	21
2.6 Wasser.....	21
2.7 Klima / Luft.....	22
2.8 Landschaft.....	22
2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	22
2.10 Wechselwirkungen	22
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Planfall)	22
3.1 Menschen.....	23
3.1.1 Vorbelastungen.....	23
3.1.2 Bewertung.....	23
3.2 Emission / Immission	23
3.2.1 Vorbelastungen.....	23
3.2.2 Bewertung.....	23
3.3 Tiere und Pflanzen.....	23
3.3.1 Vorbelastungen.....	24
3.3.2 Bewertung.....	24
3.4 Boden.....	24
3.4.1 Vorbelastungen.....	24
3.4.2 Bewertung.....	24
3.5 Wasser.....	24
3.5.1 Vorbelastungen.....	25
3.5.2 Bewertung.....	25
3.6 Klima / Luft.....	25
3.6.1 Vorbelastungen.....	25
3.6.2 Bewertung.....	25
3.7 Landschaft.....	25
3.7.1 Vorbelastungen.....	25
3.7.2 Bewertung.....	25
3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
3.8.1 Vorbelastungen.....	26
3.8.2 Bewertung.....	26
3.9 Wechselwirkungen.....	26
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
4.1 Menschen.....	26
4.2 Emission / Immission	27
4.3 Tiere und Pflanzen.....	27

4.4	Boden	27
4.5	Wasser	27
4.6	Klima / Luft	27
4.7	Landschaft	27
4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	28
4.9	Wechselwirkungen	28
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
5.1	Gestaltungsvorgaben zu den Kompensationsflächen	29
5.1.1	Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	29
5.1.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	30
5.2	Gegenüberstellung der Eingriffe und ihrer Kompensation	30
5.2.1	Beschreibung der Einzelkonflikte:	30
6	Planungsalternativen	34
7	Zusätzliche Angaben	34
7.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	34
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	34
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	34
8	Fotodokumentation	36
9	Pläne zum Umweltbericht	38
9.1	Übersichtskarte, M. 1:25.000	38
9.2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M. 1:5.000	38
9.3	Schutzgebiete und geschützte Biotope, M. 1:5.000	39
9.4	Lageplan Bestand & bisheriges Baurecht, M. 1:500	39
9.5	Lageplan Konflikt, M. 1:500	39
Teil III - Zusammenfassende Erklärung	40	
1	Anlass + Ziele der Planaufstellung	40
2	Verfahrensablauf	40
3	Berücksichtigung der Beteiligung	40
3.1	Frühzeitige Beteiligung	40
3.2	Offenlage	41
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	41
5	Ergebnis der Abwägung	42
Gutachten und Unterlagen	43	
1	Anlagen zur Begründung	43
2	Gutachten zum Bebauungsplan	43

3 Weitere Unterlagen.....	43
4 Verwendete Literatur.....	43

Teil I – Städtebau

(Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Verbandsgemeinde Monsheim hat in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Monsheim im Rahmen der Planungen für den Neubau einer Kindertagesstätte und dem möglichen Neubau einer Multifunktionshalle ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Standortes am Schulgelände Monsheim erstellen lassen.

Das beauftragte Planungsbüro kam mit zu dem Ergebnis, dass sich im Bereich des Geländes zwischen dem Friedhof Monsheim und dem Schulgelände, neben dem Platz für Multifunktionshalle und dem Kindergartenneubau, ein attraktives Wohngebiet für die Gemeinde entwickeln ließe. Für eine geordnete und konsequente städtebauliche Entwicklung bedarf es hierzu der Bauleitplanung durch das Instrument des Bebauungsplanes.

Zur Einleitung des Verfahrens wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mittels eines Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortsgemeinde Monsheim, Verbandsgemeinde Monsheim, Gemarkung Monsheim, und ist wie folgt abgegrenzt:

IM NORDEN:

Beginnend an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 83/6, entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Moltkestraße und in nordöstliche Richtung entlang der nördlichen Begrenzungslinie des Wirtschaftsweges Flur 1 Nr. 208.

IM OSTEN:

Entlang der Ostgrenze des Flurstücks Fl. 3 Nr. 89/2.

IM SÜDEN:

Beginnend an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Fl. 3 Nr. 89/2 entlang der südlichen Grenze des gleichen Grundstücks, weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Fl. 3 Nr. 89/1, 88, 87, 209, 83/7 und 83/1.

IM WESTEN:

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke Fl. 3 Nr. 83/1 und 83/7 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Fl. 3 Nr. 83/6, dieser Grenze folgend bis zur östlichen Grundstücksgrenze des gleichen Grundstücks, dieser folgend bis zur Moltkestraße.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.	Fläche
Monsheim	3	83/1	227 m ²
Monsheim	3	83/7	10.793 m ²
Monsheim	3	85/3	4.880 m ²
Monsheim	3	86	1.006 m ²
Monsheim	3	87	3.629 m ²
Monsheim	3	88	8.862 m ²
Monsheim	3	89/1	2.128 m ²
Monsheim	3	89/2	2.493 m ²
Monsheim	3	208	583 m ²
Monsheim	3	209	655 m ²
Summe:		10 Stk.	35.256 m²
entspricht:			3,526 ha

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Wormser Straße, 4. Änderung“ und ersetzt diesen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.2 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Wormser Straße, 4. Änderung“ wurde seitens des Wormser Planungsbüro A1 ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, der einerseits die seitens der Verbandsgemeinde gewünschte Sporthalle enthielt, aber auch aufgezeigt hat, dass eine Wohnbebauung möglich ist. Auf dieser Grundlage aufbauend wurden weitere städtebauliche Varianten entwickelt, deren schlussendliches Ergebnis das städtebauliche Konzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Die im Plangebiet bestehende Turnhalle ist sanierungsbedürftig und für die Zwecke der Verbandsgemeinde nicht mehr ausreichend. Nach eingehender Beschäftigung mit der Thematik der Sanierung, kam die Verbandsgemeinde zu dem Ergebnis, dass ein Abriss der bestehenden Turnhalle und ein Neubau einer Dreifeldsporthalle mit zugehörigen Veranstaltungsräumen und Möglichkeiten den Bedürfnissen der Bevölkerung eher Rechnung trägt.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

1. Schaffung eines Bauplatzes für eine Dreifeldsport- und Veranstaltungshalle
2. Schaffung von neuer Wohnbaufläche
3. Sicherung der Anfahrt zur Kindertagesstätte
4. Schaffung von ausreichend Stellplätzen

1.3 Planungsalternativen

Aufgrund der bestehenden Schulanlage, der Kindertagesstätte und des bereits in Gemeindeigentum befindlichen Geländes kam ein sinnvoller alternativer Standort nicht in Frage.

Die Planungsalternativen wurden in verschiedenen städtebaulichen Entwürfen des Planungsbüro A1 und des Ingenieurbüro L.O.P., Worms, dargestellt und dem Gemeinderat er-

läutert. Der Rat hat sich schlussendlich für die vorliegende Variante ausgesprochen, die eine Wohnbebauung an der Gartenrückseite der bestehenden Bebauung ‚Heppenheimer Straße 1-13‘ vorsieht.

1.4 Verfahren

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Wormser Straße“. Dieser weist für den Geltungsbereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „landwirtschaftliche Fläche“ aus. Faktisch handelt es sich somit um eine Innenentwicklung. Da die rechtskräftige Grünfläche jedoch als Straßenverkehrsfläche und Gemeinbedarfsfläche umgenutzt werden soll, wurde ein qualifizierter Bebauungsplan erarbeitet und das reguläre Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Gemeinde Monsheim ist als Grundzentrum im Raumordnungsplan ausgewiesen. Die Ortsgemeinde liegt im Landkreis Alzey-Worms und hier im Plangebiet des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) Rheinhessen-Nahe.

Der RROP weist den zentralen Orten die besondere Funktion Wohnen zu. Hierbei bildet Monsheim aufgrund geringer Flächenverfügbarkeit eine Ausnahme. Hierfür ist Flörsheim-Dalsheim die besondere Funktion Wohnen als Entlastungsort für Monsheim zugeschrieben.

Der Gemeinde Monsheim ist weiterhin als Grundzentrum die besondere Funktion „Gewerbe“ zugeschrieben.

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP IV aus dem Jahr 2008 und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumordnungsplan konkretisiert und ausgeformt.

Der vorliegende Bebauungsplan beeinträchtigt die vorgegebene Funktion „Gewerbe“ nicht und schafft, trotz Flächenmangel, noch Wohnbauland. Ebenso widerspricht die Wohnlandausweisung der Funktion „Gewerbe“ nicht, da die ausgewiesene Wohnbaufläche als Gewerbefläche aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden WA-Gebiet ungeeignet ist.

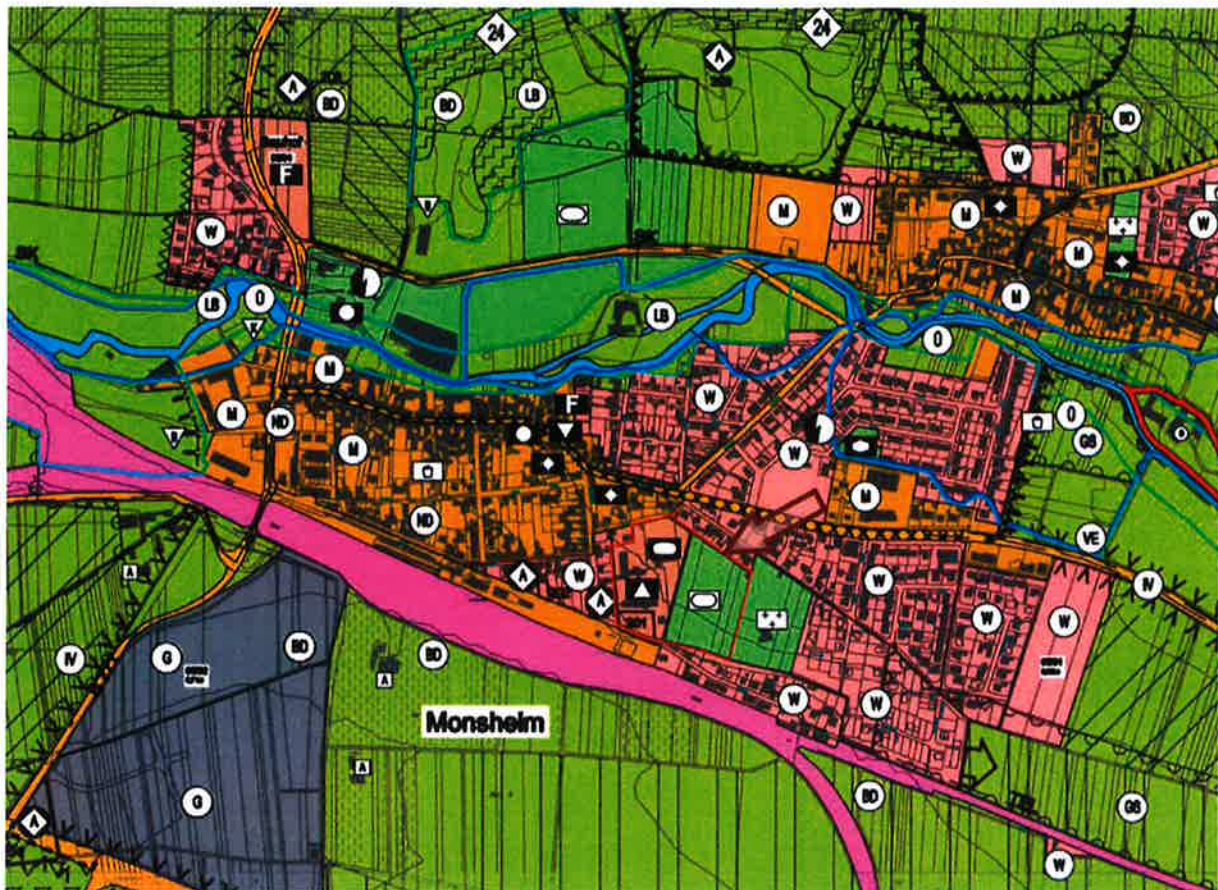
Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport aus. Die Verbandsgemeinde hat die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits beauftragt. Der vorliegende Bebauungsplan weist zwar, in direktem Anschluss an bestehende W-Fläche, eine Zeile WA-Gebiet aus. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung der Abweichung erachtet die Gemeinde den Bebauungsplan jedoch als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung soll die ausgewiesene WA-Fläche im FNP als W-Gebiet übernommen werden und für die bisherige Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport sollte eine Fläche für den Gemeinbedarf festgeschrieben werden.

