



BEBAUUNGSPLAN
„RAPPENFELD II“
7. ÄNDERUNG

**A) PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 18.01.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

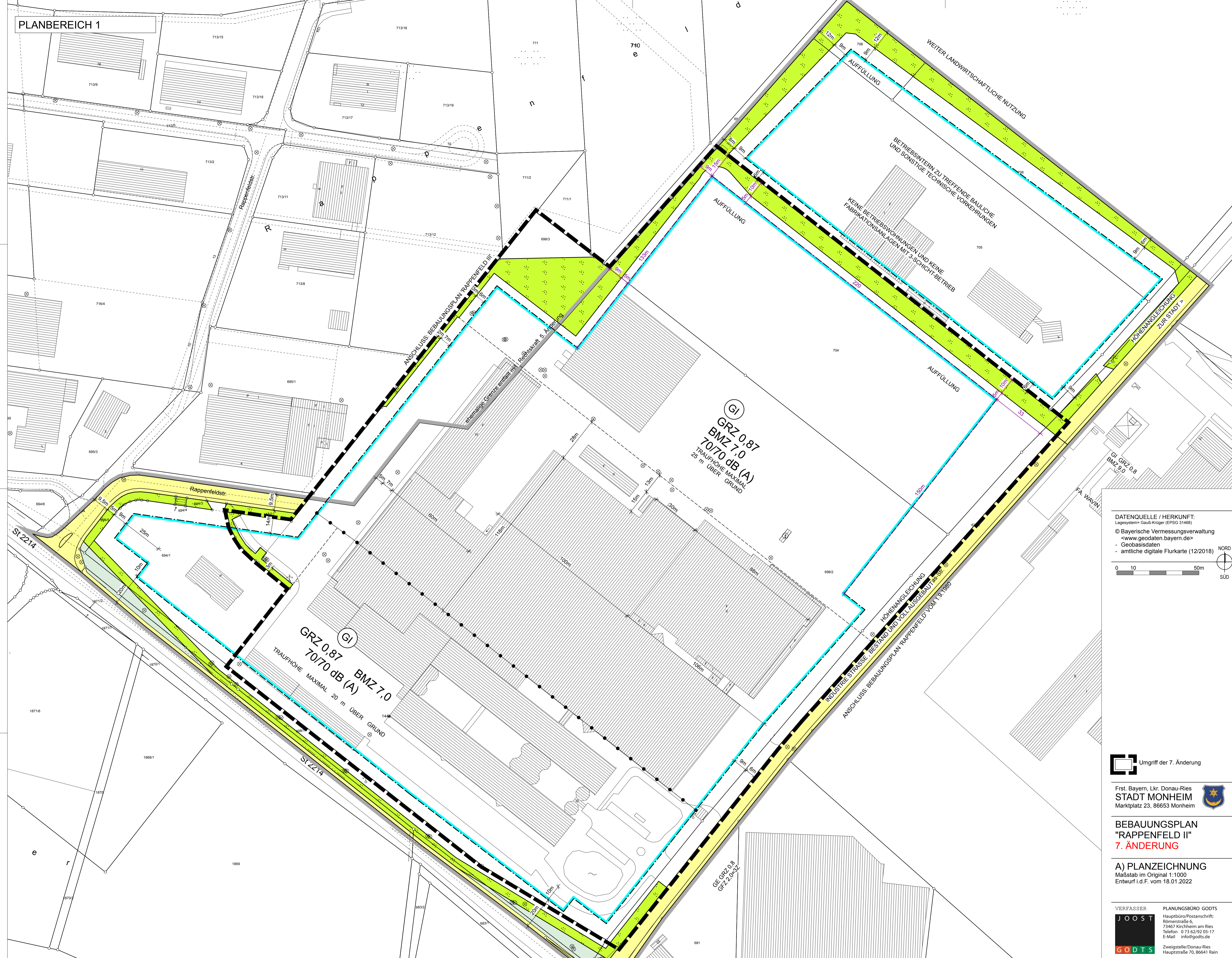
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz



DATENQUELLE / HERKUNFT:
 Lagesystem: Gauß-Krüger (EPSG 31468)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 - Geobasisdaten
 - amtliche digitale Flurkarte (12/2018)

0 10 50m

NORD
SUD

Umgriff der 7. Änderung

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries
STADT MONHEIM
 Marktplatz 23, 86653 Monheim

**BEBAUUNGSPLAN
 "RAPPELFELD II"
 7. ÄNDERUNG**

A) PLANZEICHNUNG
 Maßstab im Original 1:1000
 Entwurf i.d.F. vom 18.01.2022

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
 Römerstraße 6,
 73467 Kirchheim am Ries
 Telefon 0 73 62/92 05-17
 E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN
„RAPPENFELD II“
7. ÄNDERUNG

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Entwurf i.d.F. vom 18.01.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	4
1.1	Ausgleich auf Fl.-Nr. 1679 Gemarkung Monheim	4
1.2	Ausgleich auf Fl.-Nr. 1129 (TF) Gemarkung Monheim	4
1.3	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	5
2	Planbereich 2, Ausgleich Fl.-Nr. 1679 Gemarkung Monheim.....	6
3	Planbereich 3, Ausgleich Fl.-Nr. 1129 (TF) Gemarkung Monheim.....	7
4	Hinweise zu §13 BauGB	8
5	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	8
C	VERFAHRENSVERMERKE	9
1	Aufstellungsbeschluss	9
2	Auslegung (Offenlegung).....	9
3	Satzungsbeschluss.....	9
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	9
5	In-Kraft-Treten.....	9

A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Rappenfeld II“ 7. Änderung als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Rappenfeld II“ i.d.F. vom **18.01.2022** besteht aus

- A) Textliche Festsetzungen mit Planbereich 2 und Verfahrensvermerken sowie Planzeichnung/Änderungsbereich

Beigefügt ist

- B) Begründung für die 7. Änderung mit Darstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich der 7. Änderung

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen sowie der in der Planzeichnung dargestellte Änderungsbereich (Fl.-Nrn. 622/2 (TF), 698/2, 698/3 und 704 Gemarkung Monheim) geändert. Darüber hinaus gelten die übrigen textlichen Festsetzungen und planzeichnerischen Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereiches unverändert.

1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

1.1 Ausgleich auf Fl.-Nr. 1679 Gemarkung Monheim

Der erforderliche Ausgleich wird extern auf Fl.-Nr. 1679 Gemarkung Monheim festgesetzt und ist dieser Bebauungsplanänderung gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im nachfolgenden Planbereichen 2 „Ausgleich“ ist die externen Maßnahmenflächen (**8.690m²**) dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans. Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Folgende Maßnahmen werden festgelegt.

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und jegliche Düngung
- Öffnen der Grasnarbe nach vorheriger Mahd mittels Fräsen oder Grubbern (nicht pflügen!) und liegen lassen – dieser Vorgang ist nach Aufkeimung des vorhanden Samendepots (ca. 2 Wochen) zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett herzustellen.
- Anschließend Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung (zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde) Umgebung im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst
 - alternativ, wenn keine geeignete Spenderfläche vorliegt: Einsaat der Fläche im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte und Anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfschnitt Mitte bis Ende April durchzuführen (15-20cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- alternativ ist die Pflege über eine extensive Beweidung zulässig. Das Beweidungsregime ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

1.2 Ausgleich auf Fl.-Nr. 1129 (TF) Gemarkung Monheim

Der erforderliche Ausgleich wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1129 Gemarkung Monheim festgesetzt, welche in das Ökokonto der Stadt Monheim eingezahlt wurde. Die Fläche ist dieser Bebauungsplanänderung gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im nachfolgenden Planbereichen 3 „Ausgleich“ ist die externen Maßnahmenflächen (**209m²**) dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland (feucht, frisch)

Die genannte Fläche wird durch folgende geeignete Maßnahmen aufgewertet.

