

# 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 Wonka

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

## BEGRÜNDUNG

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Aufstellungsgrund, Lage und Größe des Geltungsbereiches

In der Ortsgemeinde ist die Nachfrage nach Wohnbauland sehr hoch. Im Bestand sind Leerstände nur, wenn überhaupt, geringfügig vorhanden und Umnutzungsmöglichkeiten, insbesondere von Nebengebäuden, unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse, nur schwer für externe, potenzielle Sanierungs- und Bauherren in Anspruch zu nehmen.

#### Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden der bebauten Ortslage und umfasst eine Größe von rund 5,39 ha.

#### Geltungsbereich:



Abb.: Geltungsbereich Bauungsplan „Am Woog“ der Ortsgemeinde Monsheim

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Eigene Darstellung

Im Geltungsbereich des Bauungsplanentwurfes liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Monsheim:

Flur 2, Nr. 74, 76, 77/1, 96/4, 97/2, 98/1, 98/2, 99/1, 99/2, 100/1, 101/1, 101/2, 102/1, 103/1, 103/2, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 106/1, 106/2, 108/1, 108/2, 108/3, 109/1, 109/2, 109/3, 110/3, 190/1, 109/4, 106/3, 105/3, 104/3, 103/3, 102/3, 101/3, 100/2, und Teilflächen der Grundstücke Flur 2, Nr. 190, 191 und 192 (landwirtschaftliche Wirtschaftswege).

## 1.2 Topographie



**Abb.: Höhen im Bereich des Plangebietes des Bauungsplans „Am Woog“ der Ortsgemeinde Monsheim**

**Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Eigene Darstellung**

Die längste Erstreckung des Plangebietes in West-Ost-Richtung beträgt etwa 340 m, in Nord-Süd-Richtung ca. 280 m.

Das Gelände fällt in Richtung Südosten ca. 13,5 m ab. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 133,0 m +NN im Süden. Der höchste Punkt liegt mit ca. 143,5 m +NN im Norden.

## 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Regionalplanung weist der Ortsgemeinde Monsheim folgende Funktionen zu: Grundzentrum (GZ) mit Wohnen mit den besonderen Funktionen Wohnen (W) und Gewerbe (G).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ und der östliche Bereich (Pferdekoppel) als „Mischgebietsfläche“

festgesetzt. Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich zudem in einer „bergrechtlich zugelassenen Abgrabungsfläche für Kaolinsand“. Nordwestlich grenzt der beplante Bereich an ein Gebiet an, welches als geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des Naturschutzes ausgewiesen ist.

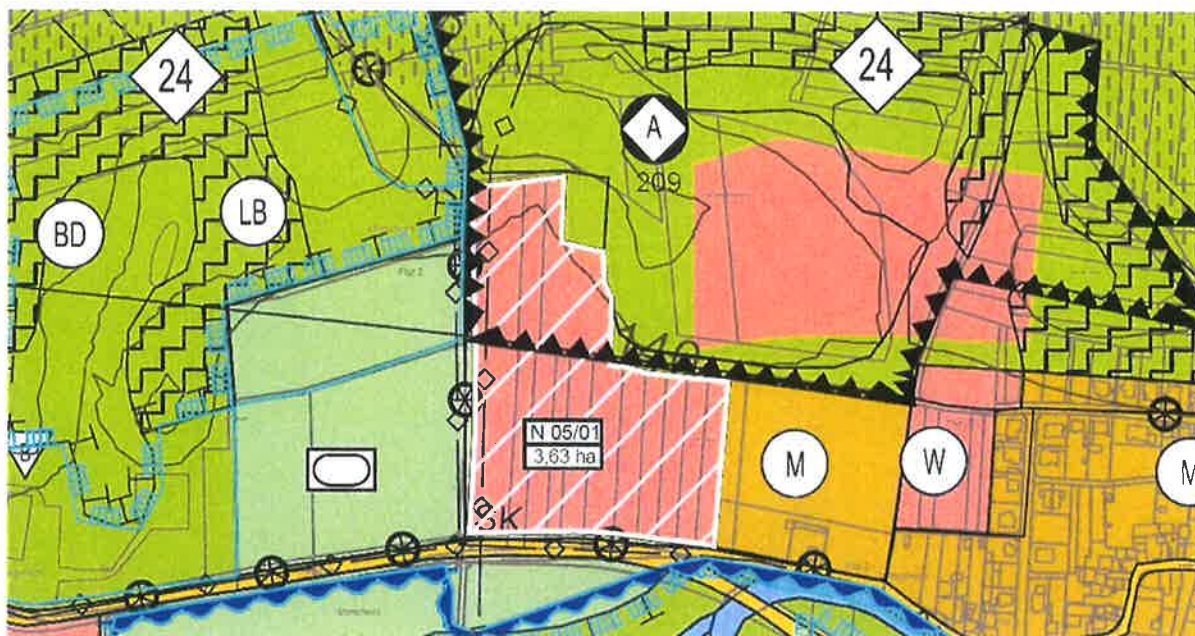


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim  
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

#### 1.4 Planungsalternativen

In der Ortsgemeinde sind nur sehr wenige Gebäudeleerstände vorhanden. Sollte ein Gebäude zum Verkauf und deshalb leer stehen, so wird dies auf Grund der hohen Nachfrage entsprechend den Erfahrungswerten der letzten Jahre bei Bedarf oder Wunsch der Eigentümerinnen und Eigentümer im Normalfall nach kürzester Zeit wiederverkauft, saniert und genutzt. Dies gilt auch für Anwesen, die aus heutiger Sicht über nicht optimale Gebäudegrundrisse und / oder Parzellenzuschnitte verfügen. Die Ortsgemeinde ist bereits seit vielen Jahren als Dorferneuerungsgemeinde ausgewiesen und die Innenentwicklung besitzt für die Gemeindegremien einen dementsprechend hohen Stellenwert. So bietet die Gemeinde eine kostenlose Beratung durch fachlich qualifizierte Personen in Bezug auf regionaltypisches Bauen und Fördermöglichkeiten für private Sanierungsträger an.

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 zurückgenommen, da die Ortsgemeinde und deren Gremien ihre zukünftige bauliche Entwicklung, neben der Ausnutzung der sehr geringfügig vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, im Norden der bebauten Ortslage sehen. An diesem Standort wird dann die neu entstehende Bebauung städtebaulich strukturell gesehen im weitesten Sinne „umfasst“ von den vorhandenen Bebauungen rund um die Silberbergstraße sowie dem Feuerwehrhaus im Nordwesten und dem Ortsteil Kriegsheim im Nordosten. Hierdurch wird zudem auch einer Zersiedlung



entgegengewirkt, die landwirtschaftlich wertvollen Weinbauböden im Osten werden erhalten und das Landschaftsbild geschützt.

## **2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

In der Ortsgemeinde gibt es seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaufläche.

Leerstand innerhalb der bebauten Ortslage ist, wenn überhaupt, nur in sehr geringem Umfang vorhanden und das Umnutzungspotenzial von bestehenden Nebengebäuden ist, unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse, nur eingeschränkt abschöpfbar.

Seitens der Ortsgemeinde wurden und werden hier bereits seit Jahren, durch das Angebot einer kostenlosen Beratung der privaten Vorhabenträger hinsichtlich möglicher Förderungen (Dorferneuerungsprogramm Rheinland-Pfalz) von Sanierungs- und Umnutzungsvorhaben im Bestand durch qualifizierte Fachleute Anreize geschaffen, um der Innenentwicklung einen sehr hohen Stellenwert einzuräumen und diese zu fördern.

Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung, bestehend aus Einzelhäusern und kleineren Wohnungsbauten im Süden, ist weitestgehend an die bestehende Bebauung älterer Baugebiete im Ort angepasst, um so ein städtebaulich geordnetes Bild zu erhalten.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Monsheim. Direkt umgebende Bebauung ist nur in Form eines landwirtschaftlichen Betriebes im Südosten vorhanden.

### **3.2 Erschließung Verkehr**

Das Plangebiet wird über eine im Westen liegende, von Norden nach Süden verlaufende, neu zu erstellende Erschließung an die im Süden in etwa orthogonal dazu verlaufende, bereits vorhandene Gemeindestraße „An den Mühlen“ angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt durch zwei miteinander verbundene Ringsysteme mit einer zusätzlichen Stichstraße im nördlichen Bereich des Plangebiets.

### **3.2 Geplante Bebauung**

Geplant ist eine Einzelhausbebauung mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise. Im Süden des Plangebietes sollen zudem kleinere Wohnungsbauten mit maximal 6 Wohneinheiten entstehen, die über maximal 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen können.

Zur Einbindung der neuentstehenden Gebäude in die vorhandene Bebauung, werden Begrenzungen der Gebäudehöhen formuliert.



### **3.4 Immissionen und Emissionen**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind hier nur Nutzungen zulässig, die „vorwiegend dem Wohnen“ dienen.

Um die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem derzeit ruhenden Betrieb des Quarzsand-Tagebau im Norden des Plangebietes und dem landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb im Süden zu untersuchen, sind sowohl ein Lärm- sowie auch ein Staubemissionsgutachten in Auftrag gegeben worden. Auch die sich im Norden befindende Sportstätte (Tennisplätze) wurde dabei berücksichtigt. Die Gutachten liegen dem Bebauungsplan bei und es wurden im Bebauungsplan gemäß den Ergebnissen der Gutachten Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz, gegen schädliche Umwelteinwirkungen formuliert.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Plangebiet wird an das örtliche Gasversorgungsnetz der Gasversorgung Rheinhessen (GVR), mit Sitz in Nieder-Olm, angeschlossen.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet. Dabei kann dieses über das bereits bestehende Netz der Alzeyer Straße der Kläranlage zugeleitet werden.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

Für das anfallende unverschmutzte Oberflächen- und Außengebietswasser ist ein Entwässerungskonzept durch ein Fachbüro erstellt worden, dieses liegt dem Bebauungsplan bei und es wurden im Bebauungsplan gemäß den Ergebnissen des Konzeptes Flächen für den Hochwasserschutz (Hochwasserrückhaltebecken) festgesetzt.

## **4. Umweltprüfung / Umweltbericht**

### **4. Umweltbericht**

Es wurde durch ein Fachbüro ein Grünordnungsplan (Fachbeitrag Naturschutz) und ein Artenschutzgutachten (Fachgutachten Avifauna) erstellt. Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan bei, im Umweltbericht sind die Kernergebnisse und die daraus sich ergebenden Planungsanpassungen / -ergänzungen ebenfalls aufgeführt.

## 4.1 Beschreibung des Planvorhabens

### 4.1.1 Angaben zum Standort



Abb.: Standort des Gebietes anhand der Topografischen Karte

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, ergänzt

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt nördlich an Rande der bebauten Ortslage von Monsheim. Die Fläche wird intensiv weinbaulich genutzt. Im Süden fließt in ca. 20 m bis 200 m Entfernung die Pfrimm als Gewässer 2. Ordnung von Südwesten nach Nordosten.



Abb.: Luftbild des überplanten Gebietes

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, ergänzt



#### **4.1.2 Art des Vorhabens**

Durch den Bebauungsplan soll ein neues Wohngebiet entstehen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der sehr hohen Nachfrage nach Bauland für Ein- und / oder Mehrfamilienhäuser von Bürgerrinnen und Bürgern aus Monsheim sowie auch von potentiellen Neubürgern, die aus anderen Regionen zuziehen möchten. Leerstände und Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bebauten Ortslage sind nur sehr vereinzelt vorhanden und können in keiner Weise die Nachfrage befriedigen.

#### **4.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 5,39 ha, von der gemäß städtebaulichem Konzept ca. 2,61 ha als Baufläche entwickelt werden sollen. Nach der gewählten Grundflächenzahl von 0,4 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bei der Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 0,2 und einer Versiegelung durch die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Flächenverbrauch von 0,74 ha (teilversiegelte Flächen mit Faktor 0,5), ist von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen von ca. 2,3 ha auszugehen.

Dem gegenüber zu stellen sind siedlungsökologische Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der ökologischen Belange im Vergleich zur vorliegenden Wein- und Ackerbaufläche beitragen. So sollen unter anderem Bäume auf den privaten Grundstücken angepflanzt werden und der Randstreifen im Westen des Gebietes ökologisch wertvoll begrünt werden. Außerdem fällt der zentral gelegene, derzeit befestigte Wirtschaftsweg mit 1.668 m<sup>2</sup> Fläche weg.

#### **4.1.4 Darstellung der Festsetzungen**

Innerhalb dieses qualifizierten Bebauungsplans werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrs- und ergänzenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen verbindlich geregelt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der in der im § 17 BauNVO normierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA).

Zur Eingrünung des zukünftigen Siedlungskörpers sind im Bebauungsplan verschiedene ökologische Entwicklungsflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Neben stadtoökologischen Positivwirkungen (Durchgrünung, Verdunstungspotential) ist hierbei vor allem die gestalterische Aufwertung zu nennen.

Neben den Begrünungsfestsetzungen für öffentliche Flächen und für öffentliche Kompensationsflächen beinhaltet die Satzung Regelungen über die Gestaltung und das zu integrierende Grünvolumen auf den privaten Bauflächen, die eingriffsmindernde Funktion haben.

#### **4.1.5 Bestandsbeschreibung**

Die vollständig unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorgesehenen Bebauungsplans sind durch die intensive weinbauliche Nutzung geprägt.

Die Ausprägungen wesentlicher Nutzungsmerkmale innerhalb des Plangebietes werden zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.





Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsfläche	Nicht vorhanden
Erholungsflächen	Das landwirtschaftliche Wegenetz ist aus Sicht der Freizeitnutzung von nur geringer Bedeutung.
Landwirtschaftliche Nutzung	Intensive landwirtschaftliche Nutzung (Wein- und Ackerbau).
Forstwirtschaftliche Nutzung	Keine Waldbestände vorhanden.
Verkehr	Anschluss des Gebietes über die im Süden von Westen nach Osten verlaufende Alzeyer Straße.
Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsbauwerke (Leitungen, Kanäle) sind nur im südlichen Wirtschaftsweg, parallel zur Alzeyer Straße, vorhanden.

#### 4.1.6 Untersuchungsrelevante Schutzgüter – Bestandssituation

Um die Belange des Natur- und Landschaftsbildes in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, wird begleitend zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt.

Nachfolgend wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter bzw. die sich ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt.

##### 4.1.6.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen stellen sich derzeit als Standort zur landwirtschaftlichen Produktion (Weinbau) dar. Somit werden Arbeitsplätze gesichert und bereitgestellt.

