

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“

Verfahrensschritt

Entwurfsbeschluss und
Offenlage gem.
§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Erstellt von:

Bockermann Fritze plan4buildING GmbH
Dieselstraße 11
32130 Enger
T +49 5224 9737-0
www.bockermann-fritze.de

Stadt Monheim

Planbegründung

gem. §§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Abbildungsverzeichnis	3
2	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
2.1	Verfahren und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Planungsanlass / Planungsziel	4
2.3	Derzeitige Situation	4
3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Darstellung in der Regionalplanung Region Augsburg (RP)	5
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.3	Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes	7
3.4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
4	städtebauliche Konzeption	8
5	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
5.1	Begründung der Festsetzungen	9
5.2	Bauliche Gestaltung	9
6	Erschließung	10
7	Umweltprüfung und Umweltbericht	10
7.1	Umweltbericht	10
7.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	10
7.3	Artenschutz	10
8	Ver- und Entsorgung	11
8.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	11
9	Umsetzung der Bauleitplanung	11
9.1	Bodenordnung	11
9.2	Finanzielle Auswirkungen	11
10	Verfahrensvermerke	12

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Abgrenzung, o.M. Quelle Luftbild: atlas.bayern.de (Datenlizenz Bayrische Vermessung)	5
Abbildung 2 – Auszug Regionalplan Region Augsburg, o.M. Quelle: Ursprungsplan „Südlich der Wemdinger Straße II“ der Stadt Monheim Seite 5	6
Abbildung 3 – städtebauliches Konzept, o.M. Quelle: Teamwork Planungsbüro, Rolf Schmeckenbecher, 10.12.2025	9

2 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

2.1 Verfahren und räumlicher Geltungsbereich

Derzeit ist geplant, dass der Stadtrat der Stadt Monheim in seiner Sitzung am 27.01.2026 den Aufstellungsbeschluss sowie die Freigabe der Entwurfsplanung fassen wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“ für das Gebiet südlich der Wemdinger Straße und westlich der Straße Am Sendle aufgestellt werden. Weil die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen stehen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Der ca. 0,42 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich ca. 1,5 km westlich der Monheimer Innenstadt, östlich der Bundesstraße 2. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1871/3 tlw. sowie 1872 tlw., der Gemarkung Flotzheim. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- die Straße Wemdinger Straße im Norden
- die Straße Am Sendle im Osten
- sowie die Industrieflächen im Süden sowie im Westen

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

2.2 Planungsanlass / Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Ansiedlung eines Schnellrestaurants innerhalb des Geltungsbereiches. Der angestrebte Neubau steht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Teilen entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die geplante Ansiedlung verfolgt mehrere städtebauliche, wirtschaftliche und infrastrukturelle Zielsetzungen. Zur Sicherstellung einer klaren Orientierung und einer effizienten Erreichbarkeit des geplanten Standortes ist die Errichtung eines 35m hohen Werbepylons vorgesehen. Dieser dient nicht allein der Markenpräsenz, sondern erfüllt eine wesentliche städtebauliche und verkehrslenkende Funktion: Durch die Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse wird eine frühzeitige Information der Verkehrsteilnehmenden gewährleistet.

Die Kette selbst ist als Marktführer im Bereich der Systemgastronomie bestrebt sein Standortnetz gezielt auszubauen, um die Präsenz für Gäste zu erhöhen, die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu stärken und die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. Mit dem neuen Standort sollen zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und die lokale Wirtschaft durch Kooperationen mit regionalen Lieferanten gestärkt werden. Über 90 % der Restaurants in Deutschland werden von selbstständigen Franchise-Nehmer*innen betrieben, wodurch das Vorhaben auch zur Förderung des Mittelstands beiträgt.

Insgesamt ergibt sich aus dem Vorhaben ein städtebauliches Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“. Die Maßnahme trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtgebiets bei, indem sie wirtschaftliche Impulse setzt, und die Standortattraktivität von Monheim erhöht.

2.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstraße B2, die die Verbindung von Augsburg nach Nürnberg schafft. Im direkten Umfeld befinden sich ausgedehnte Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen. Die nächstgelegenen Gebäude, welche gewerblich genutzt werden, stehen einerseits nördlich der Wemdinger Straße im Gewerbegebiet Rappenfeld III sowie andererseits südöstlich der geplanten Änderungsfläche.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Wemdinger Straße. In westlicher Richtung schließt diese direkt an die Bundesstraße 2, in einer Entfernung von etwa 400m, an. Weiter entlang der Wemdinger Straße in Richtung Osten, wird über die Donauwörther Straße, der Ortskern von Monheim erreicht.

