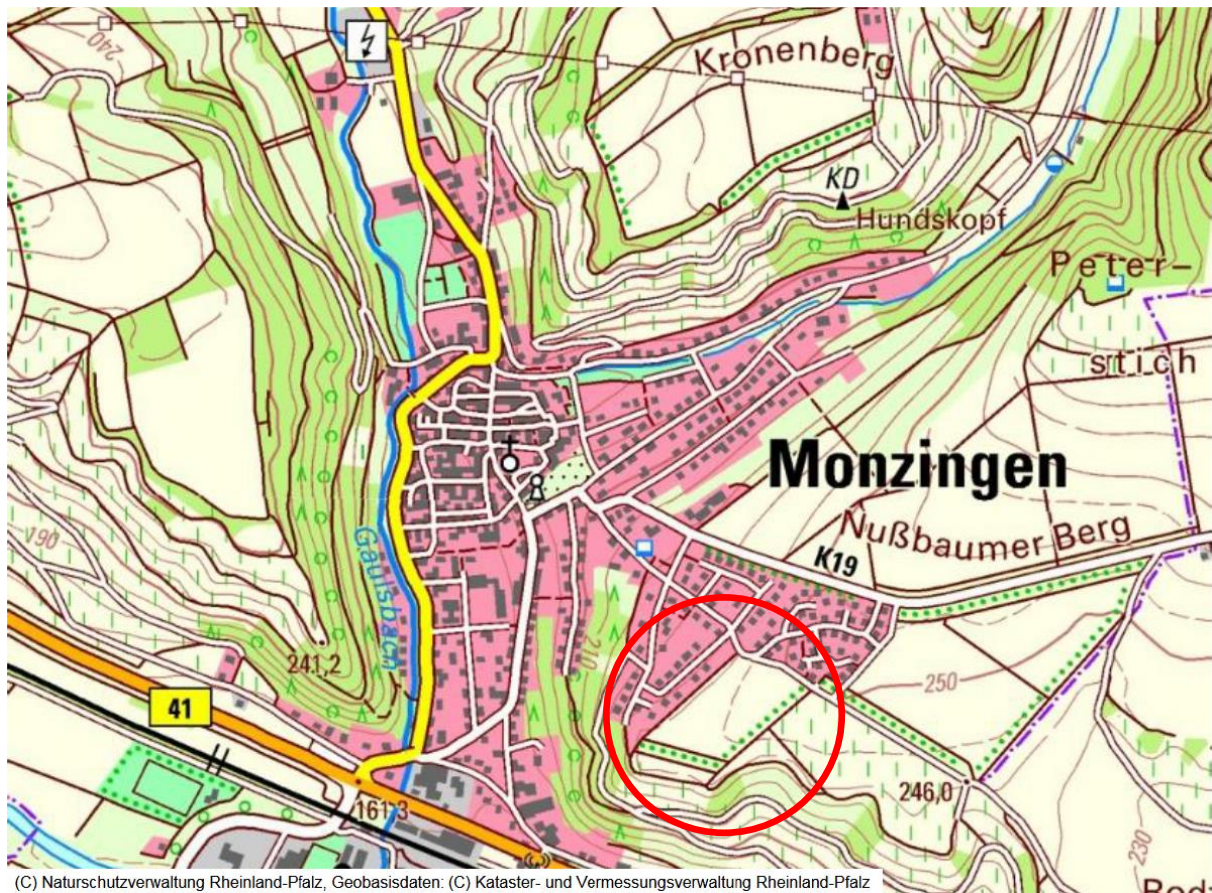


Ortsgemeinde Monzingen

Bebauungsplan

„Auf der Ley 2. Bauabschnitt“



Begründung

Stand: **DATUM**

*Fassung für die Bürger- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
M. Sc. Z. Röstel/ M. Sc. D. Kafitz

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
2	EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG.....	5
3	PLANUNGSERFORDERNIS	9
3.1	Planungsleitsätze	9
3.2	Planungsanlass	9
4	ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	10
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	10
4.2	Bestandssituation	10
4.3	Siedlungsstruktur	11
4.4	Verkehrliche Erschließung	11
4.5	Ver- und Entsorgung.....	11
4.5.1	Wasser / Strom	11
4.5.2	Entwässerungskonzept	11
4.6	Landespflegerische Situation/ Artenschutz	12
4.7	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	13
4.8	Archäologie	13
5	PLANINHALT	14
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
6	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN.....	20
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	20
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20
7	AUSLEGUNG	21

7.1	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	21
7.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	22
8	ABWÄGUNG	23
9	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	23
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	23
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	24
10	FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN	25
11	REALISIERUNG	25
12	KOSTEN UND FINANZIERUNG	25

1 ALLGEMEINES

Zur Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Ortsgemeinde Monzingen im südöstlichen Bereich der Ortslage die Erweiterung des bereits bestehenden Wohnbaugebietes „Auf der Ley“. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Ley 2. BA“ erforderlich, um für die Flächen qualifiziertes Planungsrecht zu generieren und aus der Einstufung als Außenbereichsflächen herauszuholen. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,39 Hektar. Der Bebauungsplan „Auf der Ley 2. BA“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, die die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der bislang unbeplanten Flächen vorgeben und bildet Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen. Für diese Erweiterung des Baugebiets „Auf der Ley“ wurde bereits im Vorfeld eine ganzheitliche Planungskonzeption für beide Bauabschnitte erarbeitet, welche insbesondere die verkehrliche Erschließung als auch die Entwässerung als Gesamtmaßnahme berücksichtigt.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Ley 2. BA“ der Ortsgemeinde Monzingen umfasst aus der Flur 41 die Flurstücke-Nr. 83, 84, 85 und 127/4 (teilweise) mit einer Fläche von ca. 1,39 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der Zielsetzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2024 von Rat der Ortsgemeinde Monzingen gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 4. Teilfortschreibung

Im LEP IV werden für das Plangebiet folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- Raumstrukturgliederung: Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Regionale Grünzüge: landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz angrenzend (außerhalb des Plangebiets)
- Landschaftstyp: Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge "Nahetal".
- Historische Kulturlandschaften: Landesweit bedeutsamer historische Kulturlandschaft "Unteres Nahetal"
- Biotopverbund: Außerhalb des Plangebiets
- Grund- & Hochwasserschutz: Keine landesweit bedeutsamen Bereiche
- Klima: klimaökologischer Ausgleichsraum
- Landwirtschaft: landesweit bedeutsame Bereiche angrenzend (außerhalb des Plangebiets)
- Forstwirtschaft & Rohstoffsicherung: Keine landesweit bedeutsamen Bereiche angrenzend
- Erholung & Tourismus: Landesweit bedeutsame Bereiche angrenzend (außerhalb des Plangebiets)
- Funktionales Verkehrsnetz: überregionale Straßen- und Schienenverbindung in der Umgebung

