

# **Aufhebung des Bebauungsplans „Zwischen Raumbacher Straße und Bundesbahnstrecke“**

**Begründung zur Beteiligung  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stadt Meisenheim  
Verbandsgemeinde: Nahe-Glan  
Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser: **Dieter Gründonner, Landschaftsplaner u. Umweltingenieur (FH)**  
**Martin Müller, Stadtplaner, B.Sc. Raumplanung**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1 PLANUNGSANLASS</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2 PLANGEBIET UND VORGABEN</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2.2 Einfügung in die Gesamtplanung</b>  | <b>5</b>  |
| 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)  | 5         |
| 2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)  | 6         |
| 2.2.3 Flächennutzungsplan  | 6         |
| 2.2.4 Bebauungsplan  | 7         |
| <b>2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus</b>  | <b>8</b>  |
| <b>3 BESTANDSANALYSE</b>   | <b>8</b>  |
| <b>3.1 Bestehende Nutzungen</b>  | <b>8</b>  |
| <b>3.2 Erschließung</b>  | <b>8</b>  |
| <b>3.3 Gelände</b>   | <b>8</b>  |
| <b>3.4 Angrenzende Nutzungen</b>   | <b>9</b>  |
| <b>4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>   | <b>9</b>  |
| <b>4.1 Grundzüge der Planung</b>   | <b>9</b>  |
| <b>4.2 Erschließung / Entwässerung</b>   | <b>9</b>  |
| <b>4.3 Immissionsschutz</b>  | <b>9</b>  |
| <b>4.4 Naturschutz</b>   | <b>9</b>  |
| <b>TEIL II – UMWELTBERICHT</b>   | <b>10</b> |
| <b>1 EINLEITUNG</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.1 Anlass und Ziel der Planung</b>   | <b>10</b> |
| <b>1.2 Standort und Abgrenzung des Aufhebungsbereichs</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.3 Inhalte des Bebauungsplanes</b>   | <b>10</b> |
| <b>1.4 Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen und Art der Berücksichtigung</b> | <b>11</b> |
| 1.4.1 Fachgesetze  | 11        |
| 1.4.2 Fachplanungen  | 11        |
| 1.4.3 Art der Berücksichtigung   | 11        |
| 1.4.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN  | 11        |
| 1.4.5 Nationale Schutzgebiete  | 11        |
| <b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)</b>                      | <b>12</b> |
| <b>2.1 Naturschutz und Landschaftspflege</b>   | <b>12</b> |
| 2.1.1 Fläche   | 12        |
| 2.1.2 Boden  | 12        |
| 2.1.3 Wasser   | 12        |
| 2.1.4 Luft / Klima   | 13        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 2.1.5      | Tiere   | 13        |
| 2.1.6      | Pflanzen  | 13        |
| 2.1.7      | Biologische Vielfalt  | 13        |
| 2.1.8      | Landschaft  | 13        |
| <b>2.2</b> | <b>Mensch und seine Gesundheit</b>  | <b>13</b> |
| <b>2.3</b> | <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>   | <b>14</b> |
| <b>2.4</b> | <b>Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>   | <b>14</b> |
| <b>3</b>   | <b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG</b>  | <b>14</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen</b>  | <b>14</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Art und Menge von Emissionen, Abfällen und Abwässern</b>   | <b>14</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Naturschutz und Landschaftspflege</b>  | <b>15</b> |
| 3.3.1      | Fläche  | 15        |
| 3.3.2      | Boden   | 15        |
| 3.3.3      | Wasser  | 15        |
| 3.3.4      | Luft / Klima  | 15        |
| 3.3.5      | Tiere   | 15        |
| 3.3.6      | Pflanzen  | 16        |
| 3.3.7      | Biologische Vielfalt  | 16        |
| 3.3.8      | Ortsbild  | 16        |
| <b>3.4</b> | <b>Mensch und seine Gesundheit</b>  | <b>16</b> |
| <b>3.5</b> | <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>   | <b>16</b> |
| <b>3.6</b> | <b>Wechselwirkungen</b>   | <b>16</b> |
| <b>4</b>   | <b>GEPRÜFTE ALTERNATIVEN</b>  | <b>18</b> |
| <b>5</b>   | <b>RISIKEN FÜR GESUNDHEIT, KULTURGÜTER UND UMWELT</b>   | <b>18</b> |
| <b>6</b>   | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>  | <b>19</b> |
|            | <b>Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b> | <b>19</b> |

## 1 PLANUNGSANLASS

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Raumbacher Straße und Bundesbahnstrecke“ aus dem Jahre 1984 ist bereits weitestgehend nach den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes bebaut. Für die letzten verbleibenden Grundstücke liegt eine Bauvoranfrage vor, die von den bisher geltenden Festsetzungen abweicht. Um nun die länger unbebauten Grundstücke bebaubar zu gestalten und eine höhere Flexibilisierung zur Ausnutzung der Grundstücke insgesamt zu ermöglichen, soll der bisherige Bebauungsplan aufgehoben werden. Gleichzeitig fügt sich die Bauvoranfrage nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die weitere Umgebung ein, sodass nach einer Bewertung gem. § 34 BauGB eine weitere Entwicklung möglich ist.

Das Plangebiet ist im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, hat sich jedoch als faktisches Wohngebiet entwickelt, da die Wohnnutzungen gegenüber den gewerblichen Nutzungen deutlich überwiegen. Um die Bebauung der verbleibenden Baugrundstücke mit Wohnnutzungen zu ermöglichen, ist eine Aufhebung des Bebauungsplanes erforderlich, die gegenüber der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes eine erhöhte Flexibilität aufgrund der umliegenden Bebauung, gegenüber der bisherigen Festsetzungen, ermöglichen.

