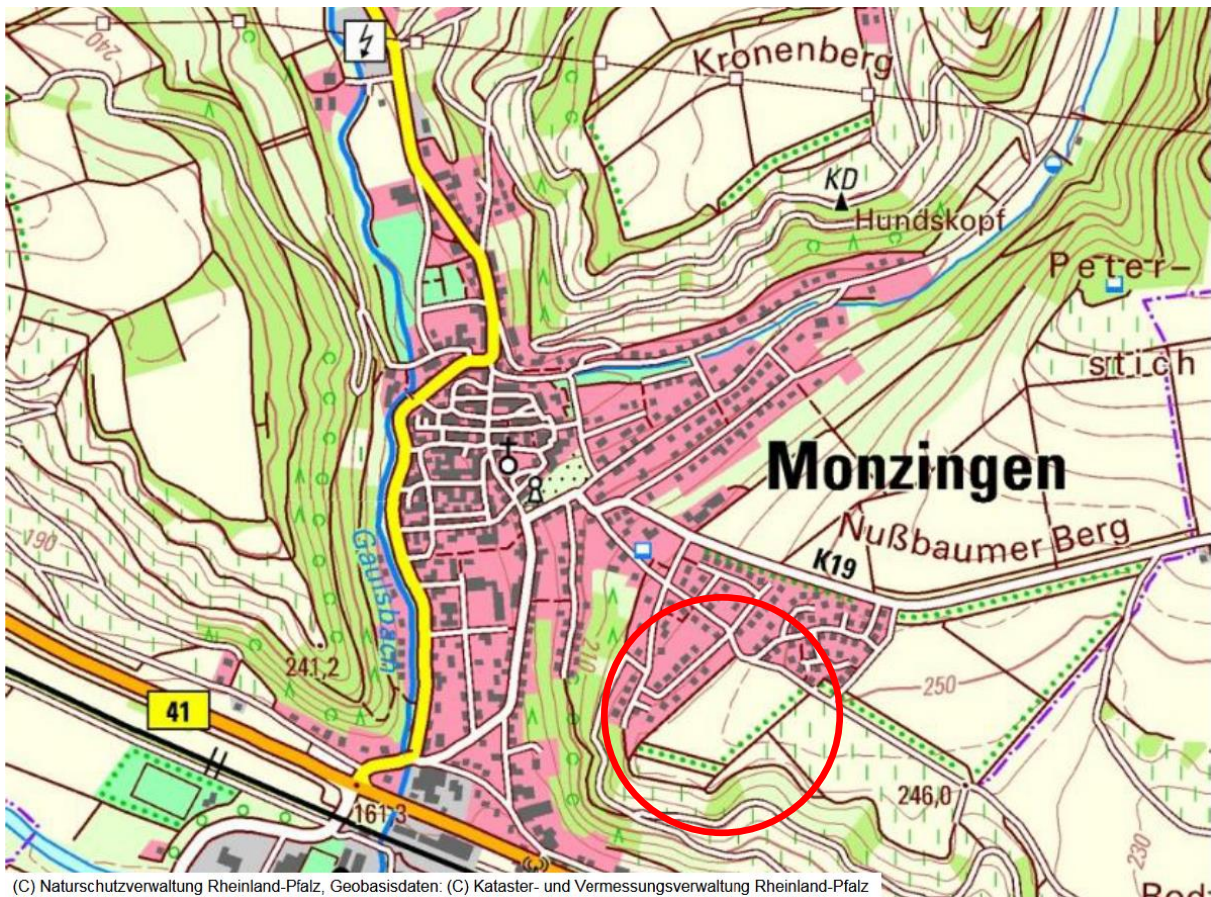


# Ortsgemeinde Monzingen

## Bebauungsplan

### „Auf der Ley“



(C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

## Begründung

Stand: 30.06.2023

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs.4 BauGB

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

**WVE**  
Kaiserslautern GmbH

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.1	Geltungsbereich .....	4
1.2	Aufstellungsbeschluss .....	4
1.3	Ergänzendes Verfahren .....	5
<b>2</b>	<b>EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsleitsätze .....	7
3.2	Planungsanlass .....	8
<b>4</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>9</b>
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	9
4.2	Bestandssituation .....	9
4.3	Siedlungsstruktur .....	9
4.4	Verkehrliche Erschließung .....	10
4.5	Ver- und Entsorgung.....	10
4.5.1	Wasser / Strom .....	10
4.5.2	Entwässerungskonzept .....	10
4.6	Landespflegerische Situation/ Artenschutz .....	11
4.7	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen .....	11
4.8	Archäologie .....	11
<b>5</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>12</b>
5.1	Bebauungsplanentwurf.....	12
5.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
<b>6</b>	<b>BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN</b> .....	<b>14</b>
6.1	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	14
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	14

