

Ortsgemeinde Monsheim



Bebauungsplan

„Am Woog“

Inhalt:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung mit Umweltbericht
- Planurkunde
- Pflanzliste, Bodengutachten, Staubgutachten, Entwässerungskonzept + Gefährdungsanalyse, Schallschutzgutachten, Grünordnungsplan, Fachgutachten Avifauna, Fachgutachten Reptilien

Verfasser:



Dipl.-Ing. Desirée Wanka

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10 Abs. 4 BauGB)

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein detaillierter Umweltbericht ist Teil der Begründung. Zudem wurden eine Pflanzliste, ein Bodengutachten, ein Staubgutachten, ein Entwässerungskonzept sowie eine zugehörige Gefährdungsanalyse/ Schutz vor Starkregenabfluss aus Außengebieten, ein Schallschutzgutachten, ein Grünordnungsplan, ein Fachgutachten Avifauna, wie auch ein Fachgutachten Reptilien erstellt, die, wie auch eine ökologische Bestandsaufnahme, Bestandteil des Bebauungsplans sind und diesem beiliegen.

In den textlichen Festsetzungen und der Planurkunde berücksichtigen folgende Punkte Umweltbelange:

- Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten in gepflasterter oder wassergebundener Bauweise
- Keine „steinernen Gärten“ im Vorgartenbereich
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen
- Erhalt von Gehölzen entlang der Straße „An den Mühlen“
- Eidechsenchutz: Reptilienschutzzäune und ökologische Baubegleitung
- Durchgrünung des Baugebiets durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücken
- Eingrünung des Wohngebietes durch Anlage eines Gehölzstreifens im Westen (s. Maßnahme ÖG-1 im Bebauungsplan)

In den Hinweisen berücksichtigt insbesondere folgende Punkte die Umweltbelange:

- Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- Vogelschutz
- Allgemeiner Schutz von Tieren
- Bodenschutz
- Archäologische Funde
- Altlasten
- Grenzabstände von Pflanzen
- Naturschutzgebiet „Sandgrube im Pflänzer“
- Externer Ausgleich durch Ökokontoflächen

2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschließlich 03.03.2020 statt. Während dieser Zeit sind 2 Stellungnahme von der Öffentlichkeit eingegangen.



Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 10.01.2020 wurden 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 28.02.2020 um Stellungnahme gebeten. Es waren insgesamt 23 Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:

Ebenfalls mit dem Schreiben vom 10.01.2020 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 28.02.2020 um Stellungnahme gebeten. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde in den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Begrünung von Vorgärten
- Ausführung begrünter Einfriedungen

Sonstige Informationen/ Fachgutachten

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan
- Artenschutz, Fachgutachten Avifauna u. Reptilien
- Schallschutzgutachten
- Bodengutachten
- Staubgutachten
- Entwässerungskonzept u. Gefährdungsanalyse/ Schutz vor Starkregenabfluss aus Außengebieten

Sonstige Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung

- Hinweise zum „Wasserdruck und Löschwasser“ sowie „Brandschutz“ wurden aktualisiert
- Hinweise zum „Baum- und Gehölzrückschnitt“ wurden hinzugefügt
- Hinweise bzgl. gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse im Gebiet zum Thema Radon wurden hinzugefügt
- Hinweise bzgl. „Baugrund, Bodengutachten“ wurden ergänzt
- Hinweise bzgl. „Archäologische Funde“ wurden ergänzt
- Fachbüro für Verkehrsplanung und Straßenbau wurde beauftragt
- Bodengutachten wurde beauftragt
- Hinweise zu „Versorgungsleitungen“ wurden hinzugefügt
- ein Fuß- u. Pflweg wurde verlegt

Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.07.2021 bis einschl. 27.08.2021 statt. Während dieser Zeit sind 3 Stellungnahme von der Öffentlichkeit eingegangen.



Abwägung der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 14.07.2021 wurden 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 27.08.2021 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 14.07.2021 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 27.08.2021 um Stellungnahme gebeten. Es sind 2 Stellungnahmen eingegangen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Folgendes wurde in den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Die Festsetzung zur Ausgleichsmaßnahme ÖG-1 wurde um die Wahl gebietsheimischer Gehölze erweitert
- Die Pflanzliste wurde als Anlage den textlichen Festsetzungen beigelegt
- Heister waren aufgrund der zu geringen Größe aus den Festsetzungen zu ÖG-1 zu streichen und wurden durch „Höchstämme“ ersetzt.
- Die Flurstücke für den externen Ausgleich sind in die textlichen Festsetzungen übernommen worden

In der **Planzeichnung** des Bebauungsplans wurde nichts ergänzt oder geändert.

Folgendes wurde in den **Hinweisen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Hinweise zum Punkt „Archäologische Funde“ wurden ergänzt
- Ein neuer Hinweis „Grundwassernutzung“ wurde hinzugefügt
- Hinweise zum Punkt „Niederschlagswasser / Schmutzwasser“ wurden ergänzt
- Hinweise zum Punkt „Bauwerkgründung und Abdichtung“ wurden ergänzt
- Ein neuer Hinweis „Geothermie“ wurde hinzugefügt

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der letzten Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Monsheim wurden in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Monsheim Alternativstandorte an den Ortsrändern detailliert betrachtet. Die zuvor im Flächennutzungsplan vorzufindende Ausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand wurde aufgrund der landwirtschaftlich wertvollen Weinbauböden zurückgenommen. Die Ortsgemeinde und deren Gremien sehen, nach ausführlicher Auseinandersetzung mit diesem Thema, ihre zukünftige bauliche Entwicklung, neben der Ausnutzung der sehr geringfügig vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, im Norden der bebauten Ortslage.