

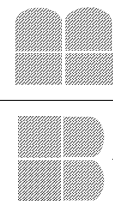
Entwurf

Stadt Meisenheim
Verbandsgemeinde Nahe-Glan

**2. Bebauungsplanänderung "Auf dem Scheidenberge
(zwischen Lindenallee, Herzog-Wolfgang-Str.,
Warthstraße und Ziegelei)" im Regelverfahren**

Stand: November 2020

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Inhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur
Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen
E-Mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

Auftraggeber: Stadt Meisenheim
vertreten durch
Herrn Stadtbürgermeister Gerhard Heil
Verbandsgemeinde Nahe-Glan

Projekt: Stadt Meisenheim
2. Bebauungsplanänderung „Auf dem Scheidenberge“ im
Regelverfahren

Erstellt durch: Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
M. Sc. Cathérine Rupp (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Beilagen-Nr.	Bezeichnung	Blatt-Nr.
1.0	Bebauungsplanentwurf	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan	
	Textliche Festsetzungen	
	Begründung	
	Umweltbericht	

Stadt Meisenheim
Verbandsgemeinde Nahe-Glan

**2. Bebauungsplanänderung "Auf dem Scheidenberge
(zwischen Lindenallee, Herzog-Wolfgang-Str.,
Warthstraße und Ziegelei)" im Regelverfahren**

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber:

Entwurfsverfasser:

.....
Stadt Meisenheim

.....
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen**

Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
- A 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Festsetzung des Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Schutz des Mutterbodens
- C 5. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 6. Brandschutz / Trinkwasserversorgung
- C 7. Erdwärme
- C 8. Kampfmittel
- C 9. Schalltechnische Untersuchung
- C 10. Siedlungsentwässerung

D Anhang

- D 1 Pflanzliste

E Begründung

- E 1 Planungsanlass - Rahmenbedingungen
- E 2 Verfahrensablauf
- E 3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 5 Änderungsinhalte
- E 6 Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 7 Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

F Umweltbericht

- F 1. Einleitung
- F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- F 3. Zusätzliche Angaben
- F 4. Zusammenfassung

G Zusammenfassende Erklärung

- G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens
- G 2. Verfahrensablauf
- G 3. Ergebnis der Abwägung (*derzeit offen*)

Textliche Festsetzungen

zur 2. Bebauungsplanänderung „Auf dem Scheidenberge“

Hinweis: Die Teilbereichsänderung beschränkt sich nur auf die in der Planurkunde mit einer schwarzen Strichlinie umgrenzten Flächen. Darüber hinaus behält der Bebauungsplan „Auf dem Scheidenberge (zwischen Lindenallee, Herzog-Wolfgang-Str., Warthstraße und Ziegelei)“, genehmigte Planfassung vom 10. Mai 2004 und mit einer grauen Strichlinie in der Planurkunde umgrenzt, weiterhin seine Gültigkeit.

Im Zuge der vorliegenden Teilbereichsänderung wird der ursprüngliche Planbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 345/2, Flur 14 in der Gemarkung Meisenheim geändert. Dabei werden die Vorgaben der ursprünglichen Bebauungsplanfassung vom Mai 2004 berücksichtigt. Der Geltungsbereich der Teilbereichsänderung hebt die Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne aus den Jahren 1996 (formal Teilbereichsänderung des förmlich festgestellten Bebauungsplans „Zwischen Bundesbahn und Umgehungsstraße“ von 1959) sowie 1959 auf.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben dienen soll.

Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

- b. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO wie:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

ausnahmsweise unzulässig im Baugebiet sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) :	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ) :	1,2
Zahl der Vollgeschosse :	II

- b. Die maximale Firsthöhe wird mit 7,50 m über Oberkante Straßenniveau der „Merowinger Straße“ festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen „Merowinger Straße“ und Baugrundstück.
- c. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind nur Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.
- b. Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche

baulichen Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße).
- b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen einhalten.
- c. Je Wohneinheit (Wohnung) ist eine Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten (Wohnungen) zulässig.

A 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 25 a)

- a. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Garten mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen, Hecken und Sträuchern sowie mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- c. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- d. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig. Ausreichend begrünte „Steingärten“ mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig.
- e. Auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung als privates Pflanzgebot mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- f. Als Ausgleichsmaßnahme A1 wird auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 345/2 eine 3m breite Fläche festgesetzt, welche mit einer kombinierten Strauch-Baumreihe bepflanzt werden soll. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- g. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 5° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß), ausgenommen Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer, im Plangebiet zugelassen.

b. Für die Dacheindeckung sind nur rot- oder braunfarbige Materialien zulässig. Dacheingrünungen sind erlaubt.

c. Auf Dächer aufgesetzte, aufgemalte oder analog angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen die Traufhöhen der auf dem Grundstück zulässigen Gebäude nicht überschreiten.

B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten oder Zugänge erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen vorhandene gesunde Bäume erhalten bleiben, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen oder der Nachbarschaft bewirken.

- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen, Hof- und Terrassenflächen und Fußwegen möglichst wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- c. Einfriedungen und Stützmauern sind im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften zulässig.
- d. Auffüllungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind, soweit sie einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung dienen, auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.
- e. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden geeigneten Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.

B 3. Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit (Wohnung) ist eine Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Fränkisches Gräberfeld“. Daher ist grundsätzlich zu beachten, dass jegliche Erdarbeiten im Bereich der Grabungsschutzgebiete mindestens 10 Arbeitstage vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, mit Nennung eines Ansprechpartners schriftlich mitzuteilen sind. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde einstellen, muss ausreichend Zeit für deren fachgerechte, landesarchäologische Erforschung gewährt werden.

C 2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3 Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Vor einer Bebauung der Flächen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Radonbelastung der Bodenluft empfohlen. Die Radonuntersuchung soll dabei den fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz folgen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vermutet wird. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas Radon, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen sind den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) zu entnehmen. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C 4 Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

C 5 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und „GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 6. Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Bad Kreuznach (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 7. Erdwärme

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach bedarf.

C 8. Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 9. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde im Januar 2020 eine schalltechnische Untersuchung durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies durchgeführt, inwieweit die Geräuschimmissionen bei Nutzung der geplanten Lagerhalle die Anforderungen gemäß TA-Lärm einhält. Vorausgesetzt wurde, dass durch den bestehenden Betrieb die geltenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung voll ausgeschöpft sind, sodass weitere Erhöhungen durch die Neuplanung nicht eintreten sollten. Nach Abschluss der Untersuchungen haben die zusätzlichen Geräuschimmissionen keinen nennenswerten Einfluss auf die Geräuschsituation in der Nachbarschaft. Die Immissionsorte liegen im Sinne der TA-Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs des Planvorhabens.

C 10. Siedlungsentwässerung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, daher ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig am Ort des Anfalls wieder zu versickern.

Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) werden und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und / oder in Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten und hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Meisenheim zu erfolgen.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom _____, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates Meisenheim überein. Das für die Änderung des Bebauungsplans vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan angeordnet.

Meisenheim, den
Für die Stadt

.....
Stadtbürgermeister, G. Heil

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der städtebaulichen Begründung und der Planurkunde Bestandteile der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Auf dem Scheidenberge" der Stadt Meisenheim im Regelverfahren.

D Anlage zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 – 52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 12,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

Sträucher

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 - 5 Triebe, H 100 - 125 cm

Heister

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestqualität der Heister: 2 x verpflanzt, H 150 - 200 cm

Saatgut

- Als Saatgut ist zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) zu verwenden.

