

# **Stadt Meisenheim Verbandsgemeinde Nahe-Glan**

## **2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Liebfrauenberg“**

**Textfestsetzungen  
Begründung  
Umweltbericht**

**Fassung für die Bekanntmachung  
gemäß § 10 (3) BauGB**

**Stand: Mai 2023**

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Meisenheim**

**Stadt-Land-plus GmbH**

**Büro für Städtebau  
und Umweltplanung**

**Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de**



## Inhaltsverzeichnis

<b>A) TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>B) BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>1. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>14</b>
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	14
1.2 Bauleitplanverfahren .....	15
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	15
1.4 Bestandssituation.....	17
<b>2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche und regionale Planung</b> .....	<b>20</b>
<b>3. Planinhalte</b> .....	<b>25</b>
3.1 Städtebauliche Kenndaten .....	26
3.2 Art der baulichen Nutzung .....	26
3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	26
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	27
3.5 Nebenanlagen.....	28
3.6 Garagen und Stellplätze .....	28
3.7 Private Grünflächen .....	28
3.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	29
3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	29
3.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	30
3.11 Verkehrliche Erschließung.....	31
<b>4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>31</b>
Wasserversorgung.....	31
Abwasserbeseitigung .....	31
Energieversorgung .....	31
Telekommunikation .....	31
Abfallentsorgung.....	31
Andienung .....	32
<b>B) Umwelt- und Naturschutz</b> .....	<b>33</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>33</b>
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen .....	33
1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes .....	33
<b>2. Grundlagenermittlung</b> .....	<b>35</b>
2.1 Naturräumliche Gliederung und Lage .....	35
2.2 Geologie und Boden .....	35
2.3 Klima .....	35
2.4 Wasserhaushalt .....	36
2.5 Fläche .....	36
2.6 Biotoptypen (Bestand) .....	37
2.7 Tierwelt.....	39
2.8 Biodiversität .....	41
2.9 Landschaftsbild, Erholung.....	42



2.10	Mensch, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter .....	42
2.11	Natürliches Wirkungsgefüge/Vorbelastungen im Plangebiet .....	42
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte .....</b>	<b>43</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	43
3.2	Bauleitplanung .....	46
3.3	Planung vernetzter Biotopsysteme .....	49
3.4	Schutzgebiete .....	49
3.5	Biotopkartierung Rheinland-Pfalz .....	49
<b>4.</b>	<b>Landespflegerische Zielvorstellungen .....</b>	<b>50</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>50</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>50</b>
6.1	Boden .....	50
6.2	Fläche .....	51
6.3	Wasser .....	51
6.4	Klima und Luft .....	52
6.5	Biotoptypen, Pflanzen .....	52
6.6	Tiere .....	55
6.7	Biologische Vielfalt .....	55
6.8	Landschaftsbild, Erholung (Schutzgebiete) .....	55
6.9	Mensch und menschliche Gesundheit .....	56
6.10	Schutzgebiete .....	57
<b>7.</b>	<b>Weitere Umweltauswirkungen (Prognose) .....</b>	<b>57</b>
7.1	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	57
7.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	57
7.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) .....	57
7.4	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen .....	57
7.5	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	57
<b>8.</b>	<b>Landschaftspflegerische Maßnahmen .....</b>	<b>58</b>
<b>9.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>58</b>
<b>10.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>59</b>

## Anlagen

- Planzeichnung



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)



- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550).



## **A) TEXTFESTSETZUNGEN**

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich dem Zweck dienende Nutzungen, z.B.:

- Wohneinheiten für Pflegepatienten und Angehörige,
- Betriebsräume ambulanter Pflege,
- Wohnungen für Mitarbeiter,
- Erschließungsanlagen,
- Versorgungsanlagen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,6
Geschossflächenzahl	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II

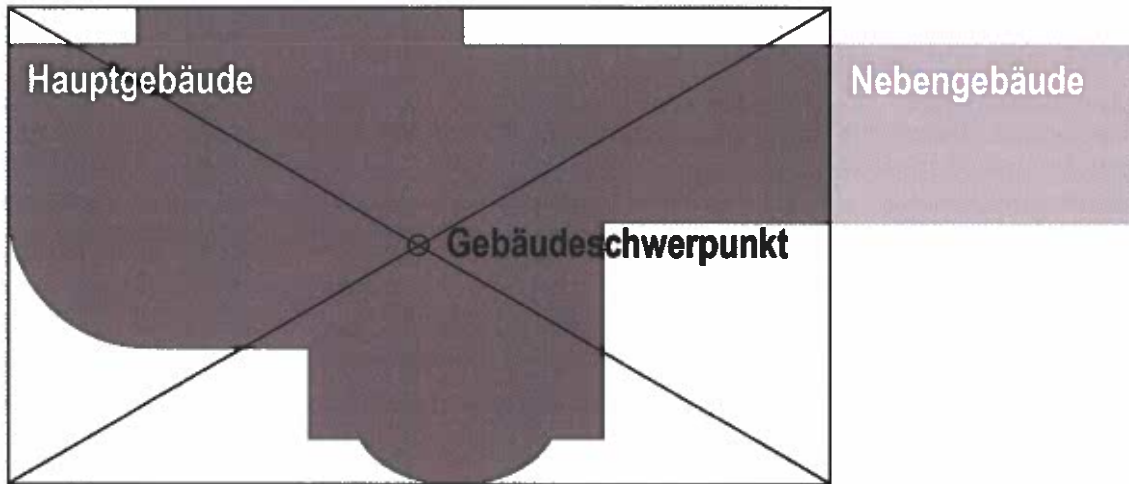
#### **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

#### **4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf 10,0 m beschränkt (vgl. auch II. 5.).

Sie wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche in Relation zum anstehenden Gelände, festgelegt über Höhenlinien in der Planzeichnung, festgelegt. Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.



Darstellung des Gebäudeschwerpunktes

#### Oberer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Dachaufbauten wie Antennen, Aufzugsanlagen oder Schornsteine.

#### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Der außerhalb der Baugrenzen gelegene Bereich ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

#### **6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Innerhalb der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen nicht zulässig.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO sind auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine entgegenstehenden Festsetzungen bestehen.

#### **7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Ein direkter Anschluss von Stellplätzen oder überdachten Stellplätzen/Garagen an die Straße „Liebfrauenberg“ ist nicht zulässig.

#### **8. Flächen für private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Entsprechend der Planzeichnung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Zulässig sind alle zweckgebundenen Anlagen.



**9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Außengebietswasser ist entsprechend der Planzeichnung ohne Schädigung Dritter über anzulegende, naturnahe Entwässerungsmulden aufzunehmen und in die vorhandenen Vorfluter bzw. Entwässerungsanlagen östlich und westlich des Plangebiets abzuleiten. Die Entwässerungsmulde stellt keine Überflutungsschutzmaßnahme für extreme Starkregenereignisse dar.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**

**1. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 0° - 38° zulässig. Dächer mit einer Dachneigung < 15° sind zu begrünen, wenn nicht eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert wird, die mindestens 50 % der gesamten Dachfläche einnimmt.

**2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch als Grünflächen mit lebenden Pflanzen anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege, Zufahrten und Traufstreifen.

**3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen im Anschluss an die Straße „Liebfrauenberg“ dürfen eine Höhe von 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Einfriedungen, die keine Stützmauern sind, müssen blickdurchlässig ausgeführt werden. Für Einfriedungen, die als Stützmauern wirken, gelten die Festsetzungen gemäß II. 4., Mauern ohne Stützmauerfunktion sind als Einfriedung entsprechend nicht zulässig.

**4. Gestaltung von Stützmauern (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Im Plangebiet sind Stützmauern allgemein zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen deren Errichtung entgegenstehen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,2 m über dem anstehenden Gelände sind zu begrünen. Hintereinander gelegene Stützmauern in Abständen von unter 3,0 m sind in ihrer Höhe summiert zu betrachten. Bei gestaffelten Stützmauern von in der Summe über 1,2 m ist jeweils mindestens ein Abstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Mauern einzuhalten.

**5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Der sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.





### III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

##### Fledermauskästen (als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Gemarkung Meisenheim, Flur 7, Flurstücke 26/9, 26/13

Ausgleichsfläche: -

Ausgleichsziel: Schaffung von Fledermausquartieren

Maßnahme: Die Maßnahme ist umzusetzen, bevor im Rahmen der geplanten baulichen Tätigkeiten ein Rückbau der 3 erhaltenen Gartenlauben erfolgt.

Es sind innerhalb des Plangebiets an Bäumen

- Höhlenquartiere 3 Stk.
- Spaltenquartiere 3 Stk.

so durch eine fachkundige Person<sup>1</sup> zu installieren, dass ein freier waagerechter Anflug und der Schutz vor Prädatoren gewährleistet ist. Die Quartiere sind auf engem Raum (maximal 20 m Umkreis) zu konzentrieren.

Ausgleich/Ersatz für: Fledermäuse

##### Sukzessionsflächen

Gemarkung Meisenheim, Flur 7, Flurstücke 26/9, 26/13

Ausgleichsfläche: 195 m<sup>2</sup>

Ausgleichsziel: Natürliche Entwicklung

Maßnahme: Der Bereich ist sich selbst zu überlassen, ein Rückschnitt oder entfernen von Aufwuchs oder eine gartenbauliche Gestaltung ist nicht zulässig.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope, Boden, Landschaftsbild, Arten des Waldrandes

### IV. HINWEISE

#### **Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen. In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der zuständigen Denkmalfachbehörde rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann.

---

<sup>1</sup> Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.



2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23. März 1978 - in der aktuellen Fassung - hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle, so weit als möglich, unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

#### **Baugrund**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke, wie die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) und DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Gründungsmaßnahmen empfohlen. In der Gemarkung Meisenheim ist untertägiger Abbau von Steinkohle dokumentiert, wobei eine räumliche Verortung des Bergwerksfeldes nicht möglich ist. Sollten im Plangebiet bei Bauarbeiten Hinweise auf stattgefundenen Bergbau auftreten, so wird die Erstellung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen durch qualifizierte Baugrundberater bzw. Geotechniker für das jeweilige Bauvorhaben zwingend empfohlen.

#### **Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

#### **Versorgungsleitungen/Elektrizität/Telekommunikation**

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 Begründung 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.

#### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen. Die Bäume sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand durch einen fachkundigen Gutachter auf Höhlen zu kontrollieren. Rückzubauende Gebäude sind vor dem Beginn der Arbeiten auf die Heimstätten von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, so sind die Arbeiten zu stoppen und die Obere Naturschutzbehörde zu informieren um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Um Kleintieren (z.B. Igel) Zugang zum Plangebiets zu ermöglichen, wird ein Bodenabstand von Zaunanlagen von wenigstens 10 cm empfohlen.

#### **Gehölzpflanzungen**

Im Sinne einer ökologisch verträglichen Planung empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde die Verwendung gebietsheimischer (Zone 4 Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben), standortgerechter Gehölzarten bei Pflanzungen innerhalb des Plangebiets. Entsprechende Arten können der nachfolgenden Liste entnommen werden:

##### **Bäume 1. Ordnung (Großbäume)**

botanisch	deutsch
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

##### **Bäume 2. Ordnung (Kleinbäume)**

botanisch	deutsch
-----------	---------



Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Franz. Ahorn, Burgenahorn
Betula pendula	Birke
Malus sylvestris	Waldapfel (Wildobst)
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche (Wildobst)
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne (Wildobst)
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere (Wildobst)
Sorbus aucuparia	Eberesche (Wildobst)
Sorbus domestica	Speierling (Wildobst)
Sorbus torminalis	Elsbeere (Wildobst)

#### Sträucher

##### botanisch

##### deutsch

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Klettergehölze

##### botanisch

##### deutsch

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Gartengeißblatt
Vitis vinifera	Weinrebe

#### Saatgut



Im Sinne einer ökologisch verträglichen Planung empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde die Verwendung gebietsheimischen (Region 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatguts (Regiosaatgut).

#### **Einsehen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften**

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Verbandsgemeinde Nahe-Glan, Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim eingesehen werden. Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan empfohlen.

#### **Leitungen**

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets (festgesetzt als Grünfläche) verlaufen offenbar nicht dokumentierte Leitungen des Wasserversorgers Stadtwerke Kaiserslautern GmbH. Vor Beginn von Bauarbeiten in diesem Bereich ist das weitere Vorgehen mit dem Versorger abzustimmen, um einen Wasserrohrbruch zu vermeiden.



## B) BEGRÜNDUNG

### 1. Grundlagen der Planung

#### 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,86 ha auf. Ziel ist die Anpassung der bestehenden Festsetzungen, um Wohngemeinschaften zur Intensivpflege im Gebiet unterbringen zu können. Hierzu wird ein Sonstiges Sondergebiet „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege“ festgesetzt.