Das Plangebiet selbst ist derzeit eine ehemalige Wiesenfläche, von der zwischenzeitlich der Mutterboden abgeschoben wurde. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen aktuell keine baulichen Anlagen. Im südwestlichen Randbereich befinden sich teilweise Gehölzstrukturen.



Abbildung 1 - Luftbild mit Abgrenzung, o.M. Quelle Luftbild: atlas.bayern.de (Datenlizenz Bayerische Vermessung)

3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.1 Darstellung in der Regionalplanung Region Augsburg (RP)

Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Stadt Monheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an der B 2, einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Monheim ist weiterhin als Unterzentrum eingestuft. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

1.1 (Z) Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...]

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln.

BV-Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. [...]

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die unter Punkt 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar. Mit der vorliegenden Industriegebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

(Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Wemdingen Straße II“; Planungsbüro GODTS, 12.09.2023)



Abbildung 2 – Auszug Regionalplan Region Augsburg, o.M. Quelle: Ursprungsplan „Südlich der Wemdingen Straße II“ der Stadt Monheim Seite 5

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im Flächennutzungsplan sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Monheim für das gesamte Stadtgebiet flächenbezogen dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Monheim stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“ als industrielle Baufläche dar. Die angestrebte Planung innerhalb des Geltungsbereiches entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung für diese Flächen sowie um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan nicht zu berichtigen.

3.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. In Landschaftsschutzgebieten kommt den Belangen von Natur und Landschaft besondere Bedeutung zu.

Eine Überplanung bisheriger Außenbereichsgrundstücke im Landschaftsschutzgebiet durch Bebauungspläne ist in der Regel nur möglich, wenn im Gegenzug eine förmliche (Teil-) Aufhebung der Schutzverordnung erfolgt. Dies erfolgt über das Verfahren zur Herausnahme/Hereinnahme von flächengleichen Grundstücken in das jeweilige Schutzgebiet. Über die Entlassung einer Teilfläche aus dem Schutzgebiet hat der Ordnungsgeber (hier: der Unterausschuss des Landkreises Donau-Ries) nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Dieses Verfahren zur Herausnahme/Hereinnahme wurde seitens der Stadt Monheim beantragt und wurde einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die von der Bauleitplanung betroffene Schutzgebietsfläche wird aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen und an geeigneter Stelle in das Landschaftsschutzgebiet hereingenommen.

Eine entsprechende Eingrünung soll zudem dazu beitragen die zu erwartenden Industriegebietsnutzung landschaftlich einzubinden bzw. optische Wirkungen abzumildern.

Die Belange des Landschaftsschutzes werden durch die vorgenannten Schritte/Maßnahmen als ausreichend beachtet und gewahrt angesehen.

Ferner besteht ein konkreter Bedarf an Industriegebietsflächen im vorliegenden Umfang. Um weiterhin konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Stadt Monheim als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes zu decken.

(Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Wemdinger Straße II“; Planungsbüro GODTS, 12.09.2023)

3.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“. Die Festsetzungen sowie die Erläuterungen in der entsprechenden Begründung zum Bebauungsplan werden im Rahmen der 1. Änderung in vollem Umfang übernommen.

4 Städtebauliche Konzeption

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist es, die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des angrenzenden gewerblichen Areals zu schaffen. Das Unternehmen, als Marktführer im Bereich der Systemgastronomie, verfolgt die Strategie, das Standortnetz gezielt zu erweitern. Damit soll sowohl die Präsenz für die Gäste erhöht als auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens langfristig gestärkt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht im östlichen Bereich des Plangebiets, ausgehend von der Straße Am Sendle, eine Zufahrt vor, von der die Nutzung erschlossen werden soll. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Ansiedlung des Gebäudekörpers vorgesehen. Der Gebäudekörper mit dazugehörigen Werbeanlagen ist zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Die Erschließung erfolgt über eine zweispurige Zufahrt. Direkt anschließend befinden sich 39 Stellplätze, davon zwei reserviert für App-Bestellungen, ein barrierefreier Stellplatz sowie zwei Familienparkplätze. Zusätzlich sind sechs Stellplätze mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über den Parkplatz. Östlich des Gebäudes ist eine Außenterrasse mit Play-Land geplant. Nordwestlich angrenzend befinden sich zwei Garagen, die der Ver- und Entsorgung dienen. Das Restaurant wird von einer Umfahrung für den sogenannten Dual-Lane-Drive-In (Autoschalter) umgeben, wobei die Bedienfenster nach Süden ausgerichtet sind. Um Rückstaus auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, ist der Beginn der Drive-In-Spur so positioniert, dass potenzielle Rückstaus ausschließlich auf dem eigenen Grundstück abgewickelt werden können. Das städtebauliche Konzept sieht außerdem die Umsetzung eines circa 35m hohen Werbepylon vor, der für die Sichtbarkeit der geplanten Filiale im überregionalen Verkehrsraum von entscheidender Bedeutung ist. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B2. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für eine Fernwirkung, deren Ausschöpfung jedoch maßgeblich von der Höhe des Werbepylons abhängt.