Aufgrund der geringen Vielfalt bei der Flora und Fauna, haben die Weinbauflächen im Plangebiet aus landschaftsästhetischer Sicht nur eine sehr geringe Qualität. Dementsprechend sind diese für die wohnortnahe Erholung im Vergleich zu anderen nahegelegenen Standorten als relativ unbedeutend einzustufen.

##### 4.1.6.2 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Beeinträchtigungen durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel ein geringes Habitatpotenzial für seltene oder besonders geschützte Pflanzenarten auf. Randstreifen mit wertvollere Artenzusammensetzung fehlen weitestgehend.

Allerdings sind direkt an das Plangebiet angrenzend im Norden, Nordosten und Osten einige Flächen mit Gehölzanzpflanzungen vorhanden, die über einen nennenswerten ökologischen Wert verfügen. Zudem befindet sich im Nordwesten das Naturschutzgebiet „Im Pflänzer“. Dieses hat mit der dort vorherrschenden Flora und Fauna dementsprechend eine sehr hohe ökologische Bedeutung.

Im Süden als Straßenbegleitgrün entlang der Alzeyer Straße ist zudem eine Baumreihe vorhanden.



#### **4.1.6.3 Schutzgut Tier**

Im Plangebiet befinden sich überwiegend intensiv bewirtschaftete Fläche, die nur Habitatpotenzial für ubiquitäre Tierarten aufweist. Die Ackerfläche und die Rebflächen im Plangebiet bieten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Tierarten. Auch als Nahrungshabitat haben sie aufgrund der intensiven Nutzung keine essenzielle Bedeutung.

In den Gehölzen und auf der Koppel ist mit einem Vorkommen von besonders bzw. europäisch geschützten Arten zu rechnen. Da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird, werden keine Lebensstätten dieser Arten zerstört bzw. beeinträchtigt.

An das Plangebiet angrenzende Strukturen bieten Lebensraum für besonders und teilweise europäisch geschützte Arten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten. Ein direkter Eingriff in diese Strukturen findet nicht statt, sodass eine Zerstörung der Lebensstätten ausgeschlossen werden kann.

#### **4.1.6.4 Schutzgut Boden**

Gemäß den Kartenwerken BFD200 und BFD50 des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGB 2013) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Bodengroßlandschaft Lösslandschaften des Berglandes. Im Süden des Plangebiets herrscht als Bodentyp Gley-Kolluvisol aus carbonat- und kiesführendem Kolluviallehm (Holozän) vor, im Norden Kolluvisol aus lössreichem Kolluvial-schluffmergel (Holozän), meist über sehr tiefem Löss (Pleistozän). Durch die landwirtschaftliche Nutzung unterlagen die Böden im Plangebiet anthropogenen Umschichtungsprozessen, sodass sich in den durch Wein- oder Ackerbau genutzten Flächen Rigosol-Kolluvien entwickelt haben.

Zu den Rebflächen im Plangebiet liegen im Kartenviewer des LGB (2013) keine Informationen zur Bodenart vor. Die Ackerfläche im Zentrum weist lehmigen Boden auf.

Die Hangneigung beträgt im Plangebiet maximal 10%. Die Bodenerosionsgefährdung ist sehr gering bis kleinflächig mittel ausgeprägt (LGB 2013).

Der Boden im Plangebiet ist mit Ausnahme der asphaltierten Wirtschaftswege vollständig frei von Versiegelung und wird für den Weinbau und den Ackerbau bzw. als Weide genutzt. Kenntnisse zu Altablagerungen liegen nicht vor.

Von einer erheblichen Vorbelastung der Böden kann bei einer fachgerecht durchgeführten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht ausgegangen werden. Fakt ist jedoch, dass es durch Düngung, Pflügen und zeitweises Fehlen einer geschlossenen Vegetationsdecke zu Auswaschungs-, Umlagerungs- und Erosionsprozesse gekommen sein kann.

Allerdings ist durch die künstliche Nährstoffanreicherung (Düngung), insbesondere in der Vergangenheit, und die Auswaschung in das Grundwasser ein nutzungsbedingter Eingriff in die belebte Oberbodenzone festzustellen. Aufgrund des nur leicht geneigten Reliefs sind gegenwärtig keine bzw. nur sehr geringfügige Eingriffe in die Oberflächengestalt festzustellen.



Abb.: Bodenart (dunkelbrau= Lehm, hellbraun = sandiger Lehm)

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz; <https://mapclient.lgb-rlp.de/>; aufgerufen am 12.12.2019

Das Schutzgut Boden kann von seinen natürlichen Funktionen im Plangebiet derzeit lediglich die Funktion als Standort für Kulturpflanzen übernehmen.

#### 4.1.6.5 Schutzgut Wasser

Das derzeit anfallende Oberflächenwasser versickert innerhalb des Plangebietes auf den größtenteils vorhandenen bindigen Lehmböden.

Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers können durch die intensive Landwirtschaft nicht ausgeschlossen werden. So kann es zur Auswaschung eingesetzter Düngemitteln und anderen Bioziden kommen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Pfrimm (Gewässer 2. Ordnung) die südlich des Plangebiets durch Monsheim fließt und nach etwa 13 km in den Rhein mündet. Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Der minimale Abstand zwischen Plangebiet und Fließgewässer liegt bei etwa 36 m. Das Plangebiet liegt außerhalb und nicht im Einflussbereich von Wasserschutzgebieten (MUEEF 2020a).

Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper Rhein, RLP, 7. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig. Hochwasserschutzanlagen und gesetzliche Überschwemmungsgebiete liegen nicht innerhalb des Plangebiets (LGB 2013).

#### 4.1.6.6 Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet hat unter Berücksichtigung der regional meist vorherrschenden Westwinden für die Kaltluftentstehung, auf Grund des Standortes direkt nördlich der Ortslage zwischen bestehenden Baugebieten im Osten und Westen, die durch ihre Gebäude eine windreduzierende „Riegelwirkung“ entfalten, keine besondere Bedeutung. Zudem befinden sich zwischen dem überplanten Bereich und dem Gebäudebestand der genannten Baugebiete zahlreiche Freiflächen, die weiterhin einen Frischluftaustausch der bebauten Ortslage mit den unmittelbar umliegenden, un bebauten Landschaftsbereichen ermöglichen.



Jahreszeitlich bedingt und auf Grund des mäßigen Pflanzvolumens, welches mit einem geringen Verdunstungspotential verbunden ist, tragen die ehemals weinbaulich genutzten Flächen nur kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei. Somit kann bei den Flächen des Plangebietes siedlungsklimatisch und in Bezug auf mögliche Wärmeinselreduzierungen in bebauten Siedlungsbereichen von einer sehr geringen Bedeutung ausgegangen werden.

Monsheim liegt im Rheintal, welches wie ganz Rheinland-Pfalz durch ein westeuropäisch-atlantisches Klima geprägt ist und dadurch milde Winter, gemäßigte Sommer und hohe Niederschlagsmengen aufweist. Die lokal vorherrschende Windrichtung ist Westsüdwest. Aufgrund des schwach ausgebildeten Reliefs und aufgrund von Barrierestrukturen im Umfeld des Plangebiets (Siedlungskörper, Gehölze) ist im Plangebiet vielmehr mit einer Kaltluftsammlung als mit einem gerichteten Kaltluftabfluss zu rechnen (Staubimmissionsprognose, INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG 2020).

