

Gemeinde Mönshheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„STEIGGÄRTEN III“

vom 14.02.2019 / ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Artenschutz
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Mönsheim wirken sich, wie auch in anderen Städten und Gemeinden, die allgemeinen demografischen und sozialen Veränderungen auf die Wohnungsnachfrage aus. Durch die Baugebiete Gödelmann und aktuell Gödelmann II kam die Gemeinde der Nachfrage nach Bauflächen zum Wohnen im Eigentum, welche insbesondere von Haushalten in der Familiengründungsphase hervorgerufen wird, nach. Alle Gemeindebauplätze im Neubaugebiet Gödelmann II konnten in kurzer Zeit verkauft werden und wurden bzw. werden zügig von den neuen Eigentümern bebaut. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Bauplätzen bzw. Wohneigentum groß.

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 13.05.2017 hat der Gesetzgeber das neue Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch geschaffen. Danach können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 1 ha, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein tragfähiges Konzept entwickelt, das im Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge zwei neue Wohngebäude vorsieht. Berücksichtigt werden die vorhandene Struktur und das städtebauliche Erscheinungsbild, das durch die vorhandene Topographie und der Ortsrandlage von besonderer Bedeutung ist.

Ziel und Zweck der Planung ist es, qualitativ hochwertiges Wohngebäude, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönsheim hat daher beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Steiggärten III“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB

1. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB einbezogen werden,

wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² beträgt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Steiggärten III“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 1.415 m². Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,3 ca. 425 m² und liegt mit dieser Annahme deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (10.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13b BauGB kann angewandt werden.

2. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Das Verfahren muss gem. § 13b BauGB der Schaffung von Wohnraum dienen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Südosten, Südwesten und in Teilbereichen im Nordwesten schließt das Gebiet an den Innenbereich an.

Damit ist diese Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

3. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet werden. Da der Aufstellungsbeschluss am 14.12.2017 gefasst werden soll, ist diese Voraussetzung gegeben.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 2 BauGB muss gem. § 13b BauGB bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden. Diese Zeitvorgabe wird voraussichtlich eingehalten.

Voraussetzungen zur Anwendung des §13b BauGB, unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB

Laut § 13b BauGB gilt § 13a entsprechend unter der Voraussetzung der vorangegangenen Punkte. Für § 13a BauGB gelten ebenfalls bestimmte Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Diese sind nachfolgend dargelegt:

1. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss.

Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beschränkt.

2. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

➔ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

3. Verfahrensvereinfachungen nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu von 24.07.2012 (genehmigt am 31.10.2012) werden die beiden Grundstücke im Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die im Außenbereich liegen. Von drei Seiten wird das Plangebiet von Wohnbauflächen umschlossen.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