Das Baugebiet entspricht daher **nicht** aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) und der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Fortschreibung zu berichtigen.

Abbildung 1: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich BPlan (rot)



3 Plangebiet

3.1 Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Geltungsbereichs schließt Wohnbebauung im Sinne eines WA-Gebietes an. Hier sind Einzelhäuser und Nebengebäude gebaut.

Östlich schließt der bestehende Friedhof an.

Südlich befinden sich die Johann-Scherner-Straße und die Wasserturmstraße. Südlich der Johann-Scherner-Straße schließt Mischbebauung an. Die Wasserturmstraße wird von Wohnbebauung im Sinne eines WA-Gebietes gesäumt.

Westlich des Plangebietes liegt Wohnbebauung entlang der Ernst-Ludwig-Straße. Auch diese ist im Bestand als WA-Gebiet zu werten.

3.2 Vorprägung und vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet selbst wird im westlichen Teil geprägt durch die bestehende Schule und Turnhalle. Es ist geplant die Turnhalle abzureißen und durch eine neue Halle zu ersetzen. Dies ist der aufwendigen notwendigen Renovierungsmaßnahmen der alten Halle geschuldet.

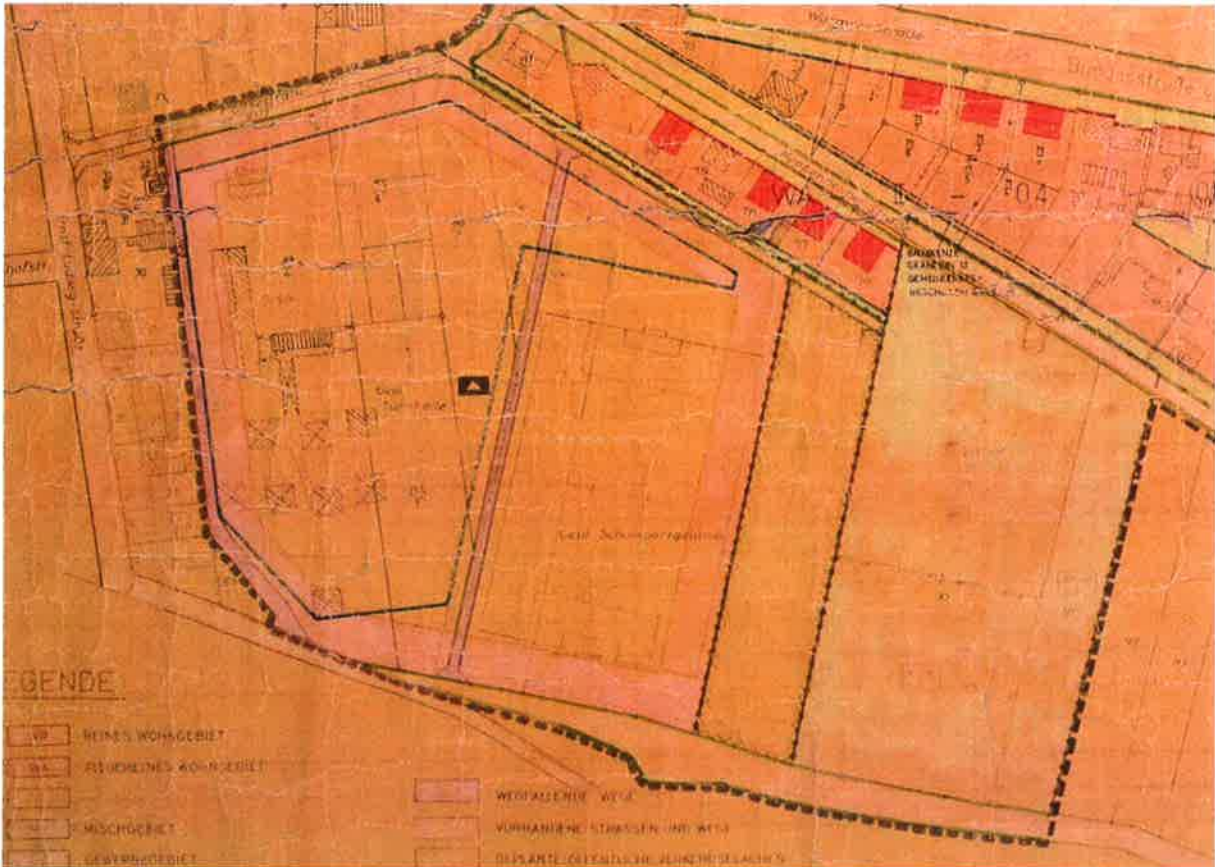
Das weitere Plangebiet östlich des Schulgeländes wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung ist, bedingt durch den Bau der Kindertagesstätte im Süden des Plangebietes, aufgegeben und die Fläche wird als Baustelleneinrichtungsfläche und –zufahrt verwendet. Ganz im Osten, entlang der Grenze zum Friedhof, besteht ein Schrebergarten, welcher im Sinne von Grabeland genutzt wird.

3.3 Bestehende Planungen und fachplanungsrechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Wormser Straße, 4. Änderung“ und ersetzt diesen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes.

Im bisherigen Bebauungsplan „An der Wormser Straße, 4. Änderung“, ist der westliche Flächengroßteil als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt, während der bestehende Schrebergarten als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Wormser Straße, 4. Änderung“



Im Süden des Plangebietes ist der Um- und Ausbau einer bestehenden Kindertagesstätte genehmigt und befindet sich aktuell (Juli 2014) im Bau. Für die Kita ist eine verkehrstechnische Anbindung über das Plangebiet unabdingbar notwendig.

Weitere Planungen und fachplanungsrechtliche Bindungen bestehen nicht.

3.4 Rechtliche Bindungen

Rechtliche Bindungen bestehen insofern, als die Erschließung der Kindertagesstätte sichergestellt werden muss.

Weitere rechtliche Bindungen wie Baulasten oder nicht realisierte Genehmigungen bestehen nicht.

4 Städtebauliches Konzept

Bedingt durch den in Monsheim bestehenden Flächenmangel soll ein Teil der Gemeinbedarfsfläche als WA-Gebiet ausgewiesen werden. Die Verbandsgemeinde benötigt weiterhin

eine funktionierende Sport- und Veranstaltungshalle. Dies ist in der bestehenden Sporthalle, aufgrund des gegebenen Sanierungsbedarfs, nicht mehr dauerhaft gewährleistet.

Die Verbandsgemeinde plant den Neubau einer Dreifeldsport- und Veranstaltungshalle. Diese soll gut anfahrbar sein, zentral gelegen sein und die bestehende Nachbarschaft möglichst wenig beeinträchtigen. Die Lage der Halle wurde deswegen im Westen des Plangebietes gewählt und möglichst zwischen den bestehenden Baugebieten vermittelt. Mit der Nutzung der Halle gehen schalltechnische Beeinträchtigungen einher, die nicht zuletzt durch die Lage minimiert werden können.

Topographisch stellt sich das Gelände als sehr anspruchsvoll dar. Es fällt vom Süden her von einer Höhe von ca. 150 m üNN nach Norden auf ca. 134 m üNN. Hierbei ist dies jedoch kein gleichmäßiges Gefälle. Im Süden besteht eine sehr steile und verbuschte Böschung, darauf folgt im unteren Drittel des Plangebietes ein stark und unruhig fallendes Teilstück mit ca. 15 % Gefälle und geht dann in einen flacheren Teilbereich von ca. 7 % Gefälle über. Damit ergibt sich für die Einpassung einer ebenen Dreifeldsporthalle und der notwendigen Straße die Notwendigkeit von erheblichen Erdarbeiten. Ebenso sind die schwierigen Entwässerungsverhältnisse im Gelände zu beachten.

Im Norden des Plangebietes entsteht eine neue Reihe Wohnhäuser, die „Rücken an Rücken“ zur bestehenden Wohnbebauung in der Heppenheimer Straße anschließt. Hierbei sind im städtebaulichen Konzept 10 Einzelhäuser vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Moltkestraße im Norden des Plangebietes. Dort ist die neue Planstraße A an diese angebunden und verläuft dann, entlang der geplanten Wohnbebauung in Richtung Südwesten. Im Südwesten ist ein Wendehammer als „offizielles Ende“ des normalen Fahrverkehrs angeordnet. Über den Wendehammer erschließt die weitere Straßenführung, abknickend nach Südsüdwest, den geplanten Parkplatz hinter der Sporthalle. Zugleich dient diese Wegeführung als Andienung für die Kindertagesstätte, worüber auch der Hol- und Bringverkehr der Kinder abgewickelt werden kann.

Der Parkplatz im Süden der Sporthalle kann für ca. 60 Pkw und 35 Fahrräder ausgelegt werden und ist, bedingt durch die schwierige Topographie vor Ort, höhenmäßig gestaffelt. Für die Höhenstaffelung empfiehlt sich, nicht zuletzt zur Einpassung der Baumaßnahme in Natur und Landschaft, die Verwendung von Gabionenstützwänden mit Natursteinbestückung.

Aus den vorgenannten topographischen Gründen kann eine Versickerung von Niederschlagswasser nur im nördlichen, flacheren Bereich, erfolgen. Bei der Erschließungsplanung ist daher ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerung zu legen. Ebenfalls zu beachten ist, dass die Versickerungswerte nicht ideal sind (siehe auch „3.5 Wasser“ auf Seite 24).

5 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Norden des Geltungsbereichs wird ein WA-Gebiet festgesetzt, welches zur Ausnutzung der noch vorhandenen Flächen für die Wohnbebauung beiträgt. Monsheim hat Flächenmangel für Wohnbebauung, trotz bestehendem Bedarf.

Die bestehende Gemeinbedarfsfläche wird erneut als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt und in Richtung Osten erweitert. Hier wird eine bisherige Fläche für Sportanlagen sowie eine landwirtschaftliche Fläche überplant.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (= 40 v.H. der Grundstückfläche darf überbaut werden). Die Geschossigkeit wird auf 2 Vollgeschosse beschränkt

um den städtebaulich vermittelnden Charakter zwischen der geplanten Sporthalle und der bestehenden Wohnbebauung zu erhalten. Aus gleichem Grund sind im WA-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser und keine Hausgruppen zugelassen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

5.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Baukörperlänge von mehr als 50 m bis zu 75 m zugelassen, um großflächige Bauten wie Sport- und Schulbauten verwirklichen zu können.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt, was in erster Linie der Regulierung der einzuhaltenden Abstände zum Nachbargrundstück dient.

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

Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden die Zulässigkeit von Bodenversiegelungen und die Ableitung von Niederschlagswasser in der Festsetzung geregelt bzw. in den Hinweisen darauf verwiesen.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll sich durch un gelenkte Sukzession selbst entwickeln und dient der Erweiterung und dem Übergang der bestehenden Böschungshecke in Richtung Baufläche.

5.6 Pflanzbindungen

Zur Einpassung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen in das Landschaftsbild werden qualifizierte Festsetzungen zur Eingrünung der Anlagen getroffen.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 LBauO

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung entspricht dem Ortsbild und der benachbarten Bebauung. Mit der Festsetzung zu Dachaufbauten wird gegebenenfalls erforderlichen technischen Aufbauten Rechnung getragen, wobei die Nutzung regenerativer Energien über die Dachfläche nicht behindert werden soll.

6.2 Werbeanlagen und Abfallstandorte

Mit der Reglementierung der Werbeanlagen wird verhindert, dass Leuchtreklamen und andere Werbeanlagen zum dominierenden Faktor gegenüber der Bebauung werden. Gleichzeitig sollen nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Bebauung vermieden werden.

Die Festsetzung der Beleuchtungsart dient dazu diese nicht zur Insektenfalle werden zu lassen und trägt damit zum Schutz der Tierwelt bei.

6.3 Stellplätze, Zufahrten, Befestigungen und Begrünung

Die getroffenen Festsetzungen regeln und minimieren den Grad der Versiegelung und damit den Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch die Festsetzung der Begrünung für nicht überbaute Flächen wird ein Beitrag zum Umweltschutz und zur Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.

6.4 Einfriedungen

Als Beitrag zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes werden die Einfriedungen geregelt.

6.5 Hinweise

Mit den Hinweisen werden die einzelnen Sach- und Fachthemen angesprochen und dem Bauherrn sowie den Planern Anhaltspunkte für deren Abarbeitung an die Hand gegeben.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird die westliche Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf bestätigt und die östliche Teilfläche von Grünfläche zu Fläche für den Gemeinbedarf umgenutzt. Die WA-Zeile im Norden des Plangebietes stellt eine Abweichung von der bisherigen Festsetzung dar und liegt teils auf Gemeinbedarfsfläche, teils auf Grünfläche.