Das Plangebiet nimmt nur eine kleine Fläche eines großen Freilandklimatops und Kaltluftentstehungsgebiets nördlich der Pfrimm ein. Freilandklimatope zeichnen sich durch einen starken Tagesgang der Temperatur und Luftfeuchte aus. Je niedriger der Bewuchs, desto höher ist die nächtliche Abkühlung. Aufgrund der geringen Oberflächenrauigkeit sind sie meist windoffen, so dass die kalte Luft je nach Relief gut abtransportiert werden kann (Flurwinde). Damit können sie als Ausgleichsraum für wärmebelastete Siedlungsbereiche dienen.

Die im Plangebiet produzierte Kaltluft kann aufgrund des Reliefs und den vorherrschenden Winden aus Westsüdwest nur bedingt in den Siedlungsbereich von Monsheim vordringen, sondern sammelt sich vielmehr im südlichen Bereich des Plangebiets sowie entlang der Sohle des Pfrimmtals. Die Bedeutung des Plangebiets als lufthygienischer Ausgleichsraum für den wärmebelasteten Siedlungskörper ist damit gering.

Laut Staubimmissionsprognose (INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG 2020) besteht im Plangebiet aufgrund der Nähe zur Straße eine gewisse Feinstaubvorbelastung, die jedoch weit unterhalb der relevanten Erheblichkeitsschwelle liegt.

#### **4.1.6.7 Schutzgut Landschaft**

Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion besitzt der betroffene Bereich lagebedingt sowie auf Grund weitgehend fehlender Strukturelemente nur eine geringe Bedeutung. Der Landschaftsraum hat keine Funktion für die wohnungsnaher Erholung und überregionale Funktionen oder touristische Angebote sind nicht betroffen.

Die Ortsgemeinde Monsheim liegt im Nördlichen Oberrheintiefland und gehört zur Landschaftsbildeinheit „Unteres Pfrimm Hügelland“. Diese Gegend entlang der Pfrimm ist sanft gewellt und überwiegend durch Acker- und Weinbau geprägt. Wälder und Gehölzstrukturen fehlen weitestgehend.

Das weitere Umfeld um Monsheim entspricht überwiegend der Charakteristik des „Unteren Pfrimm Hügellands“ mit ausgeräumter Agrarlandschaft. Im Nahbereich weist die Gemeinde jedoch Gehölzstrukturen trockenwarmer Standorte auf, die diesem Gesamtbild nicht entsprechen und aufgrund ihrer vergleichsweise großen Naturnähe und ihrer Funktion im

Rahmen der Biotopvernetzung als Landschaftselemente von besonderer Bedeutung sind. Dies betrifft zum einen die Gehölzgürtel entlang der Pfrimm und entlang der Bahnlinie. Zum anderen zählen dazu auch das Naturschutzgebiet und die strukturreichen Gehölz- und Brachestrukturen nördlich von Monsheim.

Blickbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Siedlungsbereich von Monsheim bestehen aufgrund der Gehölze nur im Winterhalbjahr bei unbelaubtem Zustand. Weiträumigere Sichtbeziehungen nach Norden in die freie Landschaft werden durch das steil ansteigende Böschungsrelief verhindert.

#### 4.1.6.8 Schutzgut Kulturgüter

In dem Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Wissenstand keine Kulturgüter.

#### 4.1.6.9 Schutzgut Sachgüter

Als Sachgüter sind im Geltungsbereich die weinbaulich nutzbaren Betriebsflächen mit größtenteils hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial und Bodenfunktionswert einzustufen, die außerdem auf Grund ihres großteiligen Zuschnitts aus betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise günstig zu bewirtschaften sind.

Die Ackerzahl liegt – wie in der gesamten Umgebung um Monsheim – bei  $>60$  bis  $\leq 100$ . Die Gesamtfunktionsbewertung liegt bei 4 (hoch) bis 5 (sehr hoch) (LGB 2013).



Abb.: Ertragspotenzial des Bodens (dunkelgrün= sehr hoch, hellgrün = mittel)

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz; <https://mapclient.lgb-rlp.de/>; aufgerufen am 12.12.2019



Abb.: **Bodenfunktionsbewertung (rot = sehr hoch, orange = hoch, gelb = mittel)**

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz; <https://mapclient.lgb-rlp.de/>; aufgerufen am 12.12.2019

#### 4.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen an dem untersuchten Standort von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die weinbauliche Nutzung die anderen Sachgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Mensch:	Intensive wein- / ackerbauliche Nutzung → geringer Aufenthaltswert mit fehlenden Landschaftselementen bzw. Abgrenzung als private Fläche → geringe Nutzungsintensität führt zur Vernachlässigung der Anbindung ans bestehende Wegenetz
Schutzgut Pflanze:	Landwirtschaftlich geprägte Vegetation → einseitige, durch Eutrophierung beeinflusste Pflanzendecke → Vernachlässigung von gliedernden, linearen Pflanzelementen → fehlende Habitatstrukturen
Schutzgut Boden:	Hohe bis sehr hohe Ertragsleistung des Bodens → zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr → Auswaschung in das Grundwasser bzw. natürliche Gewässer → künstliche Nährstoffanreicherung
Schutzgut Wasser:	Zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr → Auswaschung in das Grundwasser bzw. natürliche Gewässer → Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes bzw. der Gewässerqualität → Veränderung der Standortfaktoren → Verschiebung des natürlichen Artenspektrums
Schutzgut Klima:	Geringes bis mäßiges Pflanzpotential → Geringes Verdunstungspotential → durch geringe Abstrahlung begünstigte



Kaltluftproduktion → ungehinderter Kaltluftabfluss durch das Fehlen von linearem, gliederndem Pflanzvolumen

Schutzgut Luft: Fehlen von gliederndem, linearem Pflanzvolumen, ausgeräumte Schläge → günstiger Luftabfluss

Schutzgut Landschaft: Große, ausgeräumte Schläge → geringe Gliederung → gute Einbindung in das Landschaftsbild im Übergangsbereich zur freien Landschaft durch vorhandene Gehölzstrukturen, die direkt an das Plangebiet angrenzen

## 4.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

### 4.2.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten potentiellen Beeinträchtigungen bzw. entstehenden Potentiale werden nachfolgend aufgezeigt.

#### 4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Entstehung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ wird neuer Wohnraum geschaffen. Da hier dem Gebietscharakter entsprechend keine störenden Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe entstehen dürfen, ist diesbezüglich nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

Arbeitsplätze werden durch den Wegfall der Weinbauflächen ebenfalls nicht betroffen sein, da weiterhin genügend umliegende Flächen, insbesondere auch für die vom Wegfall betroffenen Weinbaubetriebe, zur Verfügung stehen.

#### 4.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Im Eingriffsbereich ist nicht mit einem Vorkommen von besonders oder europäisch geschützten Pflanzenarten zu rechnen. Durch den Bau eines Wohngebiets auf den Acker- und Rebflächen wird damit ausschließlich Lebensraum ubiquitärer, ungefährdeter Ackerbegleitarten zerstört. In die wertvolleren Habitate im Umfeld der Planung wird nicht eingegriffen, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### 4.2.1.3 Schutzgut Tier

Durch das Vorhaben geht intensiv bewirtschaftete Fläche verloren, die nur Habitatpotenzial für ubiquitäre Tierarten aufweist. Die Ackerfläche und die Rebflächen im Plangebiet bieten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Tierarten. Auch als Nahrungshabitat haben sie aufgrund der intensiven Nutzung keine essenzielle Bedeutung. In den Gehölzen und auf der Koppel ist mit einem Vorkommen von besonders bzw. europäisch geschützten Arten zu rechnen. Da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird, werden keine Lebensstätten dieser Arten zerstört bzw. beeinträchtigt.