◆ **Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)**

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Roskastanie	(<i>Aesculus hippocastanum</i>)
Edelkastanie	(<i>Castanea sativa</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Walnuss	(<i>Juglans regia</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Sommerlinde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus robur</i>)

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)

◆ **Bäume 2. Ordnung**

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Zitterpappel	(<i>Populus tremula</i>)

Empfehlung:

Burgenahorn	(<i>Acer monspessulanum</i>)
-------------	--------------------------------

Sträucher

Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Crataegus laevigata</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Felsenkirsche	(<i>Prunus malaheb</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Traubenholunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber

Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne

- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklude, Wildpflaumen

E Begründung

E 1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen

Die Stadt Meisenheim beabsichtigt die 2. Teilbereichsänderung (A ~ 0,08 ha) des Bebauungsplanes "Auf dem Scheidenberge (zwischen Lindenallee, Herzog-Wolfgang-Str., Warthstraße und Ziegelei)" in Meisenheim im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10. Mai 2004 aufgestellt und behält neben der 2. Änderungsplanung ihre Gültigkeit. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ausschließlich der Planbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 345/2 (~ 0,08 ha) wie folgt geändert:

1. Ausweisung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 345/2 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
2. Ergänzende Festsetzungen, wie Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Höchstmaß der zulässigen Wohneinheiten zur städtebaulichen Steuerung und Ordnung.

Das v.g. Grundstück ist im aktuellen Bebauungsplan teilweise als allgemeines Wohngebiet und teilweise als reines Wohngebiet ausgewiesen. Da auf diesem Grundstück die Errichtung einer Weinlagerhalle geplant ist, die zum angrenzenden Betrieb zugehörig ist, ist die Änderung des Gebietscharakters zu einem Mischgebiet erforderlich. Die Bebauungsplanänderung erfolgt in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach im Regelverfahren.

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Stadt Meisenheim ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Das Bebauungsplanverfahren soll die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet formulieren und die Entwicklungsmöglichkeiten des Änderungsbereiches abschließend steuern.

Für die vorgesehene Änderungsplanung muss grundsätzlich das Planungsschadensrecht nach § 39 BauGB („Vertrauensschaden“) berücksichtigt werden. Haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Grundsätzlich ist dabei die bisherige rechtliche Zulässigkeit im Bebauungsplangebiet der anzulegende Bewertungsmaßstab. Es dürfen somit in der vorliegenden Teilbereichsänderung keine Festsetzungen vereinbart werden, die den ursprünglich gültigen Festsetzungskatalog (= „örtliches Baurecht“), der sich aus der genehmigten Planfassung der 1. Änderungsplanung

vom 10. Mai 2004 und der ursprünglichen Bebauungsplanfassung zusammensetzt, zusätzlich einschränken!

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurde das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen von der Stadt Meisenheim beauftragt.

Vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies wurde im Januar 2020, aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur Wohnbebauung, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches der Verbandsgemeinde Nahe-Glan vorliegt und dessen Ergebnisse in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurden.

Die Ergebnisse der Fachgutachten sind im Sinne einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen.

E 2. Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Auf dem Scheidenberge“ in der Stadt Meisenheim sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Das Planverfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde durch Beschluss des Stadtrates Meisenheim vom _____ eingeleitet (§ 2 BauGB). Der Beschluss, diese Bebauungsplanänderung aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Stadtrates Meisenheim vom _____ angenommen.

Am _____ hat der Stadtrat Meisenheim die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am _____ wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem.

§ 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „_____“ lag zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurden _____ Stellungnahmen zum Planvorentwurf abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am _____ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Am _____ hat der Stadtrat Meisenheim die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dabei aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom _____ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „_____“ gebeten. _____ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am _____ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden _____ Stellungnahmen vorgebracht, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am _____ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen, der städtebaulichen Begründung und Umweltbericht wurde durch Beschluss des Stadtrates Meisenheim vom _____ angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am _____. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom „_____“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden _____ Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am _____ hat der Stadtrat Meisenheim die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom _____ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „____“ gebeten. ____ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden ____ Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am _____ durch den Stadtrat statt.

Der Stadtrat hat am _____ die Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO). Das weitere Planverfahren ist der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

E 3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Auf dem Scheidenberge (zwischen Lindenallee, Herzog-Wolfgang-Str., Warthstraße und Ziegelei)" in Meisenheim umfasst entsprechend den Katasterdaten (ALKIS-Daten UTM ETRS89, September 2020) das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 345/2 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Der räumliche Geltungsbereich der Teilbereichsänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,08 ha. Im Zuge der Teilbereichsänderung bleibt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert.

E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Meisenheim ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll das Plangebiet jedoch als „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Somit kann der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Zielen des Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss im Parallelverfahren eine entsprechende Anpassung erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung in der vorgelegten Planfassung dann den Zielen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entsprechen wird.

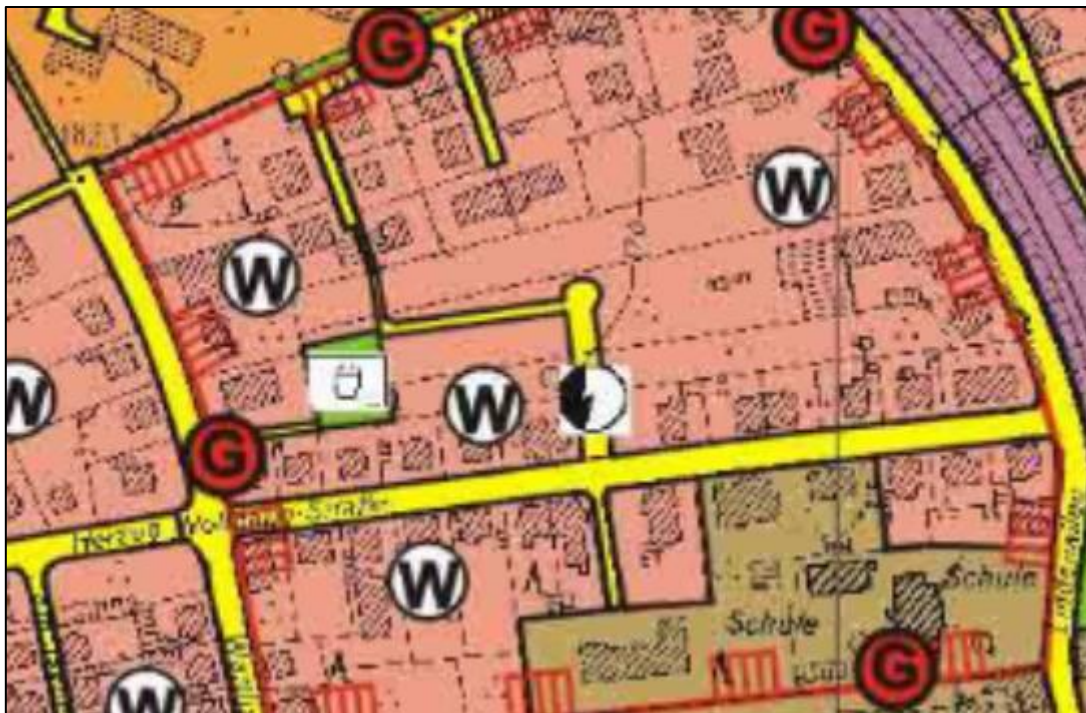


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Meisenheim

E 5. Änderungsinhalte

E 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gegenüber der 1. Bebauungsplanänderung von 2004 wird für den Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung ein „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt. Um im Plangebiet eine Nutzungsmischung sowie die Errichtung einer Weinlagerhalle zum angrenzenden Winzer- und Hotelbetrieb zu ermöglichen, sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO zulässig. Demgegenüber sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 – 8 allgemein zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausnahmsweise unzulässig. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr, störende Werbemittel und ein umfangreiches Besucheraufkommen verbunden, was u. a. auch zur Störung der Nachtruhe im geplanten Mischgebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnte.

E 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höchstzahl der zulässigen Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation ausgewiesen, in dem im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 orientierend an der rechtlichen Obergrenze, gemäß BauNVO festgesetzt wurden.

Da im Plangebiet die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Firsthöhe (7,50 m ü. OK Straßenniveau der „Merowinger Straße“) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5-geschossige Bauweise möglich wird, soll zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend noch festgesetzt werden, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen.