Die Planungen können so insgesamt besser an neue Anforderungen wie beispielsweise Wärmedämmung, vertikale und horizontale Nachverdichtung sowie erneuerbare Energien angepasst werden.

Nach § 1 Abs. 3 sind Bauleitpläne wieder aufzuheben, sobald und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr erforderlich seien. Dieser Fall liegt hier dadurch vor, dass die verbleibenden beiden Grundstücke in den letzten 36 Jahren, seit Bestand des Bebauungsplans, nicht bebaut wurden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kann eine zeitnahe Bebauung in Aussicht gestellt werden.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird zudem durch die Aufhebung und der Entstehung eines unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 weiterhin gewahrt, ermöglicht aber einen erleichterten Ausbau von Wohnbebauung.

Gemäß § 34 BauGB werden zudem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Das Ortsbild darf ebenso nicht beeinträchtigt werden.

Davon kann auch nicht abgewichen werden, außer es ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Durch Aufhebung des Bebauungsplanes entsteht ein unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB mit einem faktischen allgemeinen Wohngebiet statt des bisher festgesetzten Mischgebietes, weshalb der weitere Ausbau von Wohnbebauung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes insgesamt erleichtert wird.

## 2 PLANGEBIET UND VORGABEN

---

### 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „zwischen Raumbacher Straße und Bundesbahnstrecke“ liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Meisenheim. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Straße „An der Molkerei“ mitsamt der, durch diese erschlossene, Bebauung. Westlich befindet sich der ehemalige Bahnhof von Meisenheim mit dem dahinterliegenden Paul-Schneider-Gymnasium. Das Gebiet ist zu allen Seiten durch Wohnbebauung begrenzt, mit Ausnahme des „Heimbacher Wegs“ im Westen.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 22 innerhalb der Gemarkung Meisenheims:

Flurstücknummern 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 48/1 (Straße „An der Molkerei“), 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 56/5, 56/6, 56/7, 56/9 und 56/11 jeweils vollständig, sowie die Flurstücknummer 60/4 teilweise.

Das Plangebiet grenzt an folgende Flurstücke an:

Im Südwesten: 45/10 (Heimbacher Weg)

Im Nordwesten: 33/10, 35/3, 42/3, 47/3 und 47/4

Im Osten: 57/4, 57/8, 57/9, 60/3 und 60/4 (teilweise innerhalb)

Im Süden: 53/2, 53/3, 53/4, 54, 55, 61 und 533/51.

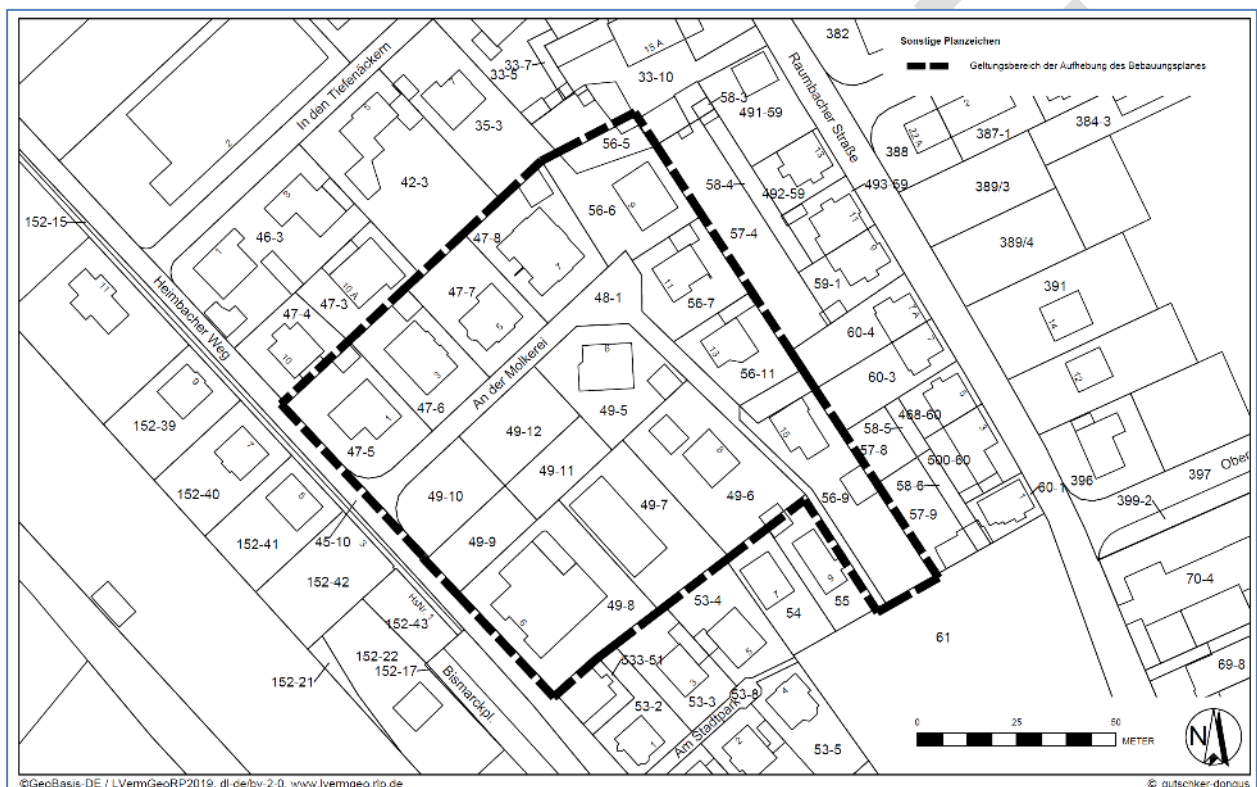


Abb. 1: Aufhebungsbereich

## 2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage der Stadt Meisenheim. Meisenheim selbst wird als kooperierende Mittelzentrum deklariert. Ziele und Grundsätze des LEP IV werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung schreibt das LEP IV folgendes:

- Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.