An das Plangebiet angrenzende Strukturen bieten Lebensraum für besonders und teilweise europäisch geschützte Arten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten. Ein direkter Eingriff in diese Strukturen findet nicht statt, sodass eine Zerstörung der Lebensstätten ausgeschlossen werden kann.

Mit dem Bau eines Wohngebiets verändert sich die Fläche von einem Offenlandhabitat mit geringem Habitatpotenzial für Tiere zu einem Ökosystem der Siedlungen, welches je nach



Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen ggf. ein höheres das Lebensraumangebot für störungsunempfindliche und typische Siedlungsarten bieten kann.

#### **4.2.1.4 Schutzgut Boden**

Als zusätzlicher Eingriff ist im Wesentlichen die Versiegelung von Bodenflächen durch die Anlage von Zufahrten, Rangier- und Parkplätzen sowie die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zu nennen. Bei 26.106 m<sup>2</sup> ausgewiesener WA-Fläche ergeben sich mit Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit bei der Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 0,2 rd. 15.663 m<sup>2</sup>, die neu versiegelt werden und auf denen die Bodenfunktionen gänzlich verloren gehen.

Durch Bodenabtrag, Um- und Überlagerung wird aufgrund der absehbaren großflächigen Geländeneivellierungen auch ein Teil des nicht direkt überbauten Bodens in Mitleidenschaft gezogen werden, so dass zumindest zeitweise auch dort Beeinträchtigungen auftreten.

Der Verlust des landwirtschaftlichen Ertragspotenziales auf einem von Natur aus ertragreichen und somit für eine extensive, nachhaltige Nutzung sehr gut geeigneten Standort, ist mit entsprechender Gewichtung ebenfalls in die Abwägung einzubringen. Angesichts der Tatsache, dass in unmittelbarer Umgebung große Gebiete mit gleich guten und zum Teil sogar noch besseren Voraussetzungen für die Nahrungsmittelproduktion / die Weinproduktion existieren und aufgrund der festgestellten Vorbelastung erscheint der Verlust allerdings als verkraftbar.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung stehen Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen an erster Stelle. Sofern dafür nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, können Ersatzmaßnahmen, die nutzungsbedingte Belastungen von Böden mindern, durchgeführt werden. Beispielweise können Acker/ Weinbauflächen in Grünland, Sukzessions- oder Gehölzflächen umgewandelt werden oder es wird eine Extensivierung vorhandener Nutzungen oder der Pflege vorgenommen.

#### **4.2.1.5 Schutzgut Wasser**

Ein Eingriff in Oberflächengewässer ist durch das Vorhaben nicht notwendig, da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Da das zur Pfrimm nächstgelegene Baugrundstück in einer Entfernung von rund 75 m geplant ist, ist nicht mit einer direkten Beeinträchtigung des Gewässers zu rechnen. Trotzdem ist aufgrund der ungünstigen Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung während der Bauarbeiten besonders auf einen sorgfältigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten.

Durch das Vorhaben geht die Wasserrückhalte- bzw. speicherfunktion des Bodens in den versiegelten Bereichen vollständig verloren, sodass das anfallende Regenwasser nicht mehr vor Ort versickern kann, sondern vielmehr oberirdisch abfließt. Dadurch wird zum einen die Grundwasserneubildung im Plangebiet in erheblichem Maß reduziert. Zum anderen können dadurch vor allem bei Starkregenereignissen in kurzer Zeit erhebliche Mengen Oberflächenwasser anfallen, die aus dem Plangebiet abgeführt werden müssen. Durch diesen konzentrierten Zufluss von verunreinigtem Regenwasser werden die nachgeordneten Gewässer (in diesem Fall die Pfrimm) in ihrer Aufnahmekapazität und Ökologie belastet.





Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind erheblich. Es ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen.

Aufgrund der dargelegten Situation wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt, welches dem Bebauungsplan beiliegt. Unter anderen ist auf Grundlage der Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes auch eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ im Bebauungsplan festgesetzt, in dem das überschüssige Hangwasser zurückgehalten wird und versickern kann. Der Standort und die Größe sind entsprechend den Berechnungen zur Dimensionierung des Entwässerungsbauwerkes im Rahmen des Gutachtens festgelegt.

#### **4.2.1.6 Schutzgut Luft / Klima**

Die Fläche des Plangebiets ist Teil eines großen zusammenhängenden Freilandklimatops und Kaltluftproduktionsgebiets nördlich von Monsheim und liegt aufgrund des Reliefs in einem Bereich, in dem sich die Kaltluft sammelt bzw. nur reduziert abfließt.

Durch die Bebauung der Fläche erhöht sich die Oberflächenrauigkeit des Geländes, wodurch die Luft im Abfluss behindert wird. Zudem steigt aufgrund der Versiegelung die Wärmeproduktion und -belastung im Plangebiet. Kurzum, das Plangebiet entwickelt sich von einem Freilandklimatop zu einem Siedlungsklimatop. Da die Fläche weiterhin im Einflussbereich des großräumigen Freilandklimatops nördlich von Monsheim ist, ist nicht mit einer erheblichen Wärmebelastung im Plangebiet zu rechnen.

Der vorhabenbedingte Verlust des Plangebiets als Kaltluftentstehungsgebiet ist aufgrund seiner geringen Bedeutung als lufthygienischer Ausgleichsraum nicht erheblich.

Laut Staubimmissionsprognose (INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG 2020) wird im Plangebiet der Immissionsgrenzwert 39. BimSchV bzw. Immissionswert TA Luft (2002) weit unterschritten. Damit ist auch bei einer Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Anwohnerverkehr nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte im Plangebiet zu rechnen.

Eine Minimierung der lufthygienischen Belastung durch Gehölzpflanzungen bzw. durch einen Erhalt bestehender Gehölze wird angeraten.

#### **4.2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in einer Senke, die nur über kleinräumige Sichtbeziehungen verfügt. Es ist umgeben von strukturreichen, vergleichsweise bedeutsamen Landschaftselementen.

Durch die geplante Bebauung wird dieser Bereich an den Siedlungskörper von Monsheim angegliedert und dabei stark anthropogen überprägt. Zwar gehen durch die Planung keine großräumigen Sichtbeziehungen verloren, jedoch werden kleinräumige Sichtachsen auf strukturreiche und im Gesamtbild betrachtet wertvolle und „visuell belebende Elemente“ der Landschaft durch Gebäude verstellt.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds konzentrieren sich damit auf kleinräumige Sichtachsen.



#### **4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter**

Da es nach derzeitigem Wissenstand im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturgüter gibt, sind auch keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **4.2.1.9 Schutzgut Sachgüter**

Von finanzieller Bedeutung sind im Plangebiet die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die hier angebauten Nutzpflanzen (Weinreben) und deren Fruchtstände können nach der Ernte gewinnbringend verkauft werden. Außerdem besitzen die Flächen einen an ihre Größe und ihren Ertragswert angepassten Besitzwert.

Die Flächen als Bewirtschaftungsgrundlage für die Landwirtschaft stehen nach einer erfolgten Bebauung zwar nicht mehr zur Verfügung, dafür erhalten die Grundstücks-eigentümer bebaubare Flächenanteile mit einem vielfach höheren Besitzwert.