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- in den ersten drei Jahren Aushagerung über eine 3- bis 4-schürige Mahd
- anschließend Pflege über eine 1- bis 2-schürige Mahd (je nach Aufwuchs) frühestens ab 01.07. und Mahdgut entfernen

1.3 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Maßnahmenumsetzung auf **Fl.-Nr. 1129 Gemarkung Monheim** wurde bereits mit der Meldung an das Ökokonto begonnen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist seit diesem Zeitpunkt von der Stadt aufrecht zu erhalten.

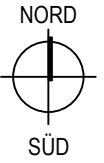
Die **dingliche Sicherung** der Fl.-Nr. 1129 Gemarkung Monheim und der Umsetzung der Maßnahmen ist **nicht erforderlich**, da sich das Flurstück im Eigentum der Stadt Monheim befindet.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf **Fl.-Nr. 1679 Gemarkung Monheim** ist unmittelbar nach Inkrafttreten der 7. Bebauungsplanänderung zu beginnen. Spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten müssen alle oben genannten Erstgestaltungsmaßnahmen durchgeführt und abgeschlossen sein.

Fünf Jahre nach Umsetzung der Erstgestaltungsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die durchgeführten Maßnahmen (Schritt 1 Flächenvorbereitung) sind vom Eingriffsverursacher mittels Fotos zu dokumentieren. Des Weiteren sind Kaufbelege des Saatguts aufzuheben und zusammen mit den Fotos der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage vorzulegen.

Die **dingliche Sicherung** der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1679 Gemarkung Monheim sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Eingriffsverursachers und erfolgen mittels **Grundbucheintrag**.



2 Planbereich 2, Ausgleich Fl.-Nr. 1679 Gemarkung Monheim

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2021 (M 1:1000) Lage: ETRS89/UTM32



Legende



Der Geltungsbereich des Planbereiches 2 beträgt 8.690m²



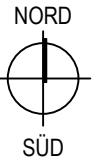
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