Im vorliegenden Fall wird zwar keine Flächenneuanspruchnahme durchgeführt, dennoch wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen, da durch die Aufhebung des Bebauungsplans ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB realisiert werden kann.

### 2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Grundsätze und Ziele des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe werden im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß der Kartendarstellung des Regionalen Raumordnungsplans eingehalten (Entwurfsstand als Vorlage für die Genehmigung, 2020).

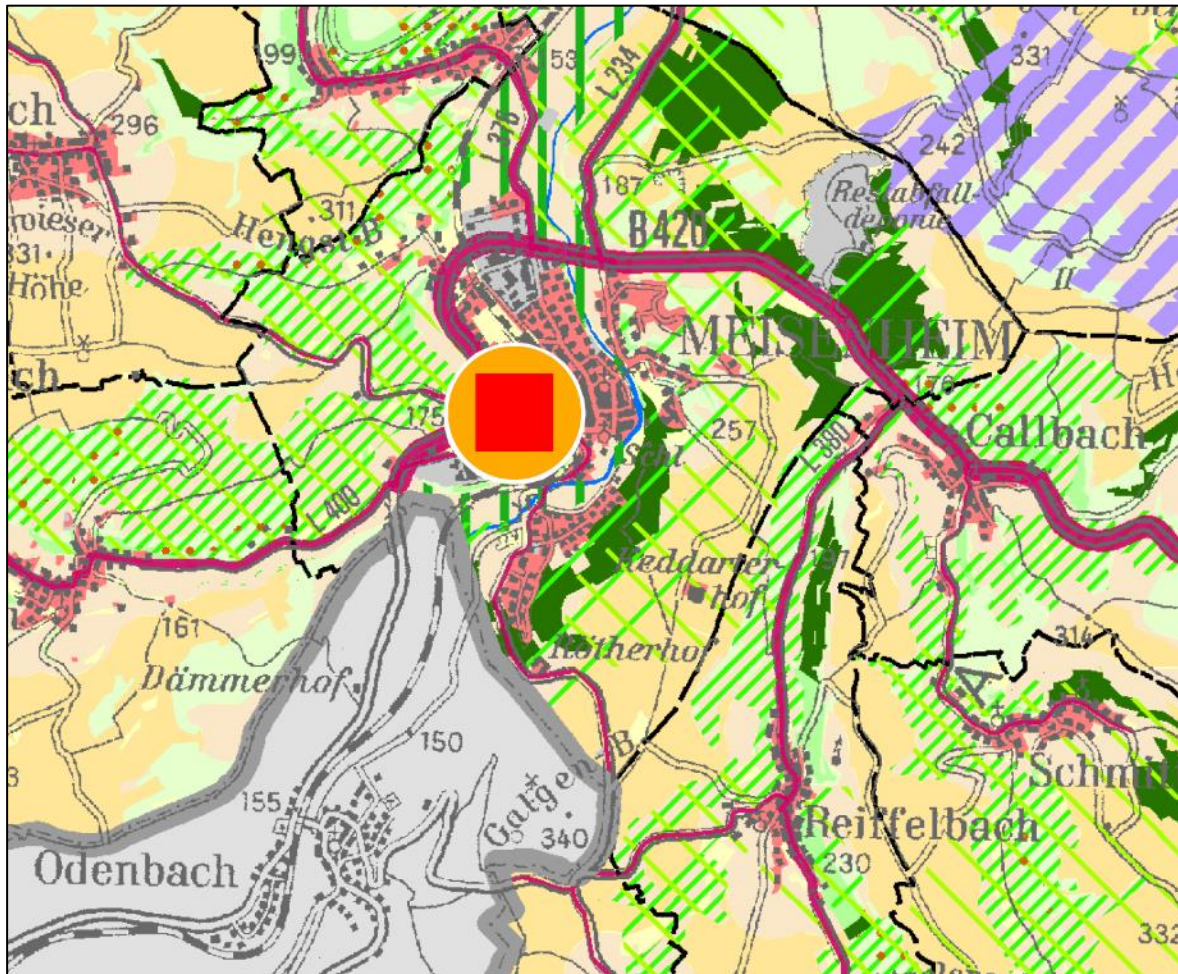


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Rheinhessen-Nahe (Entwurfsstand als Vorlage der Genehmigung)

### 2.2.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der VG Meisenheim sind für den Geltungsbereich neben den Straßenverkehrsfläche der Straße „An der Molkerei“ Mischbauflächen dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden. Da sich das Gebiet nach § 34 BauGB weiterentwickeln soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