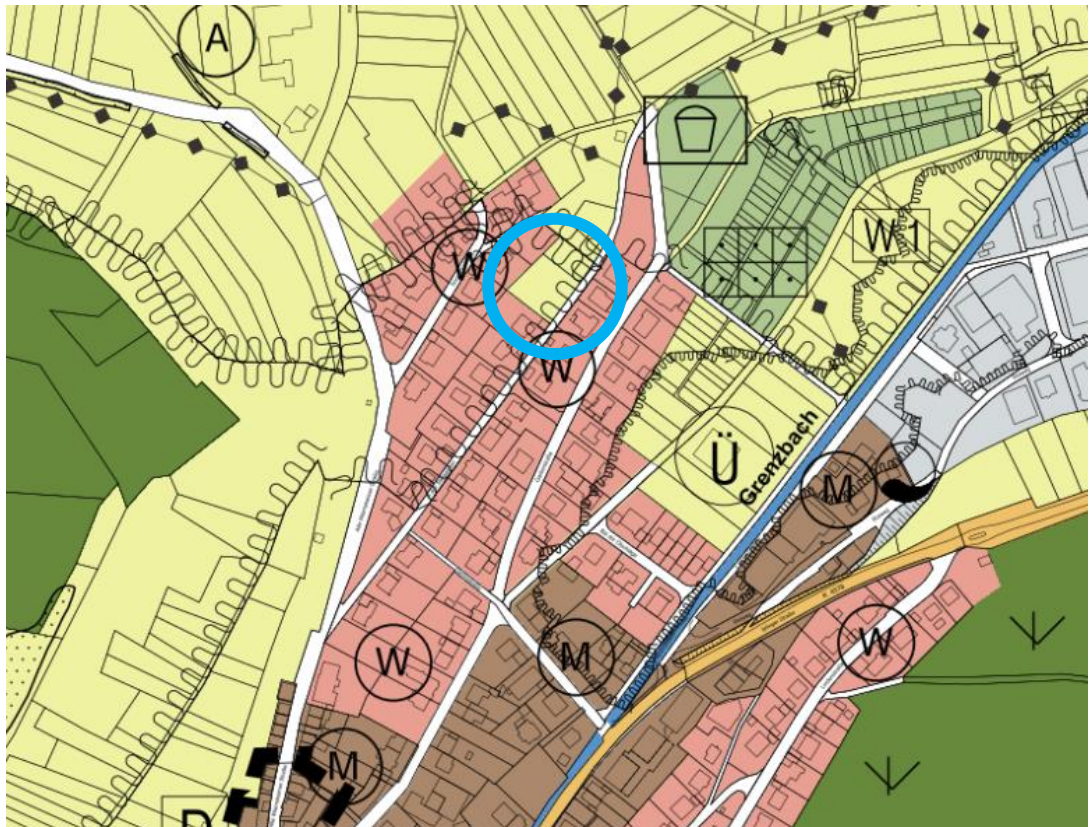


Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 des „GVV Heckengäu“, vom 24.07.2012 mit Plangebiet in blau

3.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3.3 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt eine nach § 32 NatSchG geschützte Trockenmauer.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Mönshheim liegt in der Region Nordschwarzwald am östlichen Rand des Enzkreises, inmitten des Heckengäus.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde durch die Autobahnanschlüsse „Heimsheim“ und „Pforzheim Süd“ sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz (A8 Stuttgart - Karlsruhe) angeschlossen. Die Landesstraße L 1177 stellt in Richtung Westen die Verbindung nach Wurmberg und Pforzheim und nach Osten in Richtung Weissach und Ditzingen dar. Nach Norden führt die Landesstraße L1134 in Richtung Wiernsheim und Mühlacker und nach Süden in Richtung Autobahn und Heimsheim.

Der Siedlungsbereich der Gemeinde gliedert sich in zwei Bereiche. Der historische Siedlungskern liegt im Grenzbachtal, dessen Erweiterungen sich in die Seitentäler erstrecken. Im Tal verläuft die K 4568 welche nach Iptingen bzw. Wimsheim führt. Auf dem Appenberg entstand ab dem Jahr 1974 eine neue Wohnsiedlung, welche durch das Baugebiet „Gödelmann“ und später durch das Baugebiet „Gödelmann II“ erweitert wurde. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich vom Ortskern.