7.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Der bisherige Verkehr der bestehenden Turnhalle wird, nach Fertigstellung der neuen Sport- und Veranstaltungshalle, über die Planstraße A und die Zufahrt zum Parkplatz den Parkplatz im Südosten des Plangebietes anfahren.

Zum bestehenden Verkehr kommt der zukünftige Anliegerverkehr des WA-Gebietes hinzu. Hierbei handelt es sich um 10 Häuser, deren Anliegerverkehr über die Planstraße A und die Moltkestraße abgewickelt werden.

Die schalltechnische Beurteilung des gesamten Verkehrs erfolgte in den beiliegenden schalltechnischen Gutachten. Auswirkungen über die Grenzwerte liegen nicht vor.

7.2 Auswirkungen auf Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Das Plangebiet selbst stellt einen zentralen Versorgungsbereich mit Kindertagesstätte und Allgemeinbildender Schule dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Versorgungsbereich weiter gesichert und ausgebaut. Weitere Auswirkungen bestehen nicht.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht dokumentiert die Untersuchung der Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und ist gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

8 Planverwirklichung

Da die Kindertagesstätte auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt ist, bedarf es einer zügigen Umsetzung der Straßenplanung zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung der Kindertagesstätte.

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Das Flurstück 89/2 (Gartengrundstück) wird durch die Gemeinde erworben. Entsprechende Absprachen bestehen bereits. Nach Erwerb des vorgenannten Flurstücks befinden sich alle betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Besitz der Gemeinde. Diese veräußert die Wohngrundstücke des WA-Gebietes in eigener Regie.

8.2 Umsetzung der Planung

Der Neubau der geplanten Halle kann nur unter Betrieb der bisherigen Halle erfolgen. Da die Erschließungsstraße durch die Fläche der bisherigen Halle verläuft muss hier zunächst ein Provisorium über die ersten drei westlichsten Grundstücke des WA-Gebietes gebaut werden. Dann kann die neue Halle errichtet werden und hiernach die alte Halle abgerissen werden. Abschließend kann die neue Erschließungsstraße vollumfänglich fertiggestellt werden.

8.3 Kostenträger

Kostenträger des Verfahrens ist die Ortsgemeinde. Die Kosten liegen der Ortsgemeinde vor bzw. werden in den parallel laufenden Planungen ermittelt und der Ortsgemeinde vorgelegt.

8.4 Flächenaufteilung

Im Einzelnen stellt sich die neue Flächenaufteilung wie folgt dar:

Tabelle 1: Flächenaufteilung

Gebietsart	Planung	
	m²	%
WA-Gebiet	4.616 m ²	13,11%
Fläche für den Gemeinbedarf	24.268 m ²	68,93%
Straße	1.907 m ²	5,42%
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	2.426 m ²	6,89%
Öffentliche Grünfläche	518 m ²	1,47%
Fläche für den Natur- und Landschaftsschutz	1.472 m ²	4,18%
Fläche Geltungsbereich	35.207 m²	100,00%

Teil II – Umweltbericht

(gem. § 2a Bau GB)

1 Einleitung

1.1 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben zu Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der mit dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich geändert wird. Wichtigste Änderung ist die Umwidmung von Gemeinbedarfs- und Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet (WA). Daneben wird eine Grünfläche in Verkehrsfläche umgewidmet.

Für das Plangebiet wurden mehrere alternative städtebauliche Entwürfe erarbeitet, auf deren Grundlage sich die Ortsgemeinde für den nunmehr vorliegenden städtebaulichen Entwurf und Bebauungsplan entschieden hat. Hierbei war einesteils die seitens der Verbandsgemeinde gewünschte Sporthalle und anderenteils eine gewünschte Wohnbebauung ausschlaggebend.

Die im Plangebiet bestehende Turnhalle ist sanierungsbedürftig und für die Zwecke der Verbandsgemeinde nicht mehr ausreichend. Nach eingehender Beschäftigung mit der Thematik der Sanierung, kam die Verbandsgemeinde zu dem Ergebnis, dass ein Abriss der bestehenden Turnhalle und ein Neubau einer Dreifeldsporthalle mit zugehörigen Veranstaltungsräumen und Möglichkeiten den Bedürfnissen der Bevölkerung eher Rechnung trägt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seinem westlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf und in seinem östlichen Teil als Grünfläche mit Nutzung „Sportplatz“ dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes soll zum momentanen Zeitpunkt nicht erfolgen, da eine Gesamtfortschreibung des FNP beschlossen ist. Im Rahmen dieser Gesamtfortschreibung sollen die Flächen gemäß Bebauungsplan geändert werden. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf gegebenenfalls der Genehmigung der Kreisverwaltung.

1.2.2 Weitere übergeordnete Planungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten der bebauten Ortslage wird auf die Beschreibungen aus den weiteren übergeordneten Planungen, wie Raumordnungsplan, Landesentwicklungsprogramm und Planung vernetzter Biotopsysteme, verzichtet. Die Aussagen und Essenzen dieser Planungen sind bereits in den Flächennutzungsplan eingegangen und werden dort auch in der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

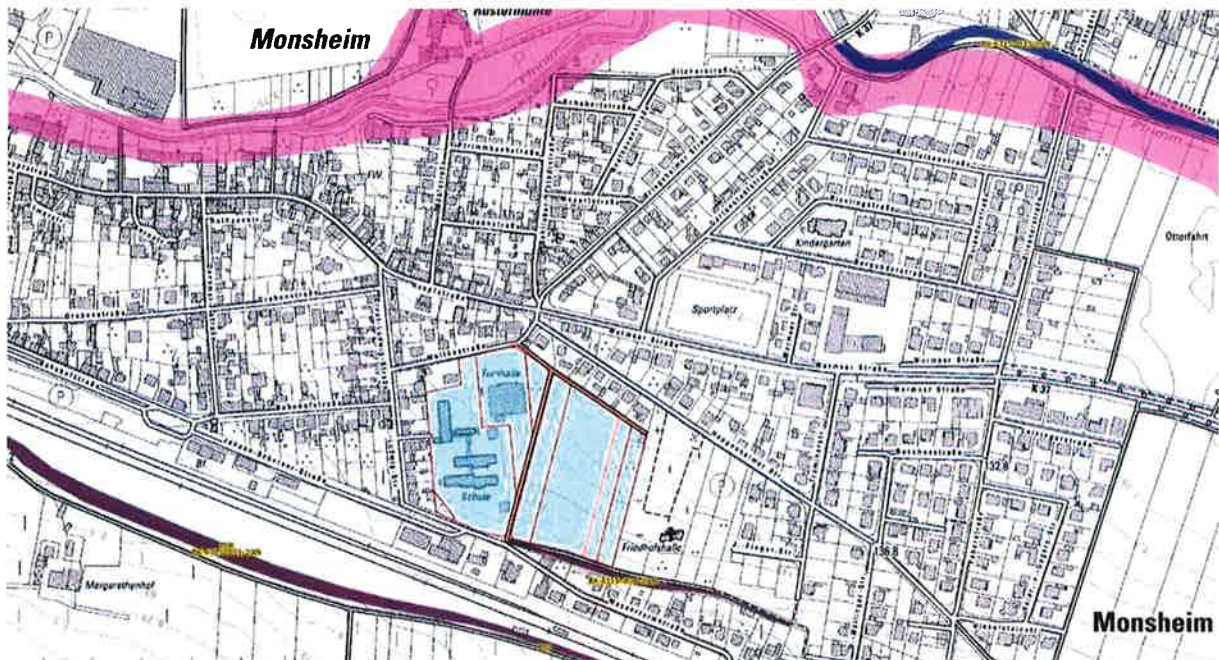
1.2.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete gem. Naturschutz- oder Wasserhaushaltsgesetzgebung.

Südlich des Geltungsbereichs liegt das Biotop „Hecke am Monsheimer Friedhof“ (Gebiets-Nr. BK-6315-0036-2009), welches den Schutzstatus „Schutz wegen Belebung der Landschaft“ hat. Es handelt sich hierbei um eine Böschungshecke in der Ortslage südlich des Monsheimer Friedhofes, etwa 300 m lang. Diese stellt Lebensraum und einen siedlungsnahe

Trittsteinbiotop innerhalb des lokalen Biotopverbundes dar. Ein Eingriff in das Biotop erfolgt nicht. Geplant ist die Erweiterung des Biotops über eine Fläche mit ungesteuerter Sukzession.

Abbildung 3: Schutzgebiete und geschützte Biotope (Geltungsbereich hellblau markiert)



2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Ist-Zustand)

Baurechtlich handelt es sich im Geltungsbereich des Plangebietes um Flächen für den Gemeinbedarf und um Grünflächen (gem. FNP). Tatsächlich wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt und stellt sich im Jahr 2014 als junge landwirtschaftliche Brache dar. Der gem. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „An der Wormser Straße“ festgesetzte „landwirtschaftlich genutzte Schutzstreifen“ ist lediglich im südlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt und im nördlichen Bereich Grabeland im Sinne eines einzelnen privaten Kleingartens.

Aufgrund des Neubaus der Kindertagesstätte im Süden des Plangebietes wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben, da die Herstellung einer Baustraße entlang der östlichen Grenze des bestehenden Schulgeländes notwendig war um die Baustelle andienen zu können. Ebenfalls wurde ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche als Baustelleneinrichtungs- und –lagerfläche verwendet.

Die westliche Teilfläche der Allgemeinbildenden Schule wird lediglich in Bezug auf die nördliche Zufahrt und den geplanten Abriss der bestehenden Sporthalle verändert. Weitere bauliche Änderungen sind in diesem Teilbereich aktuell nicht geplant. Das Schulgelände stellt sich als gut begrünter Teilbereich mit den entsprechenden Funktionalflächen dar.

2.1 Landschaftseinheit

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft „22/23 Großlandschaft Nördliches Oberrheintiefland“ und hier in der Untereinheit „227.51 Unteres Pfrimmhügelland“.

Es handelt sich beim Unteren Pfrimmhügelland um eine sanftwellige Landschaft auf ca. 120 bis 160 m üNN beiderseits der Pfrimm. Sie wird im Norden von den Abhängen der Gaustraßenhöhe und dem Alzeyer Hügelland eingerahmt. Die Täler von Eisbach, Pfrimm und anderen kleineren Bächen sind nur sanft eingemuldet. Parallel hierzu gliedern trockene Dellen die Hänge. Das Hügelland ist mit Löss bedeckt, dessen Mächtigkeit auf den steileren Randhän-

gen zum Rhein hin 12 bis 15 m erreicht. Diese mächtigen Lösshänge wurden oft künstlich terrassiert. Entlang der Talränder sind z.T. ausgeprägte Rechstrukturen zu sehen. Im Ostteil sind die Lösshänge von Hohlwegen und Schluchten zerschnitten und durch Gehölze strukturiert.

Der Landschaftsraum ist fast völlig waldfrei. Ackerbau herrscht vor. Weinbau zieht sich entlang der flachen Kuppen und prägt wesentliche Teile des Landschaftsraums flächig mit. Lokal wird Obst angebaut. Restbestände an Streuobst sind vereinzelt vorhanden.

Kulturhistorisch bedeutsam sind unter anderem die Altstadt von Pfeddersheim, das Schloss Herrnsheim und der Klausenberg bei Abenheim.

LEITBILD

Leitbild sind durch abwechslungsreiche Weinlagen geprägte Landschaften, in denen durch belebende Strukturen wie Trockenmauern, Lesesteinriegel, Böschungen, Gehölze, Bäume Spannung und Raumwirkung erzielt wird und in denen auch die Gewässerläufe und markanten Reliefformen durch daran angepasste typische Nutzungsmuster sichtbar werden. Harmonische Ortsbilder und Ortsränder mit typischem Nutzungsmosaik setzen besondere Erlebnisakzente.

ZIELE UND MAßNAHMEN

Sicherung und Entwicklung von Landschaftselementen:

Sicherung von charakteristischen und identitätsbildenden Geländeformen und Vegetationsstrukturen wie

- Mulden,
- Hohlwegen,
- Weinbergsterrassen und Trockenmauern,
- Felsformationen und Trockenvegetation,
- Heckenzüge,
- Streuobstbestände.

Förderung charakteristischer gliedernder Elemente der Weinberglandschaft, wie insbesondere Terrassierungen mit Trockenmauern.

