

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



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 Ablagerungsbereich „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 Biotope, 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