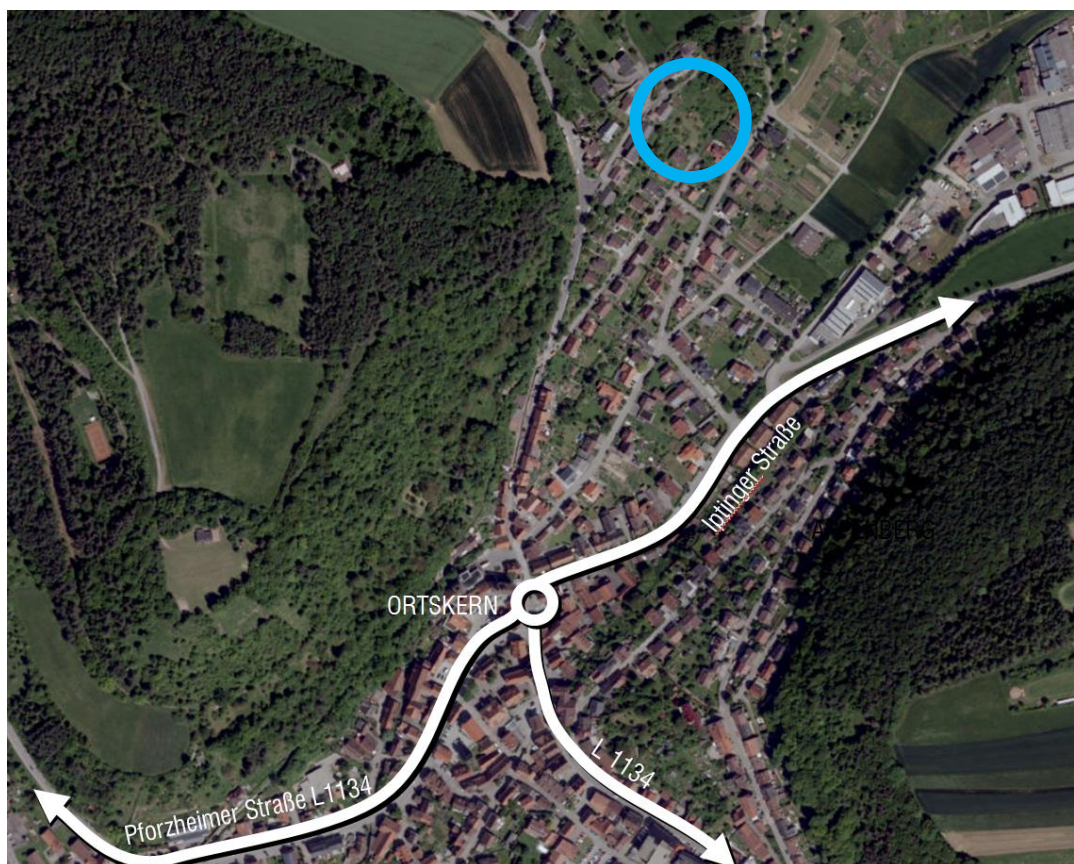


Abbildung 2: Lage im Siedlungsraum

4.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten stark ab.

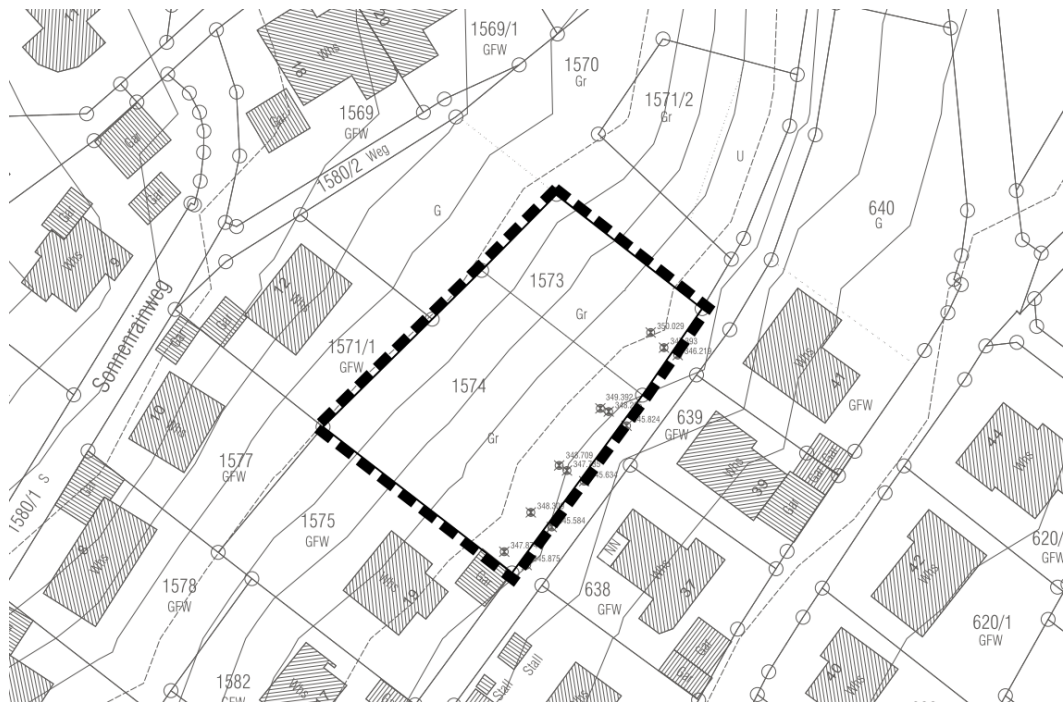


Abbildung 3: Plangebiet mit Höhenlinien, Abgrenzung des Geltungsbereiches in schwarz, Fläche ca. 0,14 ha

4.3 Bestehende Nutzung

Den Großteil des mäßig bis sehr steilen Plangebietes nehmen landwirtschaftliche Flächen ein. Auf der Fläche befindet sich eine Streuobstwiese, welche aus überwiegend niederstämmigen Bäumen besteht. Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze steht eine Gerätehütte, ansonsten ist die Fläche unbebaut. Umgeben ist das Plangebiet von Wohnnutzungen.