Vermaßungslinie in m

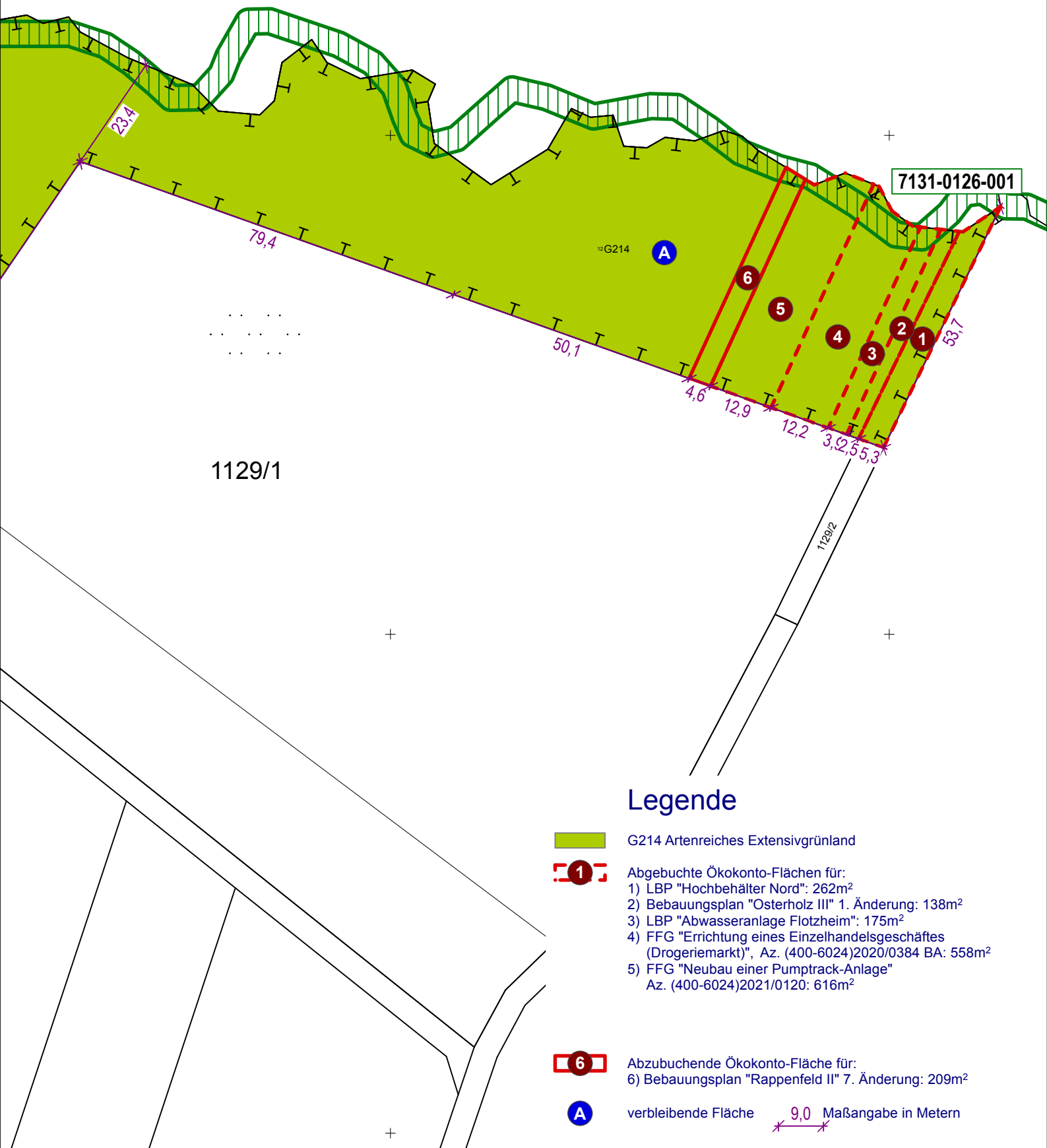
Geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m Art 23 BayNatSchG

Beschreibung der Maßnahmen: siehe Satzung








3 Planbereich 3, Ausgleich Fl.-Nr. 1129 (TF) Gemarkung Monheim

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2018; Abbildungssystem: GK4



Legende

-  G214 Artenreiches Extensivgrünland
-  Abgebuchte Ökokonto-Flächen für:
 - 1) LBP "Hochbehälter Nord": 262m²
 - 2) Bebauungsplan "Osterholz III" 1. Änderung: 138m²
 - 3) LBP "Abwasseranlage Flotzheim": 175m²
 - 4) FFG "Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes (Drogeriemarkt)", Az. (400-6024)2020/0384 BA: 558m²
 - 5) FFG "Neubau einer Pumtrack-Anlage" Az. (400-6024)2021/0120: 616m²
-  Abzubuchende Ökokonto-Fläche für:
 - 6) Bebauungsplan "Rappenfeld II" 7. Änderung: 209m²
-  verbleibende Fläche  Maßangabe in Metern

4 Hinweise zu §13 BauGB

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend §13 Abs.3 BauGB abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

5 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
Darüber hinaus behalten die nicht geänderten bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rappenfeld II“ ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **18.01.2022** die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Rappenfeld II“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.01.2022 im Amtsblatt Nr. 4** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **18.01.2022** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **04.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.01.2022 im Amtsblatt Nr. 4** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **18.01.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **29.03.2022** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Monheim, den **30.03.2022**

.....
Günther Pfefferer 1. Bürgermeister

(Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **29.03.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **30.03.2022**

.....
Günther Pfefferer 1. Bürgermeister

(Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **im Amtsblatt Nr. . . .** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim bzw. in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer 1. Bürgermeister

(Siegel)