<b>6.3</b>	<b>Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>15</b>
<b>6.4</b>	<b>Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>15</b>
<b>6.5</b>	<b>Ergänzendes Verfahren § 214 Abs.3 BauGB - Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>17</b>
<b>6.6</b>	<b>Ergänzendes Verfahren § 214 Abs.3 BauGB - Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>18</b>
<b>8.1</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>18</b>
<b>8.2</b>	<b>Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse</b> .....	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN</b> .....	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>REALISIERUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG</b> .....	<b>21</b>

## 1 ALLGEMEINES

Zur Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Ortsgemeinde Monzingen im südöstlichen Bereich der Ortslage die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Ley“ erforderlich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 1,58 Hektar.

Da sich das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt sowie eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) erfolgen. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB ist weiterhin, dass die förmliche Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 eingeleitet wurde. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde daher bereits im Februar 2019 erfasst. Im Rahmen der Offenlage gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken ein, die eine Reihe von Änderungen und Ergänzungen mit sich zog. Daher wird zur rechtssicheren Verfahrensdurchführung eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3, S. 2 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan „Auf der Ley“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen.

Für eine künftige Erweiterung des Plangebietes nach Osten wurde bereits vorab eine ganzheitliche Planungskonzeption erarbeitet, welches insbesondere die verkehrliche Erschließung als auch die Entwässerung als Gesamtmaßnahme berücksichtigt.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Ley“ der Ortsgemeinde Monzingen umfasst aus der Flur 41 die Flurstücke-Nr. 86, 87, 88 (teilweise), 127/3 (teilweise) und 127/4 (teilweise) mit einer Fläche von ca. 1,58 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 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.2019 von Rat der Ortsgemeinde Monzingen gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.3 Ergänzendes Verfahren

Im Rahmen der Bauausführung des Straßenbaus im Baugebiet „Auf der Ley“ sind geringfügige Abweichungen zwischen der Planung und dem tatsächlichen Ausbau der Erschließungsstraße aufgetreten. Da diese Abweichungen ab circa der Hälfte der Länge der Planstraße in Richtung Wendehammeranlage den im Rahmen der Vermessung möglichen Toleranzbereich von 10 cm überschreiten, musste eine neue Vermessung der Straße durchgeführt werden. Im Zuge dieser Vermessung haben sich kleinste Splitterparzellen zwischen der Verkehrsfläche und den Wohnbaugrundstücken gebildet. Diese kommen derzeit nicht der für sie vorgesehenen Nutzung (Verkehrsfläche oder private Grundstücksfläche) zu. Infolgedessen werden die entstandenen Splitterparzellen im östlichen Teil dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ und im westlichen Teil der „Straßenverkehrsfläche“ zugeordnet.

Zusätzlich wird die im Bebauungsplan festgesetzte „Öffentliche Grünfläche“ im Osten des Gebiets als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt, um die verkehrstechnische Anbindung an den sich bereits in Planung befindlichen zweiten Bauabschnitt zu sichern.

Um die Missstände des Verfahrens zu bereinigen, wird ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs.4 BauGB zur Behebung etwaiger Fehler eingeleitet. Dabei muss zu dem Verfahrensstand, bei dem der Fehler entstanden ist, wieder eingestiegen werden. Das Verfahren muss ab diesem Verfahrensstand erneut begonnen werden. Da der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB geändert wurde, muss die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB wiederholt werden. Nach Abschluss des Verfahrens tritt der Bebauungsplan „Auf der Ley“ rückwirkend zum Datum der erstmaligen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



## 2 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

### Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird der Gemeinde Monzingen keine besondere Funktion zugeordnet. Aufgrund dessen sind keine hervorgehenden Konflikte aus übergeordneten Planungsebenen zu erwarten.