Abbildung 4: Bestehende Nutzung, Abgrenzung Plangebiet in **rot**

4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke 1573 und 1574, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung,
- im Nordwesten und Nordosten durch das Flurstück 1570, welches sich im Außenbereich befindet,
- im Osten bzw. Südosten durch die Straße „In den Steiggärten“,
- im Südwesten ebenfalls durch die bestehende Wohnbebauung.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich hinsichtlich der Bebauung an der angrenzenden Wohnbebauung. Ziel der Planung ist das harmonische Einfügen der zukünftigen Bebauung in das bestehende Wohngebiet. Das Plangebiet wird vorwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern mit einer zweigeschossigen Bauweise und Satteldach umgeben.

In Anlehnung an die bestehende Bebauung ist im Plangebiet eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einem Satteldach vorgesehen, so kann gewährleistet werden, dass sich die zukünftigen Gebäudekubatur gut in den Bestand einfügen. Die zwei festgesetzten Baufenster mit einer offenen Bauweise, die Einzelhäuser zulässt, ermöglichen im Plangebiet den Bau von zwei freistehenden Wohnhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. Durch die aufgelockerte Bebauung kann sich eine Durchgrünung von der angrenzenden Bebauung ins Plangebiet und die freie Landschaft ziehen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der im Osten bzw. Südosten verlaufenden Straße „In den Steiggärten“. In Hinblick auf das topografisch bewegte Gelände können in Zuordnung zur Straße Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Der neue Kanal wird als Mischwasserkanal vorgesehen. Er wird eine Länge von ca. 25,0m haben und an den vorhandenen Schacht vor der Garage Wohnhaus 19 in den Steiggärten angeschlossen. Der vorhandene Mischwasserkanal in den Steiggärten ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die geschätzte Abflussmenge aufzunehmen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch das bestehende Netz grundsätzlich gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Kanal abgeleitet. Um den Zulauf an Regenwasser in den Mischwasserkanal zu verringern, sind die private Erschließungswege und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7 Gutachten / Untersuchungen

Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

7.1 Artenschutzfachliche Potenzialanalyse

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzfachliche Potenzialanalyse wird verwiesen: „Artenschutzfachliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Steiggärten III“ in Mönshheim, Büro für Landschaftsplanung Dipl.- Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, 12. März 2018.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Artenschutzfachliche Potenzialanalyse aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

(S. 8 f)

„5. Empfehlungen zu nachfolgenden Untersuchungen von Flora und Fauna

Der Artenschutz ist gemäß BauGB zu berücksichtigen, weshalb entsprechende Untersuchungen notwendig sein können. Das artenschutzrechtliche Verfahren folgt hierbei dem Ablaufschema der Artenschutzrechtlichen Prüfung (KRATSCH et al., 2011; siehe Abb. 4 und 5).

5.1 Flora

Ein Vorkommen von geschützten und / oder gefährdeter Pflanzenarten vor allem im Bereich von eutrophen Fettwiesen und degradierten Magerwiesen ist aufgrund der Nutzungsintensität ausgeschlossen.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

5.2 Fauna

5.2.1 Vögel Aves

Das Untersuchungsgebiet bietet allenfalls potenzielle Nahrungshabitate für häufige Vogelarten wie z. B. Hausrotschwanz, Amsel, Blau- und Kohlmeise. Diese vier Arten sind als europäische Vogelarten national besonders geschützt, aber sie sind gemäß den bundes- und landesweiten Roten Listen nicht gefährdet. Mit einem Brutvorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten ist im Gebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Nutzungsintensität nicht zu rechnen. Das etwa 0,14 ha Fläche umfassende Gebiet stellt allenfalls einen unbe-

deutend kleinen Teil des Nahrungshabitat von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten dar.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

5.2.2 Fledermäuse *Microchiroptera*

In den jungen bis mittelalten Bäumen sind keine Baumhöhlen vorhanden, welche möglicherweise potenzielle Quartiere für Fledermäuse bieten. Die Gerätehütte ist stark mit Holzschutzmitteln behandelt, sie scheidet daher als Quartier für Gebäude bewohnende Fledermausarten aus. Eine Nutzung des Gebiets durch Fledermäuse als Jagdhabitat ist sehr wahrscheinlich, bei einer Flächengröße von ca. 0,14 ha bildet es aber dann allenfalls einen unbedeutend kleinen Teil des gesamten Jagdgebietes.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