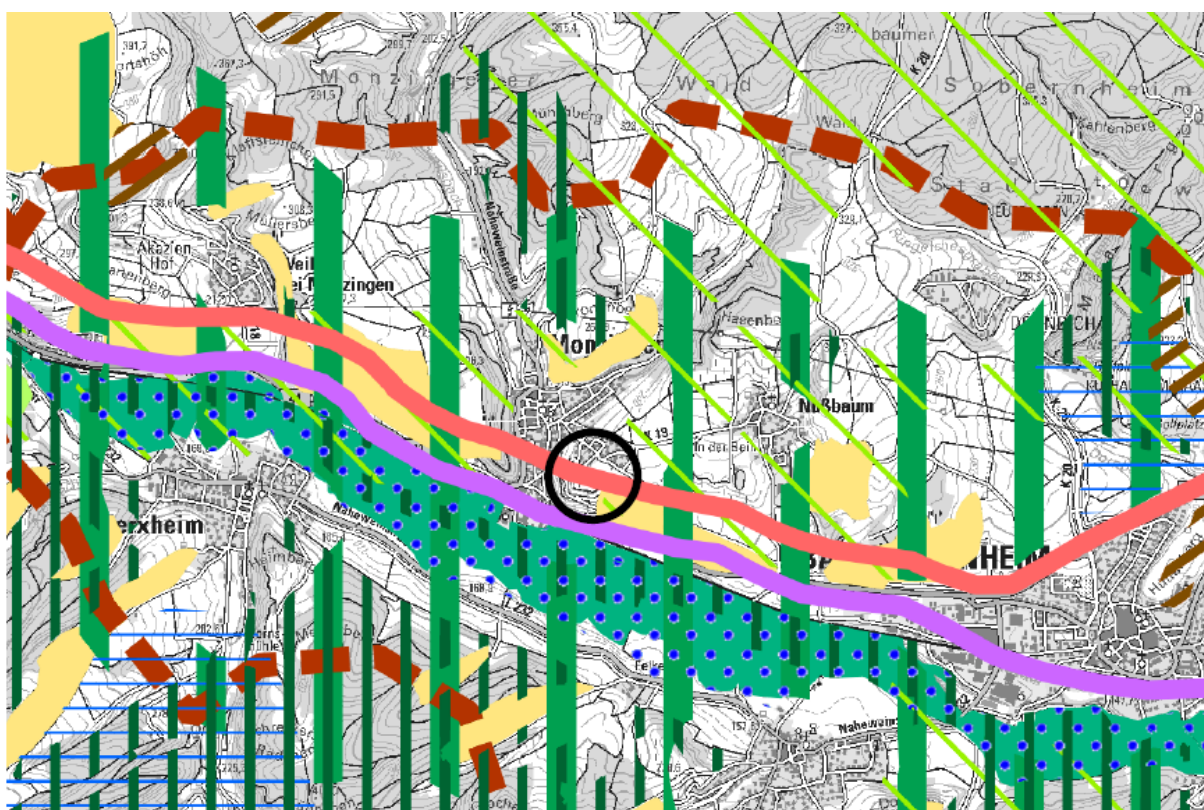


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP IV mit Plangebiet, Darstellung ohne Zentren

Durch die Planungen ist, durch den unmittelbaren Siedlungsanschluss und die Überplanung intensiv genutzter Ackerflächen nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den

Erlebnis- und Erholungsraum „Nahetal“ oder die historische Kulturlandschaft „Unteres Nahetal“ zu rechnen. Weitere Vorgaben des LEP IV sind von der Planung nicht berührt.

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe werden für das Plangebiet folgende Vorgaben dargestellt:

- Raumstrukturgliederung: Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Regionaler Grünzug: Regionaler Grünzug angrenzend (außerhalb des Plangebiets)
- Biotopverbundräume: Plangebiet außerhalb landesweiten und regionalem Biotopverbund, Vogelschutzkorridoren, Rastflächen und Vogelschutzgebieten
- Grund-, Trink- & Hochwasserschutz: Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- Bes. klimatische Räume: Luftaustauschbahnen entlang der Nahe (außerhalb des Plangebiets)
- Reg. Bedeutsame landw. Nutzungstypen: Weinbaugebiet angrenzend (außerhalb des Plangebiets)
- Reg. Bedeutsame Waldflächen: Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- Erholung & Tourismus: regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume, Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Tourismus, Naturpark
- Funk. Verkehrsnetz: Überregionale Verbindung des öffentlichen Verkehrs
- Windenergie: Historische Kulturlandschaft / Ausschlussgebiet

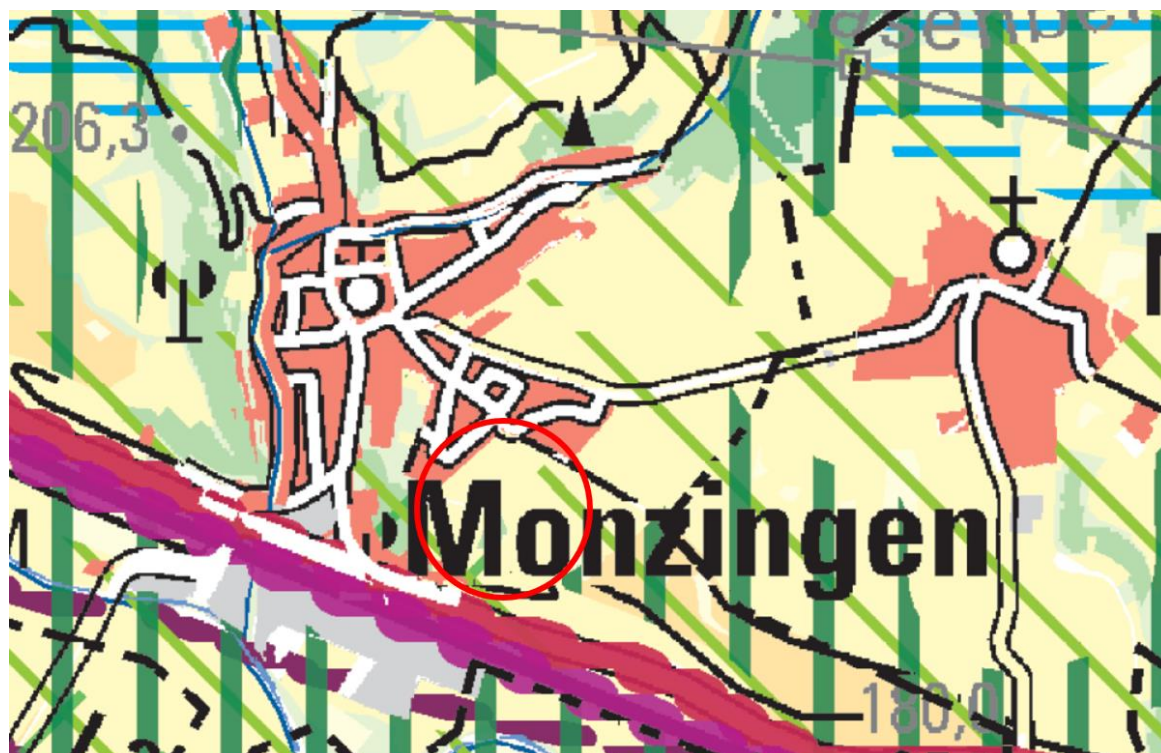


Abbildung 2: Auszug aus dem ROP Rheinhessen-Nahe (2014), Bereich Monzingen „Auf der Ley“ gekennzeichnet

Das Plangebiet befindet sich in einem durch den Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Tourismus. In für die Erholung und den

Tourismus bedeutsame Attraktionen, wie Steillagen des Weinbaus wird durch die Planung nicht eingegriffen. Auswirkungen auf die Landschaftswahrnehmung sind durch den direkten Anschluss an die bestehende Siedlung nicht erheblich. Die Einhaltung der Schwellenwertparameter der Wohnbauflächenausweisung wird durch einen Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplanes sichergestellt.

Flächennutzungsplan

Für die Ortsgemeinde Monzingen gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, heutige Verbandsgemeinde Nahe-Glan. Der Bereich des Plangebietes „Auf der Ley 2. BA“ ist überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich werden insb. die südlich gelegenen Flächen des Plangebiets als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. (siehe Abbildung 3).

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt wird, ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, sodass eine Teiländerung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Die Teiländerung des FNP wurde bereits im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes benannt. Das Parallelverfahren wird in der Ratssitzung des Verbandsgemeinderates am 20.03.2024 eingeleitet.

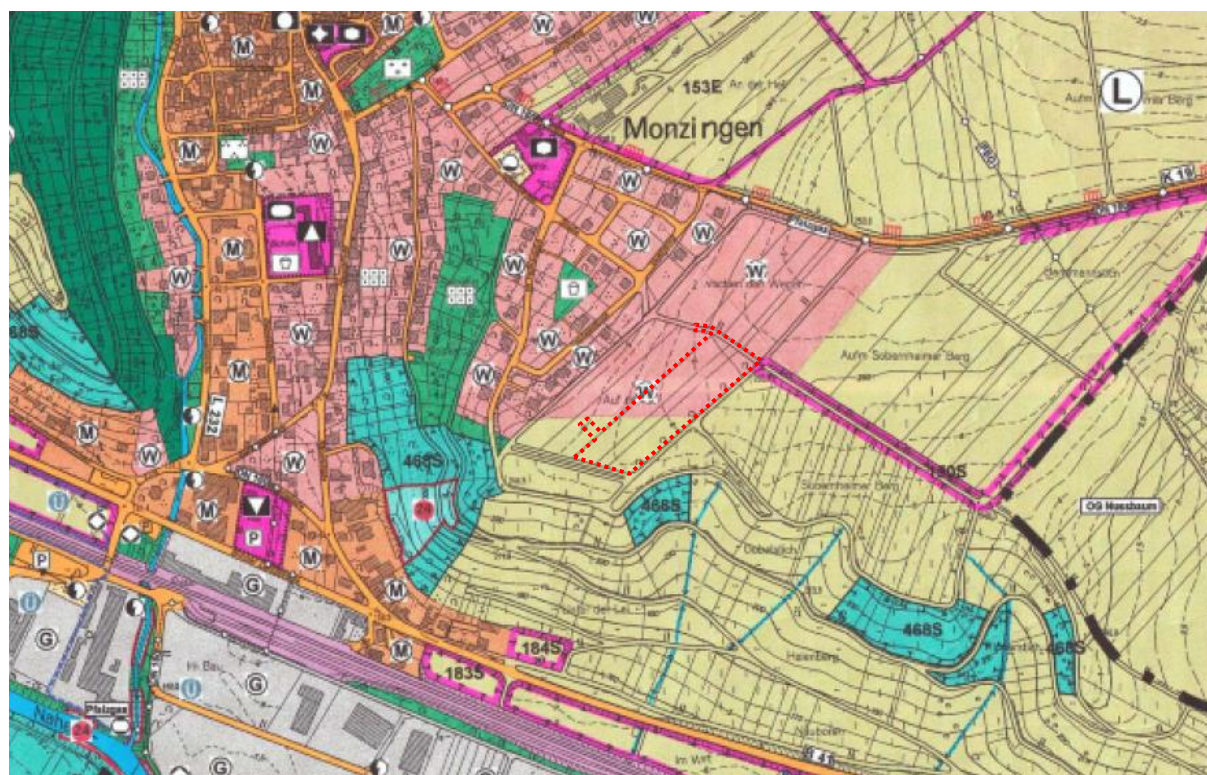


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Bad Sobernheim, Planbereich gekennzeichnet

Satzungen nach dem Baugesetzbuch

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Unmittelbar westlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ley“ an. Zur Sicherung der Erschließung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes „Auf der Ley“ 2. BA werden punktuell Teilflächen des Bebauungsplanes „Auf der Ley“ überplant. Darüber hinaus grenzt auch der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf der Ley“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Ley, 2 Bauabschnitt“ an.