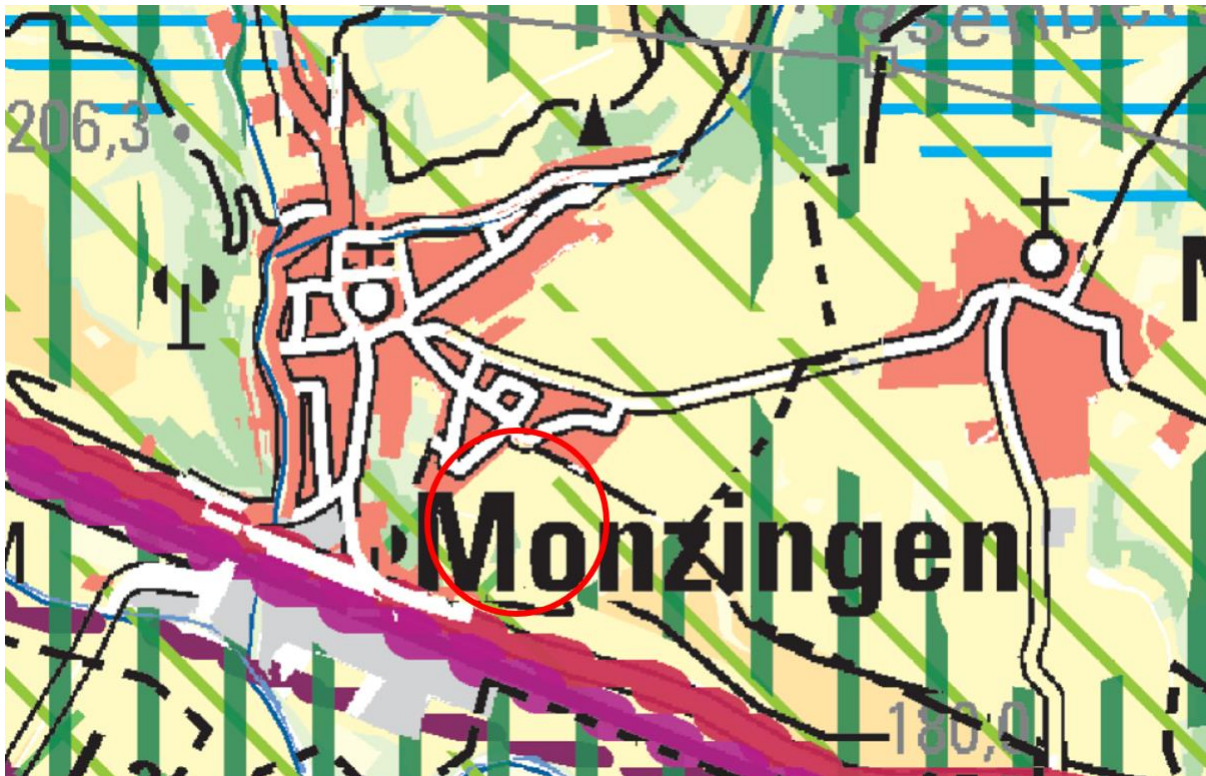


Abbildung 1: Auszug aus dem ROP Rheinhessen-Nahe (2014), Bereich Monzingen „Auf der Ley“ gekennzeichnet

## 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“ liegt überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen aber auch für Flächen für die Landwirtschaft. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB erfolgt, kann der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden. Dennoch sind die Voraussetzungen des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