5.2.3 Andere Säugetiere *Mammalia*

Das Untersuchungsgebiet könnte z.B. dem weitverbreiteten Steinmarder und möglicherweise auch anderen häufigen Säugern wie dem Igel Jagdhabitate bieten. Steinmarder und Igel sind besonders geschützt, sie sind aber nicht gefährdet. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

5.2.4 Reptilien *Reptilia*

Das Untersuchungsgebiet bietet insbesondere der Zauneidechse einen potenziellen Lebensraum bzw. geeignete Habitate (trockene Verstecke, Sonnenplätze), ebenso wie für die Blindschleiche (Verstecke, dichte Gehölze). Beide Arten sind besonders geschützt (BNatSchG / BArtSchV), die Zauneidechse ist zusätzlich auch streng geschützt. Die Zauneidechse ist in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL; 92/43/EWG) aufgeführt. Die Zauneidechse ist gemäß den Roten Listen eine landes- und bundesweite Vorwarnliste-Art (Kategorie V), außerdem ist sie als Naturraumart im Zielartenkonzept von Baden-Württemberg aufgeführt. Die Blindschleiche ist hingegen nicht gefährdet.

Empfehlung:

Zauneidechsen-Kartierung

Zeitraum: Anfang April bis Ende August

5 Begehungen: 1x April, 1x Mai, 1x Juni, 1x Juli, 1x August

Auswertung und artenschutzfachliche Bewertung (Text und Karte)

Konfliktanalyse (Text)

Empfehlungen zu FCS-, CEF-, Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (Text und Karte)

5.2.5 Amphibien *Amphibia*

Im Untersuchungsgebiet sind keine geeigneten Gewässer vorhanden.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

5.2.6 Käfer *Coleoptera*

Im Gebiet gibt keine älteren Obstbäume und keine geeigneten Baumhöhlungen, welche für artenschutzrechtlich relevante Holzkäferarten als Lebensraum geeignet sein könnten.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

5.2.7 Tagfalter *Papilionoidea*

Die Grünlandfläche und die Obstbäume des Untersuchungsgebietes sind für artenschutzrechtlich

relevante Tagfalterarten kaum als Lebensraum geeignet, vor allem weil der überwiegende Teil des Gebietes einer hohen Nutzungsintensität unterliegt.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

5.2.8 Heuschrecken *Saltatoria*

Die degradierten Grünlandflächen und die Obstbäume des Untersuchungsgebietes sind für artenschutzrechtlich relevante Heuschreckenarten kaum als Lebensraum geeignet, vor allem weil der überwiegende Teil des Gebietes einer hohen Nutzungsintensität unterliegt.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.“

7.2 Zauneidechsen-Kartierung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Zauneidechsen-Kartierung wird verwiesen: „Zauneidechsen-Kartierung zum Bebauungsplan „Steiggärten III“ in Mönshheim, Büro für Landschaftsplanung Dipl.- Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, 18. Oktober 2018.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Zauneidechsen-Kartierung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

(S. 16)

„5.3.3 Zauneidechsen *Lacerta agilis*

Im Untersuchungsgebiet (0,14 ha) und auch im unmittelbar angrenzenden Umfeld kommen keine Zauneidechsen *Lacerta agilis* vor. Die Zauneidechse ist gemäß Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie „92/403/EWG“ geschützt. Der Erhaltungszustand (Gesamtbewertung) als FFH-Art ist bei der Zauneidechse landes- und bundesweit als „ungünstig“ (U1) eingestuft worden. Die Zauneidechse ist außerdem auch national besonders und streng geschützt, des Weiteren wird sie

in den landes- und bundesweite Roten Listen als Vorwarnliste-Art und im Zielartenkonzept von Baden-Württemberg als Naturraumart geführt.

Im Gebiet kommen keine Zauneidechsen vor, somit besteht also auch kein Anlass zu einer artenschutzrechtlich begründeten Klärung von Auswirkungen der Planung auf die FFH-Art Zauneidechse.

Die Verbote des **§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG** – Nachstellungs-, Fang-, Verletzungs- und Tötungsverbot von besonders geschützten Arten, die Verbote des **§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG** – wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie die Verbote des **§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG** – Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten werden deshalb durch die Planung nicht berührt.“

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB keines Umweltberichts (vgl. Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der bislang unbebauten Fläche kann von Nachbarn und Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz zumutbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war bisher unbebaut. In der Folge des Bebauungsplans ergeben sich dadurch, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die ökologische Funktionen.