Es liegt eine vorläufige Investorenplanung vor, die nachfolgend illustriert wird. Durch die Anpassung der Rahmendaten zur Bebauung kann eine geeignete Ausnutzung des Bereichs erfolgen, welche bislang nicht möglich ist. Hierdurch können entsprechende Investitionen künftig erfolgen.

Es kommt im Rahmen der Änderungen zu einer geringfügigen Erweiterung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes. Die Änderungen beschränken sich auf Baufenster und Gebietstyp (Misch- zu Sondergebiet), sowie Festsetzungen zu Grünflächen.



Abb. 1: Übersichtsplan der überarbeiteten Architektenplanung, ohne Maßstab



## **1.2 Bauleitplanverfahren**

### **Verfahrensschritte**

Der Rat der Stadt Meisenheim hat die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Liebfrauenberg“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) am 09.12.2020 durch den Stadtrat Meisenheim beschlossen, der Beschluss wurde am 22.04.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 23.04.2021 bis 25.05.2021 durchgeführt, die Eingaben berücksichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde vom 18.02.2022 bis 25.03.2022 durchgeführt, die Eingaben berücksichtigt.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,86 ha große Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich des Gesundheitszentrums Glantal an einem stark hängigen (im Schnitt 20 % Gefälle), nach Norden hin exponierten Hang. Nach Norden hin grenzt der Siedlungskörper entlang der namensgebenden Straße „Liebfrauenberg“ zusammen mit einem bewaldeten Talbereich an. Nach Osten und Süden hin erstrecken sich ein Waldstreifen und Wiesenfluren.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Meisenheim, Flur 7, Flurstücke 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13 (Teilfläche), 32/2, 32/4, 184/18,



Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich



Abb. 3: Lage der Gebiete, Ausschnitt aus der TK25, angepasster Auszug LANIS 31.03.2021, unmaßstäblich





#### 1.4 Bestandssituation

Stadt	Meisenheim
Kreis	Bad Kreuznach
Einwohnerzahl	2796 (31.12.2019) <sup>2</sup>
Lage	„Scheidenberge“: Lage inmitten des Siedlungskörpers von Meisenheim. Lage ca. 170 m ü. NHN.  „Liebfrauenberg“: Bereich zwischen Glantalklinik im Westen und Wohnbebauung im Norden, sowie Wiesen und Wälder im Osten und Süden. Lage ca. 200-215 m ü. NHN.
Fließgewässer	Durch die Stadt fließt der Glan und teilt den Siedlungskörper in Nord-Süd-Richtung.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Um Meisenheim verläuft die B 420, die K 65 verläuft südlich teils durch den Siedlungskörper. Eine direkte Erschließung der Plangebietsbereiche über das übergeordnete Straßennetz besteht nicht.
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Raumbach Westen: Desloch, Breitenheim Süden: Odenbach, Reiffelbach Osten: Callbach

<sup>2</sup> <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat> abgerufen 31.03.2021



Abb. 4: Blick Richtung Nordwesten quer über das Plangebiet



Abb. 5: Blick Richtung Nordosten quer über das Plangebiet



Abb. 6: zerfallende Gartenlaube zentral im Plangebiet



Abb. 7: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet



## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche und regionale Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RRÖP 2014). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Planungen sehen die Entwicklung eines **Sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege“ vor. Hierzu sollen mehrere Gebäude mit 2 Vollgeschossen in dem stark hängigen Gelände errichtet werden. Die unmittelbare Nähe zum Gesundheitszentrum Glantal stellt dabei ein wesentliches Element des Konzeptes dar. Die Lage des Plangebiets ist damit für die Planung absolut wesentlich.

### Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Stadt Meisenheim gehört zur Verbandsgemeinde Nahe-Glan und liegt im Kreis Bad Kreuznach. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen getroffen:

#### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Stadt Meisenheim folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

<b>Raumstrukturgliederung:</b>	ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
<b>Räume mit altersspezifischen Aspekten</b>	Gebiet mit Problemlage (65- bis 80-jährige)
<b>Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche:</b>	kooperierende Mittelzentren Meisenheim
<b>Freiraumschutz:</b>	keine besondere Aussage
<b>Landschaftstyp:</b>	Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge
<b>Erholungs- und Erlebnisräume:</b>	keine besondere Aussage
<b>Historische Kulturlandschaften:</b>	keine besondere Aussage
<b>Biotopverbund:</b>	Verbindungsfläche Gewässer
<b>Grundwasserschutz:</b>	Gewässer
<b>Hochwasserschutz:</b>	randlich landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
<b>Klima:</b>	keine besondere Aussage
<b>Landwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Forstwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Rohstoffsicherung:</b>	keine besondere Aussage
<b>Erholung und Tourismus:</b>	landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
<b>Funktionales Verkehrsnetz</b>	überregionale Verbindung



Das Plangebiet befindet sich in erheblichem Abstand zur Nahe, ca. 50 m oberhalb von dieser. Biotopverbundflächen im Zusammenhang mit dieser sind entsprechend von der Planung nicht betroffen. Die Entwicklung des Mittelzentrums Meisenheim mit Sondergebietsflächen auf bereits in Bebauungsplänen geregelten Bereichen entspricht grundsätzlich den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV.

Zur Thematik der nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden vom Landesentwicklungsprogramm die Ziele 31-34 beschrieben. Allgemein wird auf eine optimierte Flächennutzung, Innenentwicklung und Schwellenwerte zur Wohnbauflächenentwicklung abgestellt. Die vorliegende Planung sieht die Änderung eines gemischten Gebietes hin zu einer Sonderbaufläche mit dem expliziten Ziel der Schaffung einer Pflegeeinrichtung, welche ein gemeinsames Wohnen mit Angehörigen ermöglicht, vor. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sinnvoll und letztlich auch erforderlich. Die Lage unmittelbar am zum Gesundheitszentrum Glantal erzeugt dabei einen einzigartigen Synergieeffekt, der nur am vorliegenden möglich ist. Der verpflichtend hohe Grünanteil im Plangebiet minimiert dabei die zulässige Versiegelung auf das unbedingt erforderlich Maß. Der Flächenverbrauch für das Projekt wird somit minimiert, der Standort ist zweckgebunden im Plangebiet erforderlich, Wohnbauflächen werden nicht ausgewiesen.

#### **Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ (RROP 2014)**

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinhessen-Nahe“ für die Stadt Meisenheim dargestellt:

<b>Entwicklung:</b>	Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Struktur
<b>Daseinsvorsorge</b>	verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum Meisenheim
<b>Nahbereiche:</b>	Meisenheim
<b>Grünzüge:</b>	knapp außerhalb regionalen Grünzugs
<b>Biotopverbund:</b>	Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
<b>Vogelzugkorridore, Vogel- schutz- und Rastgebiete:</b>	Vogelzug Hauptkorridor
<b>Grundwasserschutz:</b>	keine besondere Aussage
<b>Hochwasserschutz:</b>	außerhalb Überschwemmungsgefährdeter Bereich
<b>Klima:</b>	Luftaustauschbahn nach DWD
<b>Radonprognose:</b>	erhöhtes Radonpotenzial (40 – 200 kBq/m <sup>3</sup> ) mit lokal hohem (> 100 kBq/m <sup>3</sup> ) Radonpotenzial
<b>Landwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Forstwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Kulturlandschaften:</b>	keine besondere Aussage
<b>Erholung und Tourismus:</b>	regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume
<b>Straßennetz:</b>	regionale Verbindung

Der Plangebietsbereich befindet sich deutlich außerhalb von Überschwemmungsgebieten<sup>3</sup> und unterliegt keinen entsprechenden Gefährdungen.

<sup>3</sup> <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> abgerufen am 31.03.2021



Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets des regionalen Biotopverbunds. Ziele und Grundsätze werden in Z57 bis G64 dargelegt.

Das Plangebiet nimmt deutlich unter 1 ha Fläche in Anspruch – eine Fläche, die sich fast vollständig in einem bereits rechtsgültigen Bebauungsplan (1. Änderung Liebfrauenberg) befindet. Geht man dennoch von einer Raumbedeutsamkeit i.S.d. §3 Abs. 1 Nr.6 ROG aus, so ist der Grundsatz 60 des RROP Rheinhausen-Nahe näher zu betrachten. Den Belangen des Arten- und Biotopschutzes wird im Rahmen der Planung durch eine im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan intensivere Durchgrünung bei gleichzeitig geringerer effektiver Versiegelung Rechnung getragen – eine Maßnahme, die letztlich dazu führt, dass kein externer Ausgleichsbedarf erforderlich wird und entsprechend keine negativen Auswirkungen gegenüber den rechtsgültigen Planungen auslöst.

Das Plangebiet befindet sich randlich von Flächen für Erholung und Tourismus. Grundsätze und Ziele von G100 bis G121 beschäftigen sich mit einzelnen Aspekten. G106 beschreibt den Erhalt des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft. Die Planung befindet sich nicht an Wanderrouten oder touristisch relevanten Bereichen. Durch die Beschränkung der baulichen Höhen und einer nur sehr geringen, in jedem Falle erheblich geringeren optischen Exposition als die bestehenden Klinikbauten, ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf potenzielle Erholungswirkungen oder das Landschaftsbild auszugehen.

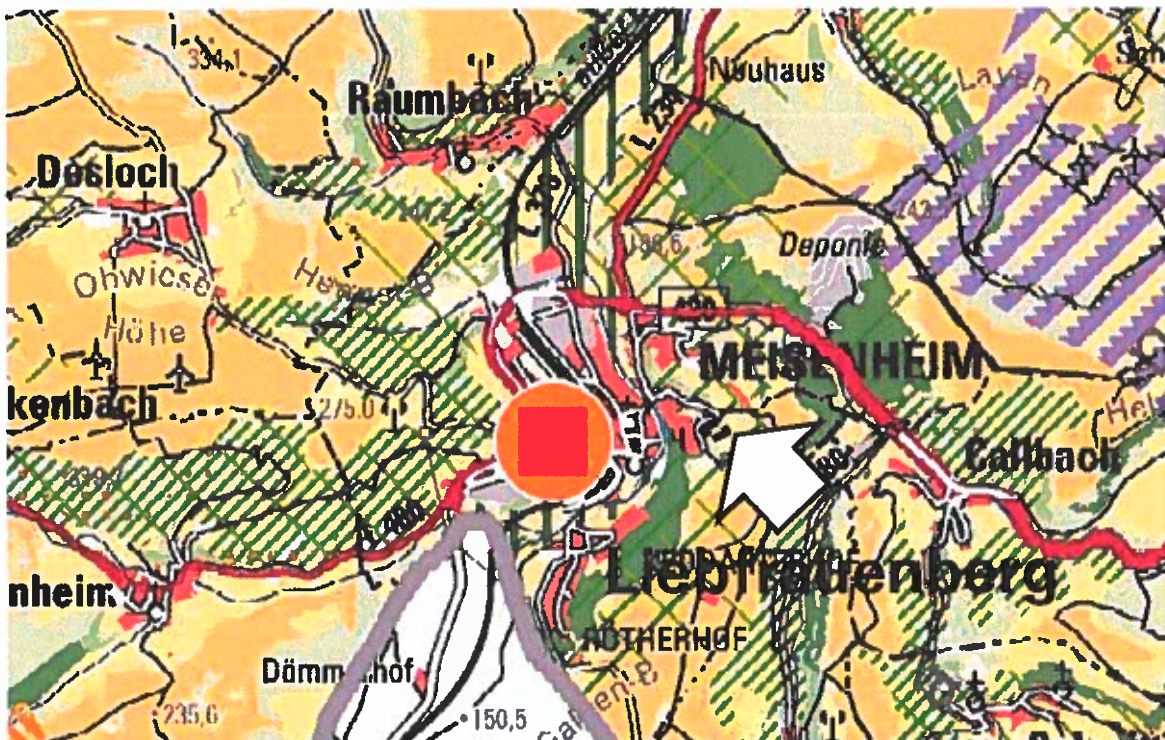


Abb. 8: Auszug aus dem RROP Rheinhausen-Nahe



## Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- sonstige Sondergebietsflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- nach § 24 LPfIG pauschal gesch. Fläche
- Straßenverkehrsflächen

Die geplante Nutzung „Sondergebietsflächen“ weicht hiervon ab. Es wird entsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Plangebiet streift randlich einen nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (heute nicht mehr in Kraft) geschützten Bereich. Das Ziel des Paragraphen ist der Schutz von Pflanzen und Tieren. Es werden außerdem konkret zu schützende Biotope benannt. Innerhalb des Plangebiets kommen keine der dort benannten Biotope vor. Aus dem Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz LANIS sind außerdem keine Daten zu einem Vorkommen gemäß dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG vorhanden. Es ist daher nicht von einer Betroffenheit relevanter Biotoptypen auszugehen, die Änderung daher unbedenklich.

Da sich das Plangebiet fast vollständig innerhalb eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans befindet und die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend im Parallelverfahren erfolgt, wurde keine Prüfung von Standortalternativen vorgenommen.