Entwicklung landschaftlicher Vielfalt weitergehend durch Alleen, Einzelbäume und Baumgruppen, kleinere Hecken und Gebüsche, Säume, Magerrasen, Streuobst.

Renaturierung der meist naturfernen Bäche und Gräben einschließlich ihres Umfeldes und die Anlage von lockeren Ufergehölzen.

WALD-OFFENLAND-VERTEILUNG:

- Lenkung der Aufgabe von Nutzflächen in Rückzugsgebieten der Landwirtschaft und des Weinbaus, so
 - dass Brachflächen entweder im Erscheinungsbild nicht überhand nehmen
 - oder aber als geschlossene Teilräume aus der Nutzung ausscheiden und verbuschen bzw. der geordneten Waldentwicklung überlassen werden.
- in waldarmen Landschaftsräumen Förderung des Waldanteils durch Entwicklung naturnaher Wälder unter Wahrung der besonderen Eigenart dieser Landschaften, bspw. in Talkerben oder an Nordhängen. Vorbereitende Konzeptionen hierfür sind auf nachgeordneter Planungsebene zu entwickeln.
- Sicherung von Sichtbeziehungen.

LANDSCHAFTSGERECHTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG:

Sicherung und Entwicklung der Orte und der Siedlungsränder als attraktive Erlebniselemente in der sonst durch Weinberge und landwirtschaftliche Flächen dominierten Flur.

Orientierung an natürlichen Siedlungsgrenzen: hier v.a. feuchte Mulden und Talsohlen, Terrassenkanten, steile Hänge, Kuppen.

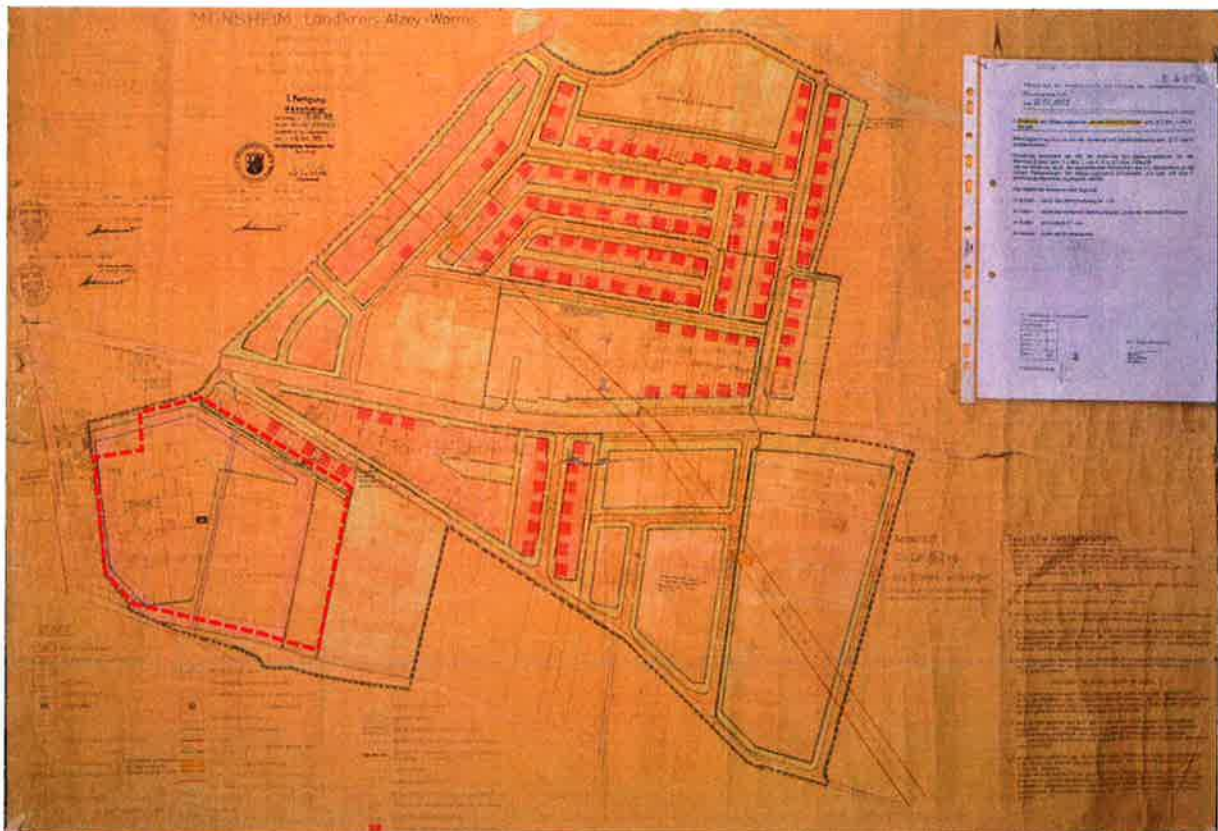
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSGLEICHSMABNAHMEN:

- Bevorzugt Wiederherstellung von Strukturen, die den trocken-warmen Charakter der Weinbaulandschaften betonen, wie Magerrasen oder terrassierte Wein- und Obstlagen.
- Bach- und Auenrenaturierung.
- Waldentwicklung in Mangelgebieten.¹

2.2 Bestehende rechtskräftige Bauleitplanung

Für das Plangebiet und die Umgebung wurde bereits der Bebauungsplan „An der Wormser Straße, 4. Änderung“ aufgestellt und mit Vermerk vom 02.10.1970 durch die Bezirksregierung Rhein Hessen-Pfalz genehmigt. Die 4. Änderung wurde in der Ortsgemeinderatssitzung vom 22.03.1999 beschlossen und bezog sich auf die Zulassung einer 2-geschossigen Bebauung.

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 2 „An der Wormser Straße, 4. Änderung“, verkleinert, ohne Maßstab. Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes rot gestrichelt markiert.



Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt im Geltungsbereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes „Kellerhohl“ Fläche für den Gemeinbedarf und im Osten einen landwirtschaftlich genutzten Schutzstreifen dar.

¹ Quelle: LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, abgerufen am 31.07.2014

2.3 Menschen

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Natur und Landschaft dienen dem Menschen als Erholungsgebiete. Siedlungsbereiche sind der Wohnnutzung und der Schaffung von Arbeitsplätzen und damit der Sicherung des Einkommens wichtig. Gemeinbedarfsflächen dienen dem sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft und der Förderung der Bildung. Landwirtschaftliche Flächen dienen der Versorgung der Bevölkerung. Die gesunde Mischung und der richtige örtliche Zusammenhang zwischen den Gebieten stellen das Optimum für den Menschen dar.

PLANUNGSBEZOGENE BESCHREIBUNG

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche war im Bestand für den Menschen in erster Linie optisch eine Freifläche innerhalb der bebauten Ortslage. Zur Erholungsnutzung war die Fläche eher ungeeignet.

Der Kleingartenbereich diente dem Eigentümer teilweise zur Eigenversorgung und teilweise zur Erholung.

2.4 Tiere und Pflanzen

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Tiere sind unverzichtbare Bestandteile von Ökosystemen. Jede Art erfüllt ihre Aufgabe im Ökohaushalt. Durch Bebauung, Besiedlung und intensive Nutzung sind bereits viele Habitate für empfindliche Arten verloren gegangen. Die Eingriffe des Menschen in Natur und Landschaft stellen immer ein Gefährdungspotential für vorhandene Tierpopulationen dar.

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz über die FFH-Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie verankert.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt.

Zu den besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören:

- Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat- Richtlinie“
- europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG; „Vogelschutzrichtlinie“
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Zu den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören besonders geschützte Arten:

- des Anhangs A der EG-VO 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat- Richtlinie“
- der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG gefasst.

PLANUNGSBEZOGENE BESCHREIBUNG

Zur Erfüllung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der als Anlage beiliegt und Bestandteil dieser Begründung ist.

Das Untersuchungsgebiet wurde auf Hinweise zur Nutzung durch besonders oder streng geschützte Tierarten hin untersucht. Hinweise auf (potentielle) Nutzung weiterer streng geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Reptilien) wurden derzeit nicht gefunden.

Die im Fachbeitrag Artenschutz formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan zu verankern.

Der Baumbestand und die Vegetation im westlichen Geltungsbereich (Schulgelände) wurde im Rahmen von Ortsbegehungen gesichtet, jedoch nicht im Einzelnen aufgenommen, da in diesem Bereich keine baulichen Veränderungen geplant sind. Im östlichen und nördlichen Geltungsbereich wurde der Baumbestand detailliert aufgenommen, um eine ordnungsgemäße Eingriffsbilanzierung zu gewährleisten.

Im gesamten Geltungsbereich bestehen keine Bäume, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt werden sollten. Der Baumbestand im westlichen Bereich ist als sehr gut, jedoch nicht als außergewöhnlich schützenswert zu bezeichnen. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass die Kommune als Eigentümer der Fläche den Wert der Begrünung zu schätzen weiß und es nicht zu ausufernder Bebauung kommt.

2.5 Boden

Der anstehende Boden ist ein sandiger Lehmboden, der anthropogen überprägt und durch die landwirtschaftliche Bearbeitung durchmischt ist. Dabei stellt er zugleich einen hohen bis sehr hohen Ertragswert für die Landwirtschaft dar. Die Schutzwirkung des Bodens gegenüber dem Grundwasser ist als mittel zu bezeichnen.

Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich, zeichnerisch im Bebauungsplan gekennzeichnet, die bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion unter der Nr. 331 03 048-0201/000-00 registrierte Altablagerungsstelle "Kellerhohl". Aufgrund der Erfassungsbewertung ist die Fläche nicht als altlastverdächtig eingestuft, da dort nur Erdaushub mit Bau-schutt durchsetzt eingebaut wurde. Grundsätzlich sind als nicht altlastverdächtig eingestufte Altablagerungen baulich nutzbar. Im Bereich der Auffüllung besteht bei Eingriffen in den Untergrund ein Restrisiko hinsichtlich bislang nicht bekannter Belastungen und auch der Stand-sicherheit von Gebäuden. Daher ist die Planung mit der Gegebenheit der Altablagerung zu prüfen und abzuwägen. Unter Umständen empfehlen sich weitergehende bodenschutztechnische Untersuchungen. Das Ergebnis solcher Untersuchungen und der Abwägung ist der SGD Süd mitzuteilen.

Es sollten folgende Ausführungen bei der späteren Realisierung der dort geplanten Maßnahmen berücksichtigt werden:

Alle Aushubarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen (z.B. geotechnisches Büro) zu begleiten, die Ergebnisse zu dokumentieren und der SGD Süd Regionalstelle WAB, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz, vorzulegen. Ebenso Beginn und Ende der Arbeiten. Der Behörde ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens zur Kindertagesstätte konnten in deren Untersuchungs-bereich Altlasten ausgeschlossen werden. Dennoch können in der weiteren Fläche Altablagerungen und Altlasten auftreten.

2.6 Wasser

Im Norden des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 250 m Luftlinie von der nördlichsten Spitze des Geltungsbereichs, fließt die Pfrimm als Gewässer III. Ordnung von West nach Ost. Auf dieser Strecke liegt bestehende Bebauung mit der entsprechenden Erschließung, so dass das Bauvorhaben auf die Pfrimm voraussichtlich keine Auswirkungen haben wird.

Die Grundwasserüberdeckung ist als mittel zu bezeichnen. Trinkwasserschutzzonen sind vom Plangebiet nicht betroffen. Das Plangebiet weist eine relativ schlechte Grundwasserneubildungsrate von 25-50 mm/s auf. Die klimatische Wasserbilanz ist im Plangebiet, wie in der gesamten Ortslage und Umgebung, negativ.

2.7 Klima / Luft

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage hat das Plangebiet keine regionale oder überregionale Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft. Für das unmittelbare Umfeld hat die Freifläche eine positive Auswirkung. Aufgrund der Hanglage steht zu vermuten, dass Kaltluft in Richtung Süden in die bebaute Ortslage fließt.

2.8 Landschaft

Das Plangebiet stellt sich auf der eigentlich überplanten Fläche (Ostbereich) als typisch landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche dar. Randlich ist es eingefasst durch diverse Begrünungen:

- im Osten durch die Randbegrünung der Schulaußenanlage
- im Süden durch die Böschungshecke vor der dann anschließenden Bebauung
- im Westen durch eine Grenzbaumreihe entlang des Friedhofs und davorliegende Gartenlandfläche

Im Norden schließen Hausgärten an. Hier dominiert optisch die Bebauung.