Im Bebauungsplan sind sowohl eine Pflanzbindung als auch ein Pflanzzwang vorgesehen, um auf ökologische Belange zu reagieren und eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Trockenmauer die nach § 32 NatSchG geschützt ist. Diese wird in der Planung berücksichtigt und gesichert. Auf die Artenschutzfachliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Steiggärten III“ in Mönshheim, Büro für Landschaftsplanung Dipl.- Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, 12. März 2018. und die Zauneidechsen-Kartierung zum Bebauungsplan

„Steiggärten III“ in Mönshheim, Büro für Landschaftsplanung Dipl.- Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, 18. Oktober 2018 wird verwiesen.

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung wird Boden versiegelt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 – die unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt – wird der Eingriff in den Boden beschränkt.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wird von drei Seiten durch bestehende Wohnbebauung umschlossen, schließt somit unmittelbar an den Innenbereich an und rundet das Siedlungsgefüge ab.

Schutzgut Wasser

Eine Versiegelung findet statt. Es wird jedoch die Festsetzung getroffen, dass Oberflächenbeläge wasserdurchlässig zu erstellen sind, um den Eingriff zu mindern und zur Grundwasserneubildung beizutragen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzbereiches für die Quelle und Tiefbrunnen „Angerstal“. Die entsprechende Rechtsverordnung ist daher zu beachten.

Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima gering. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung in offener Bauweise geprägt, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweist.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzzwängen ist von keinen signifikanten Veränderungen auf das Lokalklima auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich unbebauten Fläche wird das Ortsbild lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Durch die aufgelockerte Bebauung kann die Durchgrünung der angrenzenden Bebauung im Plangebiet fortgeführt werden und einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft herstellen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass eine Bebauung der bislang unbebauten Fläche ermöglicht wird und somit eine Nachverdichtung stattfindet. Die bestehende Grünfläche in der jetzigen Dimension entfällt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Quelle und Tiefbrunnen „Angerstal“. Die entsprechende Rechtsverordnung ist daher zu beachten.

Da innerhalb der Wasserschutzgebietszone III Wohnbebauung möglich ist, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Trockenmauer die nach § 32 NatSchG geschützt ist. Diese wird in der Planung berücksichtigt und gesichert.

Ökologische Festsetzungen

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Oberflächengestaltung privater Erschließungswege und offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Pflanzbindung Einzelbäume,
- Pflanzzwang Begrünung der privaten Grundstücksfläche,
- zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zugute.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Mit dem Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der geplanten Nutzung sowie der umgebenden Bestandsbebauung.

Man möchte sich im allgemeinen Wohngebiet nicht gegen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sperren. Diese Nutzungen ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich und gewollt ist.

Aufgrund der bestehenden Bebauung, der geringen Größe des Plangebietes, der Topografie sowie der schwierigen Erschließungssituation wurden die weiteren Regelungen getroffen.

Ausgenommen der allgemeinen Zulässigkeit wurden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, da der mit diesen Anlagen einhergehende Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die notwendigen Stellplätze im Plangebiet unverträglich bzw. nicht realisierbar sind.

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, da sie der Gebietscharakteristik an der Ortsrandlage nicht entsprechen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind sowohl aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs als auch aufgrund der widersprechenden Charakteristik in Bezug auf die umgebende Bestandbebauung nicht erwünscht. Nicht zulässig sind außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, aufgrund ihres großen Flächenbedarfs und da sie der Prägung des Gebietes widersprechen. Diese Nutzungen sind innerhalb der Gemeinde Mönshheim an anderer Stelle zulässig und geeigneter.

Da neben den Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind, bleibt der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt. Die nicht zulässigen Nutzungen würden sowohl dem bestehenden Gebietscharakter der vorwiegende kleinteiligen bestehenden Bebauung, als auch die Anwohner des Wohngebietes stören.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortsteils sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in

das städtebauliche und landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt, weshalb die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,3 unter der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.

A2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die vorgesehene Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen orientiert sich an der umgebenden Bestandbebauung und der gewünschten städtebaulichen Struktur in diesem Bereich.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird unter anderem durch Trauf-, First- und Wandhöhen sowie der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus der maximalen Firsthöhe, der maximalen Traufhöhe und der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe und der Zahl der Vollgeschosse sowie Dachform und Dachneigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen und dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügen.