BEBAUUNGSPLAN
„RAPPENFELD II“
7. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 18.01.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Änderung	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren	3
1.3	Anlass/Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend §13 Abs.1 BauGB	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
4	Begründung zu einzelnen Festsetzungen	5
4.1	Grundflächenzahl	5
4.2	Wandhöhe	5
4.3	Baugrenze	5
4.4	Grünflächen.....	5
5	Hinweis zur Begründung	5
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
6.1	Bestand	6
6.2	Konflikte.....	6
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen	6
6.4	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	6
6.5	Umsetzung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	6
B	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (6. ÄND.)	7

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Rappenfeld II“ erlangte am 25.02.1989 Rechtskraft.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§1 (8) BauGB**

1.3 Anlass/Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Der im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb beabsichtigt bauliche Veränderungen auf dem Betriebsgelände, da aufgrund von logistischen Veränderungen die Erhöhung der Lagerkapazität erforderlich wird.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist dies jedoch nur über die Erstellung von Hochregallagern und die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl möglich. Für die Erstellung der Hochregale wird eine Wandhöhe von 25m benötigt und die Grundflächenzahl müsste auf 0,87 angehoben werden, um den neuen logistischen Anforderungen gerecht zu werden. Die derzeit gültigen Festsetzungen lassen dies nicht zu, sodass zur Wahrung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

1.4 Vorprüfung entsprechend §13 Abs.1 BauGB

Mit der vorgesehenen Erhöhung der Grundflächenzahl und einheitlichen Zulassung einer Wandhöhe von 25m, wie sie in Teilbereichen des Bebauungsplanes bereits zulässig ist, werden die Grundzüge der Planung als nicht berührt angesehen. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wird hierdurch nicht verändert und die Änderungen führen auch nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das vorliegende Gewerbegebiet.

Ferner werden durch die Änderung des Bebauungsplanes

1. keine Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gesehen, da die Änderung des Bebauungsplanes einen bereits erheblich vobelasteten Bereich betrifft.
3. keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfälle nach §50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13 Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

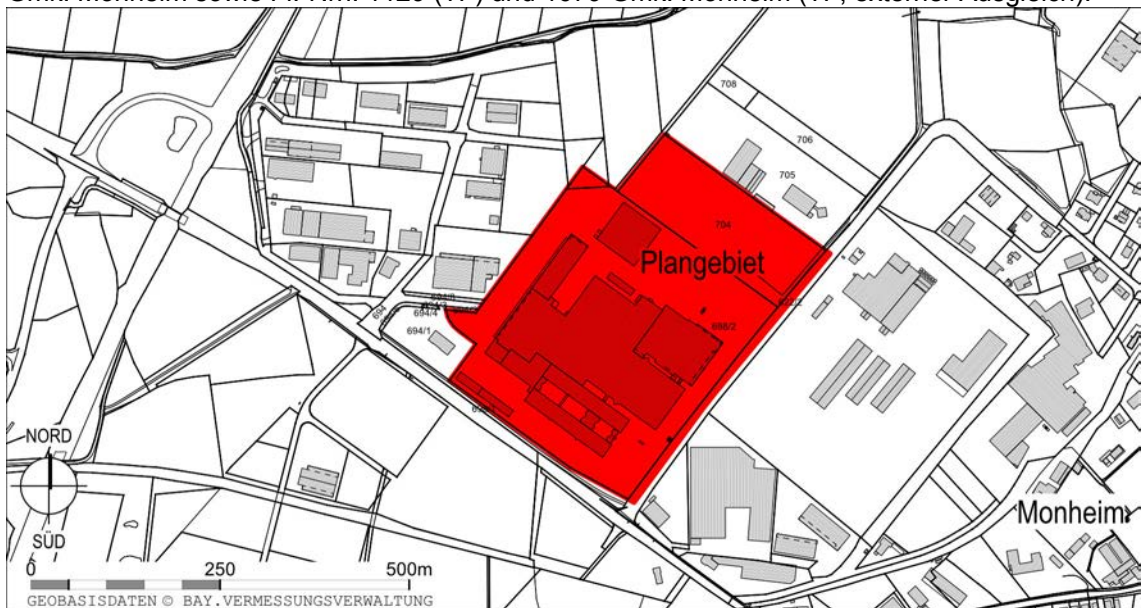
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich als gewerbliche Bauflächen aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Rappenfeld II“ befindet sich im Westen von Monheim. Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst die Fl.-Nrn. 622/2 (TF), 698/2, 698/3 und 704 Gmk. Monheim sowie Fl.-Nrn. 1129 (TF) und 1679 Gmk. Monheim (TF, externer Ausgleich).