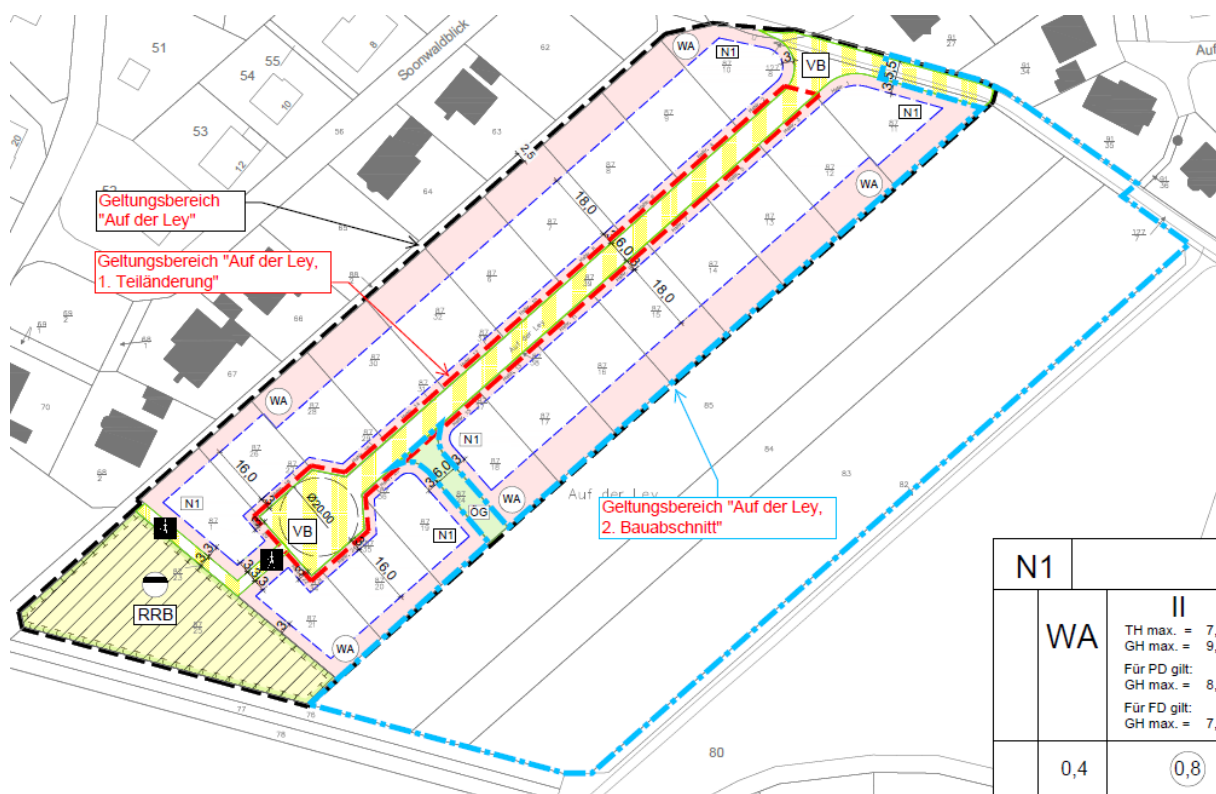


Abbildung 4: Auszug aus dem B-Plan Monzingen Auf der Ley, 1. Teiländerung mit Überlagerung der Geltungsbereiche B-Plan „Auf der Ley“ und „Auf der Ley, 2 Bauabschnitt“

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teilgebiet Zwischen den Wegen II“ mit seiner ersten und zweiten Teiländerung an.

Planung vernetzter Biotopsysteme

Das Plangebiet wird in den Planungen vernetzter Biotopsysteme als Ackerfläche ohne Entwicklungsziel dargestellt. Die weiter östlich anschließenden Flächen werden als Schwerpunktfächen zur Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum dargestellt und sind vom Plangebiet jedoch durch eine Baumhecke sowie angrenzende Wirtschaftswege räumlich getrennt. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Heckenstrukturen werden nicht separat dargestellt, liegen jedoch auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf der Ley, 2. Bauabschnitt“ und bleiben somit erhalten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Soonwald-Nahe“, jedoch außerhalb von dessen Kernzonen. Innerhalb des Plangebiet kommen keine Biotopkatasterflächen vor. Die unmittelbar östlich und südlich angrenzenden „Hecken östlich Monzingen“ (BK-6211-0032-2009) sind Teil eines sich nach Nordosten ziehenden Bandes. Gesetzlich geschützte Biotope nach BNatSchG und LNatSchG befinden sich in deutlicher Entfernung zum Plangebiet und werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes oder in Bereichen des Natura 2000 Netzes. Ebenfalls liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale vor.

3 PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan „Auf der Ley 2. BA“ soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitsätze zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Arrondierung des Siedlungskörpers und städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Bebauung,
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes; Ableitung des Abwassers im Trennsystem,
3. Reduzierung Erschließungsaufwand; dorfgerechter Straßenausbau (Mischverkehrsfläche).

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Ley 2.BA“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, das bisher als landwirtschaftlich genutztes Gelände funktional und gestalterisch in geordneter Form der Wohnnutzung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnbauland in der Ortsgemeinde Monzingen gedeckt werden. Insb. die im ersten Bauabschnitt entwickelten Baugrundstücke sind bei weiterer, anhaltender Nachfrage vermarktet, sodass die planerische Inwertsetzung des zweiten Bauabschnitts der Ortsentwicklung Rechnung trägt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine

langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Darüber hinaus wird mit der Realisierung des Plangebietes eine Arrondierung des Ortsrandes erreicht.

4 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Nachfolgend ist die Gebietsabgrenzung als Überlagerung mit der Luftbildaufnahme abgebildet. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,39 ha. In Richtung des bestehenden ersten Bauabschnitts überlagert sich der Geltungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Ley, 1. Bauabschnitt“. Dies ist erforderlich um im Bereich der Erschließungsplanungen den Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen (Verkehr, Leitungen etc.) zu vollziehen. Demnach überwirkt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Planaussagen und Inhalte innerhalb der Überlagerungsbereiche des Bebauungsplanes „Auf der Ley, 1. Bauabschnitt“.



Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Ley 2. BA“ mit Luftbild
(Quelle: LANIS, Juli 2023, verändert)

4.2 Bestandssituation

Die Planfläche befindet sich im Südwesten der Ortsgemeinde und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) genutzt. Im Westen und überwiegend im Norden schließen bestehende Baugebiete (Ortslage) an. Im Süden und Osten schließt sich die offene Feldflur an. Im Osten grenzt unmittelbar eine Heckenreihe, welches als Biotophecke klassifiziert, ist an. Das natürliche Geländegefälle verläuft von Nord nach Süd.

4.3 Siedlungsstruktur

An den Geltungsbereich grenzt im Nordwesten der erste Bauabschnitt des Bebauungsplans „Auf der Ley“ und im Norden an die Bebauung des ehemaligen Baugebietes „Auf der Ebenhöf“. Der Bestand zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern aus. Diese maßgeblich, städtebaulich prägende Baustruktur wird auch innerhalb des zweiten Bauabschnitts „Auf der Ley“ weitergeführt und rundet die Ortslage in Richtung offener Landschaft harmonisch ab.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Straße „Auf Ebenhöf“ im Norden.

Im zweiten Bauabschnitt wird an die Abzweigung in Richtung Osten im ersten Bauabschnitt angeschlossen, sodass die innere Erschließung der beiden Bauabschnitte durch eine Ringstraße erfolgt. Der gewählte Straßenquerschnitt von 6,00 m ermöglicht den Begegnungsfall LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit. Die Einstufung des Verkehrsaufkommens für den Planbereich beläuft sich auf reinen Ziel- und Quellverkehr.

Für die künftige Erschließungsstraße wird ein niveaugleicher Ausbau angestrebt. Es ist ein Ausbau im sog. „Mischprinzip“ vorgesehen. Für den Ausbau wird eine „weiche Trennung“ vorgesehen, d.h. es soll im Sinne eines dorfgerechten Ausbaus auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden.

Erforderliche Stellplätze der Anwohner sind auf den privaten Grundstücken mit zwei je Wohneinheit nachzuweisen.

Im Norden des Plangebietes wird die Erschließungsstraße in östlicher Richtung auf den bestehenden Wirtschaftsweg / Feldweg reduziert und angeglichen. Der Zugang zur Feldflur wird somit nicht beeinträchtigt.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasser / Strom

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt ein Anschluss an die Hauptleitung des örtlichen Wasserversorgungsnetzes der Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan. Die Stromversorgung wird über die bestehenden zentralen Verteilerkästen sichergestellt.

4.5.2 Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Monzingen „Auf der Ley, 1. Bauabschnitt“ wurde für das Gesamtgebiet (inkl. des 2. Bauabschnitts) ein gesamtheitliches Entwässerungskonzept erstellt. Aus diesem Grund kann auf die Aussagen dieses Entwässerungskonzeptes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für den zweiten Bauabschnitt ebenfalls verwiesen werden. Nachfolgend werden die wesentlichen entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen erläutert.

Wie innerhalb des ersten Bauabschnitts erfolgt auch im zweiten Bauabschnitt die Abwasserbeseitigung gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal (DN 300) in der Straße „Im Palmenstich“ angebunden werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen soll im zentralen Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes gespeichert werden. Das Becken wird aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens als reines Regenrückhaltebecken angelegt. Aus Gründen der Bodenhorizontbeschaffenheit scheidet eine Versickerung aus. Durch die insgesamt Ableitung des Wassers aus den Regenrückhaltebecken in Richtung Süden wird die eigentliche Entwässerungsrichtung des Neubaugebiets hin zur Ortslage verändert und somit die angrenzende Bebauung vor zufließendem Oberflächenwasser geschützt. Das eigenständige Regenrückhaltebecken des 2. Bauabschnitts entwässert nach Rückhaltung in das bereits gebaute Regenrückhaltebecken 1 des 1. Bauabschnitts. Von dort aus wird das Oberflächenwasser in Richtung Süden, in Richtung Nahe abgeleitet.

Für die Bemessung der erforderlichen Beckenvolumina wird gemäß DWA-Richtlinie A 117 ein 20-jähriges Starkregenereignis mit einer Ablaufwassermenge von $Q_{a,b} = 1,5$ l/s zugrunde gelegt. Somit ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 472 m³.

Anhand der angestellten, erforderlichen Berechnungen wurde zudem ersichtlich, dass die Einleitung des Ablaufes des Beckens aus Bauabschnitt 2 in das Becken des Bauabschnitt 1 möglich ist und dann eine gemeinsame Ableitung über das bestehende Mönchbauwerk des Beckens des ersten Bauabschnitts erfolgen kann. Hierzu wurde das Volumen sicherheitsweise um zusätzlich 10 % erhöht.

Die Ableitung aus dem Becken erfolgt über ein Mönchbauwerk stark gedrosselt in die vorhandene Hangentwässerung der Weinberge. Hier sind Entwässerungsrinnen und Kaskaden sowie vor der Kreuzung von Wegen Einlaufbauwerke (Sandfänge o.ä.) vorhanden. Das Wasser wird so über nach Kreuzung der Bundesstraße B 41 über einen vorhandenen Graben (Eigentum Ortsgemeinde) nach Süden Richtung Nahe geleitet.

Die Versickerung auf den privaten Grundstücken wird zum Schutz der Unterlieger ebenfalls ausgeschlossen. Reine Rückhaltemaßnahmen wie z.B. Zisternen sind zulässig. Die Überläufe der Rückhalteanlagen müssen zum Schutz der Unterlieger an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

4.6 Landespflegerische Situation/ Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren nach BauGB erfordert die Durchführung einer Umweltprüfung und die Zusammenfassung der Ergebnisse innerhalb des Umweltberichtes nach den Vorgaben des BauGB. Hierbei werden insb. zur Bewertung des Schutzgutes Flora Kartierungen und Bewertungen vorgenommen, anhand derer die Bewertung des Eingriffs erfolgt (vgl. § 1a BauGB). Auf dieser Grundlage werden geeignete Ausgleichskonzepte erstellt, deren Maßnahmen bauplanungsrechtlich festgesetzt werden (Eingriff-Ausgleichsbewertung / Konzeption). Auch das Schutzgut Fauna wird mit Hilfe von Abschätzungs- und / oder Kartierungsmethoden bewertet. Zur Vermeidung etwaiger Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden bei Bedarf vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und / oder

Vermeidungsmaßnahmen formuliert, welche ebenfalls bauplanungsrechtlich zu sichern sind. Hinsichtlich der Ergebnisse zu allen erforderlichen Schutzgütern (Konfliktintensität) wird auf den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz verwiesen.

Die Ergebnisse und Erforderlichkeiten im Bereich Schutzgüter Flora und Fauna werden zusammenfassend nachfolgend dargelegt:

Im Bereich der Fauna ergeben sich keine relevanten Auswirkungen aufgrund geringer Lebensraumqualität auf intensiv genutzten Ackerflächen in unmittelbarer Siedlungsnähe. Die Baumhecken als potenzielle Lebensräume werden durch die Planung erweitert und erhalten. Lebensräume für kulturfolgende Arten stehen auch weiterhin zur Verfügung.

Im Bereich der Flora ergeben sich ebenfalls keine relevanten Auswirkungen aufgrund geringer Biotopqualität auf intensiv genutzten Ackerflächen. Die bestehende Baumhecke wird erweitert. Zusätzlich sind Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets getroffen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebiet sowie zusätzlich auf externen Ausgleichsflächen umgesetzt.

4.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde als Ackerland genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen keine Kenntnisse vor.

4.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5 PLANINHALT

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, sind Nutzungen, welche sich in das Baugebiet nicht einfügen. Die nähere Planumgebung wird überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Ferner verursachen die ausgeschlossenen Nutzungen Zu- und Abgangsverkehre, welche für das Baugebiet und dessen Nahumgebung nicht zuträglich sind.

Insgesamt werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeines Wohngebietes nach (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Nach § 17 BauNVO ist die GRZ mit 0,4 als Orientierungswert für die Obergrenze innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Zusätzlich darf die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 vom Hundert überschritten werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung durch der Hauptanlage untergeordnete Anlagen sorgt für eine maximale Ausnutzbarkeit der Flächen für die Hauptanlagen im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird anstelle des maximalen Orientierungswertes nach § 17 BauNVO von 1,2 auf 0,8 reduziert. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 verhindert die Entstehung von unmaßstäblich großen Baukörpern bzw. Baustrukturen im Ortsrand.

In Anlehnung an die GFZ werden maximal zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Mit dieser Regelung wird die Begrenzung der städtebaulichen Dichte über die GFZ weiterführend bekräftigt. Die Festlegung von maximal zwei Vollgeschossen orientiert sich hierbei ebenfalls an der umliegenden Bebauung. Die Festlegung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert die Entstehung von unmaßstäblich großen Baukörpern bzw. Baustrukturen im Ortstandbereich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Regelungen zu den Vollgeschossen und den getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen oberste Geschosse (z.B.

Staffelgeschosse) hergestellt werden können. Je nach architektonischer Ausführung der Baukörper kann hierbei ein oberstes Geschoss im Sinne eines Staffelgeschosses auch als Vollgeschoss vorgesehen werden. An dieser Stelle wird auf die Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bezüglich der Definition von Vollgeschossen / Geschossen verwiesen.

Höhe baulicher Anlagen

Zur weiteren Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden max. Trauf- und Gebäudehöhen (THmax bzw. GHmax) festgesetzt. Zur städtebaulichen Integration des Plangebietes in das Ortsbild, wurden die Trauf- und Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung angepasst. Zur Ableitung der Höhenfestsetzungen werden sogenannte „obere“ und „untere“ Bezugspunkte in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt, welche nicht überschritten werden dürfen. Ergänzend wird geregelt, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auch auf der dem unteren Bezugspunkt abgewandte Gebäudeseite nicht überschritten werden dürfen.

Unterer Bezugspunkt für die Ableitung der GHmax und THmax ist die Oberkante des Fertigausbau des Straßenkörpers in Normalhöhennull NHN (Mitte der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße) gemäß **Beikarte XX**, bezogen auf das Mittel der dieser Verkehrsfläche zugewandten Gebäudelänge des Hauptgebäudes.

Der obere Bezugspunkt (GHmax und THmax) wird in Abhängigkeit der Dachform definiert. Somit wird auf die baulichen und optischen Wirkungen der unterschiedlichen Dachformen reagiert. Die GHmax wird definiert als der oberste Schnittpunkt zweier, zueinander geneigter Dachflächen. Dies entspricht z.B. bei Ausbildung eines Satteldaches oder Walmdaches dem First. Bei Pultdächern wird die GHmax als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut definiert. Sofern ein Pultdach versetzt wird und sich zwei zueinander geneigte jedoch versetzte Dachflächen ergeben, definiert sich die GHmax als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Wand mit der äußeren Dachhaut. Hierbei muss die höchste aufgehende Wand keine Außenwand sein, wie dies bei „klassischen“ Pultdach definiert ist. Bei Flachdächern wird die GHmax als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Wand mit der Dachhaut definiert. Bei Ausbildung einer Attika ist die Oberkante der höchstgelegenen Attika der obere Bezugspunkt im Sinne der GHmax.

Als weiteres städtebaulich prägendes Element wird die THmax ebenfalls als oberer Bezugspunkt definiert. Die THmax sorgt i.V.m. der GHmax für die Ausbildung von geordneten Dachgeschossen / Dächern. Die THmax ist generell definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die THmax als der Schnittpunkt der niedrigsten aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut definiert.

Um unmaßstäblich große Gebäudefronten (dreigeschossig wirkende Bebauung) bei Pultdächern zu vermeiden, wurden abweichende max. Gebäudehöhen für Pultdächer von max. 8,00 m und bei Flachdächern von 7,00 m festgesetzt. Aufgrund der differenziert festgesetzten Höhen in Abhängigkeit der Dachform, wurde die Spanne der Dachneigungswinkel (0 bis 45 Grad) ergänzt.

Bauweise

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um die aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen in der Ortsgemeinde gerecht zu werden.

Dies wird durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern erzielt. Die Zulässigkeiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Durch Festsetzungen von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen

Stellplätzen, Carports und Garagen wird grundsätzlich Raum innerhalb des festgesetzten Baugebiets gewährt. Zur städtebaulichen Ordnung werden jedoch unterschiedliche Festsetzungen für derartige Anlagen getroffen. Garagen sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da Garagen über umbauten Raum verfügen sind diese wie die bauliche Hauptanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind hingegen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Bereichen zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinien zulässig. Somit wird sichergestellt, dass unmittelbar an den Verkehrsraum / Straßenraum eine Anlage des ruhenden Verkehrs gebaut werden kann. Zur Wahrung eines geordneten Straßenbildes im Übergang zu den privaten Baugrundstücken müssen Carports zusätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. „Reine“ Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen und können unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie anstoßen.

Nebenanlagen

Bei der Festsetzung der Nebenanlagen wird eine differenzierte Festsetzung gewählt. Grundsätzlich sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinter den Straßenverkehrsflächen abgewandten Baugrenze zulässig. Mit dieser Regelung wird eine Gliederung des Grundstücksflächen hervorgerufen, um alle Bereiche des Grundstücks (Hauptanlagen, Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen) einer optimalen Ausnutzung zuzuführen. Zusätzlich wird der Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie als weitere Zulässigkeitsbereich definiert. Allerdings sind auf diesen Flächen ausschließlich die in den Festsetzungen aufgeführten Nebenanlagen zulässig. Diese sind Anlagen, die aus infrastrukturellen, erschließungstechnischen und organisatorischen Gründen in Richtung Straßenverkehrsfläche zugewandt sein sollten (wie z.B. Wärmepumpen, Mülltonnenplätze, Zisternen, Abstellplätze für Fahrräder, Briefkastenanlagen).

Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die zur verkehrlichen Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit einer Breite von 6 Meter erfolgt der Ausbau der Verkehrsflächen im Mischprofil, sodass an Wohnstraßencharakter erzielt wird. Demnach wird

bereits auf Ebene der Bauleitplanung durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ der Verkehrsberuhigung Rechnung getragen. Zur Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wird zusätzlich ein Fußweg festgesetzt.

Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Aus Gründen des Ortsbildes sowie aus Gründen der allgemeinen Sicherheit sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Ableitung des innerhalb des Baugebiets durch die Versiegelungsanteile anfallenden Oberflächenwasser ist gemäß den Bestimmungen der Wassergesetze zurückzuhalten. Die Ver- und Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser „Regenrückhaltebecken“ erfüllt diesen Entsorgungszweck. Der festgesetzten Fläche liegt ein Entwässerungskonzept zu Grunde durch welches das erforderliche Rückhaltevolumen bestimmt wird. Die konkrete Ausgestaltung der Fläche obliegt den weiterführenden Planungsebenen.