A3 Bauweise

Um dem städtebaulichen Ziel einer lockeren Bebauung gerecht zu werden, sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung wird abgeleitet aus der umgebenden, vorhandenen baulichen Struktur und entspricht dem gewünschten Gebietscharakter und gewährleistet darüber hinaus eine gute Wohnqualität.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten ist somit sichergestellt, dass die Gebäude, mit der überbaubaren Grundstücksfläche, den städtebaulich angedachten Kubaturen entsprechen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Entwicklung der bestehenden Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, begründet sich durch die städ-

tebauliche Situation und der damit verbundenen Grundstückstiefe. Innerhalb der großzügigen Hausgärten im Plangebiet ist z. B die Errichtung einer Terrasse/ oder das Herausragen eines Balkon oder Vordachs vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Offene Stellplätze und Garagen

(siehe Ziff. A6)

A4.3 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zum städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Gebiet beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Mülleinhausungen, überdachte Fahrradabstellplätze und Fahrradschuppen müssen funktional angeordnet werden, daher sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung berücksichtigt die städtebauliche Gestaltung und Wirkung der angrenzenden Bebauung.

Die angegebene Abweichung ermöglicht einen gewissen Spielraum, erhält aber die städtebauliche gewollte Stellung der baulichen Anlagen.

A6 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Topografie im Plangebiet sind die Stellplätze und Garagen direkt entlang der Straße vorgesehen. Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

A7 Nebenanlagen

(siehe Ziff. A4.3)

A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gebietes werden im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise die gestalterische Qualität und die bauliche Struktur des Gebietes gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfes, vermieden. In Ergänzung zu dieser

Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind, von 1,0 auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe auch Begründung zu B6).

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 FNL 1 – Fläche für den Erhalt der Trockenmauer

Die Festsetzung dient dem Erhalten der nach § 32 NatSchG geschützten Trockenmauer.

A9.2 Materialien mit Niederschlagskontakt

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A9.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A9.4 Artenschutzmaßnahmen - Rodungszeitraum

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln (insbesondere Eier und Jungvögel) sind die zur Baufeldfreimachungen erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

A9.5 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A10.2 Pflanzzwang

Pflanzzwang – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Pflanzfestsetzung dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebietes, lockert die Bebauung auf und schafft eine bessere Einbindung in den Landschaftsraum. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachgestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig.

Dachform / -neigung

Dachform und Dachneigung orientieren sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Dachform Garagen

Garagen sind mit geneigten Dächern zu erstellen. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Plangebietes gewahrt bleiben. Die ebenfalls zulässigen begrünten Flachdächer sind durch ihren ökologischen Mehrwert ebenfalls zulässig, ebenfalls dienen sie der Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung. Die begrünten Flachdächer sollen, wie zuvor genannt, aus ökologischen und gestalterischen Gründen für Garagen ebenfalls zulässig sein.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Zwerggiebel / -haus und Quergiebel / -haus

Die Beschränkung der Größe der Zwerggiebel / -haus und Quergiebel / -haus soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude vortreten zu lassen.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend. Es ist daher wichtig, diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt. Lichtwerbungen sind aufgrund der starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora nicht zulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und eine Abschottung der Grundstücke untereinander vermeiden.

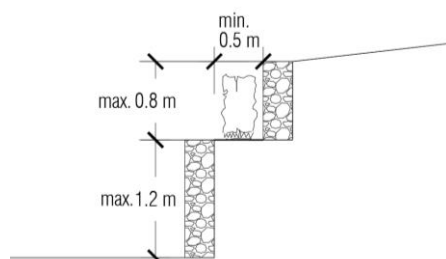
Hierbei werden über die städtebaulichen Ziele hinaus auch verkehrliche Anforderungen, wie z.B. Lichtraumprofile, Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen, berücksichtigt.

Als blickoffen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B3.3 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Topografie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange getroffen.

Systemskizze Stützmauern (unmaßstäblich):



B4 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

B5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsleitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen.

B6 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,14 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	1.415 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster):	ca.	375 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zwei Flurstücke, die sich im Plangebiet befinden, befinden sich in Privatbesitz. Die Erschließung ist über das bestehende Straßennetz und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

13 **Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch die Realisierung des Vorhabens können in der Gemeinde Mönsheim neue Wohnbauflächen geschaffen und somit der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden.

Hinweis: Gem. §13b i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Mönsheim, den 15.02.2019

.....

Thomas Fritsch, Bürgermeister