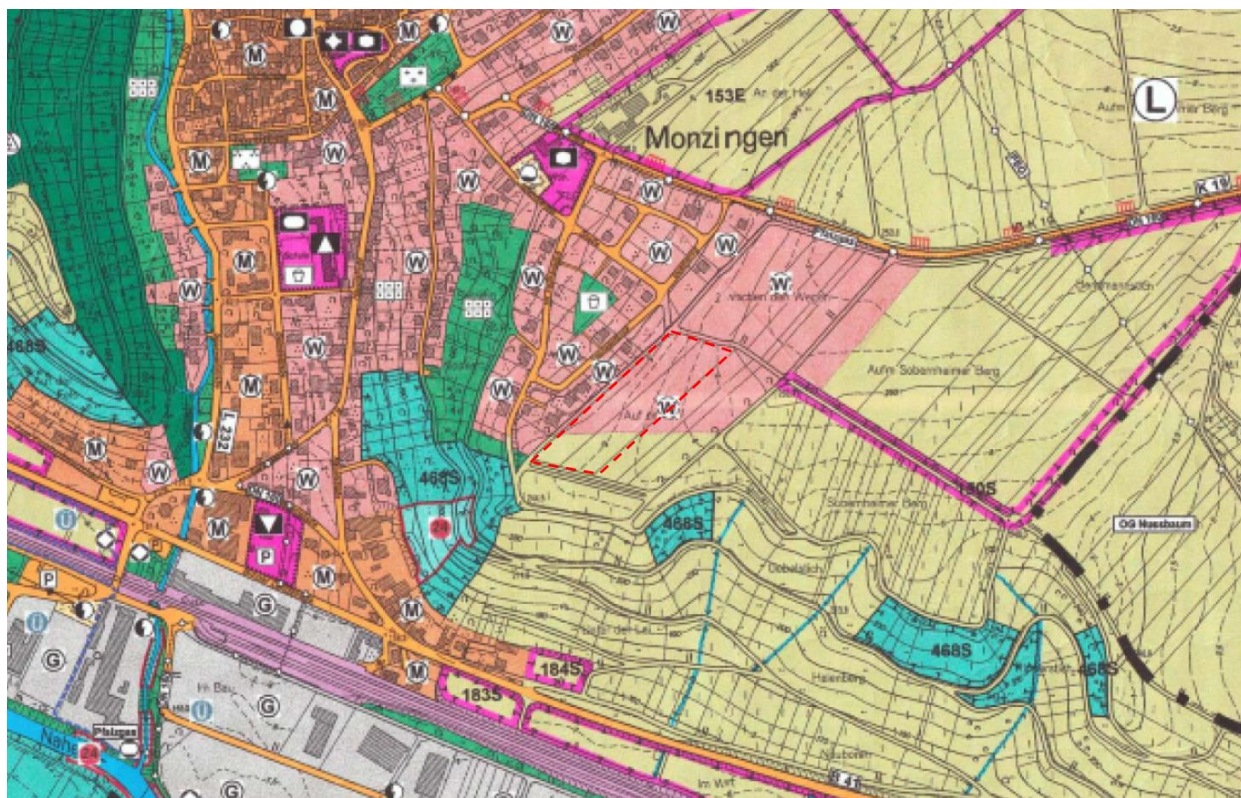


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Bad Sobernheim, Planbereich gekennzeichnet

## 3 PLANUNGSERFORDERNIS

### 3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan „Auf der Ley“ soll gemäß § 1 Abs. 5 Bau GB 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“ 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.

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. 1,58 ha.



**Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Ley“ mit Luftbild**  
(Quelle: LANIS, April 2020, verändert)

### 4.2 Bestandssituation

Die Planfläche befindet sich im Südwesten der Ortsgemeinde und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) genutzt und grenzt im Osten und Süden an weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet fällt von Nordosten von ca. 249 m ü. NN Richtung Westen bzw. Südwesten auf ca. 245 m ü. NN ab

### 4.3 Siedlungsstruktur

An den Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an die Bestandsbebauung der Straße „Soonwaldblick“ und im Norden an die Bebauung des ehemaligen Baugebietes „Auf der

Ebenhöh“. Der Bestand zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern aus.

#### 4.4 Verkehrliche Erschließung

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

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage für Müll- und Rettungsfahrzeuge. 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. **Eine Abzweigung nach Osten ermöglicht die Erschließung eines zweiten Bauabschnittes, sodass eine Ringerschließung entwickelt werden kann.**

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.

Die bestehende fußläufige Verbindung entlang der westlichen Plangebietsgrenze – zwischen Bestandsbebauung und Plangebiet – bleibt mit einer Breite von 2,50 m weiterhin erhalten.

#### 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.

##### 4.5.2 Entwässerungskonzept

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal (DN 300) in der Straße „Im Palmestich“ angebunden werden.

Im Plangebiet sollen insgesamt 21 Baugrundstücke entstehen. Bei Annahme von 3,5 Einwohnern pro Baugrundstück ist mit rd. 74 Einwohnern zu rechnen. Das häusliche Schmutzwasser kann mit einer spezifischen Schmutzwasserspense von  $q_{H,1000E}$  von 4 l/(s\*1000 Einwohner) zum Ansatz gebracht werden. Somit beläuft sich der max. stündliche Schmutzwasserabfluss aus dem Gesamtgebiet auf ca. 0,3 l/s.