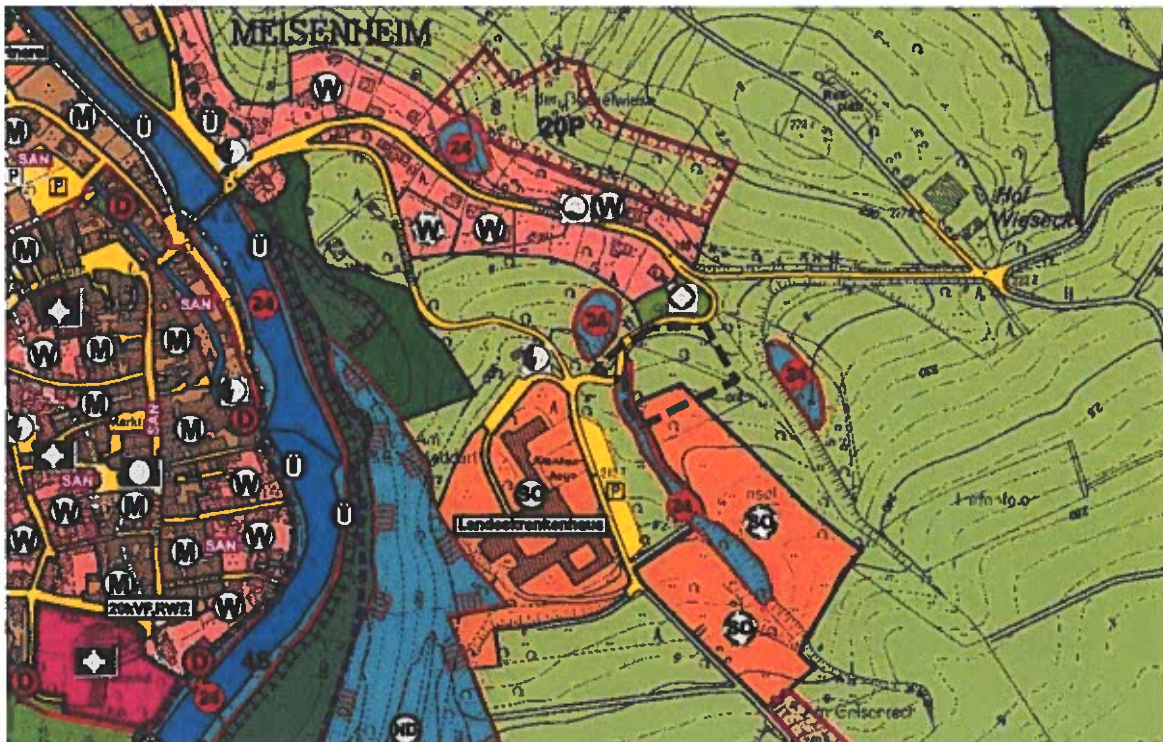


Abb. 9: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan  
Änderungsgebietsgrenzen ergänzt, unmaßstäblich



### Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans 1. Änderung „Liebfrauenberg“. Die 2. Änderung führt zu einer Umwidmung der Flächen hin zu einem sonstigen Sondergebiet und zu einer Erweiterung von ca. 712 m<sup>2</sup>.

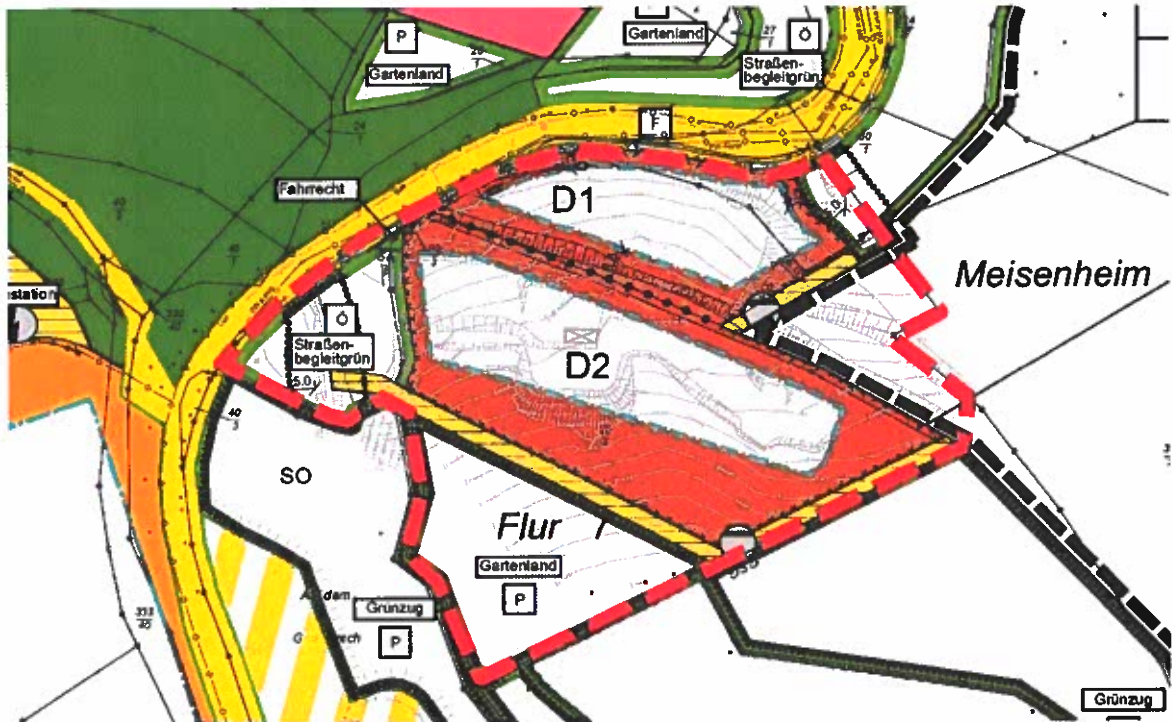


Abb. 10: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Liebfrauenberg“ mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (rot)





### 3. Planinhalte

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Entwicklung eines **Sonstigen Sondergebiets (SO)** mit der Zweckbestimmung „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege“. Aus der unmittelbaren Nähe zum Gesundheitszentrum Glantal ergeben sich für die Planung essenzielle Synergien. Im Rahmen von ersten Abstimmungen mit der Kreisverwaltung ergab sich die Notwendigkeit einer Änderung des Gebietstyps im Plangebietsbereich. Nachfolgend wird die Planung kurz erläutert.



**Abb. 11: Übersichtsplan der überarbeiteten Architektenplanung, ohne Maßstab**

Die Planung wurde seitdem komplett überarbeitet und sieht nunmehr eine Entwicklung von mehreren, deutlich kleineren Gebäuden mit je bis zu 2 Vollgeschossen vor. Für das stark hängige Gelände ist eine spezielle Erschließung geplant. Gärten für die Patienten und Angehörigen sollen ortsnah und weitgehend dezentral über das Plangebiet eingerichtet werden. Parkplätze werden nunmehr weit überwiegend unter den Gebäuden verortet sein. Eine zentrale Stellplatzanlage ist damit nicht mehr notwendig.

Es ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan folgende Änderungen:

- Plangebietsabgrenzung
- Misch- zu Sondergebiet
- Einführung einer maximalen Gebäudehöhe
- Bauweise von abweichend zu offen
- klarstellende Festsetzungen zu Stellplätzen
- Ausschluss sogenannter Schottergärten
- Begrünung von Stützmauern



### 3.1 Städtebauliche Kenndaten

<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	<u>Fläche</u>
Sondergebietsflächen „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege“	0,45 ha
Private Grünflächen „Garten“	0,35 ha
Flächen für Versorgungsanlagen „Abwasser“	0,05 ha
Ausgleichsflächen „Sukzessionsfläche“	0,02 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,86 ha</b>

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

In Rücksprache mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach ergab sich die Notwendigkeit zur Änderung des Gebietstyps von „Mischgebiet“ hin zu einem sonstigen Sondergebiet. Hierdurch kann die Zweckbestimmung konkret mit „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege“ festgelegt werden. Somit sind nur Nutzungen, die diesem Zweck dienen, zulässig. Die Textfestsetzungen nennen hierzu einige Beispiele:

- Wohneinheiten für die Pflegepatienten stellen den Kern des Konzepts dar. Pflegende Angehörige können mit den Patienten zusammenleben und werden gewissermaßen ambulant direkt vor Ort von Pflegepersonal unterstützt.
- Die Betriebsräume ambulanter Pflege sind notwendig, um den Pflegebetrieb zu ermöglichen. Da die Pflege in den Wohnungen der Patienten vor Ort stattfindet, besteht ein ambulanter Character. Pflege auch außerhalb des Plangebiets ist ebenfalls möglich.
- Im Rahmen ambulanter Pflege ist ein Wohnen von Pflegekräften vor Ort nicht unüblich. Dies soll auch im vorliegenden Konzept ermöglicht werden.
- Erschließungsanlagen umfasst die interne Anbindung des Plangebiets an das Verkehrsstraßennetz. Die Andienung der Gebäude wird zukünftig über diese Erschließung erfolgen.
- Versorgungsanlagen umfassen z.B. eine für das Gebiet erforderliche Transformatorstation.

Das Ziel des Plangebiets ist es entsprechend pflegebedürftigen Patienten zusammen mit Angehörigen und unterstützt durch Pflegekräfte eine Lebensstätte zu bieten.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19, 20 und 22 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Bauweise,
- Höhe baulicher Anlagen.

#### Grundflächenzahl

Das Ziel der Festsetzung der Grundflächenzahl ist eine effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen bei gleichzeitiger Beschränkung auf das notwendige Maß. Der bislang festgesetzte Wert von 0,6 bleibt unverändert bestehen. Die maximal zulässige versiegelte Fläche liegt dabei leicht unter den Vorgaben der 1. Änderung, eine Verträglichkeit der Planung i.S.d. Bodenschutzes ist damit gewährleistet.



#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (II). Der bislang festgesetzte Wert von 1,2 bleibt unverändert bestehen.

#### Geschosszahl baulicher Anlagen

Die festgesetzte Geschosszahl von II (2) entspricht den vorgesehenen Planungen und bleibt entsprechend unverändert bestehen.

#### Bauweise

Die bislang festgesetzte „abweichende“ Bauweise würde Fassadenlängen von über 50 m Länge zulassen. Geplant ist die Errichtung einzelner Gebäude mit erheblich geringeren Fassadenlängen. Aus diesem Grund wird die „offene“ Bauweise als der Planung angemessen festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Bislang bestehen keine Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Aufgrund der starken Geländeneigung von ca. 20 % werden für das Plangebiet entsprechende Festsetzungen getroffen, um eine Maßstäblichkeit der Bebauung gegenüber der Umgebung zu gewährleisten. Ebenfalls aufgrund der starken Geländeneigung wird dabei als Bezugspunkt der Gebäudeschwerpunkt in Relation zum Gelände gewertet. Andere feste Bezugspunkte sind wenig geeignet, da sie standortunspezifisch sind oder zu einer übermäßig hohen Regelungsdichte führen. Der Gebäudeschwerpunkt ermittelt sich über das Zentrum des kleinsten Rechtecks, welches um ein Hauptgebäude gezogen werden kann, kann also auch mit einfachen Mitteln geometrisch ermittelt werden. Nicht berücksichtigt werden hierbei untergeordnete Gebäudeteile. Der Begriff „untergeordnet“ lehnt sich dabei an die Definition der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, entsprechend sind Gebäudeteile gemeint, die eingeschossig sind und nicht für einen Aufenthalt oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, z.B. Garagen, Aufzugsschächte, Wärmepumpen etc..

Aufgrund der zahlreichen vorgesehenen Gebäude und einer nicht im Rahmen des Bebauungsplans fertigzustellenden Planung ist eine gebäudespezifische Festsetzung nicht umsetzbar. Unter Berücksichtigung der bestehenden Begrenzung auf 2 Vollgeschosse ist mit der festgesetzten Höhe von 10 m die geplante Bebauung sicher umsetzbar.

Über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird außerdem eine maximale sichtbare Fassadenhöhe festgesetzt, die eine Begrenzung derselben auf 10 m festlegt. Die sichtbare Gebäudefassade entspricht damit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe. Zusammen mit den Festsetzungen zur Begrünung von Stützmauern wird damit eine landschaftsverträgliche Planung sichergestellt.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Allgemein werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen dargestellt. Hierdurch wird eine hinreichende Bebaubarkeit entsprechend der vorliegenden Planung gewährleistet, aber auch gleichzeitig auf diese beschränkt.

Da die Planung die Errichtung mehrerer kleiner Gebäude vorsieht wird eine „offene“ Bauweise festgesetzt. Eine Bebauung ist nur mit Grenzabstand zu umliegenden



Grundstücken möglich und es besteht eine Begrenzung der Fassadenlänge auf maximal 50 m Länge. Mit der Festsetzung wird eine ausreichende Bebaubarkeit gewährleistet, gleichzeitig werden Einschränkungen städtebaulicher Art vorgenommen, um den vorgesehenen Gebietscharakter zu gewährleisten.

Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, welche in § 8 die Ermittlung notwendiger Abstandsflächen gegenüber anderen Grundstücken erläutert.

### **3.5 Nebenanlagen**

Grundsätzlich soll ein hoher Grad an Freiheit bezüglich der Errichtung sogenannter Nebenanlagen bestehen. Nebenanlagen können z.B. Zisternen, Gartenlauben, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Mülltonnenstandplätze oder auch Swimming-Pools sein. Einschränkungen ergeben sich aus einer Bebauung entgegenstehenden Festsetzung (Festsetzung von Ausgleichsflächen) sowie entlang der Straße „Liebfrauenberg“. Gründe für die letzteren Restriktionen leiten sich davon ab, dass entlang der Erschließungsstraße eine private Freiflächennutzung erfolgen soll, der Siedlungskörper damit einen offenen Charakter behält und ein einheitliches Gesamtbild mit der Bestandsbebauung ergibt.

### **3.6 Garagen und Stellplätze**

Die Regelungen zu Garagen und Stellplätzen werden vereinfacht und präzisiert. Allgemein sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grund hierfür ist, dass Hochbauten zur Unterbringung von Fahrzeugen im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden sollen und nicht losgelöst von diesen das Gebiet dominieren sollen.

Gleichzeitig umfassen die Baugrenzen weite Bereiche des Gebiets, sodass gebietsintern, also von außen kaum oder nicht sichtbar, weiterhin völlige Planungsfreiheit besteht.

Im Gegenzug sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderslautenden Festsetzungen (z.B. Bepflanzung, Grünflächen...) diesem entgegenstehen. Eine weitere Einschränkung ergibt sich durch den Ausschluss einer Errichtung von Stellplätzen direkt an der Straße „Liebfrauenberg“. Da das Plangebiet eine interne Erschließung erhält bzw. gruppierte Parkplätze auf hierfür vorgesehenen Flächen, primär unter den geplanten Gebäuden, ist die Errichtung von Stellplätzen unmittelbar an der Straße nicht erforderlich. Gleichzeitig stellt dies einen erheblichen Sicherheitsgewinn dar, da aufgrund der serpentinartigen Struktur der Straße in diesem Bereich eine nur begrenzte Einsehbarkeit in diese gegeben ist und das direkte Auffahren auf die Straße entsprechend erschwert ist.

### **3.7 Private Grünflächen**

Die Planung sieht die Errichtung verschiedener Gartenflächen vor. Um eine Umsetzung planungsrechtlich zu regeln, wird eine entsprechende Festsetzung der Grünanlagen auf privaten Grünflächen als „Garten“ getroffen. Eine Gestaltung der Flächen ist überwiegend frei, gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. 3.10) besteht einzig die Einschränkung, dass eine flächige Abdeckung mit Mineralstoffen und/ oder Folien nicht zulässig ist. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung der Flächen mit positiven



Wirkungen auf Lokalklima, Tier- und Pflanzenwelt, aber auch landschaftliche Verträglichkeit gewährleistet.

### **3.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Um Außengebietswasser schadlos abzuleiten und ein Einfließen in das Plangebiet zu verhindern, sind entsprechend der Planurkunde naturnah zu gestaltende Entwässerungsmulden anzulegen, welche in die westlich und östlich angrenzenden Vorfluter abzuschlagen sind. Eine Schädigung Dritter z.B. durch überhöhte Einleitungsmengen ist dabei zu vermeiden.

### **3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Stadtbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden.

#### **Dachgestaltung**

Ziel ist eine der Planung entsprechend weitgehend freie Gestaltung der Dächer im Plangebiet. Entsprechend werden die bestehenden Festsetzungen unverändert übernommen, Dächer können eine Neigung zwischen 0° und 38° aufweisen.

#### **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Ziel der Festsetzung ist es, eine Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten. Hierzu wird eine flächige Abdeckung von nicht überbauten Flächen mit Folien und oder Mineralstoffen, also sogenannte Schottergärten ausgeschlossen und eine Nutzung als Grünflächen mit lebenden Pflanzen festgesetzt. Wie bereits unter 3.7 beschrieben sind mit der Festsetzung zahlreiche positive Wirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden.

#### **Einfriedungen**

Die Festsetzung entspricht entlang der Straße „Liebfrauenberg“ der bestehenden Festsetzung mit einer Limitierung auf Blickdurchlässigkeit. Hierdurch wird ein offener Charakter des Plangebiets gewährleistet, es ist entsprechend nicht möglich z.B. Folien über Zaunanlagen zu ziehen oder blickdichte Holzelemente zu nutzen.

Gleichzeitig sind Hecken weiterhin zulässig. Es wird außerdem auf spezielle Festsetzungen zu Stützmauern verwiesen. Dies ist aufgrund des stark abfallenden Geländes erforderlich. Mauern, die nicht dem Abfangen des Geländes dienen, also keine Stützmauern sind, sind nicht als Einfriedungen zulässig.

#### **Gestaltung von Stützmauern**

Aufgrund des bewegten Geländes ist die Errichtung von Stützmauern zu erwarten. Da diese eine ähnliche optische Wirkung wie Gebäudefassaden aufweisen und sich je nach



Betrachtungswinkel optisch mit diesen addieren können, werden Festsetzungen zu einer Begrünung ab einer Höhe von 1 m getroffen. Hierdurch können Stützmauern mit einer landschaftlich angepassten Gestaltung des Plangebiets in Einklang gebracht werden. Dabei sind Stützmauern mit geringen Abständen (geringer als 3,0 m) gemeinsam zu betrachten, da sie eine optische Einheit bilden und den Eindruck einer durchgehenden Mauerscheibe erwecken können. Dies gilt nur für hintereinander gelegene Stützmauern, nicht für solche, die nebeneinander liegen und daher keinen gestapelten optischen Effekt aufweisen.

Um eine Begrünung bei gestaffelten Stützmauern zu ermöglichen, ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zwischen den Mauern vorzusehen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Vermeidung der Begrünungsregelung durch gestaffelte Stützmauern ausgeschlossen.

Beispiel: 2 geplante Stützmauern von 0,9 m Höhe befinden sich in einem Abstand von 1,5 m hintereinander. Aufgrund des Abstandes unter 3,0 m sind die Mauern trotz ihrer einzeln unter 1,2 m liegenden Höhe zu begrünen, da sie in der Summe 1,8 m ( $2 \cdot 0,9$  m) hoch erscheinen.

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die maximale festgesetzte Höhe von Bauwerken im Plangebiet beträgt 10,0 m. Diese Höhe bemisst sich nach dem sogenannten Gebäudeschwerpunkt, welcher in vereinfachter Form das Zentrum des Gebäudes darstellt. Aufgrund des stark bewegten Geländes besteht ein erheblicher Unterschied der sichtbaren Fassade berg- und talseits. Da die optisch wirksame Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt sein soll (wie auch über die Gebäudehöhenfestsetzung geregelt) findet eine Begrenzung der sichtbaren Fassadenhöhe statt.

### **3.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Im Kapitel Umweltbericht werden die Maßnahmen ebenfalls ausgeführt und erläutert.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**Fledermauskästen:** Aufgrund eines nicht auszuschließenden Vorkommens von Fledermäusen in den Gartenlauben des Plangebiets werden vorgezogene Maßnahmen in Form eines Hängens von Fledermauskästen am östlichen Rand des Plangebiets erforderlich. Je Laube ist vor deren Rückbau jeweils 1 Höhle und ein Spaltenquartier zu hängen und für mindestens 10 Jahre zu unterhalten. Die 10 Jahre stellen eine (großzügige) Schätzung für die Lebensdauer der Lauben ohne weitere Eingriffe im Gebiet dar. Insgesamt sind es 6 Kästen, die in einem maximal 20 m weiten Bereich zu konzentrieren sind, um eine Besiedlung zu vereinfachen. Das fachgerechte Hängen ermöglicht ein einfaches Anfliegen für die Tiere und Schutz vor Prädatoren wie Katzen.

**Sukzessionsfläche:** Der östliche Bereich des Plangebiets grenzt unmittelbar an einen Vorfluter an. Im 5 m Bereich des Gewässers wird entsprechend den Forderungen der Unteren Wasserschutzbehörde ein Streifen ausgewiesen, der sich selbst zu überlassen ist, eine sogenannte Sukzessionsfläche. Entsprechend ist eine gärtnerische Gestaltung in diesem Bereich ebenso unzulässig wie ein zurückschneiden oder Entfernen von Aufwuchs.



Ziel ist die Entwicklung eines standortangepassten, naturnahen Waldrandes im Bereich des Vorfluters.

### **3.11 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung findet über die Straße „Liebfrauenberg“ von Norden her statt. Eine interne Erschließung des Gebiets über private Verkehrsanlagen ist vorgesehen, wird aber im Sinne einer freien Planung nicht festgesetzt. Eine verkehrliche Erschließung ist entsprechend gesichert.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Bereich des geplanten Vorhabens soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets verlaufen offenbar nicht dokumentierte Leitungen des Versorgers Stadtwerke Kaiserslautern GmbH.

### **Abwasserbeseitigung**

Das geplante Vorhaben soll an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) der umgebenden Bebauung angeschlossen werden. Es sind keine öffentlichen Flächen zur Abwasserbewirtschaftung (z.B. Regenrückhaltebecken) vorgesehen. Einfließendes Außengebietswasser wird über ein anzulegendes Grabensystem in begrünter Erdbauweise in die seitlich des Plangebiets befindlichen Vorfluter abgeleitet.

### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Eine Stromleitung führt an der nördlichen Grenze des Plangebiet durch dieses. Hier wurde entsprechend ein Leitungsrecht für diese Stromtrasse festgesetzt.

### **Telekommunikation**

Die Fernmeldeversorgung neuer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.

### **Abfallentsorgung**

Das Plangebiet kann über die Straße „Liebfrauenberg“ von 3-achsigen Müllfahrzeugen angefahren werden: Die Entsorgung von Abfällen ist entsprechend gesichert. Es sind keine öffentlichen Flächen zur Aufstellung von Abfallbehältern vorgesehen, diese sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Details sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären.



### **Andienung**

Stellplätze werden im Rahmen der Ausführungsplanung näher behandelt. Eine entsprechende Nutzung von Flächen unter den Gebäuden ist vorgesehen.





## **B) Umwelt- und Naturschutz**

**Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen**

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,86 ha auf. Ziel ist die Anpassung der bestehenden Festsetzungen, um Wohngemeinschaften zur Intensivpflege im Gebiet unterbringen zu können. Hierzu wird ein Sonstiges Sondergebiet „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege“ festgesetzt.

Hierzu liegt eine vorläufige Investorenplanung vor. Durch die Anpassung der Rahmendaten zur Bebauung kann eine geeignete Ausnutzung des Bereichs erfolgen, welche bislang nicht möglich ist. Hierdurch können entsprechende Investitionen künftig erfolgen.

Es kommt im Rahmen der Änderungen zu einer geringfügigen Erweiterung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes. Die Änderungen beschränken sich auf Baufenster und Gebietstyp (Misch- zu Sondergebiet), sowie Festsetzungen zu Grünflächen.

#### **1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes**

##### **Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz**

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und - soweit erforderlich - wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

##### **Bundesbodenschutzgesetz**

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei Einwirkung auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Planung kommt es zu geringfügigen Erweiterungen von Flächendarstellungen für eine Bebauung (ca. 712 m<sup>2</sup>) über einen bereits rechtsgültigen Bebauungsplan hinaus, gleichzeitig findet eine Reduktion der maximal zulässigen Versiegelungen statt.



### **Baugesetzbuch**

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ermöglichen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln; auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Liebfrauenberg“ wird die Entwicklung des Siedlungsbereichs im nahen Umfeld des Gesundheitszentrums Glantal auf bereits im Rahmen eines Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen vorangetrieben. Mit der Schaffung von Wohngemeinschaften zur Intensivpflege werden Synergien mit dem Gesundheitszentrum genutzt, ähnliche Nutzungen konzentriert.

### **Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz**

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Durch die Planung kommt es zu keinen Eingriffen in Oberflächengewässer. Die überbaubaren Flächen befinden sich mindestens 10 m von Vorflutern entfernt. Durch die Planung kommt es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen gegenüber der Planung der 1. Änderung, eine Festsetzung zur Bewirtschaftung von Außengebietswasser besteht weiterhin.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die Anpassung und Erweiterung von Bauflächen (Sondergebietsflächen „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege“) wird keine relevanten Auswirkungen auf den Immissionsschutz haben.



## 2. Grundlagenermittlung

### 2.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft Saar-Nahe-Bergland im Übergangsbereich zwischen den Landschaftsräumen 193.140 Moschelhöhen und 193.13 Glantal.