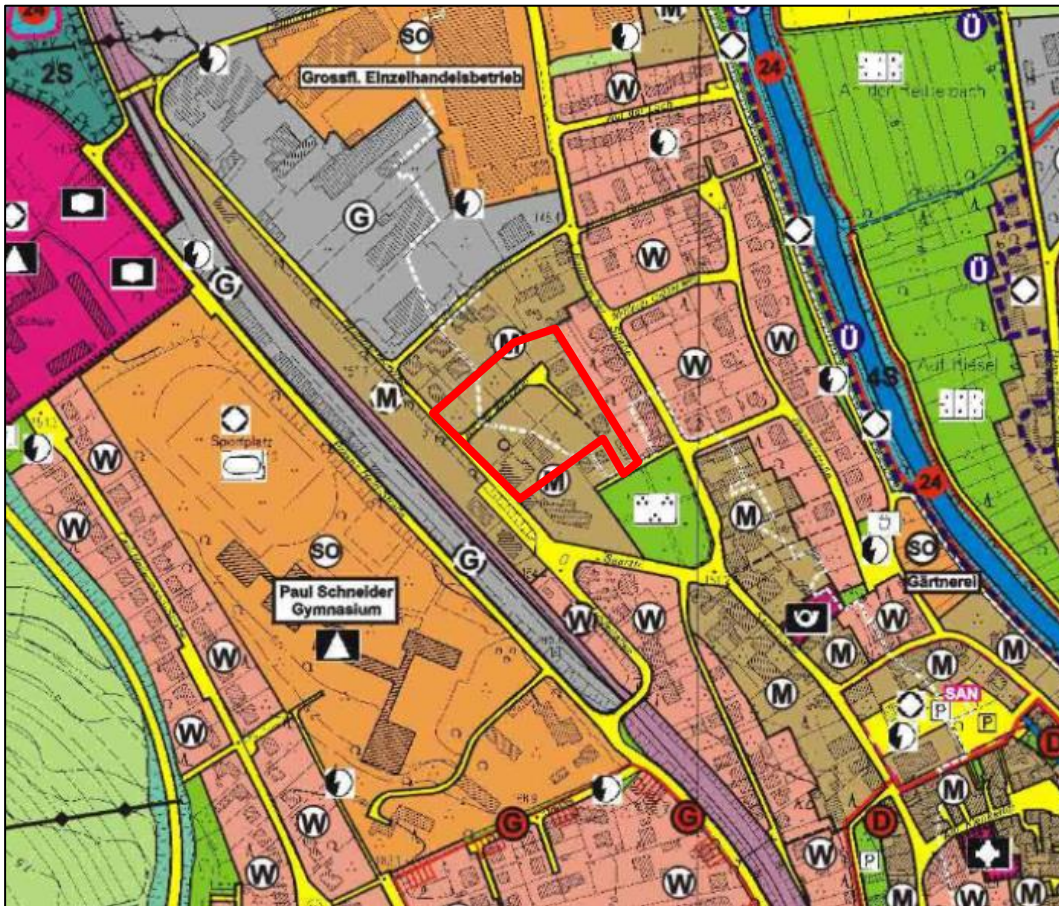


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehem. VG Meisenheim, Aufhebungsbereich BPlan rot markiert

Insgesamt entspricht die Aufhebung des Bebauungsplanes der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen.

#### 2.2.4 Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Raumbacher Straße und Bundesbahnstrecke“, genehmigt am 21.03.1985, stellt das Plangebiet als Mischgebiet, einschließlich zugehöriger öffentlicher Verkehrsfläche dar. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8. Zudem sind lediglich Einzelhäuser festgesetzt. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie gestalterische Festsetzungen zu Dachneigungen und Dacheindeckungen.