#### **4.2.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Flächennutzungsplanung werden unter Berücksichtigung der Regionalplanung verschiedene Standorte geprüft und abschließend Entscheidungen für die zukünftige Entwicklung der Verbandsgemeinde und deren Ortsgemeinden getroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung geht es bei der Vermeidung darum, die Festsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken auf eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft auszurichten. Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gibt es keine besonderen ökologischen Faktoren, auf die im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu reagieren wäre.

#### **4.2.3 Verminderungs-, Schutz-, Minimierungs und Gestaltungsmaßnahmen**

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Als bedeutendste Eingriffe im Planungsgebiet sind zum einen die großflächige Versiegelung sowie zum anderen die nachhaltigen Veränderungen am Landschaftsbild.

Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Mikroklima oder den Arten- und Biotopschutz sind im Planungsraum nur zu einem geringen Teil direkt ausgleichbar.

So kann durch die Anlage von Pflanzflächen an den westlichen Gebietsrändern ein direkter Ausgleich für den möglichen Verlust von Gehölzen geschaffen werden und mit der Anlage dieser extensiv zu pflegenden Saum- und Abstandsflächen auf vorher intensiv genutzten Ackerflächen kann innerhalb des eigentlichen Planungsgebietes darüber hinaus in einem geringen Umfang auch eine ökologische Aufwertung von Flächen erreicht werden.

Mit dieser Randeingrünung können langfristig auch die Veränderungen am Landschaftsbild spürbar reduziert werden. Ergänzend sorgen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für eine Mindestdurchgrünung des Gebietes.



Nachfolgend werden die Eingriffe den zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen gegenübergestellt. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan **rechtsverbindlich festgesetzt** und dargestellt. (V=Vermeidungs-, M= Minimierungs-, A=Ausgleichs-, E=Ersatz-, S=Schutz- und G=Gestaltungsmaßnahme)

- V1 Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten in gepflasterter oder wassergebundener Bauweise

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden wird durch eine geringere Versiegelung der Stellplatzflächen und Zufahrten inkl. einer nennenswerter Wasserdurchlässigkeit (= Verbesserung des Wasserhaushalts im Boden) gewährleistet.

- V2 Keine „steinernden Gärten“ im Vorgartenbereich

Die Festsetzung soll einer hohen Versiegelung, die auch durch teilversiegelte Flächen aus Schotter entsteht, auf den Baugrundstücken entgegenwirken. Zudem wird durch eine gärtnerische Nutzung auch Lebensraum für Insekten geschaffen und es wird die klimatisch negativ zu bewertenden „Abstrahleigenschaft“ von (Teil-) versiegelten Flächen bei Strahlungswetterlage minimiert. Außerdem werden die zukünftigen Grundstücksbesitzenden für die Gestaltung der Vorgartenbereiche mit standortgerechtem (gebietsheimischen) Grün sensibilisiert.

- V3 Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen helfen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

- V4 Erhalt von Gehölzen entlang der Straße „An den Mühlen“

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-2“ entlang der Straße „An den Mühlen“ sollen die vorhandenen Bäume dauerhaft erhalten und bei Ausfall zu ersetzt werden.

- V5 Eidechsenchutz: Reptilienschutzzäune und ökologische Baubegleitung

Zum Schutz der Zaun- und Mauereidechsen, die in der Nähe des Plangebietes vorhanden sein können und ihren Nistplatz dort haben können wurde folgende Festsetzung in Bezug auf das Errichten von Reptilienschutzzäune und einer ökologischen Baubegleitung getroffen:

„Sofern die Ausführungszeit der Arbeiten zur Baufeldfreimachung / Bauarbeiten mit der Aktivphase der Eidechsen (März bis Oktober) zusammenfällt, sind die Eingriffsbereiche von den dokumentierten Reptilienhabitaten durch geeignete Reptilienschutzzäune (glatte Folien, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zu trennen, um eine Tötung von Individuen durch Einwanderung in Baustellen- und Zufahrtsbereiche zu vermeiden. Dies betrifft alle Randbereiche des Baufeldes mit Zufahrten, mit Ausnahme des südlichen Plangebietsrands entlang der Woogstraße. Die Schutzzäune sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu errichten. Dabei sind diese wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben, oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand / Erdreich niedrig abzudecken. Es ist zu gewährleisten, dass die Zäune von Seiten der Eingriffsfläche durch die Eidechsen übersteigbar sind, damit diese die Gefahrenbereiche bei



Bedarf verlassen können (z.B. Schrägstellung der Zäune im 45 °-Winkel, alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss, Bretter). Zur Wahrung der Funktion sind die Zäune bis zum Ende der Bautätigkeit regelmäßig (einmal wöchentlich) auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

Für die Maßnahme ist eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung heranzuziehen, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten und die Maßnahme ggf. an örtliche Gegebenheiten anzupassen.“

- M1 Durchgrünung des Baugebiets durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Zur Durchgrünung und Sicherung ökologischer Mindestfunktionen müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft Instand gehalten werden. Je 280 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Ergänzend tragen diese Pflanzflächen auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

- M2 Eingrünung des Wohngebietes durch Anlage eines Gehölzstreifens im Westen (s. Maßnahme ÖG-1 im Bebauungsplan)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-1“ ist ein Pflanzstreifen aus gebietsheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 "Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben" herzustellen. Dieser ist in gesamter Breite im Raster von 1,5 m x 1,5 m mit standorttypischen Sträuchern aus beiliegender Pflanzenliste zu bepflanzen. Dabei ist im Abstand von 15 laufenden Metern innerhalb des Pflanzstreifens jeweils ein Baum 2. Ordnung gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten. Bäume: Hochstamm, 175-200cm. Sträucher: Mindesthöhe 60-100 cm, 2xv.

Zudem werden im Bebauungsplan **folgende Hinweise** aufgeführt.

Schutz von Insekten und Fledermäusen

Zum Schutz der Insekten und zur Verringerung der Anlockwirkung und Lichtirritationen sind für erforderliche Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen, Lichttemperatur max. 4.100 K) zu verwenden. Zudem sind nur solche Lampen zu verwenden, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern (keine Kugelleuchten, o.Ä.).

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone

Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes des Bodens erfolgt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken über die belebte Bodenzone (Retentionsbereich).

Vogelschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von Jungvögeln im Zuge von Rodungsarbeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist eine Rodungsbeschränkung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG während der Brut- und Nestlingszeit vom 01.03. bis zum 30.09 zu beachten. In dieser Zeit dürfen keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände erfolgen.



### Allgemeiner Schutz von Tieren

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.

### Bodenschutz

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.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie die DIN 4020 und die DIN EN 1997-1 und -2 sowie die DIN 1054 sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

### Archäologische Funde

Die Baufirmen sind bei der Vergabe der Erdarbeiten darauf aufmerksam zu machen, dass sie vertraglich dazu verpflichtet sind, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail unter GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: [landesarchaeologie-mainz@sdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@sdke.rlp.de), Fax: 06131-2016-333 mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen werden, müssen diese vor der Zerstörung von der zuständigen Landesbehörde für Archäologie wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen kommt.