Der westliche Geltungsbereich wird geprägt durch eine gut durchgrünte Schulanlage.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sachgüter bestehen im Plangebiet in Form

- der bestehenden Bebauung
- der Erschließungsanlagen
- des Parkplatzes nördlich der bestehenden Schule
- des Feldweges im Norden des Plangebietes
- der Gartenfläche und deren Gebäude im Osten des Plangebietes

2.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen Flora/Fauna und dem Schutzgut Boden durch die Wasserrückhaltung und Erosionsminderung. Insoweit ist die landwirtschaftliche Nutzung in Form eines Ackers für die teilweise steile Hanglage nicht ideal, da durch die Bodenbearbeitung und die hangabwärtslaufende Reihenansaat der Erosion nicht entgegengewirkt wird.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Planfall)

Bei Durchführung der Planung entstehen 10 neue Wohnhäuser mit erschließender Straße, eine Sport- und Veranstaltungshalle mit Parkplatz (60 Pkw-Stellplätze) inkl. entsprechender Außenanlage und ein Erschließungsweg für die neu gebaute Kindertagesstätte.

Für die Beurteilung des Eingriffs- und Konfliktes ist der rechtskräftige und bisher gültige Bebauungsplan Nr. 2 „An der Wormser Straße“ als Bestand heranzuziehen. Hierin ist die bau-

rechtlich mögliche Flächennutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Kellerhohl“ geregelt. Die baurechtlichen Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 2 sind, inkl. der tatsächlich vor Ort vorgefundenen Biotoptypen, im beiliegenden Lageplan Bestand & bisheriges Baurecht, M. 1:500, dargestellt. Hierauf bauen die Konfliktbilanzierung und die nachfolgenden Aussagen auf.

3.1 Menschen

Mit der Umsetzung der Planung geht bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche und damit Ertragsfläche für die Versorgung der Bevölkerung verloren.

Der schalltechnische Aspekt der geplanten Sport- und Veranstaltungshalle wurde durch Fachgutachten von Schallschutz.biz, Dipl. Ing. A. Moll, geprüft und als verträglich bewertet.

Wahrscheinlich würde die aktuell erlaubte Nutzung der Fläche als Sportplatz für die Anlieger schalltechnisch eine höhere Belastung bedeuten.

3.1.1 Vorbelastungen

Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage in relativ steiler Hanglage und ist damit für die Intensivbewirtschaftung ohne Störung der Anwohner weniger geeignet (Spritzbrühnebel, Staubbelastung etc.).

3.1.2 Bewertung

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche ist, aufgrund ihrer Lage innerhalb der bebauten Ortslage, als gering zu bezeichnen. Alternativ wäre eine Umsetzung der Planung im Außenbereich denkbar, wobei hier ungestörteres Gelände verloren ginge.

3.2 Emission / Immission

Vom Baugebiet gehen keine besonderen Emissionen aus. Übliche Emissionen der Nutzung sind

- Hausbrand durch Heizungen
- Verkehrsemission durch Anliegerfahrzeuge
- Lichtemission durch Straßen- und Hausbeleuchtung

3.2.1 Vorbelastungen

Immissionen bestehen in Form der Geräusche spielender Kinder während der Aufenthaltszeiten der Schul- und Kindergartenkinder im Außenbereich. Dies stellt jedoch keine schädlichen und/oder zu verhindernden Immissionen dar und ist durch die Anwohner zu tolerieren.

Die geplante Halle wird in Einzelfällen für größere Veranstaltungen in der Verbandsgemeinde genutzt werden. Hierbei sind Schallemissionen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten, die jedoch im Rahmen der seltenen Ereignisse zu tolerieren sind.

3.2.2 Bewertung

Die Schallemissionen und –auswirkungen wurden im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen durch Schallschutz.biz, Wittlich, bewertet und insgesamt als verträglich eingestuft. Voraussetzung hierzu ist die Einhaltung der Vorgaben der beigefügten schalltechnischen Untersuchung.

3.3 Tiere und Pflanzen

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Zugleich steht zu erwarten, dass sich im Bereich der entstehenden Außenanlagen sowohl die Vielfalt als auch das Grünvolumen erhöhen wird. Ebenso wird durch eine geschlossene Vegetationsdecke und geführtes Niederschlagswasser die Erosion vor Ort vermieden.

3.3.1 Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehende Bodenbearbeitung und Spritzmitteleinsatz.

3.3.2 Bewertung

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen dürften sich in erster Linie auf die temporäre Bautätigkeit beschränken. Danach sollte der Tier- und Pflanzenwelt eine größere Vielfalt an Ökorräumen zur Verfügung stehen. Nachhaltig wirksam ist der Verlust von Lebensraum durch Versiegelung der Hochbauten und Erschließungsstraßen.

Die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG konnte ausgeschlossen werden.

Insoweit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering zu bezeichnen.

3.4 Boden

Im Rahmen der Baumaßnahmen stehen erhebliche Bodenbewegungsarbeiten an. Hierbei ist der Oberboden vor Vergeudung und Durchmischung zu schützen und gesondert seitlich zu lagern. Nach Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten ist der Oberboden vor Ort wieder zu verwenden. Oberboden, der durch Versiegelung nicht mehr aufgebracht werden kann ist durch verstärkten Aufbau in den Vegetationsflächen wieder zu verwerten.

3.4.1 Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen in Form bestehender Erosion mangels volldeckender Vegetationsschicht und durch die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung.

3.4.2 Bewertung

Nach Abschluss der Arbeiten sind Teilflächen vollversiegelt, so dass hier die Bodenfunktion verloren geht. Durch volldeckende Vegetationsflächen in den geplanten Freianlagen wird zugleich der dann vorhandene Boden vor Erosion und Vernichtung geschützt. Ebenfalls wird sich der Schadstoffeintrag durch Spritzmittel mindern. Bei ordnungsgemäßer Nutzung der Anlage sollten auch keine nutzungsbedingten Schadstoffe mehr in das Plangebiet eingetragen werden. Insoweit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hauptsächlich temporärer Natur und die nachhaltig wirksame Versiegelung wird ausgeglichen durch den Schutz des Bodens in den Bereichen der Freianlage.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind damit langfristig als gering zu bezeichnen.

3.5 Wasser

Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Ebenso ist davon auszugehen, dass kein Grundwasserleiter angeschnitten wird. Durch die geplante Entwässerung soll das Niederschlagswasser, in Abhängigkeit der Versickerungsfähigkeit des Bodens, auf der jeweiligen Grundstücksfläche versickert werden (§ 2 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz – LWG). Lässt sich das Niederschlagswasser nicht versickern, so ist das Niederschlagswasser rückzuhalten und gedrosselt an die bestehende Mischwasserkanalisation abzugeben.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Baumaßnahme die Grundwasserüberdeckung und der Grundwasserschutz nicht verschlechtert werden.

Mit Email vom 17.09.2014 teilte der Baugrundgutachter IBG Worms folgende Werte für die Versickerung mit, die am 16.09.2014 im Bereich der geplanten Sickermulden ermittelt wurden (auszugweises Zitat aus der Email):

Zur Bemessung der Versickerungsanlagen können folgende Werte zu Grunde gelegt werden:

Flache Mulden, obere stark durchwurzelte Bodenschicht $k_f = 5,0E-05$ m/s

Boden ab ca. 1 m Tiefe: $k_f = 5,0E-6$ m/s

Gut durchlässige Böden bilden die ab ca. 4 m Tiefe anstehenden Pfrimmschotter, bis zur max. Bohrtiefe in 6 m wurde kein Grundwasser angetroffen.

(Ende des Zitats)

Damit sollte zumindest eine Muldenrigolenversickerung, gegebenenfalls mit Austausch des Oberbodens, möglich sein. Im Bereich von beengten Platzverhältnissen empfiehlt sich die Versickerung über Rigolensickerkörbe, gegebenenfalls mit vorgeschalteter Zisterne.

3.5.1 Vorbelastungen

- Keine -

3.5.2 Bewertung

Mit der Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu bezeichnen. Negativ wirkt sich die Versiegelung aus, wobei das hier auftreffende Niederschlagswasser jedoch wieder dem Grundwasserkörper zugeführt werden soll. Positiv wirkt sich die zukünftige Vermeidung/Verminderung von Spritzmittel und Düngereinsatz aus.

3.6 Klima / Luft

Lage und vergleichsweise geringe Bebauung lassen darauf schließen, dass das Schutzgut Klima und Luft durch das Planvorhaben nur unbedeutend oder gar nicht beeinflusst wird.

3.6.1 Vorbelastungen

Keine

3.6.2 Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden als unbedeutend angesehen.

3.7 Landschaft

Durch die Bebauung und die Freianlagen verändert sich eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einer offenen Bebauung mit größeren, gestalteten Freianlagen. Durch die Erdbewegungen entsteht eine eher terrassierte Gestaltung gegenüber der jetzigen Hangsituation.

3.7.1 Vorbelastungen

Optisch verhältnismäßig eintönige Fläche durch den bisherigen intensiven Ackerbau.

3.7.2 Bewertung

Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein optisch strukturiertes Landschafts- und Ortsbild, welches dem Auge eher entgegenkommt. Die bisher umfassenden Grünbereiche bleiben im Wesentlichen unberührt, so dass es hier zu keiner signifikanten Veränderung kommt. Der Norden des Plangebietes (WA-Gebiet) wird sich in Zukunft als bebaute Ortslage darstellen, während südlich der erschließenden Straße der Baukörper des Hallenneubaus mit seiner Freianlage wirkt. Der Parkplatz im Süden wird durch seine terrassierte Gestaltung und die Lage hinter der Halle eher nicht wahrgenommen oder hat zumindest keine signifikante Auswirkung auf das Landschaftsbild.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher eher positiv zu bewerten.

3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Betroffene Sachgüter sind:

1. Die bestehende Sporthalle mit Anbau, welche abgerissen werden soll und durch den Hallenneubau ersetzt wird.
2. Der Parkplatz der Sporthalle und Schule, welcher durch einen Parkplatz mit Bushaltestellen und Grünflächen ersetzt werden soll.

3. Der baurechtlich als Straße, tatsächlich jedoch unbefestigte, Feldweg im Norden des Plangebietes, welcher Bestandteil des WA-Gebietes wird.
4. Die Gartenfläche entlang des Friedhofes im Osten des Plangebietes, welche hauptsächlich dem Neubau des Erschließungsweges des Hallenparkplatzes und der Kindertagesstätte dient.

3.8.1 Vorbelastungen

Der bestehende Parkplatz der Schule weist diverse Oberflächenschäden auf, die behoben werden müssten. Gleiches gilt für die teils nicht mehr funktionierende Entwässerung.

3.8.2 Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind teils positiv (Erneuerung notwendiger Erschließungsanlagen) und teils negativ (Wegfall Gartenfläche). Insgesamt sind die Auswirkungen jedoch eher als positiv zu betrachten. Die Auswirkungen auf die Sachgüter werden daher als gering bewertet.

3.9 Wechselwirkungen

Positive Wechselwirkungen bestehen zwischen dem Schutzgut Mensch und den Sachgütern, da hierdurch die Nutzung der Anlagen für den Menschen verbessert wird.

Weitere Wechselwirkungen bestehen durch die Versiegelung von Boden zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Mit der Versiegelung geht Bodenfunktion verloren bzw. wird nachhaltig beeinträchtigt. Zugleich wird auch die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt, die jedoch durch Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet wieder hergestellt werden soll.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte keine ausreichende Sport- und Veranstaltungshalle errichtet werden. Weiterhin könnte Monsheim, als Gemeinde mit sowieso mangelndem Bauland, keine 10 Baugrundstücke für Wohnhäuser zur Verfügung stellen und die Erschließung der im Bau befindlichen neuen Kindertagesstätte ist nicht gesichert. Die Erschließung über die südlich anliegende Wasserturmstraße kann aufgrund der topographischen Verhältnisse nur fußläufig über Treppenanlagen erfolgen. Ein behindertengerechter Zugang zur Kindertagesstätte ist dann nicht möglich.

4.1 Menschen

Für den Menschen würde die Nichtdurchführung der Planung zu folgenden Auswirkungen führen:

- Die alte Sporthalle reicht für die Verbandsgemeinde nicht mehr aus. Es kommt zu Engpässen in der Nutzung und damit einhergehend zur Versagung von sportlicher Betätigung für die Bevölkerung und Schüler. Dies widerspricht dem politischen Willen aller regierungspolitischen Ebenen nach mehr sportlicher Betätigung in der Bevölkerung.
- Die alte Sporthalle ist sanierungsbedürftig. Mit der Sanierung ist die Halle für die Bauzeit u.U. nicht nutzbar. Es käme wahrscheinlich zu Abwanderungsbewegungen aus den örtlichen Vereinen zu Vereinen, die die Sportmöglichkeiten bieten können.
- Die alte Halle ist für die Veranstaltungen in der Gemeinde / Verbandsgemeinde nicht hinreichend. Dies führt auf Dauer zu Beeinträchtigungen im Sozialleben der Gemeinde und der Verbandsgemeinde.