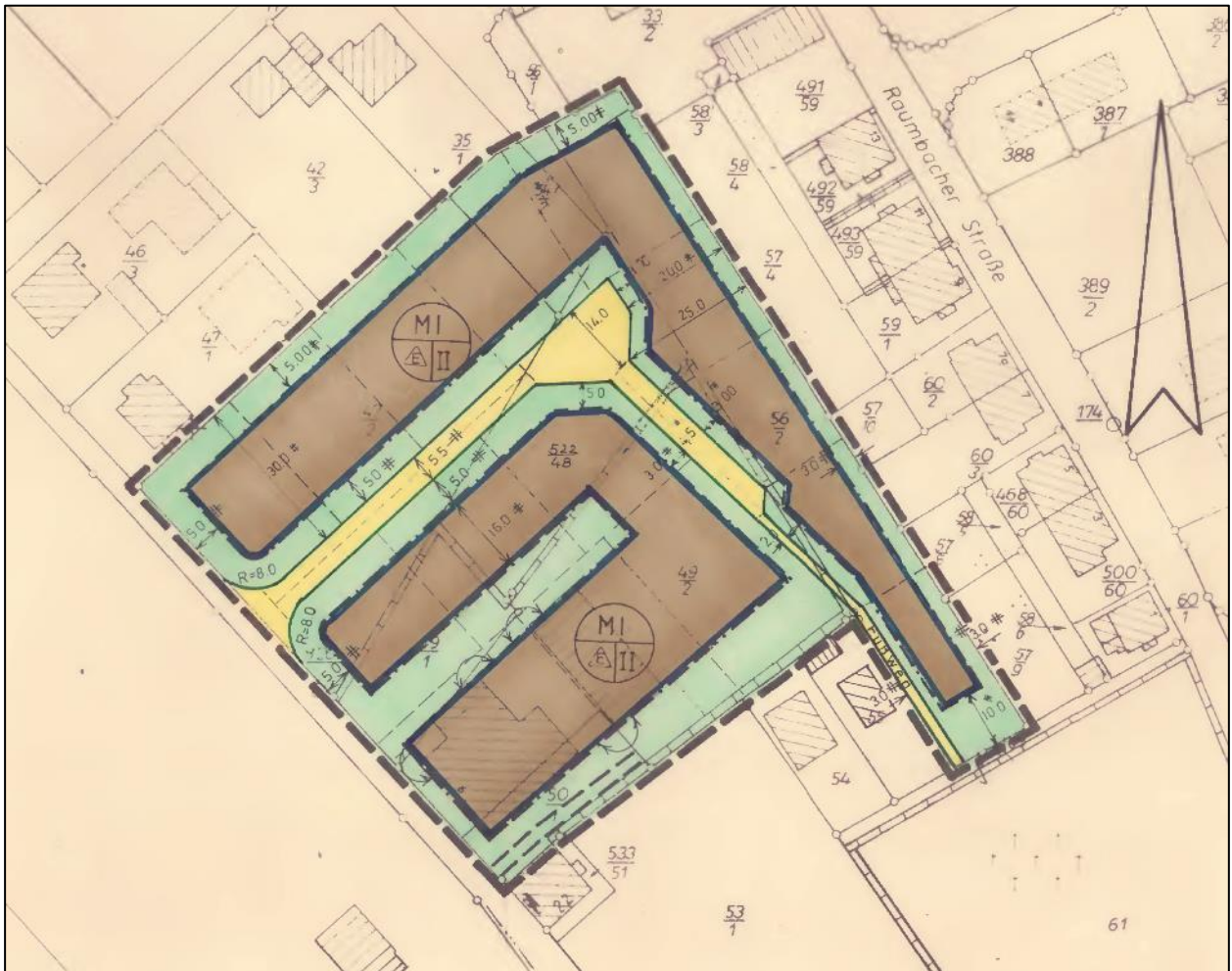


Abb. 4: Bebauungsplan der Stadt Meisenheim für das Teilgebiet „Zwischen Raumbacher Straße und Bundesbahnstrecke“, rechtsverbindlich am 21.03.1985

### 2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Innerhalb des Geltungsbereichs oder im unmittelbaren Umkreis liegen keinerlei Schutzgebiete vor.

## 3 BESTANDSANALYSE

### 3.1 Bestehende Nutzungen

Das Gebiet selbst befindet sich zentral in Meisenheim gelegen und ist fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Durch das Gebiet verläuft die Straße „An der Molkerei“ als Stichstraße, die südöstlich in einen Fußweg mündet, der zum Stadtpark führt. Durch den Zuschnitt und die Lage der Grundstücke wurde die Bebauung der verbleibenden Grundstücke erschwert.

### 3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt innerstädtisch und ist bereits vollumfänglich erschlossen.

### 3.3 Gelände

Das Gelände ist relativ ebenerdig und weist nur wenige Meter Höhenunterschied auf.



### **3.4 Angrenzende Nutzungen**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage und wird von Wohnnutzungen sowie vereinzelt gewerblichen Nutzungen (Kleingewerbe) eingegrenzt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Stadtpark.

## **4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)**

---

### **4.1 Grundzüge der Planung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich ein unbeplanter Innenbereich, der sich nach Art und Maß der Bebauung an der direkten Umgebung orientieren soll. Hintergrund ist die Bebauung der einzigen beiden noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes, bei denen Umsetzungen vorgesehen sind, die den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht entsprechen, sich jedoch nach Art und Maß der baulichen Nutzungen in die Umgebung einfügen. Hierdurch wird ein faktisches Misch- bzw. Wohngebiet geschaffen.

### **4.2 Erschließung / Entwässerung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes bleibt die Erschließung wie bisher vollständig erhalten. Gleiches gilt für die Entwässerung.

### **4.3 Immissionsschutz**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine erhöhten Immissionswerte bewirkt.

### **4.4 Naturschutz**

Durch die Aufhebung ergeben sich keine wesentlichen negativen Veränderungen im Bereich des Naturschutzes gegenüber dem Beibehalten des Bebauungsplanes (vgl. Umweltbericht).

## Teil II – Umweltbericht

(gem. § 2a Bau GB)

### 1 EINLEITUNG

---

Nach den Vorgaben des BauGB (Baugesetzbuch) müssen im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 1 Abs. 6 und § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Ergebnisse dieser Prüfung, insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, werden im Umweltbericht dargestellt. Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 Anlage 1 BauGB und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen und Vorgaben des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB).

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Raumbacher Straße und Bundesbahnstrecke“ aus dem Jahre 1984 ist bereits weitestgehend nach den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes bebaut. Für die letzten verbleibenden Grundstücke liegt eine Bauvoranfrage vor, die von den bisher geltenden Festsetzungen abweicht. Gleichzeitig fügt sich die Bauvoranfrage in die weitere Umgebung ein, sodass nach einer Bewertung gem. § 34 BauGB eine weitere Entwicklung möglich ist.

Durch Aufhebung des Bebauungsplanes können die Gebäude innerhalb des Plangebietes flexibler an neue Anforderungen wie Wärmedämmung, vertikale und horizontale Nachverdichtung sowie erneuerbare Energien angepasst werden. Durch Aufhebung des Bebauungsplanes entsteht ein unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB mit einem faktischen Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet statt des bisher festgesetzten Mischgebietes, weshalb der weitere Ausbau von Wohnbebauung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes insgesamt erleichtert wird.

#### 1.2 Standort und Abgrenzung des Aufhebungsbereichs

Der Aufhebungsbereich befindet sich zentral in Meisenheim gelegen im Bereich der Straße „An der Molkerei“ mit den dort angrenzenden Grundstücken. Die genaue Abgrenzung kann dem beiliegenden Lageplan entnommen werden.

#### 1.3 Inhalte des Bebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Raumbacher Strasse und Bundesbahnstrecke“, genehmigt am 21.03.1985, stellt das Plangebiet als Mischgebiet, einschließlich zugehöriger öffentlicher Verkehrsfläche dar. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8. Zudem sind lediglich Einzelhäuser festgesetzt. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie gestalterische Festsetzungen zu Dachneigungen und Dacheindeckungen.

## 1.4 Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen und Art der Berücksichtigung

### 1.4.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Prüfung aller relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Aufgrund des Umfangs werden die einschlägigen Fachgesetze in Anlage 1 tabellarisch für jedes Schutzgut aufgeführt.

### 1.4.2 Fachplanungen

#### Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

In der Plandarstellung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als Siedlungsfläche ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist für den Bereich der Aufhebung ein Mischgebiet ausgewiesen.