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. Aufgrund des auf ca. 2 m anstehenden Felshorizontes kann so der Schutz der angrenzenden Bebauung vor zufließendem Wasser gewährleistet werden. 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 555 m<sup>3</sup>.

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**

Gemäß § 13 b BauGB findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Ley“ der Einbeziehung von Außenbereichsflächen das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung. Daher kann von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a BauGB) abgesehen werden.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der Untersuchung der Umweltbelange lassen sich aus Bericht (separate Fassung entnehmen).

#### **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 Bebauungsplanentwurf

### 5.2 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 als nicht zulässig festgesetzt, insbesondere um Anteil an Fremdenverkehr im Gebiet möglichst gering zu halten.

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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchst zulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Sowohl GRZ als auch GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert die Entstehung von unmaßstäblich großen Baukörpern bzw. Baustrukturen am Ortsrand.

Zur weiteren Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden max. Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Zur städtebaulichen Integration des Plangebietes in das Ortsbild, wurden die Trauf- und Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung angepasst.

Bezugspunkt (0,0) für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge bzw. -tiefe. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen auch auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten werden (vgl. Einschrieb Nutzungsschablone).

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 festgesetz-



ten Höhen in Abhängigkeit der Dachform, wurde bei Flach- bzw. Pultdächern zusätzlich die Angabe der zulässigen Dachneigung ergänzt.

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.

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

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.

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, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Bei einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie wird die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Damit soll der steigende Bedarf zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten des öffentlichen Raums auf die Privatflächen verlagert werden. Des Weiteren wird durch diese Abstandsregelung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen ermöglicht.

Zudem wird festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Neubaugebietes sichergestellt werden kann.

### **5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um den künftigen Bauherren einen möglichst umfassenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur in einem bedingt erforderlichen Umfang festgesetzt.

- Dachform/Dachneigung
- Dacheindeckung
- Dachgauben und Zwerchhäuser
- Fassaden/Außenwandflächen
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege
- Einfriedungen und Stützmauern

## 6 Beteiligung der Bürger und Behörden

### 6.1 Bürgerbeteiligung 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 23.10.2020 bis einschließlich 24.11.2020 in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan während der allgemeinen Dienststunden statt.

In diesem Zeitraum gingen seitens der Bürger vier Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und auch Bedenken ein.

### 6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 09.10.2020 an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Ley“ beteiligt.

Bis zum 18.12.2020 bzw. bis heute gingen insgesamt 11 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Auf der Ley“ der Ortsgemeinde ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von 6 Behörden vorgebracht
- Anregungen bzw. Bedenken wurde von keiner Behörde vorgebracht
- 5 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.	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H Godorfer Hauptstraße 186 50997 Köln	21.10.2020	X		
2.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe; Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft RN Ernst-Ludwig-Straße 2 55116 Mainz	22.10.2020	X		
3.	Creos Deutschland GmbH Am Zunderbaum 9 66424 Homburg	29.10.2020	X		

4.	DLR Rheinessen-Nahe-Hunsrück Postfach 02 25 55462 Simmern	29.10.2020		X (Ifd.-Nr. 1 in II)	
5.	Generaldirektion Kulturelles Erbe; Direktion Landesarchäologie Große Langgasse 29 55116 Mainz	30.10.2020		X (Ifd.-Nr. 2 in II)	
6.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord; Regionalstelle Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	02.11.2020	X		
7.	Pfalzgas GmbH Postfach 19 51 67209 Frankenthal	04.11.2020	X		
8.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach Amt für Bauen und Umwelt Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	20.11.2020		X (Ifd.-Nr. 3 in II)	
9.	Landwirtschaftskammer RLP Postfach 18 51 55508 Bad Kreuznach	23.11.2020		X (Ifd.-Nr. 4 in II)	
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH Wallstraße 88 55122 Mainz	07.12.2020		X (Ifd.-Nr. 5 in II)	
11.	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP Postfach 10 02 55 55133 Mainz	18.12.2020		X (Ifd.-Nr. 6 in II)	

### 6.3 Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.03.2021 bis einschließlich 22.03.2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan während der allgemeinen Dienststunden statt.

### 6.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB an der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes „Auf der Ley“ beteiligt.

**Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Erneute, Verkürzte Offenlage gemäß § 4a, Abs. 3 BauGB

TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hin- weise, Anregungen und Beden- ken	Mit Hinweisen und Anregun- gen	Mit Anregungen und Beden- ken
1.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Postfach 1851 55508 Bad Kreuznach	22.03.2021			X
2.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach - Abfallwirtschaftsbetrieb - Untere Wasserbehörde - Untere Landespflegebehörde - Untere Naturschutzbehörde	22.03.2021		X	
3.					

Von den mit Schreiben vom 23.02.2021 beteiligten Behörden gingen bis zum 22.03.2021, insgesamt **2 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Auf der Ley“ der Ortsgemeinde Monzingen ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **1** Behörde vorgebracht
- Anregungen bzw. Bedenken wurden von **1** Behörde vorgebracht
- **keine** weiteren Stellungnahmen der Behörden mit Anregungen, Hinweise noch Bedenken sind eingegangen.

**Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen der Bürgerbeteiligung im Rahmen-  
der Offenlage**

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 23.02.2021 bis einschließlich 22.03.2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan, Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim, Erdgeschoss, Zimmer 017 während der Dienststunden stattfand, wurde **1 Stellungnahme** zur Planung abgegeben.

BÜRGER		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hin- weise, Anregungen und Beden- ken	Mit Hinweisen und Anregun- gen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Bürger 1	05.03.2021			X



## 6.5 Ergänzendes Verfahren § 214 Abs.3 BauGB - Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Noch zu ergänzen

## 6.6 Ergänzendes Verfahren § 214 Abs.3 BauGB - Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Noch zu ergänzen

## 7 ABWÄGUNG

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 Offenlage und Beteiligung der Behörden ergaben sich folgende Änderungen für den Bebauungsplan:

- klare Gliederung hinsichtlich bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Festsetzungen
- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Konkretisierung der Zulässigkeit von Staffelgeschossen in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt I 2.2 mit folgender Formulierung: *„Staffelgeschossen werden nur innerhalb der zulässigen max. zulässigen Vollgeschosse (II) als zulässig festgesetzt. Staffelgeschosse oberhalb der bereits zulässigen zwei Vollgeschosse werden als unzulässig festgesetzt.“*
- eindeutige Definition von Flachdach (0-10°) und Pultdach (11-45°) im Zusammenhang mit der Dachneigung
- Aktualisierung bzw. Konkretisierung des Bezugspunktes für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen mit folgender Formulierung: *„Bezugspunkt (0,0 m) für die Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fertigausbau) gemessen im Mittel der Gebäudelänge/Gebäudetiefe. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dürfen auch auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten werden.“*
- Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
*Garagen müssen einen Mindestabstand vom Straßenrand von 3,0 m einhalten. Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen und können bis zum Straßenrand/zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden. Dies gilt auch für einen überdachten Stellplatz (Carport). Der Straßenrand wird definiert als äußerster Punkt des Straßenbauwerks. Er ist gleichzeitig die Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angrenzenden Nutzung (private Grundstücksfläche).*  
Auf den privaten Baugrundstücken sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO hinter der straßenabgewandten festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig. Das gleiche gilt für bauliche An-

lagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum straßenzugewandten Bereich zulässig sind:

- Luft-Wasser-Wärme-Pumpen
  - Mülltonnenstandplätze einschl. Sichtschutz
  - Zisternen
  - Abstellplätze für Fahrräder
- Ergänzung der Festsetzung „überbaubare Grundstücksflächen um folgenden Wortlaut (Ergänzungen unterstrichen): *„Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die nicht als Grundstückszufahrten, Stellplätze oder sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, sind flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen, von mehr als 10m<sup>2</sup> pro Grundstück (z.B. Kies, Splitt, Wasserbetonsteinen, u.ä.) oder Folien nicht zulässig. Alle weiteren Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt zu lassen und mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch anzulegen.“*
  - Aktualisierung der Festsetzung „Steingärten“ wie folgt: *„Steingärten, die bewusst als Refugium angelegt werden und die Durchlässigkeit von Oberflächenwasser in die belebte Bodenzone zulassen, sind zulässig. Reine Schottergärten, insb. mit bodenabdichtendem Wurzelschutzvlies, Folie, etc. werden als nicht zulässig festgesetzt.“*
  - Hinweis auf Schutz der biotopkartierten Hecke östlich des Plangebietes durch Hinzufügen folgender Formulierung unter den Hinweisen: *„Insbesondere während der Bauphase ist beim Einsatz von Baumaschinenfahrzeugen auf die Unversehrtheit der biotopkartierten Hecken entlang der östlichen Plangebietsgrenze zu achten.“*
  - Zwingender Anschluss von Notüberläufen der Rückhalteanlagen auf den privaten Grundstücken durch Anpassung der Festsetzung (Änderung unterstrichen): *„...Notüberläufe müssen an den neuen Kanal anschlossen werden.“*
  - Ergänzung der Festsetzung zu „Einfriedungen und Stützmauern“ mit folgendem Wortlaut: *„Gemauerte, betonierte oder mit Fertigbauteilen errichtete Einfriedungen und Stützmauern 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 2,00 m zulässig.“*