Nach rechtskräftigem Bebauungsplan „An der Wormser Straße“ könnte im Plangebiet eine Sportanlage im Sinne eines Sportplatzes, gegebenenfalls mit entsprechenden Nebengebäuden wie Vereinsheim, Garderobe, Dusche, Toilette und Nebenanlagen, und z.B. Parkplatz entstehen. Bei der Nutzung des Sportplatzes würde mit hoher Wahrscheinlichkeit eine höhere Schallemission entstehen, als bei der jetzt vorgesehenen Nutzung.

4.2 Emission / Immission

Vom Baugebiet gehen keine besonderen Emissionen aus. Übliche Emissionen der Nutzung sind

- Hausbrand durch Heizungen
- Verkehrsemission durch Anliegerfahrzeuge
- Lichtemission durch Straßen- und Hausbeleuchtung

Bei Nichtumsetzung der Planung würden die vorgenannten Emissionen nicht vermieden, sondern lediglich an einen anderen Ort verschoben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Schallemissionen der geplanten Halle entfallen, dafür könnte nach geltendem Baurecht ein Sportplatz entstehen, dessen Emissionen dauerhafter und nachhaltiger zu bewerten sind als die Emissionen der geplanten Sport- und Veranstaltungshalle.

4.3 Tiere und Pflanzen

Die Fläche des Geltungsbereichs würde entweder als landwirtschaftlich genutzte Fläche weiter bewirtschaftet werden oder könnte, nach bestehendem Baurecht, für den Bau einer Sportanlage genutzt werden. In beiden Fällen würde die gegenüber der jetzigen Planung zu erwartende Erhöhung der Artenvielfalt nicht stattfinden.

4.4 Boden

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde der Boden in seiner Topographie unverändert bleiben, jedoch auch weiterhin dem Dünge- und Spritzmitteleintrag der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Bei der Umsetzung des bestehenden Baurechts (Bau einer Sportanlage) wären die Erdarbeiten und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ähnlich hoch wie bei der jetzt vorliegenden Planung. Der Sportplatz müsste genauso wie die geplante Sporthalle eine verkehrstechnische Erschließung und einen Parkplatz erhalten. Da heutige Sportplatzflächen i.d.R. aus drainiertem Kunstrasen bestehen, ist auch auf dieser Fläche die natürliche Bodenfunktion nicht mehr gegeben.

4.5 Wasser

Im Bestand versickert das Wasser vor Ort und die Grundwasserneubildungsrate ist weitestgehend intakt. Aufgrund der Hanglage wird über das Niederschlagswasser Boden erodiert und es kommt zu Vernässungen des nördlichen Hangfußes. U.U. ist bei Starkniederschlägen mit einer Gefährdung der nördlich gelegenen Bebauung zu rechnen.

4.6 Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft wird im Falle der Nichtdurchführung nicht weiter beeinträchtigt. Vermutlich fließt Kaltluft aufgrund der Hanglage in Richtung der nördlichen Bebauung ab.

4.7 Landschaft

Das Landschaftsbild würde sich weiter als intensiv genutzte Ackerfläche darstellen.

4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur und Sachgüter wären nicht beeinträchtigt. Die bestehenden, sanierungs- bzw. überarbeitungsbedürftigen Anlagen (alte Sporthalle, Parkplatz) müssten wiederhergestellt und saniert werden.

4.9 Wechselwirkungen

Der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche hätte den Vorteil weiter als Fläche für die Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung zu stehen und dabei gleichzeitig die Auswirkung des Stoffeintrags in den Boden und gegebenenfalls die Gefährdung des Grundwassers.

Bei Umsetzung der baurechtlich gesicherten, jedoch nicht gebauten Sportanlage, würde dem Mensch eine weitere Outdoor-Sportfläche zur Verfügung stehen. Zugleich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden durch entsprechend notwendige Bodenbewegungsarbeiten erforderlich. Ähnliche Erdbewegungen sind für die jetzt vorliegende Planung ebenfalls erforderlich, so dass sich hier kaum ein Unterschied zwischen bestehendem Baurecht und der vorliegenden Neuplanung ergibt.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach dem Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz hat derjenige, der in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in angemessener Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Als eine Hauptleitlinie des landespflegerischen Kompensationskonzeptes – und damit der nachfolgend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen – wird der Ausgleich der bau- und anlagebedingten Verluste angestrebt.

Das konkrete, örtliche Kompensationskonzept beruht auf der Analyse vorliegender Datenerhebungen sowie den technischen Randbedingungen des Vorhabens:

- Eigene Erhebungen vor Ort inkl. aktueller Erfassung der Biotoptypen
- Vorgaben aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „An der Wormser Straße“
- Ziele der Planung vernetzter Biotopsysteme

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist:

- Wiederherstellung der natürlichen Funktionen der Umweltgüter nach Abschluss der Bauarbeiten
- Erhalt einer Böschungshecke mit Gehölzen und Bäumen als lineares Biotopelement südlich des Geltungsbereichs
- Schaffung von potentiellen Lebensraum für Tierarten durch brachlegen von bisherigem Ackerland (tlw. baurechtlich Fläche für den Gemeinbedarf) und un gelenkte Sukzession
- Schaffung bzw. Vergrößerung von Biotoptrittsteinen in der bebauten Ortslage durch Festsetzung von Bäumen und großflächige Außenanlagen

5.1 Gestaltungsvorgaben zu den Kompensationsflächen

5.1.1 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

V1 LANDESPFLEGERISCHE BAULEITUNG / ÖKOLOGISCHE BAUÜBERWACHUNG

Eine landespflegerische Bauleitung bzw. ökologische Bauüberwachung wird für die Durchführung der Erschließungsarbeiten notwendig. Dadurch wird eine Einhaltung von umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten bei der Vorhabensumsetzung gewährleistet.

Der landespflegerischen Bauleitung sollten folgende Aufgaben übertragen werden:

- die Überwachung der technischen Baumaßnahme im Hinblick auf die Herstellung der Zufahrten und den Schutz der Sachgüter
- die Überwachung der Wiederherstellung in Anspruch genommener Flächen
- die Überwachung der Flächen hinsichtlich Freiheit von Abfällen und Schadstoffen
- die Überwachung der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen gem. Genehmigung
- die mögliche Erhaltung von im Bestand vorhandenen Bäumen

V2 FÄLL- UND RODUNGSVERBOT VOM 1. MÄRZ BIS ZUM 30. SEPTEMBER

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis – zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch zur Baufeldvorbereitung ist deshalb bis Ende Februar abzuschließen.

V3 SICHERUNG BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER ARTEN

Falls streng geschützte Tierarten (z. B. Zauneidechsen) gefunden werden, ist dieser Fund unverzüglich der Naturschutzbehörde zu melden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsumsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können.

M1 RÜCKBAU UND WIEDERHERSTELLUNG DER BAUSTELLENFELDER

Rückbau und Wiederherstellung der Baustellenfelder und Zufahrten sowie der Lagerflächen nach Abschluss der Baumaßnahme, Bodenlockerung und somit Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, Anwendung der DIN 18915.

M2 ERHALT DER GRUNDWASSERNEUBILDUNGSRATE DURCH WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE UND VERSICKERUNG

Die Parkplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag mit einer dauerhaften Mindestwasserdurchlässigkeit von 270 l/sec/ha auszubilden. Soweit voll versiegelte Flächen unabdingbar notwendig sind, ist das dort auftreffende Niederschlagswasser nach Möglichkeit in benachbarten Grün- und Pflanzflächen zu versickern. Lediglich Flächen mit potentiell Schadstoffeintrag müssen an den Kanal, gegebenenfalls über Leichtflüssigkeitsabscheider, angeschlossen werden.

M2ALTERNATIV REGENWASSERRÜCKHALTUNG UND -NUTZUNG

Die Versickerungswerte des anstehenden Bodens sind nicht als ideal zu bezeichnen (siehe auch „3.5 Wasser“ auf Seite 24). Im Einzelfall kann möglicherweise keine Versickerung erfolgen. In diesem Fall ist das auftreffende Niederschlagswasser vor Ort rückzuhalten, zu verwerten und der Überschuss gedrosselt an die bestehende Mischwasserkanalisation abzugeben. Die Rückhaltung kann über offene Systeme, wie z.B. Teiche, oder über geschlossene Systeme, wie z.B. Zisternen, erfolgen. Das Rückhaltevolumen ist so zu bemessen, dass mind. 1x das 20jährige Regenereignis mit einer Dauer von 15 Minuten ($r_{15(0,05)}$) gem. KOSTRA-DWD-Tabelle Rasterfeld Spalte 20, Zeile 73, gespeichert werden kann.

M3 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZU DEN FASSADEN UND DÄCHERN

Die Dächer sollen als Ziegelharddächer in gedeckten Farben (rot bis anthrazit) ausgeführt werden. Für die Fassaden dürfen keine Fliesen, Kunststoffe und Metalle verwendet werden. Die Oberflächen sollen nicht glänzen.

M3 EINFRIEDUNGEN UND EINHAUSUNGEN

Einfriedungen sollen, soweit diese notwendig werden, innerhalb von Pflanzungen stehen und möglichst eingegrünt werden. Die Höhe soll ortsverträglich angepasst werden und, insbesondere an der Straßenfront, 1,0 m nicht überschreiten. Alle Einfriedungen sollen transparent gestaltet sein und nicht als Maschendrahtzaun hergestellt werden. Eine mögliche Herstellungsvariante wären Stabgitterzäune.

M4 BELEUCHTUNG UND WERBEANLAGEN

Zur Vermeidung von Insektenfallen und Irritationen der Insektenorientierung sollen Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen mit Natriumdampf-Hochdrucklampen mit hohen gelb-orangefarbenen und roten Spektralanteilen ausgestattet werden. Beim Einsatz von LED-Leuchten sollten Leuchten mit 3.000 Kelvin verwendet werden.

5.1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1 PFLANZGEBOT BÄUME

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche soll 1 einheimischer und standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung neu gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Es dürfen auch Obstbäume alter Sorten verwendet werden. Weiterhin sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen.

A2 ERHALT UND ERWEITERUNG DER BÖSCHUNGSHECKE SÜDLICH DES PLANGEBIETES

Die südlich des Geltungsbereichs bestehende Böschungshecke darf im Rahmen der Bau-maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die im Süden des Geltungsbereichs festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll als un gelenkte Sukzessionsfläche der Ergänzung und Erweiterung der Heckenstruktur dienen.

5.2 Gegenüberstellung der Eingriffe und ihrer Kompensation

Bei der Gegenüberstellung von Eingriff und Konflikt ist der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „An der Wormser Straße“ mit seinen Festsetzungen zu berücksichtigen.

5.2.1 Beschreibung der Einzelkonflikte:

K00 KEINE ÄNDERUNG; NEUES BAURECHT ENTSPRICHT MÄßGEBLICH ALTEM BAURECHT

O.g. Bebauungsplan setzt für die Flurstücke 83/1 und 83/7 eine Fläche für Gemeinbedarf fest, welche unverändert bestehen bleibt (westlicher Teil der Konfliktfläche K0).

Die Flurstücke 85/3, 86 und 209 sind im baurechtlichen Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und werden im neuen Bebauungsplan im südlichen Teil unverändert bleiben, während die nördlichen Teilflächen umdefiniert werden zu Straße und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Alle hier entstehenden Bauten und Baulichkeiten wären auch nach altem Baurecht in der Fläche für Gemeinbedarf möglich gewesen. Es entsteht somit kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft.

Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

K01 GEMEINBEDARF SPORHALLE AUF GEMEINBEDARF SPORTPLATZ

Innerhalb dieser Fläche war eine Sportanlage, wohl im Sinne eines Sportplatzes, geplant. Die Gemeinde hat einen bestehenden und funktionierenden Sportplatz an der Wormser Straße und will die Fläche daher umnutzen zu einer Sport- und Veranstaltungshalle als Ersatz für die bestehende und abzureißende Sporthalle auf dem Flurstück 85/3 in der Konfliktfläche K0.