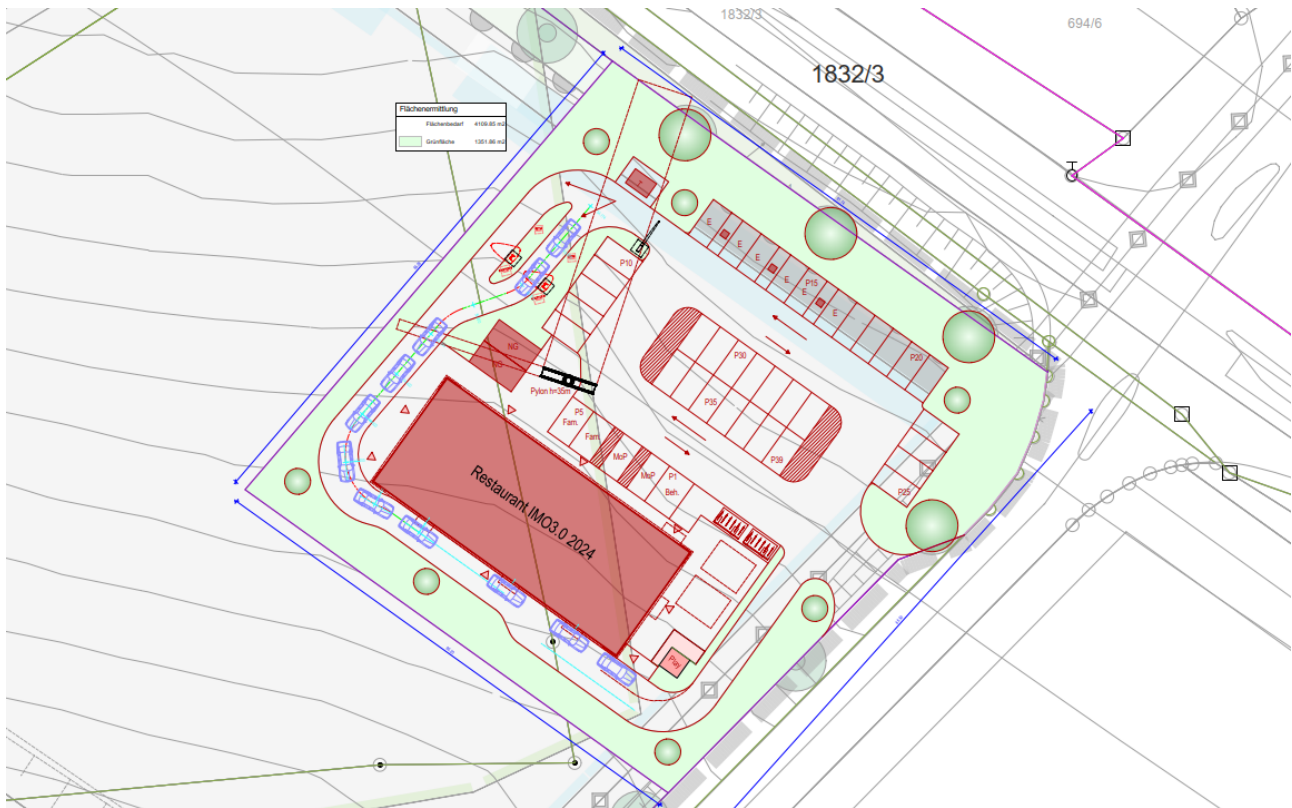


Abbildung 3 – städtebauliches Konzept, o.M. Quelle: Teamwork Planungsbüro, Rolf Schmeckenbecher, 10.12.2025

5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden gemäß dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 4) vollständig übernommen. Änderungen erfolgen nicht; lediglich eine ergänzende Festsetzung wird aufgenommen, um die Realisierung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen.