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

Zur Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist das **Regenrückhaltebecken** auf der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen in Erdbauweise zu errichten. Die Erforderlichkeit die Flächen als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten, leistet einen Beitrag zum Naturhaushalt und reduziert Flächenversiegelungsanteile. Die Pflege hat mindestens 1- bis 2-mal pro Jahr zu erfolgen. Düngemittel und Pflanzenschutzmitteleinsatz ist untersagt.

Zur Unterstützung des Natur- und Wasserhaushaltes sind die Flächen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie auf Privatgrundstücken befestigte Wege wie Wege, Zuwegungen, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Fußwege, Aufenthaltsbereiche und sonstige befestigte Freiflächen in **wasserdurchlässiger Bauweise** herzustellen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Zur Reduzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs sowie zur Unterstützung des Naturhaushaltes sowie des Mikroklimas innerhalb des Gebiets (Biotope, Verdunstungseffekte, Wasser-rückhaltung, Biodiversität etc.) sind die privaten Grundstücksflächen zu begrünen. Gekoppelt an die festgesetzte GRZ sind mindestens 40 Prozent der Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und insb. mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. In diesem Zusammenhang ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf der Fläche „PF1“ eine Hecken- und Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baum- und Heckenreihe fungiert zum einen als räumliche Abschirmung des Baugebiets in Richtung des angrenzenden Feldweges und der offenen Landschaft. Zum anderen dient die Baum- und Heckenreihe als Abstandsfläche zur unmittelbar östlich angrenzenden, bestehenden Heckenreihe (außerhalb des Geltungsbereiches), welche einen Biotopstatus besitzt. Somit werden Eingriff in die bestehende Biotopheckenstruktur vermieden. Die Baum- und Heckenpflanzung auf der Fläche „PF1“ kann auf die Begrünungsverpflichtung „mindestens 40 Prozent Grundstücksflächenbegrünung“ angerechnet werden.

Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken zur weiterführenden Unterstützung des Naturhaushaltes je angefangene 100 m² unversiegelte Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinsichtlich der erforderlichen Pflanzungen wird, auf die den textlichen Festsetzungen beige-fügten Pflanzlisten verwiesen. Die Pflanzlisten ermöglichen den Einsatz von standortgerech-ten und ökologisch sinnvollen Arten, die den lokalen Naturhaushalt unterstützen. Invasive Ar-ten und nicht-standortangepasste exotische Pflanzarten werden somit vermieden.

Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Im Zuge der Herstellung einer fach- und sachgerechten Erschließungsanlage (Straßenkörper) sind ggf. erforderliche „Modellierungen“ der Erdoberfläche auf den privaten Grundstücken pa-rallel zu den Straßenbegrenzungslinien zu dulden. Als Beispiel kann hierzu die Erstellung von Rückenstützen im Zuge der Bordverlegungen etc. genannt werden. Zur Wahrung des Ortsbil-des sind zweckentsprechende Geländemodellierungen der unbebauten Grundstücksflächen zur Anpassung an das Straßenniveau vorzunehmen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Spannungsfeld zwischen „Sicherung“ eines geordneten Ortsbildes und umfassender Ge-staltungsspielraum für die künftigen Bauherren, werden einige bauordnungsrechtliche Fest-setzungen getroffen.

Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

Im Sinne einer gestalterischen Baufreiheit sind für Haupt- und Nebengebäude alle **Dachfor-men** zulässig. Jedoch dürfen die Dachformen aus optisch-gestalterischen Gründen (ausge-nommen Garagen, Carports) nicht von der Dachform des Hauptgebäudes abweichen. Hin-sichtlich der **Dachneigung** wird für Flachdächer eine Dachneigung zwischen 0 und 10 Grad und für Pultdächer eine Neigung von 11 bis 45 Grad festgesetzt. Der Höhenversatz bei ver-setzten Pultdächern (gegeneinander versetzte Dachflächen) darf aus gestalterischen Gründen maximal 1,20 Meter betragen. Die **Profilgleichheit** bei Doppelhäusern in Bezug auf die Dach-form und Dacheindeckung dient der Gestaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu-sammenhängender Baukörper.

Dacheindeckungen mit stark reflektierenden Materialien sind aus Blendgründen unzulässig. Eindeckungsformen durch Dachbegrünung sowie die Installation von Solarkollektoren und / oder Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig und stehen im Ermessen des jeweiligen Bauherrn.

Dachaufbauten (Gauben) sind grundsätzlich zulässig, um im Dachraum im Rahmen der Voll-geschossregelungen maximalen Wohnraum zu generieren. Jedoch darf die Länge zur Wah-rung des Ortsbildes bei Einzelgauben 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden zwei oder mehrere Gauben erstellt ist die Summe der Gaubenlängen auf maximal die Hälfte der Gebäudelängen beschränkt. Aus gestalterischen Gründen wird der Abstand zwischen den Gauben zu den Ortgängen auf mindestens 1,0 Meter festgesetzt.

Außenwandflächen (Fassaden) müssen zur Wahrung des Ortsbildes mit natürlichen Materi-alien oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet oder verputzt werden. Nicht zulässig sind

glasierte oder stark reflektierende und blendende Materialien sowie eine Gestaltung in grellen Farbtönen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Jedoch sind die gemäß BauNVO weitere Nutzungen allgemein zulässig. Dies sind u.a. auch nicht störende Gewerbebetriebe und der der Versorgung des Gebiets dienen Läden. Insbesondere für derartige Anlagen und Nutzungen sind zur Wahrung des Wohngebietscharakters Regelungen zu den **Werbeanlagen** erforderlich. Die Regelungen bezüglich der Werbeanlagen gliedert sich in zwei Bereiche auf. Zum einen werden die Gestaltung und Ausgestaltung der Werbeanlagen an sich geregelt (z.B. nur Eigenwerbung, Leuchtwerbung, wechselnde Motive, bewegliche Werbeanlagen etc.). Zum anderen werden die Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung getroffen wie z.B. Anbringung an der Fassade, Begrenzung in ihrer Anzahl pro Betrieb, maximale Größe in m² etc.

Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden Regelungen zur Begrünung der privaten Grundstücke getroffen. Im Bereich der örtlichen Bauvorschriften werden ergänzende Regelungen hinsichtlich der **Umsetzung der Begrünungsverpflichtung** getroffen. Demnach sind die Begrünungsvorgaben innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn umzusetzen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der eingriffsreduzierenden Wirkung / Anrechnung dieser Grünstrukturen erforderlich.