### 1.4.3 Art der Berücksichtigung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes widerspricht nicht den Vorgaben und Zielen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Ebenso entspricht die Aufhebung den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

### 1.4.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN

In Tabelle 1 werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum vorgesehenen Aufhebungsbereich liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten, flussabwärts o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Aufhebungsgebiet

| Schutzgebietskategorie | Suchraum | Name    | Schutzgebiets-Nr. | Lage zum Plangebiet |
|------------------------|----------|---------|-------------------|---------------------|
| Nationalpark           | 2.000 m  | -       | -                 | -                   |
| Biosphärenreservat     | 2.000 m  | -       | -                 | -                   |
| Vogelschutzgebiet      | 4.000 m  | Nahetal | VSG-6210-401      | 3,6 km nördlich     |
| Fauna-Flora-Habitat    | 2.000 m  | -       | -                 | -                   |
| FFH-Lebensraumtypen    | 500 m    | -       | -                 | -                   |

### 1.4.5 Nationale Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.



Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Aufhebungsgebiet

| Schutzgebietskategorie  | Suchraum | Name | Schutzgebiets-Nr. | Lage zum Plangebiet |
|---|----------|------|-------------------|---------------------|
| Naturschutzgebiet   | 1.500 m  | -    | -                 | -                   |
| Landschaftsschutzgebiet   | 2.000 m  | -    | -                 | -                   |
| Naturpark   | 2.000 m  | -    | -                 | -                   |
| Wasserschutzgebiet  | 1.000 m  | -    | -                 | -                   |
| Geschützter Landschaftsbestandteil                                  | 500 m    | -    | -                 | -                   |
| Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop | 250 m    | -    | -                 | -                   |

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

### 2.1 Naturschutz und Landschaftspflege

#### 2.1.1 Fläche

Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Fläche ist fast vollständig mit Wohngebäuden bestanden. Mittig verläuft eine fast vollständig versiegelte, öffentliche Verkehrsfläche. Im Westlichen Teilbereich liegen noch einzelne, nicht bebaute Grundstücke vor. Der Aufhebungsbereich liegt vollständig eingebettet in die Siedlungsfläche.

#### 2.1.2 Boden

Die Stadt Meisenheim liegt gem. den Bodenflächendaten 1:200.000 und der Geologischen Übersichtskarte 1:300.000 innerhalb einer Bodengroßlandschaft mit hohem Anteil an Ton- und Schluffsteinen. Weiterhin befindet sich Meisenheim innerhalb der geologischen Einheit „Obere Glan-Subgruppe“ mit Permokarbon und Rotliegend.

Als Bodenform herrscht im Plangebiet gem. Bodenflächendaten 1:50.000 Böden aus äolischen Sedimenten vor. Hierbei handelt es sich um erodierte Parabraunerde aus Löss (Pleistozän über tiefem lössreichem Schluss über sehr tiefem Ton (Teritär) aus Tonstein (Rotliegend).

#### 2.1.3 Wasser

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist die Glan 200 m östlich, ein Gewässer der 1. Ordnung.

##### Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft der Rotliegend-Sedimente.

#### **2.1.4 Luft / Klima**

Der Untersuchungsraum gehört, wie der größte Teil Süddeutschlands, zum Übergangsklima zwischen dem maritimen Klimatyp mit relativ kühlen Sommern und milden Wintern und dem kontinentalen Klimatyp mit vergleichsweise heißen Sommern und kalten Wintern.

Meisenheim gehört zu den Siedlungs-Klimatopen mit einer erhöhten Wärmeproduktion durch Versiegelung, eingeschränktem Luftaustausch und höherer Schadstoffbelastung als im Freiland.

#### **2.1.5 Tiere**

Durch die Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgebietes von Meisenheim ist vor allem mit siedlungsangepassten Tierarten (z.B. Brutvögel des Siedlungsbereiches) zu rechnen. Sonstige seltene oder geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Auf den bisher unbebauten Flächen ist kein grundsätzlich anderes Arteninventar zu erwarten.

Aufgrund des Fehlens von natürlichen Gewässern im Plangebiet kann ein Vorkommen der Artengruppen Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln und Libellen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen besonders geschützter Arten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da das Plangebiet fast vollständig bebaut wurde und sich in innerstädtischer Lage befindet.

Im aktuellen Zustand bietet das Plangebiet aufgrund des hohen Nutzungs- bzw. Pflegedrucks nur wenigen Arten geeigneten Lebensraum.

#### **2.1.6 Pflanzen**

Der überwiegende Teil des Aufhebungsgebietes ist stark anthropogen überprägt und aktuell zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Die beiden bisher unbebauten Grundstücke sind aufgrund des aktuellen Zustandes als artenarm zu bewerten.

#### **2.1.7 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist durch die dichte Bebauung stark eingeschränkt und wird durch ubiquitäre und siedlungsangepasste Arten bestimmt. Aufgrund der geringen natürlichen Strukturvielfalt, des hohen Nutzungsdrucks und dem aktuell hohen Versiegelungsgrad ist mit einer nur geringen Artenvielfalt zu rechnen.

#### **2.1.8 Landschaft**

Das Landschaftsbild im Bereich des Aufhebungsbereichs ist insgesamt durch die Ortslage von Meisenheim mit dichter Bebauung geprägt.

### **2.2 Mensch und seine Gesundheit**

#### **Erholung**

Das Plangebiet ist nicht durch Wander- oder Fahrradwege erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass der südlich des Aufhebungsgebietes befindliche Stadtpark eine Erholungsfunktion einnimmt. Die Erholungsfunktion des Aufhebungsgebietes selbst ist gering.

#### **Gesundheit**

Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen gesundheitsschädigenden Wirkungen aus. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich ist jedoch eine gewisse Lärm- und Schadstoffbelastung zu erwarten, die für Mischgebiete typisch ist.

### **2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Aufhebungsgebietes.

### **2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass die aktuelle Nutzung bei Nichtdurchführung der Aufhebung weiterhin bestehen bleibt. Die beiden freien Grundstücke würden sich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes entwickeln können, mit einer Bebauung ist zu rechnen.

## **3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG**

---

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass bisher eine Bebauung insbesondere der noch unbebauten Grundstücke im Rahmen der bisherigen Festsetzungen möglich ist. Es ist zu erwarten, dass sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes aufgrund der bereits etablierten Bebauung und der daraus entstandenen Eigenart des Gebietes und der näheren Umgebung in Verbindung mit dem Einfügungsgebot gem. § 34 (1) BauGB der Zulässigkeitsmaßstab und -rahmen für eine zukünftige Bebauung nicht wesentlich verändert. Die möglichen Umweltauswirkungen werden sich deshalb durch Aufhebung des Bebauungsplanes insgesamt nur unwesentlich oder nur in kleinen Teilbereichen verändern. So können sich durch den Wegfall der Baugrenzen geringere Abstände zwischen Gebäude und Straßenlinie einstellen. Eine höhere Baudichte und Versiegelung sind damit aber nicht verbunden. Deshalb sind zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der sonstigen Schutzgüter nicht zu erwarten.

### **3.1 Bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Während möglicher Baumaßnahmen ist im Umfeld der geplanten Bebauung mit erhöhter Staub- und Lärmbelastung und u.U. auch mit Erschütterungen durch Maschineneinsatz zu rechnen. Zudem kommt es zu Baustellenverkehr und zu temporärer Flächeninanspruchnahme zur Lagerung von Baumaterialien. Diese möglichen Auswirkungen sind allerdings nicht mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbunden, sondern wären auch bei weiterhin bestehendem Bebauungsplan zu erwarten.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit der Anlage von Gebäuden geht ein Verlust von unversiegelten Bodenflächen einher. Zudem gehen anlagebedingt gewisse optische Wirkungen aus. Diese Auswirkungen sind ebenfalls nicht durch die Aufhebung des Bebauungsplanes bedingt, sondern ergeben sich auch bei der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Bebauung.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch eine höhere Anzahl an Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereichs entsteht ein unwesentlich höheres Verkehrsaufkommen über die erschließenden Straßen. Auch hier ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen, da sich der Zulässigkeitsmaßstab an der bereits etablierten Bebauung ausrichtet.

### **3.2 Art und Menge von Emissionen, Abfällen und Abwässern**

Durch bereits bestehende Wohngebäude kommt es innerhalb des Aufhebungsbereiches bereits zu Emissionen, Abfällen und Abwässern. Durch die Entwicklung zweier bisher nicht bebaute



Grundstücke erhöht sich die Menge an Emissionen, Abfällen und Abwässern nur im Rahmen der bisher bereits vorgesehenen und durch den Bebauungsplan zulässigen Dimensionen

### **3.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **3.3.1 Fläche**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend entwickelt und entsprechend der Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes versiegelt. Die bislang unversiegelten Teilflächen sollen durch die vorliegende Aufhebung weiterhin überbaut werden können. Da durch den bestehenden Bebauungsplan die Flächen bereits bebaut werden dürfen, sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbunden. Der Wegfall der Baugrenzen kann zwar zu einem geringeren Abstand zwischen Straße und Wohngebäude und damit zu einer Verschiebung möglicher Grünflächen führen, die Gesamtversiegelung bleibt aber aufgrund des Einfügungsgebotes und der durch die BauNVO vorgegebenen Höchstwerte weitgehend unverändert.

#### **3.3.2 Boden**

Durch die Überbauung von Flächen gehen die Bodenfunktionen vollständig (Vollversiegelung) oder teilweise (Teilversiegelung) verloren. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich bei einer zukünftigen Bebauung, die sich gem. § 34 (1) BauGB an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren und sich in diese einfügen muss, keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **3.3.3 Wasser**

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern ist aufgrund der innerstädtischen Lage nicht zu erwarten.

Durch die erhöhte Versiegelung im Bereich der noch nicht bebauten Grundstücke ist mit einer Reduzierung der Versickerung und damit auch der Grundwasserneubildung zu rechnen. Der Bau von zusätzlichen Gebäuden führt zudem zu einem Abfangen und einer verzögerten bzw. gesammelten Abgabe des Regenwassers an den Boden.

Aufgrund des vorliegenden Baurechts und der innerstädtischen Lage wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser als unerheblich bewertet.

#### **3.3.4 Luft / Klima**

Der Aufhebungsbereich befindet sich innerstädtisch und liegt inmitten von Bebauung, wodurch dem Bereich keine wesentliche Bedeutung im Rahmen einer Kaltluftentstehung bzw. für eine nächtliche Abkühlung zukommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden als unerheblich eingeschätzt.

#### **3.3.5 Tiere**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Situation. Durch das Anlegen von rückwärtigen Hausgärten kann sich das Artenpotenzial insbesondere für Brutvögel erhöhen. Durch Beleuchtungsanlagen an Gebäuden und Wegen können der Lockwirkungen Fallen und damit Beeinträchtigungen für Insekten entstehen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich hier aber keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere durch die Aufhebung als unerheblich eingestuft.

### **Umwelthaftung nach § 19 BNatSchG**

Aufgrund der fehlenden Habitateignung sind Vorkommen von Tierarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sicher auszuschließen und Beeinträchtigungen damit nicht zu erwarten.

### **Spezieller Artenschutz**

Im Plangebiet sind aufgrund der Habitatausstattung keine Pflanzenarten des FFH-Anhangs IV zu erwarten.