5.3 Bauweise

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise sowie ausschließlich Einzelhäuser als zulässige Hausformen festgesetzt.

E 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sein. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen,

soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.).

Bei Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden. Somit soll den Erfordernissen von mindestens zwei Kfz-Stellplätzen je Wohnung auf dem Baugrundstück entsprochen werden sowie einer einheitlichen Strukturierung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Flächen.

Zum besseren Verständnis wird ergänzend angemerkt, dass Stellplätze als bloße Abstellflächen von Kraftfahrzeugen definiert werden. Carports stellen überdachte Stellplätze dar, welche jedoch offene Garagen im Sinne der rheinlandpfälzischen „Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen“ (Garagenverordnung vom 13.07.1990) darstellen und mit „geschlossenen“ Garagen formalrechtlich gleichzusetzen sind. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unterscheiden Garagen und Carports im Hinblick auf ihre visuell-ästhetische Wirkung für die Wahrnehmung des Straßenraums.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird eine zulässige Geschossigkeit von max. 1 Geschoss im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, da diese einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen.

E 5.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Plangebiet können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Nachbarbebauung sowie der geplanten Bebauung zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich würdigen.

E 5.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange wird planbegleitend ein Umweltbericht erarbeitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Die Plangebietsfläche stellt sich derzeit als private Grünfläche (Rasen-/ Gartenfläche) dar, welche keiner expliziten Nutzung unterliegt. Umliegend wird die Fläche gänzlich von anthropogen bebauten Siedlungsstrukturen umgeben. Auf der Fläche selbst befinden sich keine schützenswerten Biotop- oder Gehölzstrukturen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Kleinräumigkeit des Planvorhabens sowie der bestehenden umliegenden Bebauungsstruktur ist jedoch nicht von gravierenden negativen Umweltauswirkungen auszugehen.

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die künftige Versiegelung

Zusammenfassend sichert der Bebauungsplan die Umsetzung folgender Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Regulierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der GRZ gemäß § 17 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen)
- Ausgleichsmaßnahme A1: Auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 345/2 wird eine 3m breite Fläche festgesetzt, welche mit einer kombinierten Strauch-Baumreihe bepflanzt werden soll.

E 5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt. Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Werbeanlagen als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO.

E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan

Umweltbericht

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs.4 BauGB i.V.m. § 2a Abs. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird durch das Ingenieurbüro Monzel - Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

Schallgutachten

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde im Januar 2020 eine schalltechnische Untersuchung durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies durchgeführt, inwieweit die Geräuschimmissionen bei Nutzung der geplanten Lagerhalle die Anforderungen gemäß TA-Lärm einhält.

Der Winzer- und Hotelbetrieb an der Lindenallee Nr. 23 in Meisenheim beabsichtigt, auf dem Betriebsgrundstück eine Lagerhalle für Weinvollgutf Flaschen zu errichten. Angrenzend an den Hotel- und Restaurantbetrieb befindet sich der eigentliche Weinbaubetrieb südlich der Hotelgebäude und besteht aus mehreren Hallen, die über die Zufahrt, nördlich entlang der Betriebsgebäude zu erreichen sind. Neben den üblichen winzerspezifischen Nutzungen ist der, in der Regel im Frühjahr stattfindende, jährliche Abfüllbetrieb zu erwähnen. Hierbei werden an drei Fülltagen ca. 15 000 Flaschen pro Tag mit Wein befüllt sowie an weiteren 2 bis 3 Fülltagen über das laufende Jahr verteilt. Die Anfahrten erfolgen grundsätzlich mittels eines elektrobetriebenen Gabelstaplers aus Richtung Lindenallee.

Gemäß der Betriebsbeschreibung bezüglich der geplanten Lagerhalle werden die höchsten Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der Flascheneinlagerung während des Abfüllbetriebes erwartet. Dies geschieht ausschließlich tagsüber zwischen 08:00 und 18:00 Uhr. Für das Einlagern werden pro Tag ca. 15 Gabelstaplerfahrten erwartet, so dass insbesondere die Fahrgeräusche des Gabelstaplers relevant sind. Die Geräuschimmissionen während der Einlagerung in der Halle selbst sind erfahrungsgemäß vernachlässigbar. Da der Abfüllbetrieb an maximal 6 prognostizierten Tagen im Jahr erfolgen soll, ist die eigentliche Flaschenlagernutzung der Halle im Sinne der TA-Lärm als seltenes Ereignis einzustufen.

Vorausgesetzt wurde, dass durch den bestehenden Betrieb die geltenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung voll ausgeschöpft sind, sodass weitere Erhöhungen durch die Neuplanung nicht eintreten sollten. Dies wird erreicht, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Geräuschimmissionen aus der geplanten Lagerhalle im Zusammenhang mit dem in Verbindung stehenden Gabelstaplerverkehr die geltenden Immissionsrichtwerte um 10 dB unterschritten werden.

Nach Abschluss der Untersuchungen haben diese ergeben, dass die zusätzlichen Geräuschemissionen keinen nennenswerten Einfluss auf die Geräuschsituation in der Nachbarschaft haben. Diese liegen im Sinne der TA-Lärm die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs des Planvorhabens.

Auf Grundlage detaillierter Betriebsangaben, welche den oberen Erwartungsbereich kennzeichnen, ergaben die Beurteilungspegel, dass die an der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Lindenstraße, Merowinger Straße und Erzherzog Wolfgang Straße geltenden Immissionsrichtwerte um >10 dB unterschritten werden.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Neuplanung.

E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Auf dem Seidenberge" in der Stadt Meisenheim einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 8(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist,
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),

- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Planung Vernetzter Biotopsysteme – Bereich Landkreis Bad Kreuznach** vom Januar 1998, Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Kaiser-Friedrich-Str.7, 55116 Mainz.

F Umweltbericht

Die Stadt Meisenheim beabsichtigt die 2. Teilbereichsänderung (A ~ 0,08 ha) des Bebauungsplanes "Auf dem Scheidenberge (zwischen Lindenallee, Herzog-Wolfgang-Str., Warthstraße und Ziegelei)", um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für ein „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 BauNVO zu schaffen. Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Begleitend und ergänzend zum Bebauungsplanverfahren wird der vorliegende Umweltbericht ausgearbeitet. Dabei orientierte sich der Untersuchungsumfang der landespflegerischen Betrachtung an den grundsätzlichen Planungsinhalten des Bebauungsplanes.

F 1. Einleitung

F 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Stadt Meisenheim gehört zur Verbandsgemeinde Nahe-Glan, im Landkreis Bad Kreuznach und liegt ca. 8 km nördlich der Stadt Lauterecken sowie ca. 10 km südlich der Stadt Bad Sobernheim. Das Untersuchungsgebiet liegt im zentralwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Meisenheim. Erreicht werden kann die Stadt über die Bundesstraße B420 sowie über die Kreisstraße K65. Das Plangebiet selbst kann anschließend an die K 65 über die Warthstraße und weiter über die Herzog-Wolfgang-Straße erreicht werden. Der Charakter des Plangebietes wird durch die umliegende Bebauung sowie die bestehende Siedlungsstruktur in der Ortslage geprägt.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben dienen soll. Konkret ist im Geltungsbereich die Errichtung einer Lagerhalle für Weinvollgutflaschen geplant, welche dem unmittelbar angrenzenden Winzer- und Hotelbetrieb in der Lindenallee zuzuordnen ist. Allgemein zulässige Nutzungen sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und

Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausnahmsweise unzulässig im Baugebiet sind.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 7,50 m über der Oberkante der Merowinger Straße festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig. Es sind nur Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