### Altlasten

In Bezug auf vorhandene Altlasten im Boden wird generell auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer



schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

#### Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen gelten die §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

#### Naturschutzgebiet „Sandgrube im Pflänzer“

Die Verbote der Schutzgebietsverordnung (Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Sandgrube im Pflänzer“, Landkreis Alzey-Worms, vom 25. März 2015, Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 07. April 2015, Nr. 12, S. 383) sind zu beachten

#### - E1 Ökokontoflächen

Als bedeutendste Eingriffe im Planungsgebiet sind zum einen die großflächige Versiegelung sowie zum anderen die nachhaltigen Veränderungen am Landschaftsbild. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Mikroklima oder den Arten- und Biotopschutz sind im Planungsraum lagebedingt, sowie aufgrund der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse nur zu einem geringen Teil (ca. 1.665 m<sup>2</sup> Pflanzflächen am westlichen Gebietsrand) direkt im Gebiet ausgleichbar.

Ergänzend werden deshalb folgend aufgeführte Flächen der Verbandsgemeinde Monsheim außerhalb des Gebietes (Ökokonto) in Ansatz gebracht:

Für die erforderliche Kompensation werden 9.848 m<sup>2</sup> des insgesamt 19.729 m<sup>2</sup> großen Flurstückes 189/73 der Flur 2 in der Gemarkung Monsheim herangezogen. Die Fläche wird in hoher ökologischer Qualität gemäß dem Flächengestaltungskonzept der Beratungsgesellschaft „NATUR dbR“, Nackenheim, gestaltet. Die Kreisverwaltung Alzey – Worms hat mit Schreiben vom 09.08.2021 (Az.: 6-55451-20/2019-07/hö) die Fläche von 19.729 m<sup>2</sup> als Ökokontofläche anerkannt und eingebucht. Zudem hat die Kreisverwaltung Alzey Worms mit Schreiben vom 07.12.2021 (Az.: 6-55451-20/2021-18/lw) die Fläche von 9.848 m<sup>2</sup> für die erforderliche Kompensation aus dem Ökokonto ausgebucht.

Darüber hinaus wurden als vorgezogene Maßnahme auch 9.848 m<sup>2</sup> großen Flächen der Flur 5, Flurstück Nr. 89/1 der Gemarkung „Nieder – Wiesen“, Waldfläche im „Schlossberg“ zur Kompensation herangezogen. Die Kreisverwaltung Alzey – Worms hat mit Schreiben vom 26.10.2016 (Az.: 6-55451-20/2016-07/schb) 10,34 ha als Waldökokonto anerkannt und eingebucht. Zudem hat die Kreisverwaltung Alzey Worms mit Schreiben vom 07.12.2021 (Az.: 6-55451-20/2021-19/lw) die Fläche von 9.848 m<sup>2</sup> für die erforderliche Kompensation aus dem Ökokonto ausgebucht.

#### **4.2.4 Flächenbilanz zu Eingriffen und den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

<b><u>Bestand:</u></b>	<b><u>53.876 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>
- Weinbau / Landwirtschaftsfläche	37.198 m <sup>2</sup>	69,0 %



-	Wirtschaftswege, befestigt <i>(3 Wege: Im Westen, Süden und zentral durch das Gebiet verlaufend)</i>	2.999 m <sup>2</sup>	5,6 %
-	Grünfläche nördlich Straße „An den Mühlen“	885 m <sup>2</sup>	1,6 %
-	Pferdekoppel	12.794 m <sup>2</sup>	23,8 %
<b>Planung:</b>		<b>53.876 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
-	Wohnbaufläche (WA) bebaubar	15.663 m <sup>2</sup>	29,1 %
-	Wohnbaufläche (WA) nicht bebaubar	10.443 m <sup>2</sup>	19,4 %
-	Verkehrsfläche (Erschließung), befestigt	6.660 m <sup>2</sup>	12,4 %
-	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, befestigt <i>(Wirtschaftsweg Westen, entspricht Bestand)</i>	1.549 m <sup>2</sup>	2,9 %
-	Fuß- und Pflegewege, teilversiegelt <i>(Fuß- und Pflegeweg an der Gebietsgrenze im Norden und Osten herum sowie zwei Verbindungen zur innergebietlichen Planstraße)</i>	1.411 m <sup>2</sup>	2,6 %
-	Fuß- und Pflegewege, befestigt <i>(Fuß- und Pflegeweg an der Gebietsgrenze im Süden, entspricht im Bestand Wirtschaftsweg)</i>	765 m <sup>2</sup>	1,4 %
-	Öffentliche Grünfläche (ÖG-1)	1.665 m <sup>2</sup>	3,1 %
-	Öffentliche Grünfläche (ÖG-2) <i>(Entspricht Bestand, jedoch um 50 m<sup>2</sup> reduziert durch Erschließung an die Straße „An den Mühlen“)</i>	835 m <sup>2</sup>	1,5 %
-	Hochwasserrückhaltebecken (R)	2.091 m <sup>2</sup>	3,8 %
-	Private Grünfläche (PG-1, Pferdekoppel) <i>(Entspricht Bestand)</i>	12.794 m <sup>2</sup>	23,8 %
<b>Neu entstehende Flächenversiegelung (Maximalwert):</b>		<b>23.029 m<sup>2</sup></b>	
-	Wohnbaufläche (WA) bebaubar inkl. Stellplätzen und Rangierflächen mit Ein- und Ausfahrten	15.663 m <sup>2</sup>	
-	Verkehrsfläche (Erschließung), befestigt	6.660 m <sup>2</sup>	
-	Fuß- und Pflegewege, teilversiegelt (50 % von 1.411 m <sup>2</sup> )	706 m <sup>2</sup>	



### Entsiegelung von versiegelten Flächen:

- Wegfall zentral gelegener Wirtschaftsweg, befestigt 1.668 m<sup>2</sup>

### Ökologische Aufwertung und nachhaltige Sicherung der Fläche:

- Interne Ausgleichsmaßnahmen: 1.665 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche (ÖG-1) 1.665 m<sup>2</sup>

**Defizit/Bedarf an externer Ersatzfläche rd. 19.696 m<sup>2</sup>**

### **4.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung**

Die Ausweisung eines Wohngebietes in der Gemarkung Monsheim ist aufgrund der Art der Maßnahme trotz der Inanspruchnahme nahezu ausschließlich bereits vorbelasteter oder ökologisch geringwertiger Flächen vor allem in Hinblick auf die zulässige großflächige Neuversiegelung mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Auch das Landschaftsbild erfährt trotz einer bereichsweise bereits vorhandenen Überprägung mit Gebäuden im Osten und Westen des Plangebietes eine merkliche Veränderung.

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit können die erforderlichen landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen nur in vergleichsweise geringem Umfang im direkten Einwirkungsbereich des Vorhabens umgesetzt werden, so dass stattdessen außerhalb liegende Flächen (Ökokonto) in Ansatz gebracht werden.

Die Veränderungen am Landschaftsbild sind in Folge der Größe und vor allem Höhe der zulässigen Gebäude nicht vollständig zu kompensieren. Eine Neugestaltung über eine Gebietsdurch- und insbesondere -randeingrünung erfolgt im Rahmen des Möglichen. Das verbleibende Defizit ist entsprechend in die Abwägung gem. § 2 BauGB einzustellen.

Insgesamt sind im Zuge der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs keine verbleibenden, erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Beeinträchtigung der Naturraumpotenziale kann bei entsprechender Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen minimiert oder ausgeglichen oder über externe Ersatzmaßnahmen weitgehend kompensiert werden. Landschaftspflegerische Aspekte stehen der Durchführung der Maßnahme somit nicht entgegenstehen.

## **5 Notwendigkeit der Planinhalte**

### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 (auf bis zu 0,6) ist zulässig.

Außerdem werden Regelungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhen und eine Ausnahme für die Überschreitung der Traufhöhe für maximal ein Drittel der Gebäudelänge getroffen.





### Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 (bei einer begrenzten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 0,2) erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes und entspricht den Regelungen des § 17 BauNVO.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild, beeinträchtigt werden können. Damit sich die Gebäude in das bestehende Gebiet einfügen, wurden sowohl Trauf- als auch Firsthöhen festgesetzt. Der Ortsgemeinderat entschied sich, auf Grund der momentan vorherrschenden Nachfrage, bewusst für die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, auch wenn bei älteren, vergleichbare Baugebieten im Ort oftmals eine andere Situation vorzufinden ist (ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dach). Um trotzdem einen erheblichen Höhenversprung zwischen dem Bestand und den neuen Gebäuden zu vermeiden, wurde eine Firsthöhe von 9 m festgesetzt, so dass beim Bau eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen ein relativ flaches Dach gebaut werden muss.

Um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren bzgl. der Grundrisse und der Architektur ihrer zukünftigen Gebäude zu erhöhen, ist eine Überschreitung der Traufhöhe für maximal ein Drittel der Gebäudelänge als Ausnahmeregelung möglich. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist hier nicht zu erwarten, zumal die maximal einzuhaltende Firsthöhe weiterhin zu beachten ist.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit für die Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

### **5.1.2 Bauweisen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

### Begründung:

Die offene Bauweise entspricht mit Ihrer Charakteristik der Abstände zwischen den einzelnen Wohngebäuden und der damit verbundenen erhöhten Privatsphäre der Anwohner den Vorstellungen der Mitglieder der politischen Gremien in Bezug auf eine hohe Attraktivität des Wohnumfeldes.

### **5.1.3 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenhäuschen, Pergolen, Rankgerüste oder Mülltonnenunterstände, sind innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gartenhäuschen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind unzulässig.



Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und der Bereich entlang der hinteren Baugrenzen werden von Überbauung freigehalten, so dass diese Flächen gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen können. Die Baufenster für die Baugrundstücke sind so großzügig dimensioniert, dass diese Regelungen den Bauherrn in seiner Baufreiheit kaum einschränken.

**5.1.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das Errichten von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Begründung:

Durch die Festsetzungen soll das Straßenbild, insbesondere bei Situationen mit Eckgrundstücken, auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung, geschützt und die Versiegelung der Grundstücke reduziert werden.

**5.1.5 Öffentliche Grünfläche ÖG-1 (Gehölzstreifen)**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-1“ ist ein Pflanzstreifen aus gebietsheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 "Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben" herzustellen. Dieser ist in einer Breite von 4,50 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m entweder mit einem Strauch oder einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Dabei sind im Abstand von 15 laufenden Metern des Pflanzstreifens mindestens 10 Bäume 2. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten. Bäume: Hochstamm, 175-200 cm. Sträucher: Mindesthöhe 60-100 cm, 2xv.

Begründung:

Durch den öffentlichen Pflanzstreifen soll ein sanfter Übergang von der bebauten Ortslage in die Landschaft erfolgen. Zudem wird durch die dortige Gehölzstruktur in Verbindung mit standortgerechten Bäumen 2. Ordnung Flächen mit hoher ökologischer Qualität geschaffen, die auch als Lebensraum für eine Vielzahl von Arten dienen kann.

**5.1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Pflanzenauswahl

Je 280 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 und / oder gebietsfremden Laubgehölzen (Laubgehölze, die nicht in der beigegebenen Pflanzenliste aufgeführt sind) vorgenommen werden sind, insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.



Begründung:

Die Festsetzungen dienen als Ausgleich für die auf der Fläche entstehenden Versiegelungen und zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes.

Dabei sollen Nadelgehölze und gebietsfremde Laubgehölzen nur untergeordnet angepflanzt werden, um so einen Verdrängungsprozess von gebietsheimischen Pflanzen, Bäumen und Gehölzen sowie eine nachhaltige, negative Beeinflussung des heimischen Ökosystems zu vermeiden. Das Anpflanzen von hochwüchsigen Bäumen erster Ordnung ist auf Grund der vorhandenen Flächengrößen und der Nachbarsituationen problembehaftet (Wurzelwerk, Lauffall etc...) und ein gestalterisches Einpassen in das Wohngebiet ist hier nicht gegeben.

### **5.1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Straßen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

Begründung:

Die topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfordern beim Straßenbau unter Umständen die Herstellung von Böschungen bzw. Abgrabungen. Die Einbeziehung der Böschungen in den öffentlichen Straßenraum erscheint der Gemeinde nicht als sinnvoll, da das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden kann und ansonsten der Flächenverbrauch für die Erschließungsanlagen zu hoch wäre.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Unter anderem gibt es eine Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen.

Begründung

Um hier eine Störwirkung, beispielsweise durch reflektierende Dacheindeckungen, zu minimieren, wurde dementsprechend Festsetzungen getroffen.



### 5.2.2 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten sind begrünt gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen dürfen nur auf das notwendige Maß für die Zuwegung / Zufahrt versiegelt / teilversiegelt werden. Weitere Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form Kies-/ oder Schottergärten, insbesondere auf Folienunterlage sind unzulässig.

Zudem dürfen die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

#### Begründung

Die Festsetzung soll einer hohen Versiegelung, die auch durch teilversiegelte Flächen aus Schotter entsteht, auf den Baugrundstücken entgegenwirken. Zudem wird durch eine gärtnerische Nutzung auch Lebensraum für Insekten geschaffen und es wird die klimatisch negativ zu bewertenden „Abstrahleigenschaft“ von (Teil-) versiegelten Flächen bei Strahlungswetterlage minimiert.

Außerdem werden die zukünftigen Grundstücksbesitzenden für die Gestaltung der Vorgartenbereiche mit standortgerechtem (gebietsheimischen) Grün sensibilisiert.

## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhaltspunkt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

## 7 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	5,39	100,0
Bruttobaufläche ohne Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ)	2,61	48,4
Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,83	15,3
Öffentliche Grünflächen (Bestand und neu entstehend)	0,25	4,6
Fuß- und Pflegewege (teilversiegelt)	0,14	2,6
Fuß- und Pflegewege (versiegelt, vorher Wirtschaftsweg)	0,07	1,4
Hochwasserrückhaltebecken	0,21	3,9
Private Grünfläche (Pferdekoppel)	1,28	23,8



## RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das durch Artikel 1 vom 29. Juni 2020 des Gesetzes (BGBl. I S. 1528) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301, 303).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 01. März 2010 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 /GVBl. S. 198), zuletzt



geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).



## VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b>	am	04.06.2018
<b>Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim</b>	am	13.07.2018
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)</b>		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	10.01.2020
Frist	bis	28.02.2020
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	25.05.2020
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	09.06.2020
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>		
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	17.01.2020
Zeitraum der Auslegung	von	03.02.2020
	bis	03.03.2020
<b>Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)</b>		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	14.07.2021
Frist	bis	27.08.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	14.12.2021
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	
<b>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>		
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	16.07.2021
Zeitraum der Auslegung	von	27.07.2021
	bis	27.08.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	14.12.2021
<b>Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss</b>	am	14.12.2021
<b>Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim</b>	am	<u>28.01.2022</u>
<b>Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)</b>	am	<u>28.01.2022</u>

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 28.01.2022 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.