Maßstab 1:10.000

Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Nordwesten:** durch die Fl.-Nrn. 694/2 (Zufahrtsbereich), 694 (Straße), 695/1 (gewerbliche Bebauung), 713/12, 711/2, 711/1 (jeweils Stellplatzflächen), 710, 691 (jeweils landwirtschaftliche Nutzung)
 - **im Nordosten:** durch die Fl.-Nrn. 705 (Gewerbegebiet), 703 (Zufahrtsbereich und Andienungsweg), 622/2 (TF, Adolf-Thomas-Straße)
 - **im Südosten:** durch die Fl.-Nr. 622/2 (TF, Adolf-Thomas-Straße)
 - **im Südwesten:** durch die Fl.-Nr. 698/1 (Grünfläche, Geh- und Radweg), 694/1 (gewerbliche Bebauung)
- jeweils Gemarkung Monheim.

4 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

4.1 Grundflächenzahl

Der im Plangebiet ansässige Betrieb muss seine betriebliche Logistik verändern, um aktuellen Herausforderungen in Handel und Produktion entgegen zu können.

Da jedoch die vorherrschenden Platzverhältnisse keine flächige Expansion hierfür zulassen, sollen die Möglichkeiten im Bestand genutzt werden.

Daher ist es erforderlich die bislang zulässige Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,87 zu erhöhen, um ausreichend Lagerkapazitäten schaffen zu können. Die Grundflächenzahl (GRZ) überschreitet damit den Wert des §17 BauNVO. Entsprechend der Begründung zum Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 handelt es sich bei den Werten des §17 nunmehr jedoch um Orientierungswerte. Dem Leitgedanken des Baulandmobilisierungsgesetzes folgend ist diese Überschreitung notwendig, um eine optimale Nachverdichtung zu ermöglichen und Flächenneuanspruchnahmen in den Außenbereich hinein zu vermeiden. Aufgrund der Lage inmitten von bestehender gewerblicher Bebauung wird dies als städtebaulich verträglich erachtet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei als gewahrt angesehen, da weiterhin eine Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben ist.

In Abwägung der für- und widerstreitenden Belange wird daher der Sicherung / dem Erhalt von Arbeitsplätzen durch die Ermöglichung betrieblich-struktureller Anpassungen dem Belang des Bodenschutzes (gem. §1a Abs. 2 BauGB) gegenüber Vorrang eingeräumt. Aufgrund der Lage und Vorbelastung des Gebietes wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

4.2 Wandhöhe

Im Zusammenhang mit der Erhöhung der Grundflächenzahl und der Nachverdichtung im Bestand ist es ebenso erforderlich, die Wandhöhe (mit Ausnahme des südlichen Teilbereichs entlang der Staatsstraße) einheitlich auf 25m zu erhöhen, um die Voraussetzung für die Errichtung von entsprechenden Hochregallagern zu schaffen, die die notwendige Lagerkapazität bereitstellen sollen.

Trotz der höheren möglichen Wandhöhe fügt sich die Bebauung verträglich in das vorhandene Siedlungsbild ein, da bereits eine entsprechende Vorprägung durch die Bestandbebauung gegeben ist.

4.3 Baugrenze

Im Zuge der Optimierung für eine Nachverdichtung im Bestand wurden die Baugrenzen ebenfalls angepasst und von der nördlichen Grundstücksgrenze von 9m auf 15m abgerückt.