Die Sport- und Veranstaltungshalle ist in Größe und Umriss noch nicht flächenscharf definiert, hat jedoch, nach Mitteilung der Kommune, eine Maximalgröße von 72x52 m (= 3.744 m²). Hierfür wird die bestehende Sporthalle mit Anbau mit einer Flächengröße von ca. 1.200 m² abgerissen. Dies entspricht einer Mehrversiegelung von 2.544 m². Von der Gesamthallenfläche liegen 2.644 m² innerhalb der bisherigen Fläche für den Gemeinbedarf und 1.100 m² auf der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche.

Ein Sportplatz hätte, die Regelgröße vorausgesetzt, eine Spielfeldgröße von 68 x 105 m (= 7.104 m²) zzgl. Zuschauerplätze, Laufbahn, evtl. Kleinspielfeld etc. Bei dem anfallenden Trainingsbetrieb ist davon auszugehen, dass das Spielfeld früher wohl als Hartplatz mit Tennisbelag, heute wahrscheinlich als Kunstrasenplatz gebaut würde. In beiden Fällen ist der Versiegelungsgrad höher als der der jetzt geplanten Halle. Ebenso wären für die Sportanlage Parkplätze in gleicher Größenordnung notwendig wie nun für die Halle.

Die Konfliktfläche K1 ist somit nicht negativ, sondern gleichbleibend zu bewerten. Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

K02 SUKZESSIONSGRÜNFLÄCHE AUF GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Die Grünfläche ist als Ausgleich für den Eingriff in die landwirtschaftliche Fläche gedacht. Sie schmälert die baurechtlich im Bestand vorhandene Fläche für den Gemeinbedarf, welche sich jedoch Richtung Osten wiederum verbreitert.

Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Fläche ist Ausgleichsfläche.

K03 SUKZESSIONSGRÜNFLÄCHE AUF LANDW. FLÄCHE

Wie K02 entsteht hier Sukzessionsfläche im direkten nördlichen Anschluss an die Böschungshecke südlich außerhalb des Geltungsbereichs und dient als Ausgleichsfläche.

Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Fläche ist Ausgleichsfläche.

K04 GEMEINBEDARFSFLÄCHE AUF LANDW. FLÄCHE

Innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche entstehen teilweise versiegelte Flächen (Neubau Sporthalle) und teilweise extensiv gestaltete Grünflächen. Negativ zu bilanzieren ist hier die Versiegelung innerhalb der Fläche.

Ein ökologischer Ausgleich für die Versiegelung ist erforderlich.

K05 VERKEHRSFLÄCHE MIT BES. ZWECKBESTIMMUNG AUF LANDW. FLÄCHE

Hier wird landwirtschaftliche Fläche als Erschließungsfläche versiegelt.

Ein ökologischer Ausgleich für die Versiegelung ist erforderlich.

K06 STRAßE AUF LANDW. FLÄCHE

Hier wird landwirtschaftliche Fläche als Erschließungsfläche versiegelt.

Ein ökologischer Ausgleich für die Versiegelung ist erforderlich.

K07 ALLG. WOHNGEBIET (WA) AUF LANDW. FLÄCHE

Es entstehen Wohnbaugrundstücke mit einer GRZ von 0,4 auf bisher landwirtschaftlichen Fläche.

Ein ökologischer Ausgleich für die Versiegelung ist erforderlich.

K08 ALLG. WOHNGEBIET (WA) AUF STRAßE

Die Fläche liegt außerhalb der Baugrenze und kann nicht überbaut werden. Sie ist somit als Entsiegelung und Ausgleich für die Wohnbebauung zu werten.

Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Fläche ist als Entsiegelung zu werten.

K09 ALLG. WOHNGEBIET (WA) AUF GEMEINBEDARFSFLÄCHE SPORTPLATZ UND GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Die Fläche liegt auf bisher im Rahmen des bestehenden Baurechts als Gemeinbedarfsfläche bebaubaren Flurstücken und stellt somit keinem nachteiligen Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Baurecht dar.

Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

K10 STRAßE AUF GEMEINBEDARF SPORTPLATZ

Die Straße wäre auch im Rahmen des bisherigen Baurechts baubar und stellt damit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

BAUMFÄLLUNG

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es zur Fällung von Bäumen gem. nachfolgender Tabelle:

Tabelle 2: Baumfällung

Kürzel	Name	Höhe	Standort	Baumfällung
1	Acer platanoides	14 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
2	Acer platanoides	14 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
3	Acer platanoides	14 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
4	Prunus laurocerasus	5 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
5	Acer platanoides	12 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
6	Acer platanoides	12 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
7	Acer platanoides	12 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
8	Acer platanoides	12 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
9	Acer platanoides	12 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
10	Acer platanoides	12 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
11	Acer platanoides	12 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
12	Acer platanoides	12 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
13	Fraxinus excelsior	18 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
14	Acer platanoides	18 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
15	Acer platanoides	18 m	Parkplatzgrünfläche	Ja
16	Picea pungens 'Glauca'	14 m	Gartenbrache	Ja
17	Picea pungens 'Glauca'	10 m	Gartenbrache	Ja
Pfirsich	Pfirsich Stammbusch	4 m	ehem. Gartenland	Ja
Pfirsich	Pfirsich Stammbusch	4 m	ehem. Gartenland	Ja
Birne	Birne Halbstamm	4 m	ehem. Gartenland	Ja
Birne	Birne Halbstamm	5 m	ehem. Gartenland	Ja
Süßkirsche	Süßkirsche Halbstamm	6 m	ehem. Gartenland	Ja
				22 Stk.

Dem gegenüber stehen 41 im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Bäume + die gem. textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume je angefangene 500 m² Grundstücksfläche.

Weitere reihig bestehende Koniferen wurden nicht gesondert kartiert, da es sich i.d.R. um nicht heimische, standortfremde Gehölze handelte (Zypressen, Thuja etc.). Alle vorgenannten Gehölze stehen in der nach bisherigem Baurecht als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Fläche.

Die flächigen Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Zusammenfassung Eingriff & Konflikt

Gesamtkonfliktfläche:	35.206,79 m²	
K00	16.326,93 m²	Keine Änderung; neues Baurecht entspricht maßgeblich altem Baurecht
K01	8.448,19 m²	Gemeinbedarf Sporthalle auf Gemeinbedarf Sportplatz
K02	981,03 m²	Sukzessionsgrünfläche auf Gemeinbedarfsfläche
K03	492,61 m²	Sukzessionsgrünfläche auf landw. Fläche
K04	2.319,37 m²	Gemeinbedarfsfläche auf landw. Fläche
K05	885,29 m²	Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung auf landw. Fläche
K06	219,59 m²	Straße auf landw. Fläche
K07	686,89 m²	Allg. Wohngebiet (WA) auf landw. Fläche
K08	581,53 m²	Allg. Wohngebiet (WA) auf Straßenfläche
K09	3.333,86 m²	Allg. Wohngebiet (WA) auf Gemeinbedarfsfläche Sportplatz
K10	931,50 m²	Straße auf Gemeinbedarf Sportplatz

Die Lage der Konfliktflächen und ihre Abgrenzung kann dem beiliegenden Lageplan Konflikt, M. 1:500, entnommen werden.

Tabelle 4: Ausgleichsbilanz

Beeinträchtigung	Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion	Beeinträchtigung / Konflikt		Maßnahmen-Nr.	Umfang	Ausgleichsmaßnahmen (s. Maßnahmenblatt)	Ausgleichs-"Erfolg" Zeitpunkt	Ersatzbedarf	
		Nr.	Umfang						Art
Baubedingt Maschinenlärm / Befahrung / Verdichtung	MENSCH Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion			Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen, sowie optische Wirkung der Bautätigkeit	M1		Wiedherstellung bzw. Neuanlage der Fläche	ausgeglichen < 2 Jahre	0 m ²
	PFLANZEN / TIERE Verlust / Beeinträchtigung von Biotopen	↑	↑	Beeinträchtigung benachbarter Biotope durch Verlärmung	↑	↑	↑	↑	↑
	BODEN Beeinträchtigung der Bodenfunktion	↑	↑	Abgrabung, Umlagerung von Boden und Verdichtung durch Befahrung	↑	↑	↑	↑	↑
Anlagenbedingt Verseglung durch Hoch- / Tiefbau	PFLANZEN Verlust / Beeinträchtigung von Biotopen	K04	2.319 m ²	Gemeinbedarfsfläche auf landw. Fläche Flächenveriegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche = ca. 1.100 m ²	A3	3.750 m ²	Dachbegrünung von Pult- und Flachdächern	ausgeglichen < 5 Jahre	0 m ²
	↑	K05, K06	1.105 m ²	Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung auf landw. Fläche, Straße auf landw. Fläche	A2	1.480 m ²	Schaffung von potentiellen Lebensraum für Tierarten durch brachliegen von bisherigem Ackerland und ungenutzte Sukzession	↑	↑
	BODEN / WASSER Beeinträchtigung der Bodenfunktion und der Grundwasserneubildungsrate	K07	687 m ²	Allg. Wohngebiet (WA) auf landw. Fläche, Veriegelungsgrad max. bei GRZ 0,4 = 274,8 m ²	K08	582 m ²	Entseglung bisheriger Straße	ausgeglichen < 5 Jahre	↑
	↑	↑	↑	↑	↑	↑	Vermeidung von Vollveriegelung und Erhalt der Grundwasserneubildungsrate und der Bodenbelüftung durch Versickerung und wasserdurchlässige Beläge	↑	↑
	LANDSCHAFTSBILD Wirkung der Baukörper	↑	↑	Gestalterische Bauvorschriften hinsichtlich Einpassung in das Landschaftsbild	↑	↑	Eingrünung und optische Einfassung auf mind. 40% der Grundstücksfläche	↑	↑
Summen:			4.111 m²			6.812 m²			0 m²

Pfeil „nach oben“ = siehe oben

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche sind hinreichend für die Kompensation des Eingriffs. Es werden keine Ersatzmaßnahmen notwendig.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird der Ausgleich erreicht. Eine nachhaltig negative Beeinträchtigung der Umwelt über die Vorbelastungen hinaus sollte besteht nicht.

6 Planungsalternativen

Eine sinnvolle Planungsalternative steht nicht zur Verfügung. Die Nullvariante führt zu weiterhin mangelhaften Platzverhältnissen für Sport und Veranstaltungen und auf Dauer zu einer Verschärfung der Sozialsituation in der Kommune. Eine vergleichbare Fläche mit gleichwertiger oder ähnlicher Anbindung an die notwendigen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen steht nicht zur Verfügung. Der Neubau „auf der grünen Wiese“ wird nicht angestrebt. Dies widerspricht dem Umweltgedanken als auch den Anforderungen und Wünschen der Kommune.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Kartierung erfolgte auf der Grundlage von Luftbildern aus dem Landschaftsinformationssystem, ergänzt durch örtliche Begehungen. Als Grundlage für die erstellten Karten dienten Katasterpläne. Demgemäß wurden die Biototypen auch möglichst katastergenau kartiert.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Eine Überwachung wird aus diesem Verfahren heraus nicht notwendig. Zur Einhaltung der Auflagen empfiehlt sich die Installation einer ökologischen Fachbauleitung für die Erschließungsmaßnahmen, die jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht verbindlich festgeschrieben werden kann.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Auf einer rechtskräftig baurechtlich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ bzw. als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesenen Fläche soll eine Sport- und Veranstaltungshalle und 10 Wohnhäuser entstehen. Hierzu ist die teilweise Umwidmung der bestehenden Bauflächen notwendig. Die zeichnerische Aufteilung kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden. Das Verfahren wird als qualifiziertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Hierzu ist die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB notwendig, welcher hier vorliegt.

Für den Umweltbericht wurde der tatsächliche Bestand vor Ort kartiert und in der beiliegenden Lageplan Bestand & bisheriges Baurecht, M. 1:500, mit Flächenabgrenzungen eingetragen. Zur Beurteilung des Konflikts ist jedoch das bestehende Baurecht auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Wormser Straße“ heranzuziehen. Somit wurden für die Beurteilung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes zugrunde gelegt, welche ebenfalls im vorgenannten Lageplan eingetragen sind.

Für den Bau der Sport- und Festhalle und der 10 Wohnhäuser kommt es zur Inanspruchnahme einer bisher als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzten Fläche. Die planungsrechtlichen Festsetzungen waren dementsprechend, sowohl zeichnerisch als auch textlich, anzupassen.