5.2 Bauliche Gestaltung

Die genaue Gestaltung der baulichen Anlagen ist dem Ursprungsplan zu entnehmen.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B2. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für eine Fernwirkung des geplanten Schnellrestaurants, deren Ausschöpfung jedoch maßgeblich von der Höhe des Werbepylons abhängt. Zur objektiven Beurteilung der Sichtwirkung wurden Drohnenbefliegungen mit simulierten Pylonhöhen durchgeführt. Ziel war es, die Sichtbarkeit des Pylons aus verschiedenen Richtungen zu prüfen. Das Ergebnis zeigt, dass eine sehr gute Sichtbarkeit bei einer Höhe von ca. 35m gegeben ist. Auf Basis der Daten ist der Pylon mit einer Höhe von ca. 35 m als geeignet zu bewerten. Die Sichtbarkeit ist in beide Fahrtrichtungen sehr gut gewährleistet, was eine hohe Werbewirksamkeit sicherstellt.

Ergänzende Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderungen des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdingen Straße II“ ist an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche ein Werbepylon mit einer Höhe von 35m, der eine endgültige Höhe von 553,00 m. ü. NN nicht übersteigt, zulässig. Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Des Weiteren sind drei Fahnenmasten mit einer Höhe von 12m zulässig.

6 Erschließung

Die Zufahrt der Änderungsfläche erfolgt über die östlich angrenzende Straße Am Sendle. Über die Anbindung der Straße Am Sendle an die Wemdinger Straße im Norden erfolgt der Anschluss an die Bundesstraße B2.

Der überwiegende Anteil des Kundenverkehrs wird von der Bundesstraße kommen (Mitnahmeeffekt). Durch die Anordnung der Drive-In-Spur im hinteren Bereich des Grundstücks, wird ein möglicher Rückstau auf den eigenen Grundstücksflächen umgesetzt.

Aufgrund der umliegenden Erschließungsstraßen und der Entfernung zur Bundesstraße wird die verkehrliche Machbarkeit eines Schnellrestaurants positiv eingeschätzt.

7 Umweltprüfung und Umweltbericht

7.1 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

7.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

7.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden bereits auf Ebene des Ursprungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“ abgewickelt. Eine erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist daher nicht erforderlich.

Die Rodung bestehender Gehölze sollte im Zeitraum von 01.11. bis 28.02. zu erfolgen, um Eingriffe während der Vogelbrutzeit und der Reproduktionszeit der Fledermäuse zu vermeiden. Eine Rodung des Waldes innerhalb der Vogelbrutzeit (Mitte August bis Anfang Oktober) darf nur mit zuvor eingeholter Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

In allen Fällen ist zwingend eine Überprüfung der Gehölze auf aktive Bruten oder einen Besatz (z.B. überwinternde Individuen) durch eine naturschutzfachlich qualifizierte Person durchzuführen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und als Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei

fehlendem Besatz kann die Freigabe zur Fällung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden. Die Strukturen sind dann zu verschließen, um einen zukünftigen Besatz bis zur Fällung des Baumes zu vermeiden.

Sollte jedoch ein Besatz vorgefunden werden, ist die Fällung des Baums zu verschieben und ein Einwegverschluss bei geeigneter Witterung anzubringen. Der Einwegverschluss verhindert den Einflug von Individuen in das Quartier. Der betreffende Baum mit Quartier ist mindestens nach drei Nächten auf einen bestehenden Besatz zu kontrollieren und bei weiterem Besatz gegebenenfalls erneut zu kontrollieren oder bei fehlendem Besatz zur Fällung freizugeben.

(Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Wemdinger Straße II“; Planungsbüro GODTS, 12.09.2023)

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Das vorhandene Netz kann für die Umsetzung der Planung genutzt werden. Alle weiteren der Versorgung betreffenden Belange werden auf Ebene des Ursprungsplanes abgewickelt.

9 Umsetzung der Bauleitplanung

9.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

9.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch das externe Planungsbüro Bockermann Fritze plan4BuildING erarbeitet und fachlich vom Fachbereich 12: Bauamt Stadt Monheim begleitet.

10 Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Monheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Monheim hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom sowie die zum Bebauungsplan gehörenden Unterlagen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Monheim hat den Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Monheim, den

..... (Siegel)

Günther Pfefferer, Erster Bürgermeister

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 12.09.2023 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den

..... (Siegel)

Günther Pfefferer, Erster Bürgermeister

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung in Kraft.

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

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den

..... (Siegel)

Günther Pfefferer, Erster Bürgermeister

Enger, 27.01.2026

Bockermann Fritze plan4buildingING GmbH



Dieselstraße 11
32130 Enger
T 05224.9737-0 | F 05224.9737-50
bfp@bockermann-fritze.de