4.4 Grünflächen

Um die Auswirkungen (sowohl optisch als auch kleinklimatisch) durch die Erhöhung der Grundflächenzahl dennoch im Rahmen der Möglichkeiten abzumindern, wird im Zusammenhang mit der Verschiebung der Baugrenze der Anteil der Grünflächen in den westlichen und nördlichen Randflächen des Änderungsbereiches verstärkt.

5 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den Begründungen der bisher ergangenen Bebauungsplanänderungen sowie dem Original-Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 25.02.1989 zu entnehmen.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Bestand

Der Änderungsbereich erstreckt sich über großflächig bebaute Bereiche und einen bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich innerhalb des Bebauungsplanes. Es besteht keine naturschutzfachlich wertgebende Ausprägung.

6.2 Konflikte

Es entsteht keine über den bisherigen Bebauungsplan hinausgehende Eingriffsfläche. Jedoch vergrößert sich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl die Intensität des zulässigen Eingriffs im Bereich der beiden bebaubaren Flurstücke 698/2 und 704 Gemarkung Monheim. Insofern wird der über den bisher zulässigen Versiegelungsgrad hinausgehende Flächenanteil dieser Flurstücke als Eingriffsfläche angesetzt.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Aufgrund der begrenzt verfügbaren Fläche und der bestehenden erheblichen Vorprägung durch die vorhandene Bebauung sind verhältnismäßige Vermeidungsmaßnahmen nur bedingt möglich. So werden die Grünflächen im Westen und Norden des Änderungsbereiches verstärkt, um die Effekte des höheren Versiegelungsgrades im Inneren abzumindern.

Der Ausgleich für die Erhöhung der Grundflächenzahl wird extern auf den Fl.-Nrn. 1129 (TF) und 1679 Gemarkung Monheim erbracht. Hier wird intensiv genutztes Grünland in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Eignung der Fl.-Nr. 1679 wurde am 29.04.2021 durch die Untere Naturschutzbehörde per Mail bestätigt. Fl.-Nr. 1129 befindet sich bereits im Ökokonto der Stadt, sodass auch hier eine Eignung gegeben ist.

6.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nachdem aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Änderungsbereich und der Nutzung der Fläche zu Gunsten der betrieblichen Optimierung keine planinternen Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, ist der erforderliche Ausgleich für das Mehr an Versiegelung im Verhältnis 1 zu 1 extern zu erbringen.

Der Flächenbedarf leitet sich wie folgt her:

Gemäß der bisherigen Grundflächenzahl von 0,8 war es zulässig 80% der Grundstücksfläche zu bebauen und zu versiegeln. Bei einer vorliegenden Größe der beiden bebaubaren Flurstücke 698/2 und 704 Gemarkung Monheim von 127.126 m² entspricht dies einer überbaubaren Fläche von 101.701 m².

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,87 dürfen nun 87% der Grundstücksfläche bebaut oder versiegelt werden, was einem Flächenanteil von 110.600 m² im Bereich der beiden bebaubaren Flurstücke 698/2 und 704 Gemarkung Monheim entspricht.