Ferner sind flächige Abdeckungen (außerhalb des zulässigen maximalen Versiegelungsgrades) mit Kiesen, Splitt, Steinplatten, Mineralstoffen, Folien sowie Wurzelschutzvliesen, welche eine Größenordnung von 10 m² überschreiten nicht zulässig (**Verbot von Schottergärten**).

Einfriedungen und Stützmauern in gemauert, betonierter oder mit Fertigteilen hergestellter Form sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Einfriedungen in Form von Hecken o.ä. sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese Regelungen dienen der Wahrung des Ortsbildes und eines geordneten Übergangs zwischen privaten Grundstücksflächen und dem öffentlichen Straßenraum.

Antennenanlagen

Zur Sicherung des Ortsbildes und zur Wahrung einer einheitlichen Dachflächenlandschaft sind auf allen Dachflächen maximal eine Antennenanlage / Empfangsanlage bis zu einer maximalen Masthöhe von zwei Metern zulässig. Freistehende, nicht an Gebäuden angebrachte Außenantennenanlagen sind unzulässig.

Anzahl notwendiger Stellplätze

Um den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten, sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten.

6 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan während der allgemeinen Dienststunden statt. In diesem Zeitraum gingen seitens der Bürger **X Stellungnahmen** mit Hinweisen, Anregungen und auch Bedenken ein.

BÜRGER		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.					
2.					
3.					
4.				X (lfd.-Nr. 1 in II)	
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom xx.xx.xxxx an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Ley 2. BA“ beteiligt. Bis zum xx.xx.xxxx bzw. bis heute gingen insgesamt **X Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Auf der Ley 2. BA“ der Ortsgemeinde ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **X Behörden** vorgebracht
- Anregungen bzw. Bedenken wurde von **X Behörden** vorgebracht
- **X** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.					
2.					
3.					
4.				X (lfd.-Nr. 1 in II)	
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					

7 AUSLEGUNG

7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **xx.xx.xxxx** bis einschließlich **xx.xx.xxxx** in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan während der allgemeinen Dienststunden statt. In diesem Zeitraum gingen seitens der Bürger **X Stellungnahmen** mit Hinweisen, Anregungen und auch Bedenken ein.

BÜRGER		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.					
2.					
3.					
4.				X (lfd.-Nr. 1 in II)	
5.					
6.					

7.					
8.					
9.					
10.					
11.					

7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom **xx.xx.xxxx** an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Ley 2. BA“ beteiligt. Bis zum **xx.xx.xxxx** bzw. bis heute gingen insgesamt **X Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Auf der Ley 2. BA“ der Ortsgemeinde ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **X Behörden** vorgebracht
- Anregungen bzw. Bedenken wurde von **X Behörden** vorgebracht
- **X** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.					
2.					
3.					
4.				X (lfd.-Nr. 1 in II)	
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					

8 ABWÄGUNG

Abwägung frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen. Aus der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ergaben sich folgende Änderungen für den Bebauungsplan:

XXXX

Abwägung Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen. Aus der Abwägung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden ergaben sich folgende Änderungen für den Bebauungsplan:

XXXX

9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Planung dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums in der Ortsgemeinde Monzingen. Die Flächen sind überwiegend bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Auswirkungen der Ausweisung des Bebauungsplans werden im Folgenden zusammenfassend beschrieben. Es wird zudem auf den Umweltbericht verwiesen.

<u>Schutzgut</u>	<u>Wirkung</u>
Fauna (Tiere)	Keine relevanten negativen Auswirkungen
Pflanzen (Flora)/ Biotope	Keine relevanten negativen Auswirkungen
Biologische Vielfalt	Keine relevanten negativen Auswirkungen
Fläche	Inanspruchnahme von Flächen und zusätzliche Versiegelung
Boden	Inanspruchnahme von Flächen und zusätzliche Versiegelung
Wasser	Keine relevanten Auswirkungen
Luft	Keine besondere Bedeutung der Fläche für das Klima insb. Kalt- und Frischluft
Klima	Keine besondere Bedeutung der Fläche für das Klima insb. Kalt- und Frischluft
Landschaft	Keine relevanten Auswirkungen

Menschliche Gesundheit	Keine relevanten Auswirkungen
Kulturgüter/ Sachgüter	Keine relevanten Auswirkungen
Schutzgebiete/Natura 2000	Keine Auswirkungen, da weit außerhalb von Schutzgebieten

Es finden keine relevanten Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den benannten Schutzgütern statt.

Die Emissionen entsprechen zukünftig denen eines typischen Wohngebiets. Gleiches gilt für die Abfall- und -Abwasservermeidung und Entsorgung. Es sind entsprechend keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf erneuerbare Energien.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Bereiche mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der von der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte.

Es sind in einem Wohngebiet keine besonderen Katastrophen oder Havarien zu erwarten, entsprechend sind keine erheblichen Umweltauswirkungen - ausgehend von Unglücken - zu erwarten.

Die Planung ist entsprechend als verträglich zu bezeichnen.

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca.1,39 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

<u>Geltungsbereich: 13.805 m²</u>				
		Absolut		Anteil v. H.
• <u>Gesamtgröße</u>	<u>ca.</u>	<u>13.805</u>	<u>m²</u>	<u>100 %</u>
• <u>Wohnbaufläche</u>	<u>ca.</u>	<u>10.470</u>	<u>m²</u>	<u>75,8 %</u>
• <u>Verkehrsfläche</u>		<u>1.885</u>	<u>m²</u>	<u>13,7 %</u>
Davon:				
Gep plante Straßenverkehrsfläche	ca.	1.830	m ²	97,1 %
Fußweg	ca.	55	m ²	2,9 %
• <u>RRB-Fläche</u>	<u>ca.</u>	<u>1.450</u>	<u>m²</u>	<u>10,5 %</u>
Anzahl geplante Grundstücke:		20 Stück		
durchschnittl. Grundstücksgröße:	ca.	524,00	m ²	

11 REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Auf der Ley 2. BA“ in der Ortsgemeinde Monzingen soll möglichst umgehend erfolgen. Die Erschließung soll auf dem Wege der Privaterschließung durch die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe mbH erfolgen.

Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Da die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe mbH vorab alle neu zu ordnenden Grundstücke erworben hat, kann die Bodenordnung im Rahmen einer Zerlegungsvermessung erfolgen.

12 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Monzingen entstehen bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern, den DATUM

**WVE GmbH Kaiserslautern
Im Auftrag**

M. Sc. Zoe Röstel & M.Sc. David Kafitz