Im Bereich von Meisenheim stellen offenliegende Felsformationen und das Glantal selbst die wesentlichen landschaftlichen Merkmale dar. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an das Gesundheitszentrum Glantal auf aufgelassenen Gartenanlagen, somit außerhalb landschaftlich bestimmender Merkmale.

### 2.2 Geologie und Boden<sup>4</sup>

Bodengroßlandschaft:	Bodengroßlandschaft mit hohem Anteil an Ton- und Schluffsteinen
Archivböden:	nein
Bodengruppe:	keine Angaben
Bodenart:	nordöstlicher Teil Lehm, angrenzend lehmiger Sand
Ackerzahl:	nordöstlicher Teil < 20, überwiegend keine Angaben
Nutzbare Feldkapazität:	keine Angaben
Radonpotenzial:	erhöhtes Radonpotenzial (40 – 200 kBq/m <sup>3</sup> ) mit lokal hohem (> 100 kBq/m <sup>3</sup> ) Radonpotenzial;
Rohstoffsicherung:	nein

Der Boden des Plangebiets stellt sich lehmig und von sehr geringer Bedeutung für die Landwirtschaft dar. Bodenfunktionen sind nur in sehr geringem und punktuelltem Umfang durch die zerfallenden Gartenlauben und entsprechende Versiegelungen sowie Abfälle vorbelastet. Der Standort weist dabei keine besonderen Qualitäten (z.B. Archivböden) auf. Ein Bodengutachten für das Plangebiet wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

### 2.3 Klima<sup>5</sup>

Jahresniederschlag:	500 - 650 mm
Tagesmitteltemperatur:	7,5 - 10°C

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von klimatischen Funktionsräumen. Das Plangebiet wird von Rodungsflächen mit klimameliorativer Wirkung eingenommen und befindet sich in einem stark hängigen Bereich. Hangabwärtsfließende Luftströme führen vorbei an der bestehenden Besiedlung in das Glantal. Aufgrund der Lage auf einem erhöhten Bereich mit 2 kleinen Taleinschnitten östlich und südwestlich, ist nicht von relevanten Wirkungen des Gebiets auf Kaltluftströme von außerhalb des Plangebiets auszugehen. Eine besondere Relevanz für das Klima von Meisenheim ist entsprechend nicht zu erwarten.

<sup>4</sup> [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=9](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9) Geoexplorer Boden Rheinland-Pfalz vom 13.04.2021

<sup>5</sup> <http://www.kwis-rlp.de/> vom 01.04.2021



## 2.4 Wasserhaushalt<sup>6</sup>

- außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten,
- Grundwasserlandschaften: Devonische Schiefer und Grauwacken,
- Grundwasserneubildung: Gering (69 mm/a),
- Grundwasserüberdeckung: Mittel.

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Glan mit mehreren hundert Metern Abstand.

Die Bedeutung des Schutzguts „Wasser“ im Plangebiet für den Naturhaushalt ist als gering anzusehen. Die Versickerung ist gering, Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

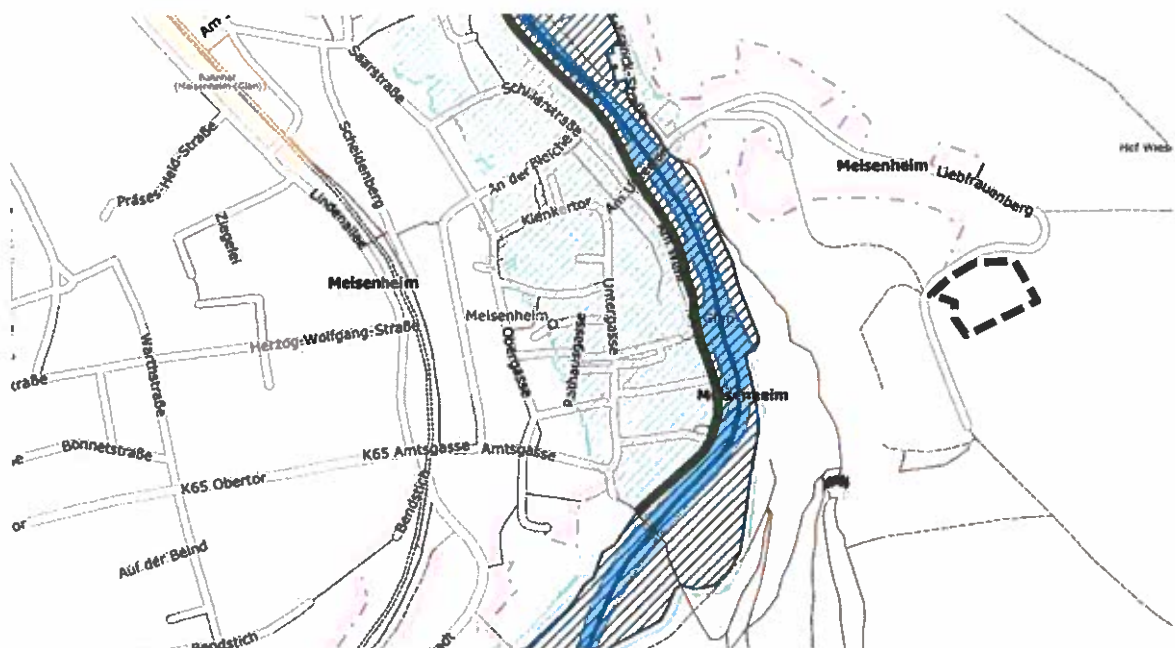


Abb. 12: Auszug aus dem Geoportal-Wasser mit Darstellung Überflutungs- und überflutungsgefährdeter Bereiche (blaue Schraffuren) in Relation zu den Teilbereichen.

## 2.5 Fläche

Das Plangebiet wird von Rodungsflächen, einem Zufahrtsbereich und einigen zerfallenden oder zerfallenen Gartenhäusern eingenommen. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt gering, eine Prägung durch menschliche Nutzung (Garten) vorhanden, jedoch zunehmend weniger wahrnehmbar.

<sup>6</sup> <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 01.04.2021



## 2.6 Biotoptypen (Bestand)



Abb. 13: Biotop- und Nutzungstypenplan

### **AG2            Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)**

An das Plangebiet grenzt westlich ein schmaler Waldstreifen aus verschiedenen Laubbaumarten von Stangen- bis mittlerem Baumholz. Diese stocken innerhalb des Plangebiets ausschließlich an einer überaus steilen Erdböschung. Östlich grenzt ein Waldbestand aus zahlreichen unterschiedlichen Baumarten mit Individuen geringen Alters sowie einigen größeren Eichen (mittleres Baumholz), deren Kronen teils weit in das Plangebiet reichen, an. Aufgrund der erst vor Kurzem erfolgten Rodung im Plangebiet (1 Jahr) und der daraus resultierenden Belichtung ist bislang nur geringer Unterwuchs vorhanden.



Abb. 14: Wald an der östlichen Plangebietsgrenze im Hintergrund

---

**AT1** **Kahlschlagfläche**

Das Plangebiet wird fast vollständig von gerodeten, aufgelassenen Gartenflächen eingenommen. Die Rodung erfolgte im Winterhalbjahr 2019/2020, über das Jahr 2020 trieben zahlreiche Bäume wieder aus. Der Aufwuchs ist entsprechend gering und stark von Stockausschlägen und bereits im Gebiet ansässigen Arten wie Brombeeren aber auch Stauden wie gewöhnlicher Nelkenwurz und Brennesseln, sowie einjährigen Arten wie Klettenlabkraut geprägt.

---

**BF4** **Obstbaum**

Ein Flurstück im westlichen Teil des Plangebiets weist 4 noch relativ junge Obstbäume (Apfel, Pflaume, Kirsche) ohne besondere Merkmale wie Totholz oder Baumhöhlen auf.

---

**FPO** **Kanal**

Ebenfalls im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich am tiefsten Punkt eines Geländeeinschnitts ein Einlassbauwerk für einfließendes Wasser zur Querung der Straße „Liebfrauenberg“.



Abb. 15: Kanalbauwerk

---

**HN3 Ruine (zerfallende/zerfallene Gartenlauben)**

Über das Plangebiet verteilt befinden sich zahlreiche zerfallende oder zerfallene Gartenlauben mit einigen Aufhäufungen zugeordneter Abfälle (Folien, Gerätschaften aus Metall, Wellblech, Bitumenbahnen...).

---

**HM4c Parkrasen**

Der westlichste Teil des Plangebiets zwischen den Obstgehölzen wird als niedrig aufwachsender Parkrasen gepflegt. Eine Entwicklung hin zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese i.S.d. § 15 LNatSchG ist entsprechend auszuschließen.

---

**VB2 Feldweg (unbefestigt)**

Die Einfahrt zu den ehemaligen Gärten ist von Fahrspuren und verdichtetem Boden geprägt, weist jedoch nur unmittelbar an der Straße offensichtliche Bodenveränderungen durch das Einbringen von Schotter auf.

## 2.7 Tierwelt

Nachfolgend erfolgt eine kurze, überschlägige Prüfung auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten nach Gilden.



Kahlschlagfläche	Gartenlauben	Laubmischwald
<b>Säugetiere</b>		
Die Rodungsfläche der aufgelassenen Gärten weist keine besonderen Strukturmerkmale auf, der Aufwuchs ist noch niedrig und wird von ubiquitären Arten bestimmt. Das Plangebiet befindet sich angrenzend an Wohnbebauung und ein Klinikum. Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten ist entsprechend auszuschließen. Die Fläche stellt keinen geeigneten Lebensraum für planungsrelevante Tierarten wie Haselmaus, Fledermäuse oder Wildkatze dar, ein Vorkommen ist entsprechend auszuschließen.	Die Gartenlauben befinden sich in einem vor einem Jahr drastisch veränderten Lebensraum (Kahlschlagfläche). Die Gebäude sind entweder bereits zerfallen oder im Zerfall begriffen. Dennoch können Gartenlauben zumindest kurzfristig Quartier für Fledermäuse darstellen. Eine Relevanz der Lauben für Fledermäuse ist nicht sicher auszuschließen.	Innerhalb des Plangebiets befinden sich nur wenige Bäume. Diese weisen keine Baumhöhlen auf. Eine besondere Relevanz für die Artengruppe der Säugetiere ist auszuschließen.
<b>Vögel</b>		
Der Rodungsbereich stellt sich in seiner Struktur homogen als Brachfläche mit Aufwuchs aus Stauden, einjährigen und zahlreichen Gehölzen dar. Aufgrund dessen sowie der umgebenden Baumbestände ist der Bereich für Bodenbrüter ungeeignet. Da keine Bäume auf den Rodungsflächen bestehen, sind naturgemäß keine Bruten in Bäumen möglich. Das Plangebiet kann entsprechend als Jagdgebiet dienen, ist für Fortpflanzungsstätte jedoch ungeeignet.	Die Gartenlauben weisen eine nur geringe Höhe auf und sind für Prädatoren wie Hauskatzen gut zugänglich. Eine Besiedlung durch Brutpaare ist entsprechend unwahrscheinlich, jedoch nicht sicher auszuschließen.	An den östlichen und westlichen Enden des Plangebiets geht das Gebiet in Waldflächen über. Die hier befindlichen Bäume wiesen zum Zeitpunkt der Begehung (24.03.2021) keine Nester oder Horste auf. Eine grundsätzliche Besiedlung durch Vögel ist jedoch nicht sicher auszuschließen. Baumhöhlen kommen nicht vor.
<b>Amphibien</b>		
Es sind keinerlei Gewässer im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der erheblichen Entfernung zu für Amphibien geeigneten Gewässern ist nicht von einer relevanten Besiedlung auszugehen.	Die Gartenlauben stellen einen potenziellen Rückzugsort für Amphibien dar, aufgrund der Lage ist jedoch nicht mit relevanten Vorkommen zu rechnen.	Der angrenzende Laubmischwald könnte theoretisch Lebensraum von Arten wie Erdkröten darstellen. Aufgrund der erheblichen Entfernung zu für die Art geeigneten Laichgewässern sowie die zersplitterten Strukturen direkt im Siedlungsumfeld ist nicht von einem relevanten Lebensraum auszugehen.