Die Plangebietsfläche stellt sich derzeit als private Grünfläche (Rasen-/Gartenfläche) dar, welche keiner expliziten Nutzung unterliegt. Umliegend wird die Fläche gänzlich von anthropogen bebauten Siedlungsstrukturen umgeben. Auf der Fläche selbst befinden sich keine schützenswerten Biotop- oder Gehölzstrukturen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktion durch die geplante Versiegelung in Form einer Weinlagerhalle und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas. Aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Vorhabens sowie der bestehenden umliegenden Bebauungsstruktur ist jedoch nicht von gravierenden negativen Umweltauswirkungen auszugehen. Als Kompensation für den geplanten Eingriff wird im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahme A1 auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 345/2 festgesetzt. Hierbei wird eine 3m breite Fläche festgesetzt, welche mit einer kombinierten Strauch-Baumreihe zu bepflanzen ist.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 0,08 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Bruttobaulandes
1. Bruttofläche	795 m²	100,00 %
2. Nettobauland	645 m²	81,13 %
a) Mischgebiet mit GRZ 0,6	387 m ²	48,68 %
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	150 m²	18,88 %

Eingriffe gemäß § 9 Abs. 1 LNatSchG

geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensationsverhältnis	Eingriff in m ²
645 m ² M mit GRZ 0,6 m ²	387 m ²	1:1	387 m ²
Eingriff gesamt:			<u>387 m²</u>

Ausgleich gemäß § 10 Abs.1 LNatSchG

geplante Umnutzung / Ausgleich	Menge	Kompensationsverhältnis	Ausgleich in m ²
Privates Pflanzgebot			
- Begrünung unbebauter Flächen			
- Pflanzung von zwei Bäumen je Grundstück	258 m ²	1:0,5	129 m ²
A1: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
- Pflanzung einer kombinierten Strauch-Baumreihe	150 m ²	1:1	150 m ²
Kompensation gesamt:			<u>279 m²</u>

Die tabellarische Gegenüberstellung des geplanten Eingriffs sowie des geplanten Ausgleichs zeigt, dass rein rechnerisch eine Kompensationslücke verbleibt. Diese kann jedoch im Sinne einer verbal-argumentativen Begründung der Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen positiv bilanziert werden, da im Rahmen der Bebauungsplanänderung diverse Maßnahmen festgeschrieben werden, welche das Baugebiet mittels privater Pflanzgebote sowie dem Verbot der flächenhaften Grundstücksversiegelung und einer ergänzenden Anpflanzfläche entsprechend aufwerten sollen.

Der durch den Eingriff verursachte Verlust kann durch die nachfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und in der Bebauungsplanänderung gesichert werden:

- Vermeidung von unsachgemäßen Eingriffen in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ gemäß § 17 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Geländeregulierungen auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie eines Pflanzgebotes
- Festsetzung Ausgleichsmaßnahme A1 (Anpflanzen einer kombinierten Strauch-Baumreihe)
- Beachtung der DIN-Normen bei Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser

Insgesamt sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen dazu geeignet, den geplanten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen.

F 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgrundlagen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 I 2414, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 [BGBl. I S. 1722] geändert worden ist) i.V.m. § 18 Abs.1 des BNatSchG (i. d. F. vom 7. August 2013) zu beachten.

F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

F 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden deutlich herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz ableiten zu können.

F 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die angrenzende Siedlungsstruktur sowie den bestehenden Winzer- und Restaurantkomplex bereits vorbelastet. Aufgrund der hinzukommenden Bebauung wurde seitens der Kreisverwaltung ein Schalltechnisches Gutachten gefordert, um die Unbedenklichkeit des Vorhabens hinsichtlich der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft zu belegen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde im Januar 2020 eine schalltechnische Untersuchung durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies durchgeführt, inwieweit die Geräuschemissionen bei Nutzung der geplanten Lagerhalle die Anforderungen gemäß TA-Lärm einhält.

Der Winzer- und Hotelbetrieb an der Lindenallee Nr. 23 in Meisenheim beabsichtigt, auf dem Betriebsgrundstück eine Lagerhalle für Weinvollgutflaschen zu errichten. Angrenzend an den Hotel- und Restaurantbetrieb befindet sich der eigentliche Weinbaubetrieb südlich der Hotelgebäude und besteht aus mehreren Hallen, die über die Zufahrt, nördlich entlang der Betriebsgebäude zu erreichen sind. Neben den üblichen winzerspezifischen Nutzungen ist der, in der Regel im Frühjahr stattfindende, jährliche Abfüllbetrieb zu erwähnen. Hierbei werden an drei Fülltagen ca. 15 000 Flaschen pro Tag mit Wein befüllt sowie an weiteren 2 bis 3 Fülltagen über das laufende Jahr verteilt. Die Anfahrten erfolgen grundsätzlich mittels eines elektrobetriebenen Gabelstaplers aus Richtung Lindenallee.

Gemäß der Betriebsbeschreibung bezüglich der geplanten Lagerhalle werden die höchsten Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Flascheneinlagerung während des Abfüllbetriebes erwartet. Dies geschieht ausschließlich tagsüber zwischen 08:00 und 18:00 Uhr.

Für das Einlagern werden pro Tag ca. 15 Gabelstaplerfahrten erwartet, so dass insbesondere die Fahrgeräusche des Gabelstaplers relevant sind. Die Geräuschimmissionen während der Einlagerung in der Halle selbst sind erfahrungsgemäß vernachlässigbar. Da der Abfüllbetrieb an maximal 6 prognostizierten Tagen im Jahr erfolgen soll, ist die eigentliche Flaschenlagernutzung der Halle im Sinne der TA-Lärm als seltenes Ereignis einzustufen.

Vorausgesetzt wurde, dass durch den bestehenden Betrieb die geltenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung voll ausgeschöpft sind, sodass weitere Erhöhungen durch die Neuplanung nicht eintreten sollten. Dies wird erreicht, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Geräuschimmissionen aus der geplanten Lagerhalle im Zusammenhang mit dem in Verbindung stehenden Gabelstaplerverkehr die geltenden Immissionsrichtwerte um 10 dB unterschritten werden.

Nach Abschluss der Untersuchungen haben diese ergeben, dass die zusätzlichen Geräuschimmissionen keinen nennenswerten Einfluss auf die Geräuschsituation in der Nachbarschaft haben. Diese liegen im Sinne der TA-Lärm die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs des Planvorhabens.

Auf Grundlage detaillierter Betriebsangaben, welche den oberen Erwartungsbereich kennzeichnen, ergaben die Beurteilungspegel, dass die an der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Lindenstraße, Merowinger Straße und Erzherzog Wolfgang Straße geltenden Immissionsrichtwerte um >10 dB unterschritten werden.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Neuplanung.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist der Untersuchungsraum bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Durch das Planvorhaben werden die bestehenden Beeinträchtigungen im Plangebiet (Immissionen, visuelle Beeinträchtigung) nur geringfügig bis garnicht verstärkt. Gleichwohl ist die Beeinträchtigung durch das Plangebiet nutzungsbedingt im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich.

Visuell-ästhetische Beeinträchtigungen

Die hinzukommende Bebauung beeinträchtigt hinsichtlich der visuell-ästhetischen Wahrnehmung das aktuelle Landschaftsbild durch seine bauliche Kubatur. Jedoch ist die Beeinträchtigung als gering einzustufen, da das aktuelle Landschafts- bzw. Siedlungsbild bereits durch entsprechende Baukubaturen geprägt ist.

Schallimmissionen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde im Januar 2020 eine schalltechnische Untersuchung durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies durchgeführt, inwieweit die Geräuschimmissionen bei Nutzung der geplanten Lagerhalle die Anforderungen gemäß TA-Lärm einhält.