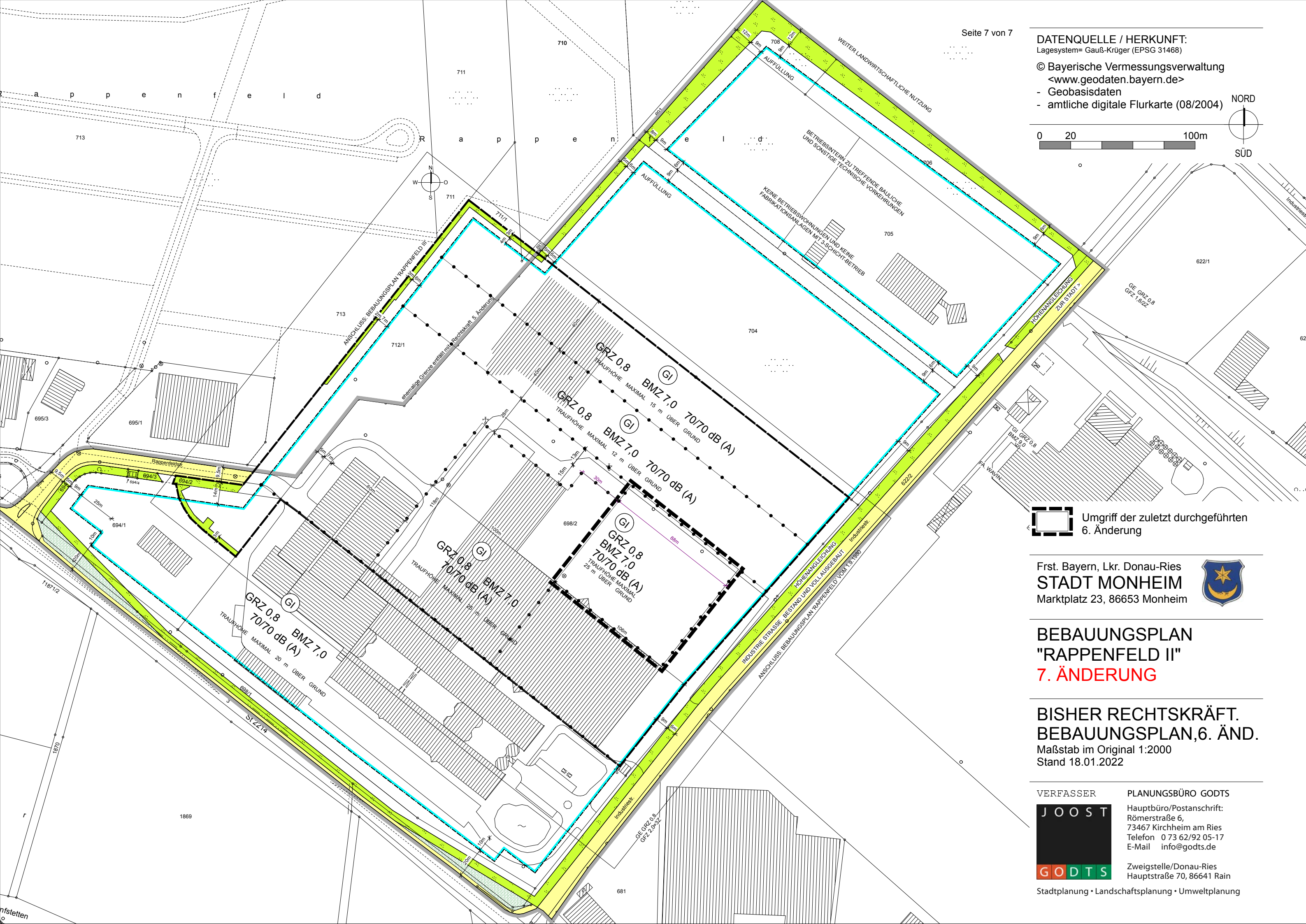
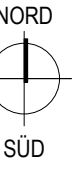
Somit ergibt sich eine zusätzlich mögliche Versiegelung von **8.899 m²**, die durch externe Maßnahmen auszugleichen ist.


6.5 Umsetzung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Ausgleich wird extern auf den Fl.-Nr. 1129 (TF) und 1679, Gemarkung Monheim umgesetzt. Die Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen festgesetzt und im Planbereich 2 und 3 dargestellt.

Die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1679 Gmk Monheim und die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher dinglich mittels Grundbucheintrag zu sichern.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1129 Gmk. Monheim und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt und sind damit nicht dinglich zu sichern.



 Umgriff der zuletzt durchgeführten 6. Änderung

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries
STADT MONHEIM
Marktplatz 23, 86653 Monheim



**BEBAUUNGSPLAN
"RAPPENFELD II"
7. ÄNDERUNG**

**BISHER RECHTSKRÄFT.
BEBAUUNGSPLAN, 6. ÄND.**
Maßstab im Original 1:2000
Stand 18.01.2022

VERFASSER
JOOST
GODTS
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung