

# Ortsgemeinde Monsheim



## Bebauungsplan „Alter Kindergarten“

### **Inhalt:**

- **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- **Hinweise**
- **Begründung**
- **Zusammenfassende Erklärung**
- **Planurkunde**

### **Verfasser:**



**Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann**

**Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim**



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10 Abs. 4 BauGB)

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei diesem Bebauungsplan auf Grund der Größe des Geltungsbereiches von unter 20.000 m<sup>2</sup> (4.500 m<sup>2</sup>) und der Lage innerhalb der bereits bebauten Ortslage um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, ist nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

In der Planurkunde wurden die Umweltbelange wie folgt berücksichtigt:

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch maßvolles Festsetzen der hinteren Baugrenzen reduziert. So sind hier ca. 7 m nicht bebaubar.

In den textlichen Festsetzungen berücksichtigen folgende Punkte die Umweltbelange:

Um eine regionaltypische Durchgrünung des Bereiches zu gewährleisten, ist der Punkt 1.5.2 in den textlichen Festsetzungen „Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - Private Freiflächen“ Bestandteil des Bebauungsplans. Dieser hat folgenden Inhalt:

*„Je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.*

*Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.“*

Um eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu gewährleisten, ist der Punkt 1.6.1 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Stellplätze“ in den Bebauungsplan integriert worden. Dabei sind Stellplätze wie folgt auszuführen:

*„Stellplätze und Rangierflächen für Kraftfahrzeuge sind gepflastert oder wassergebunden (z.B. Schotter) auszuführen. Vorzugsweise ist beim Einsatz von Pflastersteinen auf eine wasserdurchlässige Bauweise zu achten (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, usw...).“*

Eine Vollversiegelung, beispielsweise durch Bitumenbelag, wird hiermit verhindert.

In den Hinweisen berücksichtigen insbesondere folgende Punkte die Umweltbelange:

- Schutz der oberen Bodenschicht (Mutterboden):

*„Mutterboden ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen, bei der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“*

- Eingriffe in Natur- und Landschaft, Schützenswerte Tierarten:

*„Bei Eingriffen in die Natur- und Landschaft, beispielsweise bei Rodungen zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke, ist auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten (z.B. Eidechsen) zu achten. Sollten Nistplätze, Verstecke oder Ähnliches vorzufinden sein, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.“*



*Mit den Arbeiten ist erst nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Behörde und, wenn erforderlich, nach Durchführung der Maßnahmen zur Umsiedlung der geschützten Arten fortzufahren.*

*Beim Auffinden von Nistplätzen oder anderen Zufluchtsstätten von heimischen Tierarten, ist der Erhalt zu gewährleisten oder eine fachlich durchgeführte Umsiedlung zu initiieren, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden.“*

- Alter Baumbestand, Artenschutz:

*„Bestehende Bäume auf den Grundstücken sind zu erhalten. Bei Notwendigkeit zum Rückschnitt oder zur Fällung, beispielsweise zur Herstellung der Erschließung und/oder der Baukörper, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Sollten dabei Nistplätze o. Ä. vorzufinden sein, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz bzw. zur artgerechten Umsiedlung durchzuführen.“*

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

### Abwägung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 24.05.2016 wurden 46 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 30.06.2016 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 16 Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde im Bebauungsplan ergänzt oder geändert:

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung:

Bei den Hinweisen wurde der Punkt „Niederschlagswasser und Schmutzwasser wie folgt ergänzt:

*„Bei der Nutzung von Niederschlagswasser im Haushalt ist sowohl der örtliche Wasserversorger als auch das Gesundheitsamt zu unterrichten.“*

- Abwasserbeseitigung – Niederschlagswasser:

Der Textabschnitt „Versickerungsmulden bis zu einer Tiefe von 30 cm bedürfen keiner wasserrechtlichen Genehmigung und können zur Versickerung hergestellt werden.“ bei dem Punkt „Niederschlagswasser und Schmutzwasser“ der Hinweise wurde wie folgt umformuliert und ergänzt:

*„Geplante Versickerungsmulden sollten nach einem 5-jährlichen Regenereignis bemessen sein. Ob für die geplanten Mulden eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis erforderlich wird, ist über die Kreisverwaltung Alzey-Worms abzuklären.“*