Der Winzer- und Hotelbetrieb an der Lindenallee Nr. 23 in Meisenheim beabsichtigt, auf dem Betriebsgrundstück eine Lagerhalle für Weinvollgutflaschen zu errichten. Angrenzend an den Hotel- und Restaurantbetrieb befindet sich der eigentliche Weinbaubetrieb südlich der Hotelgebäude und besteht aus mehreren Hallen, die über die Zufahrt, nördlich entlang der Betriebsgebäude zu erreichen sind. Neben den üblichen winzerspezifischen Nutzungen ist der, in der Regel im Frühjahr stattfindende, jährliche Abfüllbetrieb zu erwähnen. Hierbei werden an drei Fülltagen ca. 15 000 Flaschen pro Tag mit Wein befüllt sowie an weiteren 2 bis 3 Fülltagen über das laufende Jahr verteilt. Die Anfahrten erfolgen grundsätzlich mittels eines elektrobetriebenen Gabelstaplers aus Richtung Lindenallee.

Gemäß der Betriebsbeschreibung bezüglich der geplanten Lagerhalle werden die höchsten Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der Flascheneinlagerung während des Abfüllbetriebes erwartet. Dies geschieht ausschließlich tagsüber zwischen 08:00 und 18:00 Uhr. Für das Einlagern werden pro Tag ca. 15 Gabelstaplerfahrten erwartet, so dass insbesondere die Fahrgeräusche des Gabelstaplers relevant sind. Die Geräuschimmissionen während der Einlagerung in der Halle selbst sind erfahrungsgemäß vernachlässigbar. Da der Abfüllbetrieb an maximal 6 prognostizierten Tagen im Jahr erfolgen soll, ist die eigentliche Flaschenlagernutzung der Halle im Sinne der TA-Lärm als seltenes Ereignis einzustufen.

Vorausgesetzt wurde, dass durch den bestehenden Betrieb die geltenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung voll ausgeschöpft sind, sodass weitere Erhöhungen durch die Neuplanung nicht eintreten sollten. Dies wird erreicht, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Geräuschimmissionen aus der geplanten Lagerhalle im Zusammenhang mit dem in Verbindung stehenden Gabelstaplerverkehr die geltenden Immissionsrichtwerte um 10 dB unterschritten werden.

Nach Abschluss der Untersuchungen haben diese ergeben, dass die zusätzlichen Geräuschimmissionen keinen nennenswerten Einfluss auf die Geräuschsituation in der Nachbarschaft haben. Diese liegen im Sinne der TA-Lärm die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs des Planvorhabens.

Auf Grundlage detaillierter Betriebsangaben, welche den oberen Erwartungsbereich kennzeichnen, ergaben die Beurteilungspegel, dass die an der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Lindenstraße, Merowinger Straße und Erzherzog Wolfgang Straße geltenden Immissionsrichtwerte um >10 dB unterschritten werden.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Neuplanung.

Luftschadstoffe/Staub

Verstärkt werden kann die örtliche Vorbelastung (landwirtschaftlicher Verkehr) durch das übliche Siedlungsgeschehen (u.a. Hausbrand), dass im Zusammenhang mit der Neubebauung in Verbindung steht. Jedoch sind von der künftigen Bebauung im Plangebiet unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen, sowie den primären Betrieb eines Elektrogabelstaplers keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Quell- und Zielverkehr wird zu keiner gravierenden Erhöhung der bestehenden Vorbelastung führen. Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Luftschadstoffe kurzfristig verflüchtigen.

F 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Biotoptypen (Pflanzen)

Insgesamt ist erkennbar, dass die Flächen im Untersuchungsgebiet überwiegend anthropogen beeinflusst sind. Geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Zusammenfassend befinden sich innerhalb und um das Planungsgebietes die Biotoptypen:

Biotoptyp	Bezeichnung
------------------	--------------------

BD5-Schnitthecke

BJ0-Siedlungsgehölz

HM4-Trittrasen

HN1-Gebäude

HT0-Hofplatz

VA0-Verkehrsstraße



Biotoptypen (Pflanzen) – Bewertung

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf die im jeweiligen Gebiet vorkommenden Biotoptypen sowie, falls erforderlich, auf ganz konkrete Einzelbiotope. Sie basiert im Wesentlichen auf den im Rahmen der Biotoptypenkartierung der Flächen gewonnenen Erkenntnissen vom Zustand der Biotope und der vorkommenden Pflanzenarten und -gesellschaften.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt hier nach einer 6-stufigen Werteskala. Darüber hinaus ist auch das Potenzial der Flächen zur Bewertung heranzuziehen.

Wertbestimmende Kriterien können sich aus der Flora und Fauna, der Vegetation und dem Biotoptyp ableiten:

Flora und Fauna	Artenzahl
	Anzahl gefährdeter Arten
	Häufigkeit der seltenen und gefährdeten Arten im Naturraum
	Populationsgröße und Reproduktionsbiologie der Arten
Vegetation	Artenzusammensetzung der Pflanzengesellschaften
	Seltenheit und Gefährdung der Pflanzengesellschaften
	Hemerobiegrad
Biotoptypen	Vielfalt der Biotoptypen
	Seltenheit und Gefährdung
	Repräsentanz im Naturraum
	Empfindlichkeit (Anfälligkeit/Ersetzbarkeit)
	Beeinträchtigung
	Pauschalschutz nach BNatSchG

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

0	geringwertig	Biotop entspricht nicht den Mindestanforderungen an Lebensräume aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes
1	weniger wertvoll / mäßiger Biotopwert	Biotop bietet eine Mindestausstattung als Lebensraum, liegt in der Wertigkeit unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung
2	bedingt wertvoll	Biotop relativ häufig im Naturraum, durchschnittliche Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit nicht gefährdet oder Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich (geringe Größe, Beeinträchtigung), Einzelvorkommen gefährdeter, aber im Naturraum verbreiteter Arten entspricht der Kategorie III der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schongebiet
3	wertvoll	Biotop weniger häufig im Naturraum, gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen einer oder mehrerer seltener oder gefährdeter Arten, die auch im Naturraum selten sind, Biotop nur mittel- bis langfristig ersetzbar entspricht der Kategorie IIb der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schützenswertes Gebiet
4	sehr wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen mehrerer gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nur langfristig oder gar nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop regional bedeutsam entspricht der Kategorie IIa der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Besonders schützenswertes Gebiet
5	besonders wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit stark gefährdet, Vorkommen zahlreicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop überregional bedeutsam entspricht der Kategorie I der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Hervorragendes Gebiet

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen ist festzustellen, dass dem Standort selbst ein nur wenig wertvoller bis mäßiger Biotopwert (Stufe 0 - 1) zuzuschreiben ist.

Tierarten / Fauna

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine besonders oder streng geschützten Arten vorkommen sollte. Grundsätzlich kann jedoch mit dem potentiellen Vorkommen der üblichen Arten in anthropogenen Siedlungsbereichen, wie Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Elster, Haussperling oder Rotkehlchen gerechnet werden.

Im Untersuchungsraum ist zudem das Vorkommen von verschiedenen Spinnen- und Laufkäferarten, Schmetterlingen (v.a. Tagfalterarten) und Heuschrecken wahrscheinlich. Dem gegenüber ist das Vorkommen von Fischen, Weichtieren, Krebsen und Amphibien ausgeschlossen, da u.a. ein Mangel an erforderlichen (Laich-) Gewässern besteht.

Grundsätzlich ist für den gesamten Untersuchungsbereich festzuhalten, dass Schwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.g. Leitarten nicht im voraussichtlichen Eingriffsbereich zu erwarten sind. Lediglich das Vorkommen einzelner Individuen ohne erhebliche Bedeutung für eine diesbezügliche lokale Population im Naturraum ist möglich. Um den Prüfungsumfang für ein vergleichsweise unkritisches und kleinräumiges Vorhaben einzugrenzen, wird auf eine weitere Auseinandersetzung mit der Fauna an dieser Stelle verzichtet.

Tierarten/Fauna - Bewertung

Im Zuge der Bauflächenentwicklung muss zwischen baubedingten und anlagebedingten Projektauswirkungen für das Schutzgut unterschieden werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Im Zuge der Baustellenabwicklung wird der Boden in vielfältiger Weise beansprucht. Unter anderem wird der Oberboden abgeschoben und zwischengelagert (Bodenumlagerung), wodurch die Vegetationsdecke bei Wiesenflächen bspw. als Nahrungsquelle oder Deckung/Schutzraum verloren geht. Auch die Bodeneigenschaften, die einen direkten Einfluss auf die Ausbreitung bzw. den Lebensraum von Tierarten haben, werden gestört. Damit könnten die im Eingriffsareal befindlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt, sogar zerstört werden. Dieser Konflikt wäre jedoch aufgrund der kleinflächigen Ausdehnung entsprechender Biotope im Eingriffsraum nur für Arten mit einem sehr geringen Aktionsradius sowie einem bestandsprägenden Ausbreitungsschwerpunkt im Eingriffsraum relevant. Eine entsprechende Betroffenheit einzelner nicht mobiler Arten oder Artengruppen ist auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten. Somit ist dem Konflikt nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Unter der Voraussetzung dass die angrenzenden Flächen als Ausweichkorridore verwendet werden können und die Beeinträchtigungen nur zeitlich begrenzt erfolgen, werden keine erheblichen (eingriffsrelevanten) Beeinträchtigungen erwartet.

Im Zuge der Bautätigkeit kommt es zwar nur zu einer kleinräumigen Flächeninanspruchnahme, durch die Bauarbeiten können jedoch Tierarten in ihrer Anwesenheit bzw. ihrem Durchzug behindert bzw. gestört werden. Als Störquellen treten im Einsatz befindliche Baumaschinen, sich bewegende Fahrzeuge und die häufige Anwesenheit von Menschen in Erscheinung, die grundsätzlich sensible Reaktionen auslösen können, wodurch vorübergehend der Funktionsverlust von Teilhabitaten erwartet werden kann. Unter Berücksichtigung, dass im Zuge der Baufeldfreimachung insbesondere ggf. vorhandene wenig mobile Arten jedoch bereits in angrenzende Flächen geflüchtet sind und der geringen Effektdistanzen der o.g. Störungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf einzelne Tierarten zu erwarten - auch da die Störung letztlich zeitlich begrenzt erfolgt. Dementsprechend wird dem Wirkfaktor eine geringe Relevanz beigemessen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Nach der Herstellung der baulichen Anlagen und der Nutzung der Flächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Boden auch weiterhin in vielfältiger Weise beansprucht. Durch die Überbauung der Flächen findet dauerhaft ein Verlust von lokal bedeutsamen Lebensstätten und Nahrungshabitaten statt. Die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten ansässiger Tierarten werden dadurch partiell eingeschränkt. Auf Grund des anlagebedingten Flächenumfangs der Bebauung sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Einzelindividuen verschiedenster Artengruppen durch die Flächeninanspruchnahme jedoch kaum betroffen. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen (u.a. Scheuchwirkungen) sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen mit entsprechenden Gartenflächen, welche als Ausweichkorridore fungieren können als nicht erheblich zu klassifizieren. Durch die Überplanung des Bereiches wird zudem die natürliche Ausbreitung der (standorttypischen) Pflanzengesellschaften eingeschränkt. Grundsätzlich sind jedoch keine Beeinträchtigungen von besonders schützenswerten Pflanzenarten und -gesellschaften zu erwarten.

F 2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die „Glan-Alsenz-Höhen“ sind laut Planung vernetzter Biotop eine in ca. 330-360 m Höhe liegende Hochfläche, welche von dem bis über 400 m hohen Sien-Lauschieder-Höhenrücken und dem 160 bis 180 m tief eingeschnittenem Glantal in die Becherbach-Reidenbacher-Gründe, die Meisenheimer Höhen und die Alsenzer Höhen weiter untergliedert wird. In der Planungseinheit sind Basenarme bis podsolige Braunerden und Ranker die vorherrschenden Bodentypen. Weiterhin sind in den Talsohlen von Nahe und Glan Auenböden und Gleye verbreitet.

Bestehende zu beachtende Beeinträchtigungen des vorhandenen Bodens im Plangebiet ergeben sich durch die aktuelle Nutzung als unversiegelte Rasenfläche. Hinzu kommt die Annahme von Schadstoffeinträgen aus der allgemeinen Umweltbelastung der umliegenden Siedlungsstruktur. Dem Schutzgut ist zusammenfassend, aufgrund der Tatsache, dass im Eingriffsraum überwiegend unversiegelte Bodenflächen in Anspruch genommen werden, eine hohe Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

Bewertung

Im Zuge der Bauflächenentwicklung muss zwischen baubedingten und anlagebedingten Projektauswirkungen für das Schutzgut unterschieden werden.

Während der Bauphase setzen die Baustellenfahrzeuge Schadstoffe frei (v. a. Abgase und Schmiermittel), die im Boden abgelagert werden, über Sickerwasserbewegungen bzw. den Oberflächenabfluss in Grund- und Oberflächenwasser gelangen oder als feinste Teilchen (Aerosole) in der Luft schweben und kurzfristig deren Qualität beeinträchtigen. Da ein normaler, störungsfreier Baustellenbetrieb die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht außergewöhnlich mindern dürfte, handelt es sich hierbei um einen nicht relevanten Wirkfaktor. Der Konflikt ist temporär.

Des Weiteren wird der Oberboden im Rahmen der Bautätigkeit abgeschoben, zwischengelagert (Bodenumlagerung) und offene Bodenflächen werden im Zuge von bspw. Arbeiten zur Geländemodellierung verdichtet. Die Bodeneigenschaften dieser Flächen und die damit verbundene Bodenbildung werden temporär gestört. Bei einer sachgerechten Ausführung zur Wiederherstellung der Bestandssituation sind keine negativ nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten (nicht eingriffsrelevanter Wirkfaktor). Dem temporären Konflikt ist somit nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Die dauerhafte Befestigung von Flächen wird gesondert betrachtet.

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung ist der Verlust von biologisch aktivem Oberboden durch Geländemodellierung und Versiegelung als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu verbinden. Der geplante Bau der Lagerhalle führt zu einem erheblichen Verlust von Mutterboden. Diese aktive Bodenschicht steht nach der Durchführung der Planung im Untersuchungsraum nicht mehr zur Verfügung. Das aktive Bodenleben in den oberflächennahen

Bodenschichten wird beeinträchtigt und die gewachsene Bodenstruktur durch Geländemodellierung, Geländeeinschnitte, Bodenaustausch- und Bodenaufbaumaßnahmen zerstört. Der Verlust von (Ober-) Boden ist generell als unumkehrbarer Eingriff zu bewerten und der Konflikt somit als hoch einzustufen.

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Der geplante Eingriff ist zwingend zu kompensieren, da eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen möglich erscheint. Zudem ergeben sich Folgewirkungen auf die übrigen Schutzgüter (v.a. Wasser- und Klimahaushalt). Als Kompensation werden die Ausgleichsmaßnahme A1 sowie weitere Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

F 2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, daher ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig am Ort des Anfalls wieder zu versickern.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform empfohlen, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) werden und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und / oder in Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten und hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Meisenheim zu erfolgen.

Bewertung

Im Zuge der Bauflächenentwicklung muss zwischen baubedingten und anlagebedingten Projektauswirkungen für das Schutzgut unterschieden werden.

Während der Bauphase setzen die Baustellenfahrzeuge Schadstoffe frei (v. a. Abgase und Schmiermittel), die im Boden abgelagert werden, über Sickerwasserbewegungen bzw. den Oberflächenabfluss ins Grundwasser gelangen oder als feinste Teilchen (Aerosole) in der Luft

schweben und kurzfristig deren Qualität beeinträchtigen. Da ein normaler, störungsfreier Baustellenbetrieb die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht außergewöhnlich mindern dürfte, handelt es sich hierbei um einen nicht relevanten temporären Wirkfaktor.

Mit der Voll- und Teilversiegelung von unbefestigten Flächen zur Umsetzung der mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe sind Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes verbunden. Auf befestigte Flächen (u. a. Betonfundamente, geschotterte Zufahrtsbereiche) auftreffendes Niederschlagswasser fließt konzentriert (Gefälle) in die angrenzenden unversiegelten Flächen. Die Versickerungs- und Verdunstungsrate wird durch die Neuversiegelung gestört. Dem Konflikt ist eine hohe Bedeutung beizumessen, jedoch ist eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen zu erwarten. Der Konflikt ist eingriffsrelevant.

F 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Glan-Alsenz-Höhen sind von einem starken klimatischen Kontrast geprägt. Während das Glantal und dessen Seitentäler mit durchschnittlichen Temperaturen von 17 bis 18 °C im Juli und 0 bis 1 °C im Januar sowie jährlichen Niederschlägen von 500 bis 550 mm noch klimatisch stark begünstigt sind, ist das Klima des Sien-Lauschieder-Höhenrückens bereits deutlich kühler und humider. Hier fallen jährlich bereits 600 bis 650 mm Niederschlag. Die durchschnittlichen Januartemperaturen von -1 bis -2 °C sind ebenso niedrig wie im Soonwald. Die Apfelblüte beginnt hier zwischen dem 10. und 15. Mai, in den übrigen Bereichen etwa eine Woche früher.

Das Klimapotential ist charakteristisch für die Planungseinheit. Beeinträchtigungen des Klimas ergeben sich aus den flächigen Versiegelungen in den gebietseigenen und angrenzenden Biotopstrukturen (u. a. Siedlungs- und Verkehrsflächen), die zu mikroklimatischen Erwärmungen führen sowie durch die allgemeinen Umweltbelastungen (u. a. CO₂-Haushalt, Siedlungsbrand). Aufgrund der geringen Größe werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionalität erwartet. Zusammenfassend ist dem Schutzgut somit eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

Bewertung

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten. Bauwerke und befestigte Verkehrsflächen verändern die Strahlungsbilanz – zumindest kleinräumig. Die Anlagen besitzen eine höhere Wärmeabstrahlung als die vorhandenen Strukturen, so dass das Gebiet kleinräumig stärker erwärmt wird als bisher. Der Verlust von Versickerungsflächen in Verbindung mit dem Abführen von Oberflächenwasser bewirkt generell ein merkliches absinken der Luftfeuchtigkeit insbesondere in Trockenwetterperioden, kann aber auch bei Starkregen nach längeren Trockenphasen oder Dauerregen zu extrem hoher Luftfeuchte führen. Höhere Wärmebelastung und Verschärfung der Luftfeuchteverhältnisse

bewirken bioklimatische Effekte, die die Thermoregulation von Organismen negativ beeinflussen. Aufgrund des kleinräumigen Effektes auf eine lokalklimatische Funktionseinheit und der bestehenden Vorbelastungen ist der Konflikt als eher mäßig einzustufen und eingriffsrelevant.

F 2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen. Sie sind von Bedeutung, wenn ihre Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Kultur und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand vom Planvorhaben nicht direkt betroffen. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Fränkisches Gräberfeld“. Daher ist grundsätzlich zu beachten, dass jegliche Erdarbeiten im Bereich der Grabungsschutzgebiete mindestens 10 Arbeitstage vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, mit Nennung eines Ansprechpartners schriftlich mitzuteilen sind. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde einstellen, muss ausreichend Zeit für deren fachgerechte, landesarchäologische Erforschung gewährt werden.

Durch das Planvorhaben im Untersuchungsraum selbst ergeben sich voraussichtlich keine direkten Auswirkungen.

F 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden (Charakterisierend für Klima- und Wasserhaushalt, Arten- und Biotoppotenzial sowie Landschaftsbild), wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Es ergeben sich Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Erhitzung der Flächen). Artenschutzrechtliche Konflikte können bspw. durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen (Vorbelastung) sowie der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung des Versiegelungsgrades etc.) werden die Umweltfolgen und ihre möglichen Wechselwirkungen minimiert.

F 2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung im Untersuchungsraum handelt es sich um den Neubau einer Weinlagerhalle.

Die Umweltauswirkungen äußern sich vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen. Für die Überbauung der Fläche sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotenzials zu beachten, um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und nochmals hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Geminderte Naturerholung, • Erfordernis des vorsorgenden Radonschutzes, • Erfordernis der genauen Prüfung des geologischen Untergrundes, • Erfordernis einer angepassten Siedlungsentwicklung, • Erfordernis einer vorsorgenden Schallprognose, 	- - - - -
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage- und baubedingte Beeinträchtigungen einzelner Artengruppen, (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung), • Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei standortgebundenen bzw. weniger mobilen Arten (Ackerflächen), • Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung behindert natürliche Artenausbreitung, 	- - --
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung, • Veränderung der Bodenschichten; • Umfangreiche Geländemodellierung (ggf. Geländeeinschnitte); • Baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Emissionen, Verdichtung), 	-- - -- -
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung der Grundwasserneubildung, • Erhöhter Oberflächenwasserabfluss mit Verschärfung des Hochwasserabflusses, • Bau- und Anlagenbedingte Beeinträchtigungen (Emissionen) mit teilweise zeitlich begrenzter Wirkung; • geringfügige Veränderung der hydrologischen Beeinträchtigungen, 	- -- - -
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Versiegelungen und Gebäude, • Lokalklimatische Erwärmung, 	- -

Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung – Siedlung. 	-
-- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich		

F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes

F 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Prüfung sind die unter 2.1.9 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die erforderlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitgehend verringert werden.

Die Beeinträchtigungen von Boden-, Wasser- und Klimahaushalt können durch die gezielte Erhöhung des Grünmasseanteils im Plangebiet kompensiert werden.

F 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

(gemäß Ziffer 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ohne die Baugebietsentwicklung im Plangebiet würde der Bereich der geplanten Lagerhalle voraussichtlich weiterhin als Garten- oder Wiesenfläche genutzt werden. Für die Bodenstruktur und die angrenzende Wohnbebauung blieben die Beeinträchtigungen (Immissionen) der vorhandenen Siedlungsstruktur erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben ebenfalls erhalten.

F 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die landespflegerische Bilanzierung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien etc.) und zum Ausgleich und Ersatz die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und

der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgleichen. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Bei der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds im Zuge der Baulandentwicklung,
- Sicherung und Wiederherstellung des (beschränkten) Arten- und Biotoppotenzials im Plangebiet,
- Schaffung einer sicheren und gesunden Grundstücksausnutzung unter Berücksichtigung einzelner Gefährdungspotentiale (Radonpotential, Schallimmissionen),
- Vereinbarkeit der Nutzungen / Immissionen.

F 2.4.1 Schutzgut Mensch

Auf die schutzbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit:

- Regulierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der GRZ gemäß § 17 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen)
- Ausgleichsmaßnahme A1: Auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 345/2 wird eine 3m breite Fläche festgesetzt, welche mit einer kombinierten Strauch-Baumreihe bepflanzt werden soll.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Konzeption der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Konfliktpotenzial im Plangebiet erheblich reduziert. Die unvermeidbaren Belastungen ergeben

sich vor allem aus den zusätzlichen Immissionen (v. a. Schall), die mit der Neubebauung entstehen jedoch durch die Kleinräumigkeit sowie die bestehende Vorbelastung keine erheblichen negativ nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten lassen.

F 2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 18 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung wie folgt reagieren:

- Regulierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der GRZ gemäß § 17 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen)
- Ausgleichsmaßnahme A1: Auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 345/2 wird eine 3m breite Fläche festgesetzt, welche mit einer kombinierten Strauch-Baumreihe bepflanzt werden soll.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden im Zuge der Baufeldfreistellung impliziert eine Reduktion von Lebensräumen durch die geplante Überbauung und ist aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

F 2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima

Auf die beabsichtigten Eingriffe in Boden und Naturhaushalt und die damit verbundenen Folgewirkungen auf den lokalen Wasser- und Klimahaushalt reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen:

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen, wie bspw. Mutterbodenabtrag, hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können.

- Regulierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der GRZ gemäß § 17 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen)
- Ausgleichsmaßnahme A1: Auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 345/2 wird eine 3m breite Fläche festgesetzt, welche mit einer kombinierten Strauch-Baumreihe bepflanzt werden soll.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden einschließlich der Folgewirkungen auf den lokalen Wasser- und Mikroklimahaushalt ist unvermeidbar und im Sinne des städtebaulichen Entwicklungszieles der Bauflächenentwicklung.

F 2.4.4 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild reagiert der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen:

- Regulierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der GRZ gemäß § 17 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen)

- Ausgleichsmaßnahme A1: Auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 345/2 wird eine 3m breite Fläche festgesetzt, welche mit einer kombinierten Strauch-Baumreihe bepflanzt werden soll.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit verbundene Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist aufgrund des städtebaulichen Entwicklungszieles der Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

F 3. Zusätzliche Angaben

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) festgesetzt.

Der Umweltbericht (November 2020) zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen zum Bebauungsplan „Auf dem Scheidenberge“ erarbeitet.

Die Berücksichtigung und Bewertung der Schallimmissionen wurde anhand eines Schallgutachtens untersucht und in einem Umwelttechnischen Bericht vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies im Januar 2020 zusammengefasst. Die Ergebnisse wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Aussagen zu Natur- und Landschaft (Boden, Klima, Wasser etc.) beruhen auf empirischen Erfahrungen und allgemeinen Annahmen. Da nicht zu allen einzelnen Schutzgütern spezielle Gutachten eingeholt wurden, kann die Reichweite und Intensität einzelner Umweltauswirkungen nicht eindeutig bzw. abschließend beschrieben werden. Voraussichtlich würde die Erstellung von speziellen Gutachten aber keine Erkenntnisse liefern, die zu einer anderen Beurteilung der Umweltauswirkungen führen würde. Daher wird davon ausgegangen, dass die verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Untersuchungsraum erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

F 4. Zusammenfassung

Die Stadt Meisenheim beabsichtigt die 2. Teilbereichsänderung (A ~ 0,08 ha) des Bebauungsplanes "Auf dem Scheidenberge (zwischen Lindenallee, Herzog-Wolfgang-Str., Warthstraße und Ziegelei)", um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für ein „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 BauNVO zu schaffen. Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und vermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Bebauungsplanaufstellung kommt es somit zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch einen Umweltbericht erfasst, bewertet und bilanziert wurden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes für das vorliegende Bebauungsplanverfahren unerlässlich.

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben dienen soll. Konkret ist im Geltungsbereich die Errichtung einer Lagerhalle für Weinvollgutflaschen geplant, welche dem unmittelbar angrenzenden Winzer- und Hotelbetrieb in der Lindenallee zuzuordnen ist. Allgemein zulässige Nutzungen sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO, wie Tankstellen und Vergnügungstätten ausnahmsweise unzulässig im Baugebiet sind.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 7,50 m über der Oberkante der Merowinger Straße festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig. Es sind nur Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit

sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

Die Plangebietsfläche stellt sich derzeit als private Grünfläche (Rasen-/Gartenfläche) dar, welche keiner expliziten Nutzung unterliegt. Umliegend wird die Fläche gänzlich von anthropogen bebauten Siedlungsstrukturen umgeben. Auf der Fläche selbst befinden sich keine schützenswerten Biotop- oder Gehölzstrukturen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktion durch die geplante Versiegelung in Form einer Weinlagerhalle und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas. Aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Vorhabens sowie der bestehenden umliegenden Bebauungsstruktur ist jedoch nicht von gravierenden negativen Umweltauswirkungen auszugehen. Als Kompensation für den geplanten Eingriff wird im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahme A1 auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 345/2 festgesetzt. Hierbei wird eine 3m breite Fläche festgesetzt, welche mit einer kombinierten Strauch-Baumreihe zu bepflanzen ist.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung (z. B. Verwendung wasserdurchlässiger Materialien) und zum Ausgleich (z.B. Begrünung) für die Bebauungsplanänderung werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind bzw. nach Ausführung verbleiben.

G Zusammenfassende Erklärung

G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Stadt Meisenheim beabsichtigt die 2. Teilbereichsänderung (A ~ 0,08 ha) des Bebauungsplanes "Auf dem Scheidenberge (zwischen Lindenallee, Herzog-Wolfgang-Str., Warthstraße und Ziegelei)" in Meisenheim im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10. Mai 2004 aufgestellt und behält neben der 2. Änderungsplanung ihre Gültigkeit. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ausschließlich der Planbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 345/2 (~ 0,08 ha) wie folgt geändert:

1. Ausweisung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 345/2 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
2. Ergänzende Festsetzungen, wie Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Höchstmaß der zulässigen Wohneinheiten zur städtebaulichen Steuerung und Ordnung.

Das v.g. Grundstück ist im aktuellen Bebauungsplan teilweise als allgemeines Wohngebiet und teilweise als reines Wohngebiet ausgewiesen. Da auf diesem Grundstück die Errichtung einer Weinlagerhalle geplant ist, die zum angrenzenden Betrieb zugehörig ist, ist die Änderung des Gebietscharakters zu einem Mischgebiet erforderlich. Die Bebauungsplanänderung erfolgt in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach im Regelverfahren.

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Stadt Meisenheim ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Das Bebauungsplanverfahren soll die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet formulieren und die Entwicklungsmöglichkeiten des Änderungsbereiches abschließend steuern.

Für die vorgesehene Änderungsplanung muss grundsätzlich das Planungsschadensrecht nach § 39 BauGB („Vertrauensschaden“) berücksichtigt werden. Haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Grundsätzlich ist dabei die bisherige rechtliche Zulässigkeit im Bebauungsplangebiet der anzulegende Bewertungsmaßstab. Es dürfen somit in der vorliegenden Teilbereichsänderung keine Festsetzungen vereinbart werden, die den ursprünglich gültigen Festsetzungskatalog (= „örtliches Baurecht“), der sich aus der genehmigten Planfassung der 1. Änderungsplanung vom 10. Mai 2004 und der ursprünglichen Bebauungsplanfassung zusammensetzt, zusätzlich einschränken!

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurde das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen von der Stadt Meisenheim beauftragt.

Vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies wurde im Januar 2020, aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur Wohnbebauung, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches der Verbandsgemeinde Nahe-Glan vorliegt und dessen Ergebnisse in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurden.

Die Ergebnisse der Fachgutachten sind im Sinne einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen.

G 2. Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Auf dem Scheidenberge“ in der Stadt Meisenheim sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Das Planverfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde durch Beschluss des Stadtrates Meisenheim vom _____ eingeleitet (§ 2 BauGB). Der Beschluss, diese Bebauungsplanänderung aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Stadtrates Meisenheim vom _____ angenommen.

Am _____ hat der Stadtrat Meisenheim die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am _____ wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „_____“ lag zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurden _____ Stellungnahmen zum Planvorentwurf abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am

_____ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Am _____ hat der Stadtrat Meisenheim die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dabei aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom _____ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „_____“ gebeten. _____ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am _____ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden _____ Stellungnahmen vorgebracht, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am _____ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen, der städtebaulichen Begründung und Umweltbericht wurde durch Beschluss des Stadtrates Meisenheim vom _____ angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am _____. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom „_____“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden _____ Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am _____ hat der Stadtrat Meisenheim die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom _____ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „_____“ gebeten. _____ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden ____ Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am _____ durch den Stadtrat statt.

Der Stadtrat hat am _____ die Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO). Das weitere Planverfahren ist der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

G 3. Ergebnis der Abwägung (derzeit offen)