Kahlschlagfläche	Gartenlauben	Laubmischwald
<b>Reptilien</b>		
Der Bereich stellte sich bis vor einem Jahr stark überwachsen dar und weist eine starke Nordexposition auf. Eine Besiedlung der Kahlschlagflächen ist aufgrund der sehr geringen Eignung für planungsrelevante Reptilien nicht zu erwarten.	Steinschutt in Form der Ruinen von Gartenlauben kann einen Lebensraum für Reptilien darstellen. Aufgrund der Nordexposition des Gebiets und des bis Ende 2019 dichten Bewuchses des Plangebiets ist nicht von einer kurzfristigen Besiedlung auszugehen, zumal der Lebensraum aufgrund des bereits wieder erfolgenden Aufwuchses eine nur sehr geringe Eignung für planungsrelevante Reptilien aufweist.	Innerhalb des Plangebiets befinden sich nur wenige Bäume. Eine Eignung für planungsrelevante Reptilienarten ist nicht erkennbar.
<b>Insekten/Spinnen</b>		
Aufgrund der Rodung vor nur einem Jahr ist nicht von einer Besiedlung des Gebiets mit Altholzkäfern auszugehen. Auf den entstandenen Brachflächen bestehen keine besonderen Lebensraumbedingungen, die das Vorkommen planungsrelevanter Arten erwarten lassen.	Entsprechend der Aussagen zu den Kahlschlagflächen existieren keine besonderen Lebensraumbedingungen, die ein Vorkommen planungsrelevanter Arten erwarten lassen.	Die vorkommenden Eichenbäume könnten theoretisch eine Nahrungsquelle für adulte Hirschkäfer darstellen, geeignete Strukturen für die Larvenstadien fehlen jedoch, sodass ein Vorkommen allgemein nicht zu erwarten ist. Entsprechend der Aussagen zu den Kahlschlagflächen existieren keine besonderen Lebensraumbedingungen, die ein Vorkommen planungsrelevanter Arten erwarten lassen.
<b>Fische/Krebse/Rundmäuler/Muscheln</b>		
Es kommen keine Gewässer im Plangebiet vor.	Es kommen keine Gewässer im Plangebiet vor.	Es kommen keine Gewässer im Plangebiet vor.

Insgesamt sind die vorkommenden Lebensräume für planungsrelevante Arten von geringer Relevanz. Einzig die Überreste von Gartenlauben könnten für Fledermäuse ein temporäres Quartier darstellen. Zum Zeitpunkt der Begehung März 2021 waren 3 Lauben von potenzieller Relevanz, allerdings bereits stark verfallen.

## 2.8 Biodiversität

Das Plangebiet wird von einer seit 1 Jahr aufgewachsenen Kahlschlagfläche dominiert. Entsprechende Brachflächen sind ubiquitär, das Arteninventar durch die frühere Nutzung als Gärten geprägt. Eine besondere Biodiversität ist entsprechend nicht zu erwarten.



## 2.9 Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld des Gesundheitszentrums Glantal, welches mit seiner Exposition und Größe die nähere Umgebung dominiert. Das Plangebiet ist auf 3 Seiten überwiegend von hoch aufgewachsenen Gehölzen eingefasst und nur nach Norden hin zur offenen Landschaft hin exponiert. Nach Nordosten hin ist ein Windpark gut sichtbar. Wanderwege kommen im Plangebiet nicht vor.

## 2.10 Mensch, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet wird von zwischenzeitig gerodeten, seit längerer Zeit aufgegebenen Gartenflächen eingenommen und unterliegt aktuell keiner Nutzung.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## 2.11 Natürliches Wirkungsgefüge/Vorbelastungen im Plangebiet

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung, mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt, ist durch die anthropogene Nutzung beeinflusst (ehemalige Gartennutzung, Rodungsfläche). Aufgrund der siedlungsnahen Lage ist von relevanten Belastungen durch Störungen auszugehen.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Beseitigung	<p><b>Boden:</b> Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat, Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung.</p> <p><b>Klima:</b> Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO<sub>2</sub> bindenden Strukturen.</p> <p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Geringer Verlust von strukturierenden Elementen des Landschaftsbilds.</p> <p><b>Mensch:</b> In geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfelds bzw. von Objekten zur Naturerfahrung.</p>
Boden: Versiegelung, Schadstoffeinträge	<p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Verlust von Lebensraum, Substratverlust</p> <p><b>Wasser:</b> Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser.</p> <p><b>Klima:</b> Verlust eines temperatur- und feuchteausgleichend wirkenden Stoffes.</p> <p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Verlust eines landschaftstypischen Elements (aufgelassene Gärten).</p> <p><b>Mensch:</b> Substratverlust, Gefahr der Aufnahme von Schadstoffen über Nahrungspflanzen oder direkten Kontakt.</p>



<p><b>Wasser:</b> Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels</p>	<p><b>Boden:</b> Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung.  <b>Tiere und Pflanzen:</b> Schadstoffdeposition, Veränderung der Standortbedingungen.  <b>Klima:</b> Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene.  <b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Veränderung des Landschaftsbilds durch geänderte Grundwasserverhältnisse.  <b>Mensch:</b> Gefahr von Trinkwasserverschmutzung.</p>
<p><b>Klima:</b> Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse</p>	<p><b>Boden:</b> Lokale Veränderungen des Bodenwasserregimes, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen.  <b>Tiere und Pflanzen:</b> Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen.  <b>Landschaftsbild/Erholung:</b> keine spürbaren Wechselwirkungen.  <b>Wasser:</b> Änderung von Abfluss und Grundwasserneubildungsverhältnissen .  <b>Mensch:</b> stärkere Belastung durch höhere Klimareize.</p>
<p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Störung/Beeinträchtigung</p>	<p><b>Boden:</b> keine spürbaren Wechselwirkungen.  <b>Tiere und Pflanzen:</b> keine spürbaren Wechselwirkungen.  <b>Klima:</b> keine spürbaren Wechselwirkungen.  <b>Wasser:</b> keine spürbaren Wechselwirkungen.  <b>Mensch:</b> Beeinträchtigung von Erholungswirkung und Regeneration.</p>
<p><b>Mensch:</b> menschliches Wirken</p>	<p><b>Boden:</b> Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste.  <b>Tiere und Pflanzen:</b> Regulation, Veränderung von Flora und Fauna.  <b>Klima:</b> klimatische Veränderungen.  <b>Landschaftsbild:</b> Veränderungen des Landschaftsbilds.  <b>Wasser:</b> Verschmutzung, Entnahme, Nutzung.</p>

### 3. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

##### Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Stadt Meisenheim gehört zur Verbandsgemeinde Nahe-Glan und liegt im Kreis Bad Kreuznach. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen getroffen:

##### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Stadt Meisenheim folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

<b>Raumstrukturgliederung:</b>	ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
<b>Räume mit altersspezifischen Aspekten</b>	Gebiet mit Problemlage (65- bis 80-jährige)



<b>Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche:</b>	kooperierende Mittelzentren Meisenheim
<b>Freiraumschutz:</b>	keine besondere Aussage
<b>Landschaftstyp:</b>	Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge
<b>Erholungs- und Erlebnisräume:</b>	keine besondere Aussage
<b>Historische Kulturlandschaften:</b>	keine besondere Aussage
<b>Biotopverbund:</b>	Verbindungsfläche Gewässer
<b>Grundwasserschutz:</b>	Gewässer
<b>Hochwasserschutz:</b>	randlich landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
<b>Klima:</b>	keine besondere Aussage
<b>Landwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Forstwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Rohstoffsicherung:</b>	keine besondere Aussage
<b>Erholung und Tourismus:</b>	landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
<b>Funktionales Verkehrsnetz</b>	überregionale Verbindung

Das Plangebiet befindet sich in erheblichem Abstand zur Nahe, ca. 50 m oberhalb von dieser. Biotopverbundflächen im Zusammenhang mit dieser sind entsprechend von der Planung nicht betroffen. Die Entwicklung des Mittelzentrums Meisenheim mit Sondergebietsflächen auf bereits in Bebauungsplänen geregelten Bereichen entspricht grundsätzlich den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV.

Zur Thematik der nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden vom Landesentwicklungsprogramm die Ziele 31-34 beschrieben. Allgemein wird auf eine optimierte Flächennutzung, Innenentwicklung und Schwellenwerte zur Wohnbauflächenentwicklung abgestellt. Die vorliegende Planung sieht die Änderung eines gemischten Gebietes hin zu einer Sonderbaufläche mit dem expliziten Ziel der Schaffung einer Pflegeeinrichtung, welche ein gemeinsames Wohnen mit Angehörigen ermöglicht, vor. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sinnvoll und letztlich auch erforderlich. Die Lage unmittelbar am zum Gesundheitszentrum Glantal erzeugt dabei einen einzigartigen Synergieeffekt, der nur am vorliegenden möglich ist. Der verpflichtend hohe Grünanteil im Plangebiet minimiert dabei die zulässige Versiegelung auf das unbedingt erforderlich Maß. Der Flächenverbrauch für das Projekt wird somit minimiert, der Standort ist zweckgebunden im Plangebiet erforderlich, Wohnbauflächen werden nicht ausgewiesen.

#### **Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ (RROP 2014)**

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinhessen-Nahe“ für die Stadt Meisenheim dargestellt:

<b>Entwicklung:</b>	Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Struktur
<b>Daseinsvorsorge</b>	verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum Meisenheim
<b>Nahbereiche:</b>	Meisenheim



<b>Grünzüge:</b>	knapp außerhalb regionalen Grünzugs
<b>Biotopverbund:</b>	Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
<b>Vogelzugkorridore, Vogel- schutz- und Rastgebiete:</b>	Vogelzug Hauptkorridor
<b>Grundwasserschutz:</b>	keine besondere Aussage
<b>Hochwasserschutz:</b>	außerhalb Überschwemmungsgefährdeter Bereich
<b>Klima:</b>	Luftaustauschbahn nach DWD
<b>Radonprognose:</b>	erhöhtes Radonpotenzial (40 – 200 kBq/m <sup>3</sup> ) mit lokal hohem (> 100 kBq/m <sup>3</sup> ) Radonpotenzial
<b>Landwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Forstwirtschaft:</b>	keine besondere Aussage
<b>Kulturlandschaften:</b>	keine besondere Aussage
<b>Erholung und Tourismus:</b>	regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume
<b>Straßennetz:</b>	regionale Verbindung

Der Plangebietsbereich befindet sich deutlich außerhalb von Überschwemmungsgebieten<sup>7</sup> und unterliegt keinen entsprechenden Gefährdungen.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets des regionalen Biotopverbunds. Ziele und Grundsätze werden in Z57 bis G64 dargelegt.

Das Plangebiet nimmt deutlich unter 1 ha Fläche in Anspruch – eine Fläche, die sich fast vollständig in einem bereits rechtsgültigen Bebauungsplan (1. Änderung Liebfrauenberg) befindet. Geht man dennoch von einer Raumbedeutsamkeit i.S.d. §3 Abs. 1 Nr.6 ROG aus, so ist der Grundsatz 60 des RROP Rheinessen-Nahe näher zu betrachten. Den Belangen des Arten- und Biotopschutzes wird im Rahmen der Planung durch eine im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan intensivere Durchgrünung bei gleichzeitig geringerer effektiver Versiegelung Rechnung getragen – eine Maßnahme, die letztlich dazu führt, dass kein externer Ausgleichsbedarf erforderlich wird und entsprechend keine negativen Auswirkungen gegenüber den rechtsgültigen Planungen auslöst.

Das Plangebiet befindet sich randlich von Flächen für Erholung und Tourismus. Grundsätze und Ziele von G100 bis G121 beschäftigen sich mit einzelnen Aspekten. G106 beschreibt den Erhalt des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft. Die Planung befindet sich nicht an Wanderrouten oder touristisch relevanten Bereichen. Durch die Beschränkung der baulichen Höhen und einer nur sehr geringen, in jedem Falle erheblich geringeren optischen Exposition als die bestehenden Klinikbauten, ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf potenzielle Erholungswirkungen oder das Landschaftsbild auszugehen.