*„Sollte die Versickerung aufgrund von Altlasten oder einer geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich sein, wird empfohlen, dass Entwässerungskonzept rechtzeitig mit der Kreisverwaltung Alzey-Worms abzustimmen. Ein Bodengutachten kann hier detaillierte Erkenntnisse liefern und sollte durchgeführt werden.“*



- Wasserdruck:

Bei den Hinweisen wurde der Punkt „Wasserdruck“ um folgenden Inhalt ergänzt:

*„Eine Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h ist über den Zeitraum von zwei Stunden vorhanden.“*

- Boden und Baugrund:

In den Hinweisen wurde unter dem Punkt „Baugrund, Bodengutachten“ der bestehende Text wie folgt ergänzt:

*„Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. Din 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.“*

- Radonprognose:

Bei den Hinweisen wurde der Punkt „Radon“ wie folgt formuliert:

*„Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.*

*Es wird dringend empfohlen, orientierende Radon-messungen in der Bodenluft vorzunehmen, um fest-zustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.*

*Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.*

*Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.*

*Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Randon@lfu.rlp.de).“*

- Alter Baumbestand, Artenschutz:

Bei den Hinweisen wurde ein neuer Punkt „Alter Baumbestand, Artenschutz“ mit folgendem Inhalt erstellt:

*„Bestehende Bäume auf den Grundstücken sind zu erhalten. Bei Notwendigkeit zum Rückschnitt oder zur Fällung, beispielsweise zur Herstellung der Erschließung und/oder der Baukörper, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Sollten dabei Nistplätze o. Ä. vorzufinden sein, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz bzw. zur artgerechten Umsiedlung durchzuführen.“*

Abwägung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21. Juni 2016 bis einschl. 20. Juli 2016 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen. Eine Abwägungsentscheidung muss nicht gefasst werden.



Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 24.05.2016 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 30.06.2016 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 3 Stellungnahmen eingegangen.

Zusätzliche Stellungnahmen auf Grund von Hinweisen bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz bat darum, die Direktion Landesarchäologie gesondert um Stellungnahme zu beten. Dementsprechend wurde diese am 07.09.2016 angeschrieben. Der Eingang einer Stellungnahme blieb jedoch aus.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bat darum, die relativ nahegelegene Firma „Heidelberger Zement AG“ zu beteiligen. Diese wurde am 07.09.2016 angeschrieben. Eine Stellungnahme erfolgte am 20.09.2016 per E-Mail. Demnach teilten diese mit, dass Sie „... gegen den Bebauungsplan keine Anregungen oder Einwände haben“.

**3. Änderungen zur verbesserten Lesbarkeit und zu einer Erhöhung der Eindeutigkeit bzw. Verständlichkeit**

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung 1.3.5 „Garagen, Carports und Stellplätze“ wurde neu formuliert, so dass die „Flächen für Garagen“ eindeutiger zu verstehen sind. Dementsprechend wurden auch die Plangrafik und die Legende angepasst. Inhaltlich hat die Änderung keine Auswirkung.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.1.1 „Dachformen und Dachneigung“ wurde um die Begriffe „Carports“ und „Pulldach“ ergänzt. Inhaltlich hat die Änderung keine Auswirkung, insbesondere da das Flachdach als Variante des Pulldaches mit niedriger Neigung bereits zuvor genannt war.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.1.3 „Belichtung des Dachraumes“ wurde um den Begriff „Zwerchhäuser“ erweitert. Inhaltlich hat die Änderung nur eine sehr geringfügige Auswirkung, da die Zwerchhäuser zuvor nicht aufgezählt wurden. Auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung und der Tatsache, dass bereits zuvor Gauben zulässig waren, wurde von einer erneuten Offenlage und einer Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange abgesehen.

**4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da dem ehemaligen Kindergartengebäude auf Grund der bereits vorhandenen Dorfinfrastruktur und der Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes keine dauerhafte Nutzung, insbesondere unter wirtschaftlichen Aspekten, mehr zugewiesen werden konnte, war hier der Komplettrückbau und die Schaffung von Wohnbauland, analog zu der direkt umliegenden Bebauung alternativlos.