Folgende Maßnahmen werden für die Eingriffsminderung und den Ausgleich empfohlen:

- Erhalt der Böschungshecke im Süden des Plangebietes und Ergänzung durch Sukzessionsfläche.
- Installation einer ökologischen Fachbauleitung zur Überwachung und Minimierung des Eingriffs.

- Verbot von Stachel- und/oder S-Draht sowie gestalterische Vorschriften zur Einfriedung
- Rückbau und Wiederherstellung der Baustellenfelder und –flächen
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch wasserdurchlässige Beläge und Versickerung, alternativ Regenwasserrückhaltung und -nutzung
- Gestaltungsvorschriften zu den Fassaden und Dächern
- Pflanzgebot Bäume gem. zeichnerischer Festsetzung und 1 Baum je 500 m² Grundstücksfläche

Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen kann dem Kap. 5.1 Gestaltungsvorgaben zu den Kompensationsflächen auf Seite 7 ff. entnommen werden.

Während der vorgenommenen Ortsbegehungen wurden keine naturschutzrechtlich relevanten Tierarten angetroffen. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist auch mit keinem Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten zu rechnen.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen und unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte kein nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft verbleiben und die bestehenden Eingriffe ausgeglichen sein.

8 Fotodokumentation

Bild 1: Blick Richtung Norden über die landwirtschaftliche Nutzfläche (Dezember 2012)



Bild 2: Blick Richtung Osten auf die schutzwürdige „Hecke am Monsheimer Friedhof“



Bild 3: Blick Richtung Nordosten auf den Kleingarten und dahinterliegenden Friedhof



Bild 4: Blick Richtung Südwesten über junge Ackerbrache auf Kita-Baustelle (November 2013)



Bild 5: Blick Richtung Süden zur Verdeutlichung der Topographie



Bild 6: Bestehende Bebauung nördlich des Plangebietes



Bild 7: Blick nach Südosten über das Plangebiet auf die Kita-Baustelle (Juli 2014)



9 Pläne zum Umweltbericht

In der Anlage sind die Pläne zum Umweltbericht beigefügt, welche nachfolgend noch beschrieben sind.

9.1 Übersichtskarte, M. 1:25.000

Die Übersichtskarte entstammt dem Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS) und zeigt die Lage der Fläche in der Ortslage sowie das großräumige Umfeld.

9.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M. 1:5.000

Im beiliegenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als rot gestrichelte Linie eingetragen.

9.3 Schutzgebiete und geschützte Biotope, M. 1:5.000

Die Fläche des Geltungsbereichs ist hellblau hinterlegt. Direkt südlich schließt das schutzwürdige Biotop „Hecke am Monsheimer Friedhof“ mit der Kennung BK-6315-0036-2009 an. Die Böschungshecke soll vom Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

9.4 Lageplan Bestand & bisheriges Baurecht, M. 1:500

Im vorliegenden Lageplan sind vollflächig farbig die kartierten Biotoptypen gem. Biotopkartierschlüssel Rheinland-Pfalz und durch Schraffuren die baurechtlichen Festsetzungen gem. Bebauungsplan Nr. 2 „An der Wormser Straße“ dargestellt. Maßgeblich für die Eingriffsbewertung sind die Aussagen des vorgenannten rechtskräftigen Bebauungsplanes.

9.5 Lageplan Konflikt, M. 1:500

In o.g. Lageplan wurde eine Flächenverschneidung zwischen den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „An der Wormser Straße“ und den planungsrechtlichen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Kellerhohl“ vorgenommen. Daraus ergeben sich die Konfliktflächen, welche mit Nummern K* bezeichnet und mit grauen Schraffuren hinterlegt sind. Die Fläche K0 ist nicht schraffiert. Innerhalb dieser Fläche gibt es keine baurechtlichen Änderungen.

Worms, den 12. Oktober 2015



Dipl. Ing. (FH) U. Hock
Ingenieurbüro L.O.P.

Teil III - Zusammenfassende Erklärung

(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)
[erst zum Satzungsbeschluss]

1 Anlass + Ziele der Planaufstellung

Die Verbandsgemeinde Monsheim plante in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Monsheim den Neubau einer Kindertagesstätte und den möglichen Neubau einer Multifunktionshalle. Für die städtebauliche Entwicklung des Standortes wurde in Verbindung mit dem bestehenden Schulgelände der vorliegende Bebauungsplan erstellt.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde festgestellt, dass sich, neben dem Platz für Multifunktionshalle und dem Kindergartenneubau, ein attraktives Wohngebiet für die Gemeinde entwickeln ließe. Für eine geordnete und konsequente städtebauliche Entwicklung bedarf es der Bauleitplanung durch das Instrument des Bebauungsplanes.

Hierzu wurde der vorliegende Bebauungsplan beschlossen.

2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Monsheim hat am 14.11.2012 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt mittels Auslegung in der Zeit vom 11.08.2014 bis einschließlich 22.08.2014 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.08.2014.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.09.2014 die eingegangenen Stellungnahmen sach- und fachgerecht abgewogen und über die Abwägung beschlossen.

Mit Schreiben vom 19.09.2014 wurden die Behörden über die Offenlage nach § 4 (2) BauGB informiert. Die Öffentlichkeit wurde durch Mitteilung vom 12.09.2014 über die Offenlage nach § 3 (2) BauGB informiert. Diese fand in der Zeit vom 22.09.2014 bis einschl. 22.10.2014 statt.

In seiner Sitzung vom 09.03.2015 hat der Rat der Gemeinde Monsheim den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3 Berücksichtigung der Beteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 21 Stellungnahmen eingegangen, wovon 14 Stellungnahmen zustimmenden Charakter ohne weitere Anregungen hatten.

Folgende Beteiligte brachten Anregungen hervor, die mittels Beschluss des Rates beantwortet wurden:

EWR Netz GmbH

Hinweise auf bautechnische Anforderungen, Regeln der Technik und Kostentragung.

Kreisverwaltung Alzey-Worms

Diverse Hinweise auf planzeichnerische Darstellung, Art der zu planenden Entwässerung und Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsabhandlung.

Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet

Hinweise auf bautechnische Anforderungen und Regeln der Technik.

Landesamt für Geologie

Hinweise auf Hangrutschungskarte und Radonprognose.

SGD Süd, RGS Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Hinweise zur Niederschlags- und Abwasserbeseitigung und Altablagerungsbereich „Kellerhohl“

Verbandsgemeindewerke Monsheim

Hinweise auf Niederschlagsbeseitigung.

Deutsche Bahn AG

Allgemeine Hinweise nach dem Stand und den Regeln der Technik zur Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs.

3.2 Offenlage

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen, wovon 13 Stellungnahmen zustimmenden Charakter ohne weitere Anregungen hatten.

Folgende Beteiligte brachten Anregungen hervor, die mittels Beschluss des Rates beantwortet wurden:

Generaldirektion Kulturelles Erbe

Hinweise auf Mitteilung des Beginns der Erdarbeiten und unvorhersehbaren Funden.

e-rp GmbH

Hinweise auf Erschließung mit Erdgas und Schutzstreifen für Versorgungsleitungen.

Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet

Mitteilung der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für 2 Stunden und einen Ruhedruck von 3,3 bis 4,7 bar. Hinweise auf bautechnische Anforderungen und Regeln der Technik.

Verbandsgemeindewerke Monsheim

Hinweise auf Niederschlagswasserbeseitigung und Verlauf der Kanaltrasse sowie zu erwirkende Genehmigungen.

Landesamt für Geologie

Hinweise bzgl. Bergbau und Radonprognose.

Kreisverwaltung Alzey-Worms

Hinweise zur Abarbeitung der Eingriffsregelung, zum Brandschutz und redaktionelle Hinweise.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen eines Umweltberichts zur Bauleitplanung abgearbeitet und in den einzelnen Verfahrensschritten jeweils den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit offengelegt. Innerhalb des Umweltberichts wurden alle betroffenen Schutzgüter abgehandelt und landespflegerische Maßnahmen vorgeschlagen. Die landespflegerischen

Maßnahmen wurden, soweit die Gesetzgebung dies zulässt, im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt.

Fachliche Diskrepanzen bestanden in der Beurteilungsgrundlage. Auf Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde wurde von Anbeginn an als Beurteilungsgrundlage das bestehende Baurecht gem. Bebauungsplan „Am Mainzer Weg“ zugrunde gelegt. Dennoch wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde Anregungen vorgetragen, die dieser Maßgabe widersprachen.

Der Rat ist den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde nur teilweise gefolgt.

Weiter abwägungsrelevant war die Forderung des Landesamtes für Geologie nach einem Radongutachten. Diese Forderung beruht auf dem Grundsatz G117 gem. LEP IV (Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz), wonach die Kommune ein Radongutachten im Rahmen der Bauleitplanung erstellen lassen soll.

Der Rat ist der Forderung des Landesamtes nach einem Gutachten nicht gefolgt, hat jedoch einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

5 Ergebnis der Abwägung

Im Bebauungsplanverfahren wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die eine grundsätzliche Ablehnung der vorgelegten Bauleitplanung darstellen. Eine Abwägungsentscheidung über unterschiedliche Interessen war in folgenden Punkten erforderlich:

Forderung nach Radongutachten

Die Kommune vertritt hier die Ansicht, dass das Radongutachten objektbezogen, und damit am tatsächlich geplanten Bauwerk, sinnvoller ist, als ein Radongutachten für das Gesamtgebiet. Der im LEP IV enthaltene Grundsatz G 117 stellt für die Kommunen eine SOLL-Bestimmung und keine bindende Verpflichtung dar. Es wurde jedoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abarbeitung der Eingriffsregelung

Die Kreisverwaltung, Fachreferat Naturschutz, forderte die Einrechnung einer zulässigen GRZ-Überschreitung von 50% als tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Die Kommune vertritt die Einstellung, dass die Überschreitung eine Ausnahme darstellt und nicht die Regel ist. Wenn eine Unterschreitung erfolgt, gibt es auch keine „Gutschrift“.

Dem LNatSchG kann keine Vorgabe einer „worst-case-Betrachtung“ entnommen werden. Vielmehr spricht das LNatSchG in § 14 Abs. 1 von einer „vorgesehenen Veränderung“. Vorgesehen ist GRZ 0,4.

Gutachten und Unterlagen

1 Anlagen zur Begründung

- Übersichtskarte, M. 1:25.000
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M. 1:5.000
- Schutzgebiete und geschützte Biotop, M. 1:5.000
- *Lageplan Städtebaulicher Entwurf mit Sportanlage und Wohnbebauung* (nicht rechtsverbindlich!), M. 1:500, 06.08.2014
- Schnitt A-A, Teil Süd, M. 1:200
- Schnitt A-A, Teil Nord, M. 1:200
- Lageplan Bestand & bisheriges Baurecht, M. 1:500 (Anlage zum Umweltbericht)
- Lageplan Konflikt, M. 1:500 (Anlage zum Umweltbericht)

2 Gutachten zum Bebauungsplan

- Schalltechnische Untersuchung, Zusammenfassung der Ergebnisse, Schallschutz.biz, 03.09.2013
- Schalltechnische Untersuchung, Zusammenfassung der Ergebnisse, Schallschutz.biz, 13.05.2014
- Fachbeitrag Artenschutz, Ausschluss der Betroffenheit gem. §44 BNatSchG, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 04.07.2014

3 Weitere Unterlagen

- *Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)*, Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz, 14. Oktober 2008
- *Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP Rheinhessen-Nahe)*, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz 2004, verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 24. Mai 2004 (<http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/html/regionalplanung.html>) inkl. Teilplan Windenergienutzung mit Rechtskraft vom 02. Juli 2012
- *Regionaler Raumordnungsbericht Rheinhessen-Nahe (RROB Rheinhessen-Nahe)*, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (<http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/html/regionalplanung.html>)
- *Flächennutzungsplan der VG Monsheim*
- *LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung* (<http://map1.naturschutz.rlp.de>)
- *OpenStreetMap* (<http://www.openstreetmap.org/#map=16/49.8730/8.1452>)
- Radon-Info, Allgemeine Informationen, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=13, abgerufen am 23.07.2014

4 Verwendete Literatur

- Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz des Landes Rheinland-Pfalz: *Biotopkataster Rheinland-Pfalz*, Stand: 31.03.2010
- Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz des Landes Rheinland-Pfalz: *Biotopkartieranleitung Rheinland-Pfalz*, Stand: 13.04.2010

- LfUG (1999): *Planung Vernetzter Biotopsysteme (VBS), Bereich Landkreis Mainz-Bingen*
- Bernhard Stür: *Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis*, C.H.Beck, Bau-recht, 4. Auflage, 2009