<sup>7</sup> <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> abgerufen am 31.03.2021

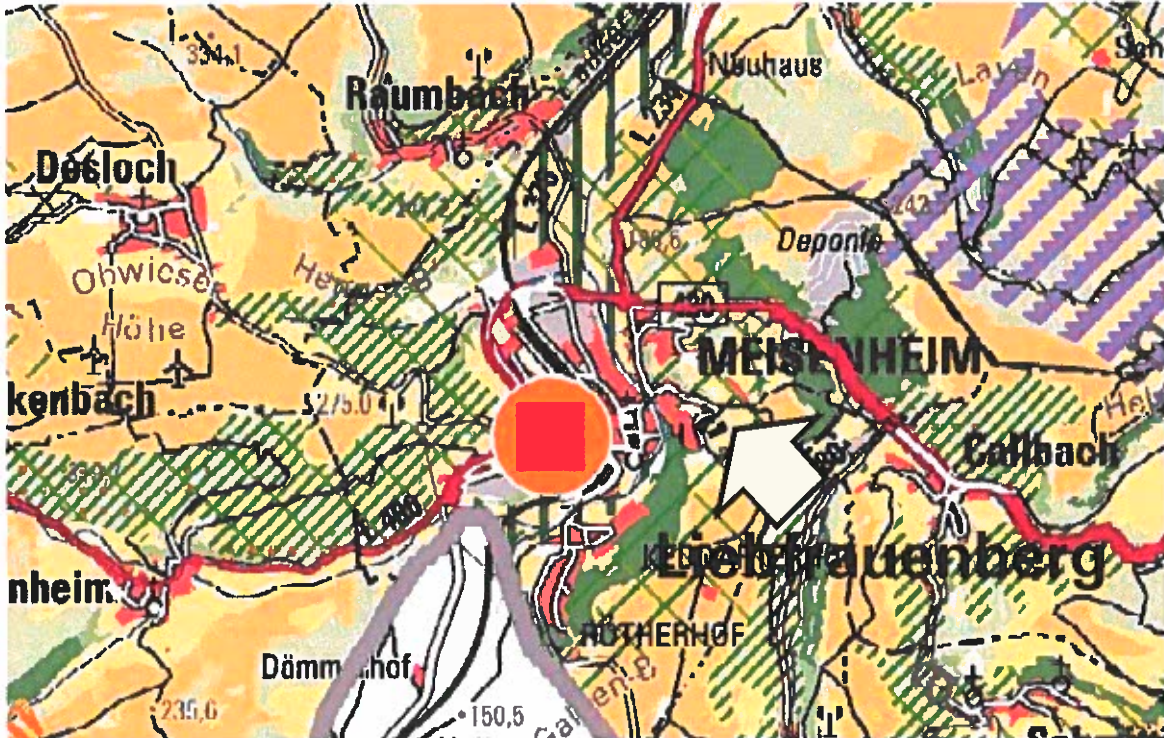


Abb. 16: Auszug aus dem RROP Rheinhausen-Nahe

### 3.2 Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- sonstige Sondergebietsflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- nach § 24 LPflG pauschal gesch. Fläche
- Straßenverkehrsflächen

Die geplante Nutzung „Sondergebietsflächen“ weicht hiervon ab. Es wird entsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Plangebiet streift randlich einen nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (heute nicht mehr in Kraft) geschützten Bereich. Das Ziel des Paragraphen ist der Schutz von Pflanzen und Tieren. Es werden außerdem konkret zu schützende Biotope benannt. Innerhalb des Plangebiets kommen keine der dort benannten Biotope vor. Aus dem Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz LANIS sind außerdem keine Daten zu einem Vorkommen gemäß dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG vorhanden. Es ist daher nicht von einer Betroffenheit relevanter Biotoptypen auszugehen, die Änderung daher unbedenklich.

Da sich das Plangebiet fast vollständig innerhalb eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans befindet und die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend im Parallelverfahren erfolgt, wurde keine Prüfung von Standortalternativen vorgenommen.

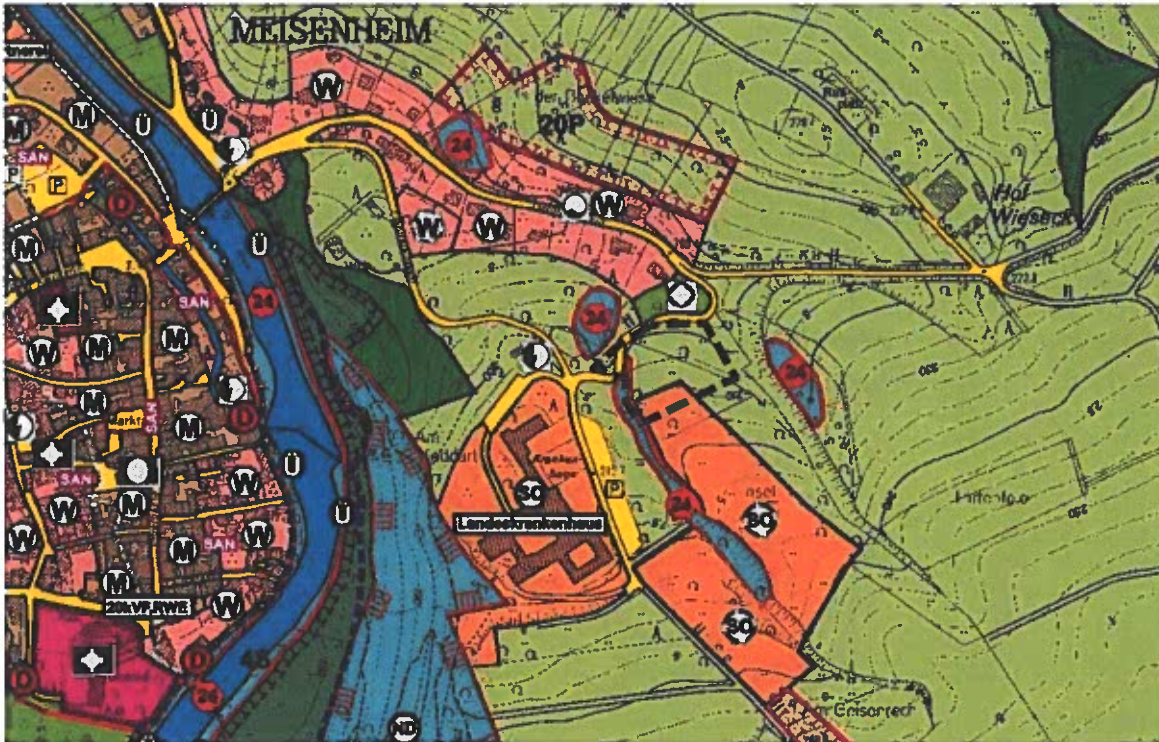


Abb. 17: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan Änderungsgebietsgrenzen ergänzt, unmaßstäblich

### Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans 1. Änderung „Liebfrauenberg“. Die 2. Änderung führt zu einer Umwidmung der Flächen hin zu einem sonstigen Sondergebiet und um ca. 712 m<sup>2</sup> erweitert.

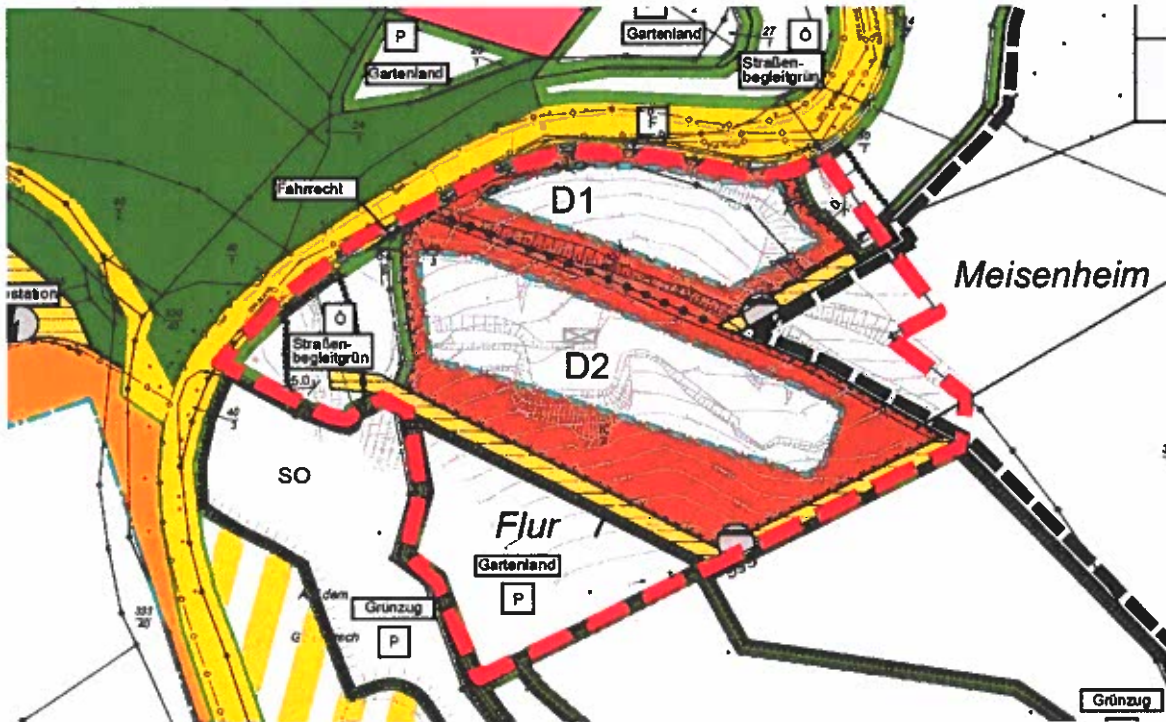


Abb. 18: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Liebfrauenberg“ mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (rot)





### 3.3 Planung vernetzter Biotopsysteme

Die Darstellung stellt für das Plangebiet Strauchbestände dar, randlich im Übergang zu übrigen Wäldern und Forsten im Osten und Wiesen und Weiden mittlerer Standorte im Süden. Es sind keine zur Entwicklung vorgesehenen Zielbereiche betroffen.



Abb. 19: Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme Kreis Bad Kreuznach 2019, ohne Maßstab

### 3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Schutzgebieten.

### 3.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von biotopkartierten Bereichen.



## 4. Landespflegerische Zielvorstellungen

### Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen;
- Extensivierung der Bewirtschaftung zur Sicherung von Böden und Grundwasser im Plangebiet;
- Verbesserung der Bodenverhältnisse durch Entfernen von Altlasten (Gartenhäuser)\*;
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers;

### Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge (Kaltluftströme)\*;

### Arten- und Biotopschutz

- Entwicklung von Biotopen (aufgelassene Gärten);

### Landschaftsbild/Erholung

- Entwicklung von aufgelassenen Gartenflächen\*;
- Eingrünung des Plangebiets zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild\*;

\* Zielvorstellung bei Realisierung von Vorhaben

## 5. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde in wenigen Jahren wieder überwachsen, die vor Ort befindlichen Gartenlauben würden weiter zerfallen und ein Wald würde sich langfristig entwickeln.

## 6. Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

### 6.1 Boden

#### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Beseitigung gewachsener Bodenprofile durch ein Entfernen des Oberbodens des Geländes;
- Nachteilige Veränderung überwiegend intakter Bodeneigenschaften;
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial im Bereich von Erschließung und Bauflächen;



- weiterführende Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung etc.

**Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Keine absehbaren Beeinträchtigungen.

Bilanzierung der Änderungen zwischen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Liebfrauenberg:

Gebietstyp	1. Ä. [m <sup>2</sup> ]	2. Ä. [m <sup>2</sup> ]	Diff. [m <sup>2</sup> ]	Versiegelung	Diff [m <sup>2</sup> ]
Straßenverkehrsflächen	112	0	-112	1	-112
Abwasserbeseitigung	517	469	-48	0	0
Grünflächen öffentlich (Straßenbegleitgrün)	708	0	-708	0	0
Grünflächen privat (Gartenland)	1611	3501	1890	0	0
Grünflächen	170	195	25	0	0
Mischgebiet	4796	0	-4796	0,6	-2877,6
sonstiges Sondergebiet keine Festsetzungen (außerhalb Plangebiet)	0	4461	4461	0,6	2676,6
	712	0	-712	0	0
	8626	8626			-313

Es erfolgt eine Erweiterung des Plangebiets auf ca. 712 m<sup>2</sup> über die bisherigen Grenzen hinaus. Gleichzeitig findet eine Reduktion der überplanten Flächen von ca. 4.796 m<sup>2</sup> auf ca. 4.461 m<sup>2</sup> statt, es erfolgt damit eine Reduktion der zulässigen Versiegelung um ca. 313 m<sup>2</sup>. Durch eine Bebauung kommt es damit zwar weiterhin zu einem flächigen Verlust an Bodenfunktionen, jedoch in geringerem Maße als im Rahmen der 1. Änderung zulässig.

## 6.2 Fläche

Insgesamt wird das Bebauungsplangebiet um ca. 712 m<sup>2</sup> erweitert, die effektive Inanspruchnahme von Flächen durch Bebauung reduziert sich jedoch.

## 6.3 Wasser

**Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen.

**Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Überflutungen bei extremen Starkregenereignissen



Insgesamt wird das Bebauungsplangebiet um ca. 712 m<sup>2</sup> erweitert, die effektive Versiegelung von Flächen durch Bebauung reduziert sich jedoch, sodass auch die Menge anfallenden Oberflächenwassers reduziert wird. Die bisher existierende Planung zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers über das bestehende Kanalsystem kann damit weiterhin unverändert erfolgen.

Einströmendes Außengebietswasser wird, wie auch im bisherigen Bebauungsplan, über ein zu errichtendes Grabensystem den seitlich des Plangebiets befindlichen Vorflutern zugeführt.

Die Planung sieht außerdem einen Abstand der Baufenster von mindestens 10 m gegenüber den Vorflutern vor, sodass mögliche wasserrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können.

#### **6.4 Klima und Luft**

##### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimaausgleichend wirkenden Offenlandflächen, Verlust ihrer luftfilternden Wirkung, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen).

##### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch andienenden Verkehr, Heizungsabgasen.

Das Plangebiet befindet sich in erhöhter Position mit zwei seitlich verlaufenden Geländeeinschnitten. Kaltluftströme von höhergelegenen Flächen können entsprechend um das Gebiet herum verlaufen. Durch die 2. Änderung und Erweiterung kommt es zu keinen erheblichen Flächenänderungen klimameliorativ, also abkühlend wirkende Grünflächen. Insgesamt ist nicht von relevanten klimatischen Auswirkungen verglichen mit der 1. Änderung auszugehen.