#### **3.3.6 Pflanzen**

Der überwiegende Teil des Aufhebungsgebietes ist stark anthropogen überprägt und aktuell zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Die beiden bisher unbebauten Grundstücke sind aufgrund des aktuellen Zustandes als artenarm zu bewerten. Durch Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem aktuellen Sachstand.

#### **Umwelthaftung nach § 19 BNatSchG**

Aufgrund der fehlenden Habitateignung sind Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sicher auszuschließen und Beeinträchtigungen damit nicht zu erwarten.

#### **Spezieller Artenschutz**

Eine Beeinträchtigung von europäisch geschützten Pflanzenarten ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

#### **3.3.7 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt kann nach Aufhebung des Bebauungsplanes auch zukünftig als mäßig bewertet werden. Aufgrund der geringen natürlichen Strukturvielfalt, des hohen Nutzungsdrucks und dem aktuell hohen Versiegelungsgrad ist mit einer nur geringen Artenvielfalt zu rechnen.

#### **3.3.8 Ortsbild**

Das Landschafts- und Ortsbild ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht wesentlich. Durch die Aufhebung kann es zu geringeren Abständen zwischen Straße und Bebauung kommen, die sich allerdings nur geringfügig auf das Ortsbild auswirken.

### **3.4 Mensch und seine Gesundheit**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber dem status quo nur geringfügige Änderungen, wodurch die Faktoren Erholung und Gesundheit gegenüber der Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

### **3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist nicht mit einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu rechnen.

### **3.6 Wechselwirkungen**

Einzelne Faktoren wirken häufig auf mehrere Schutzgüter. So wirken Versiegelungen sowohl auf den Boden als auch auf den Wasserhaushalt, den Menschen und die Biotope.

Darüber hinaus bestehen Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern. Die abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung des Schutzgutes Landschaft. Der Mensch prägt und gestaltet durch sein Handeln die Landschaft erheblich mit und schafft Kulturlandschaften mit Kulturgütern. Jede Landschaft wiederum beherbergt eine für sie typische Flora und Fauna. Die Landschaft als Ergebnis des Zusammenspiels der abiotischen Schutzgüter, der Flora und Fauna und des Menschen bildet gleichzeitig wiederum eine wichtige Grundlage für die menschliche Erholung.

Aufgrund dieser bestehenden einseitigen oder wechselseitigen Verflechtungen ist anzunehmen, dass ein erheblicher Eingriff in der Regel mehrere Schutzgüter betrifft oder ein Eingriff in eines der Schutzgüter in der Regel Veränderungen der anderen mit sich bringt.

Insgesamt ist durch Wechselwirkungen aber nicht von zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen, die nicht bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wären.

### **3.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsaufhebung auf die Umwelt sowie das Maß eventueller Beeinträchtigungen verkürzt und zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen sind in den jeweiligen vorangegangenen Kapiteln nachzulesen.

ENTWURF



Tabelle 1: Umweltrelevante Auswirkungen des geplanten Vorhabens

| Schutzgut                      | Projektwirkung   | Beeinträchtigung   | Vermeidung und Ausgleich |
|--------------------------------|--|--|--------------------------|
| Fläche                         | Flächenverbrauch   | Bebaubarkeit einer Fläche im bisher beplanten Innenbereich bleibt bestehen – nicht erheblich             | keine                    |
| Boden                          | baubedingte Bodenbeeinträchtigungen, Beeinträchtigungen durch Bebauung | Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und -versiegelung weiterhin möglich – nicht erheblich | Keine                    |
| Wasser                         | Geringere Fläche für Versickerung                                      | Reduzierung der Versickerung und Grundwasserneubildung – nicht erheblich                                 | Keine                    |
| Luft/Klima                     | Versiegelung, Bebauung   | keine, da innerörtliche Inselwirkung (kleinflächig)  | keine                    |
| Tiere                          | Versiegelung, Bebauung   | Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, keine wertvollen Habitatstrukturen                                | keine                    |
| Pflanzen                       | Versiegelung, Bebauung   | Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, keine wertvollen Habitatstrukturen                                | keine                    |
| Biologische Vielfalt           | Versiegelung, Bebauung   | Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen  | keine                    |
| Ortsbild                       | Bebauung   | keine, innerörtlich gelegen  | keine                    |
| Mensch und seine Gesundheit    | Emissionen während der Bauphase, Bebauung                              | erhöhte Störungen während der Bauphase – nur temporär  | keine                    |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Bebauung, Bodenumlagerung  | keine zusätzlichen Beeinträchtigungen  | keine                    |

#### 4 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes bisher unbebaute Grundstücke abweichend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bebaut werden sollen, kommen gleichwertige, alternative Standort nicht infrage, bzw. sind innerhalb der Stadt Meisenheim nicht vorhanden.

Vor allem durch die bereits vorhandene Erschließung bieten sich die beiden Grundstücke für eine Innenentwicklung nach § 34 BauGB an.

Alternativ könnte der bisherige Bebauungsplan beibehalten werden, was aber bezüglich der Umweltbelange zu keiner grundsätzlich anderen oder besseren Situation führen würde. Ebenso könnte eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu einer ähnlichen Reglementierung wie die vorgesehene Aufhebung führen.

#### 5 RISIKEN FÜR GESUNDHEIT, KULTURGÜTER UND UMWELT

Bei Aufhebung des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Einhaltung der einschlägigen Vorgaben zum Brandschutz keine Unfälle oder Katastrophen und damit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter und die Umwelt zu erwarten.

## 6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

---

### **Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Darstellung der planungsrechtlichen Ausgangssituation und Vorgaben wurden der bestehende Bebauungsplan, Flächennutzungsplan sowie übergeordnete Planungen ausgewertet und berücksichtigt.

Erstellt:  
Dieter Gründonner  
Odernheim am Glan, 29.04.2021

ENTWURF