## 8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 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 beschrieben.

Schutzgut	Wirkung
Fauna (Tiere)	keine relevante Auswirkung aufgrund geringer Lebensraumqualität auf intensiv genutzten Ackerflächen in unmittelbarer Siedlungsnähe.
Pflanzen (Flora)/ Biotope	keine relevante Auswirkung aufgrund geringer Biotopqualität

	auf intensiv genutzten Ackerflächen.
Biologische Vielfalt	keine relevante Auswirkung, Hasugärten können insgesamt sogar eine höhere Vielfalt als die vorhandenen Ackerflächen aufweisen.
Fläche	Es kommt zu einer fortgesetzten Inanspruchnahme von Fläche.
Boden	Es kommt zu zusätzlichen Versiegelungen in weiten Teilen des Plangebiets.
Wasser	Unter Berücksichtigung eines zu erarbeitenden Entwässerungskonzeptes ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.
Luft	keine relevante Auswirkung, Emissionen im Plangebiet werden dem eines typischen Wohngebietes entsprechen.
Klima	keine relevante Auswirkung, da kleinflächig und nur bedingt klimameliorativ wirksam.
Landschaft	keine relevante Auswirkung, da praktisch vollständig optisch zur Umgebung hin abgeschirmt.
Menschliche Gesundheit	keine relevante Auswirkung, Flächen zur Nahrungserzeugung gehen in geringem Maße verloren, gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
Kulturgüter/ Sachgüter	Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen relevanter Güter vor.
Schutzgebiete/Natura 2000	keine Auswirkung, da weit außerhalb von Schutzgebieten.

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

Die Emissionen entsprechen zukünftig denen eines typischen Wohngebietes. 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.

## 8.2 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.

## 9 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca.1,58 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

### Geltungsbereich: 15.675 m<sup>2</sup>

		Absolut	Anteil v. H.
• <u>Gesamtgröße</u>	<u>ca.</u>	<u>15.675 m<sup>2</sup></u>	<u>100 %</u>
• <u>Wohnbaufläche</u>	<u>ca.</u>	<u>11.865 m<sup>2</sup></u>	<u>75,7 %</u>
• <u>Verkehrsfläche</u>		<u>2.085 m<sup>2</sup></u>	<u>13,3 %</u>
Davon:			
Geplante Straßenverkehrsfläche	ca.	1.940 m <sup>2</sup>	12,4 %
Fußweg	ca.	145 m <sup>2</sup>	0,9 %
• <del><u>Öffentl. Grünfläche</u></del>	<del><u>ca.</u></del>	<del><u>200 m<sup>2</sup></u></del>	<del><u>1,3 %</u></del>
• <u>RRB-Fläche</u>	<u>ca.</u>	<u>1.730 m<sup>2</sup></u>	<u>11,0 %</u>
Anzahl geplante Grundstücke:		21 Stück	
durchschnittl. Grundstücksgröße:	ca.	565,00 m <sup>2</sup>	

## 10 REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Auf der Ley“ 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 Grundstücken erworben hat, kann die Bodenordnung im Rahmen einer Zerlegungsvermessung erfolgen.



## **11 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

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

**Aufgestellt:**  
**Kaiserslautern, den 21.05.2021**

**WVE GmbH Kaiserslautern**  
**Im Auftrag**

**Dipl.-Ing. Bernd Zimmermann**  
**(Stadtplaner)**