#### **6.5 Biotoptypen, Pflanzen**

##### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Beseitigung von Pflanzen bzw. Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten;
- irreversible Beseitigung von (wenig wertigen) Lebensräumen.

##### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- keine relevanten Auswirkungen.

Aufgrund der erfolgten Rodungen im Plangebiet entfallen die bislang vorgesehen Erhaltungsflächen aus der 1. Änderung vollständig. Es werden außerdem ca. 712 m<sup>2</sup> Flächen erstmals in den Bebauungsplan eingegliedert.

Die folgende Bilanzierung errechnet die Flächen basierend auf den Festsetzungen der 1. Änderung und die zu erwartenden Biotopflächen nach der Umsetzung der Planung. Eine Berücksichtigung der real bestehenden Biotope, wie sie in einer Begehung Ende März



2021 erfasst wurden, scheidet insofern aus, als dass zu diesem Zeitpunkt eine vollständige Rodung der Flächen erfolgt war.

Als Bewertungsgrundlage wird die (nicht verbindlich geltende) Bundeskompensationsverordnung herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Eingriffen in Boden und Biotoptypen. Gleichzeitig werden großflächig Grünflächen ausgewiesen, die über die bestehenden Festsetzungen hinausgehen, welche Gartenland, Straßenbegleitgrün und allgemein Grünflächen vorsahen. Insgesamt entfallen ca. 1.800 m<sup>2</sup> Flächen, auf welchen der Erhalt des damaligen Status Quo (Obstgärten, Straßenbegleitgrün, Wildaufwuchs) vorgesehen war. Aufgrund der bereits erfolgten Rodungen ist eine Bewertung des realen Zustands nicht möglich, es ist jedoch erkennbar, dass die Gartenanlagen seit vielen Jahren aufgegeben waren, und begonnen hatten, in einen waldartigen Zustand überzugehen.

Ein Aufrechnen des in der 1. Änderung festgesetzten Soll-Zustandes gegenüber der 2. Änderung ergibt aufgrund des Entfallens von Verkehrsflächen und eines Rückgangs der maximal zulässigen Versiegelung einen leichten Zugewinn an Biotoppunkten. Es sind damit aus der Sicht des Biotopschutzes keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



Gebietstyp	1. Ä. [m²]	2. Ä. [m²]	Diff. [m²]	Kürzel	Biotoptyp	Biowert	Differenz
Straßenverkehrsflächen	112	0	-112	VA0	Verkehrsstraßen	0	0
Abwasserbeseitigung	517	469	-48	FN0	Graben	13	-624
Grünflächen öffentlich (Straßenbegleitgrün)	708	0	-708	HC4	Verkehrsrassenfläche	7	-4956
Grünflächen privat (Gartenland)	1611	3501	1890	HJ0	Garten	11	20790
Grünflächen	170	0	-170	HM0	Grünanlage	12	-2040
Grünflächen (Ausgleichsflächen)	0	195	195	BA1	Feldgehölz aus einheimischen Arten	14	2730
Mischgebiet	4796	0	-4796	HJ0	Garten	11	-21102,4
sonstiges Sondergebiet	0	4461	4461	HN1	Gebäude	0	0
keine Festsetzungen (außerhalb Plangebiet)	712	0	-712	HJ0	Garten	11	19628,4
	8626	8626		HN1	Gebäude	0	0
				HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen	11	-7832
Erhaltungsfestsetzung	2143	274	-1869				6594



## 6.6 Tiere

### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Irreversible Beseitigung von Lebensräumen für Bodenlebewesen, Kleinsäuger, Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.;
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit.

### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Vergrümpfungseffekte durch expandierende Bebauung und menschliche Nutzung.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von zwischenzeitig gerodeten, aufgelassenen Gartenanlagen eingenommen. Aufgrund der bestehenden Strukturen ist das Vorkommen wertvoller Biotope sicher auszuschließen. Vorkommende Tierarten müssen an Rodungsflächen im nahen Umfeld von menschlichen Ansiedlungen angepasst sein. Da nur mit dem Vorkommen von Kulturfolgern und ubiquitären, nicht planungsrelevanten Arten zu rechnen ist, sind mit Ausnahme von Fledermäusen keine erheblichen Auswirkungen durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Liebfrauenberg“ zu erwarten.

Fledermäuse können in 3 baufälligen Gartenlauben zumindest temporär Unterschlupf finden. Es sind entsprechend insgesamt 3 Ersatzquartiere (Fledermauskästen) an größeren Bäumen anzubringen und für mindestens 10 Jahre (geschützte maximal Lebensdauer der Gartenlauben) zu unterhalten: Gemarkung Meisenheim, Flur 7, Flurstücke 26/9, 26/13.

## 6.7 Biologische Vielfalt

### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Verlust von Lebensräumen.

### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Verlust von Lebensräumen.

Die Lebensräume im Plangebiet sind durch menschliche Aktivität bereits erheblich vorbelastet (Rodung). Es ist entsprechend nicht mit einer besonderen Artenvielfalt zu rechnen. Dennoch ist durch eine Überbauung und Neuordnung des Gebiets mit dem flächigen zusätzlichen Verlust von Grünflächen und damit Lebensräumen zu rechnen. Ein Sinken der biologischen Vielfalt ist zu erwarten.

## 6.8 Landschaftsbild, Erholung (Schutzgebiete)

### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch den Einsatz großer Kräne.

### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- keine absehbaren Wirkungen.

Die Gartenanlagen sind seit längerer Zeit aufgegeben und zerfallen. Das Plangebiet ist nach Nordwesten zur freien Landschaft hin in nur geringem Maße exponiert, wird also



von exponierten Hangkanten aus dieser Richtung her sichtbar sein, jedoch in deutlich geringerem Maße als das westlich angrenzende Gesundheitszentrum Glantal. Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind entsprechend nicht zu erwarten.



Abb. 20: Blick aus dem Zentrum des Plangebiets nach Nordwesten in die freie Landschaft

## 6.9 Mensch und menschliche Gesundheit

### Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit.

### Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Anlieferungsverkehr für die Intensivpflege (Schall, Abgase).

Der Anlass für die Änderungen des bestehenden Bebauungsplans ist die Errichtung von Gebäuden für Wohngemeinschaften zur Intensivpflege. Die unmittelbare Nähe zu einem Klinikum stellt dabei eine wertvolle Synergie dar. Durch die Ausweisung entsprechender Flächen wird ein wertvoller Beitrag für die menschliche Gesundheit geleistet.





## **6.10 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Schutzgebieten. Die vorgesehene Nutzung durch Wohngemeinschaften zur Intensivpflege führt zu keinen relevanten Emissionen, die auf größere Entfernung wirken könnten.

## **7. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)**

### **7.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Liebfrauenberg“ werden keine besonders emissionsträchtigen Unternehmungen ermöglicht. Eine übermäßige Belastung von Anliegern ist auszuschließen.

### **7.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Es liegen keine Angaben über konkrete Abfälle vor, die Entsorgung wird in geeigneter Weise durch Entsorgungsunternehmen fachgerecht erfolgen.

### **7.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Von Änderung und Erweiterung gehen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aus. Die Ausweisung von Sonderflächen mit dem Ziel der Entwicklung von Intensivpflegeplätzen wirkt sich letztlich positiv auf die menschliche Gesundheit aus und stellt kein Risiko dar.

### **7.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Es sind keine Projekte mit dem Potenzial von Wechselwirkungen bekannt.

### **7.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Planungen haben keine relevanten Auswirkungen auf das Klima (Sondergebietsflächen). Eine besondere Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels sind aufgrund der Art und Position der Flächen nicht zu erwarten.



## 8. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Eingriffen in Boden und Biotoptypen. Gleichzeitig werden großflächig Grünflächen ausgewiesen, die über die bestehenden Festsetzungen hinausgehen, welche Gartenland, Straßenbegleitgrün und allgemein Grünflächen vorsahen. Insgesamt entfallen ca. 1.800 m<sup>2</sup> Flächen, auf welchen der Erhalt des damaligen Status Quo (Obstgärten, Straßenbegleitgrün, Wildaufwuchs) vorgesehen war. Aufgrund der bereits erfolgten Rodungen ist eine Bewertung des realen Zustands nicht möglich, es ist jedoch erkennbar, dass die Gartenanlagen seit vielen Jahren aufgegeben waren, und begonnen hatten, in einen waldartigen Zustand überzugehen.

Neben der großflächigen Ausweisung von Gartenflächen, wie sie auch in der 1. Änderung vorgesehen waren, werden weitere Maßnahmen erforderlich:

**Fledermauskästen:** Aufgrund eines nicht auszuschließenden Vorkommens von Fledermäusen in den Gartenlauben des Plangebiets werden vorgezogene Maßnahmen in Form eines Hängens von Fledermauskästen am östlichen Rand des Plangebiets erforderlich. Je Laube ist vor deren Rückbau jeweils 1 Höhlen und ein Spaltenquartier zu hängen und für mindestens 10 Jahre zu unterhalten. Die 10 Jahre stellen eine (großzügige) Schätzung für die Lebensdauer der Lauben ohne weitere Eingriffe im Gebiet dar. Insgesamt sind es 6 Kästen, die in einem maximal 20 m weiten Bereich zu konzentrieren sind, um eine Besiedlung zu vereinfachen. Das fachgerechte Hängen ermöglicht ein einfaches Anfliegen für die Tiere und Schutz vor Prädatoren wie Katzen.

**Sukzessionsfläche:** Der östliche Bereich des Plangebiets grenzt unmittelbar an einen Vorfluter an. Im 5 m Bereich des Gewässers wird entsprechend den Forderungen der Unteren Wasserschutzbehörde ein Streifen ausgewiesen, der sich selbst zu überlassen ist, eine sogenannte Sukzessionsfläche. Entsprechend ist eine gärtnerische Gestaltung in diesem Bereich ebenso unzulässig wie ein zurückschneiden oder Entfernen von Aufwuchs. Ziel ist die Entwicklung eines standortangepassten, naturnahen Waldrandes im Bereich des Vorfluters. Die Ausweisung erfolgt nur im östlichen Bereich, da im westlichen Teil bereits ein gartenartig gestalteter Bereich existiert, der zukünftig weiter entwickelt werden wird.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der insgesamt geringeren maximalen Versiegelungsfläche gegenüber der 1. Änderung können alle zusätzlichen Eingriffe und die Verluste der zum Erhalt festgesetzten Flächen vollständig ausgeglichen werden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen werden in den Hinweisen außerdem zahlreiche Empfehlungen gemacht:

- Verwendung gebietsheimischer Gehölze
- Verwendung gebietsheimischen Saatguts
- Zäune mit Bodenabstand um Kleintiere einen Zugang zum Plangebiet zu ermöglichen

## 9. Zusätzliche Angaben

### Planungsalternativen



Es wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt. Die Planungen am „Liebfrauenberg“ decken sich räumlich im Wesentlichen mit einem rechtsgültigen Bebauungsplan, erfordern jedoch eine Anpassung des Gebietstyps. Dem Ziel der Einrichtung von Wohngemeinschaften zur Intensivpflege ist eine große räumliche Nähe zum Gesundheitszentrum Glantal sehr hilfreich und folgt dem Gedanken der Konzentrierung von Nutzungen, in diesem Fall „Gesundheit“.

#### **Methodik und Kenntnislücken**

Eine grundsätzliche Bestandsaufnahme des Gebiets „Liebfrauenberg“ erfolgte im März 2021. Weitergehende artenschutzrechtliche Erfassungen wurden aufgrund des vorliegenden Lebensraumtypus (Kahlschlagflächen) nicht vorgenommen.

## **10. Zusammenfassung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Entwicklung eines **Sonstigen Sondergebiets (SO)** mit der Zweckbestimmung „Wohngemeinschaften zur Intensivpflege“. Aus der unmittelbaren Nähe zum Gesundheitszentrum Glantal ergeben sich für die Planung essenzielle Synergien. Im Rahmen von ersten Abstimmungen mit der Kreisverwaltung ergab sich die Notwendigkeit einer Änderung des Gebietstyps im Plangebietsbereich.

Die Planung führt zu einer Erweiterung der Flächen um ca. 712 m<sup>2</sup>. Es entfallen außerdem Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen. Insgesamt kommt es zu einer leichten Abnahme der maximal zulässigen Versiegelungsfläche mit insgesamt positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt. Mit Festsetzungen zur Schaffung einer Sukzessionsfläche und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse können das Entfallen von zum Erhalt festgesetzten Gartenanlagen und die Erweiterung des Plangebiets ausgeglichen werden. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist die Planung als verträglich zu bezeichnen und leistet durch die Schaffung von Intensivpflegeplätzen einen wertvollen Beitrag zur Gesundheitsversorgung.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/mh  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, Mai 2023

