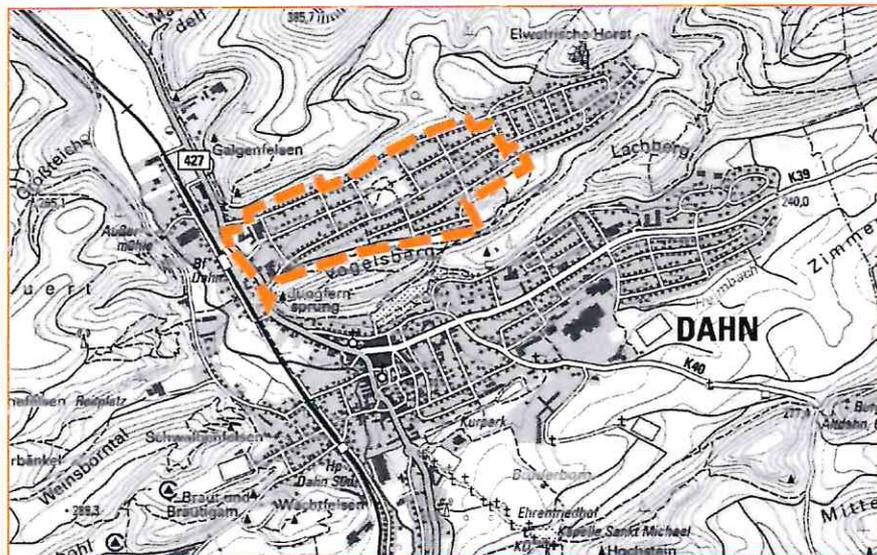




Stadt Dahn

## Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“

SATZUNG



**Begründung einschließlich Umweltbericht**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 a BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
1.2	Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplans .....	3
1.3	Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>5</b>
2.1	Vorhandene Pläne .....	5
2.1.1	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	5
2.1.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.1.3	Bebauungsplan „Gerstel“ .....	6
2.2	Bestehende Nutzungen .....	6
2.2.1	Umgebungsstruktur .....	7
2.2.2	Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Planaufhebung</b> .....	<b>8</b>
3.1	Zukünftiges Planungsrecht .....	8
3.2	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	8
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
4.1	Bestandsaufnahme; allgemeine Beschreibung .....	9
4.2	Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	9
4.2.1	Schutzgut Mensch .....	9
4.2.2	Schutzgut Tiere .....	9
4.2.3	Schutzgut Pflanzen .....	10
4.2.4	Schutzgut Natura 2000-Gebiete .....	10
4.2.5	Schutzgut Boden .....	10
4.2.6	Schutzgut Wasser.....	11
4.2.7	Schutzgut Klima/Luft.....	11
4.2.8	Schutzgut Landschaft/Erholung.....	11
4.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
4.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	12
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planaufhebung .....	12
4.4	Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung.....	12
4.5	Darstellung von anderweitigen Lösungsvorschlägen .....	13
4.6	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	13
4.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	13
<b>5</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>14</b>

## 1 PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Bebauungsplan „Gerstel“ umfasst mit einer Gesamtfläche von rund 30 ha weite Teile des nördlichen Siedlungskörpers der Stadt Dahn. Er wird begrenzt

- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 4456/11 (Pirmasenser Straße)
- im Norden durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 5010/5, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 5060/58, die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 5060/107 sowie die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 5182
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 5051/1 (Königsberger Str.), die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 5053/5 und 5054/5, sowie die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 5157, 5161 und 5166
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 259, 4859/2, 4859/22 und 4859/36

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Gerstel“.

**Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerstel“ und Lage in der Stadt Dahn**



Quelle: eigene Darstellung; Quelle Luftbild: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP

### 1.2 Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Gerstel“ der Stadt Dahn wurde im Jahr 1960 auf Grundlage des rheinland-pfälzischen Aufbaugesetzes vom 01.08.1949 aufgestellt. Nicht zuletzt mit ihm sollte in der Zeit des „Wirtschaftswunders“, in dem damals von zahlreichen Schuhfabriken geprägten und entsprechend aufstrebenden Hauptort des Wasgaus, Bauland für die zahlreichen erwerbstätigen und sonstigen nach Dahn drängenden Menschen geschaffen werden - mit Erfolg: Innerhalb weniger Jahre wuchs die Zahl der Einwohner in Dahn von 2.800 auf über 4.000 an. (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz) Allein im 30 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerstel“ wurde Platz für über 230 Wohngebäude geschaffen.

Der Bebauungsplan „Gerstel“ beinhaltet allerdings nur wenige Festsetzungen. Im Wesentlichen beschränkt er sich auf die Darstellung der damals vorhandenen und geplanten Wohngebäude und deren verkehrliche Erschließung. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen fehlen völlig; festgesetzt ist lediglich die Bauweise (ein- bzw. zweigeschoßig) sowie die Dachneigung (30 bzw. 50°). Somit handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, sondern um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, in dessen Geltungsbereich sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan auch einen Ausfertigungsmangel auf, der nach Auffassung der Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland die grundsätzliche Rechtskraft des Plans infrage stellt.

Durch die aktuellen Pläne eines Investors, ein am Rand des Plangebiet liegendes, derzeit ungenutztes Supermarkt-Areal neu zu beleben, wäre der Bebauungsplan zu ändern. Vor dem Hintergrund der vorgenannten rechtlichen Problemstellung (fehlende Ausfertigung), der geringen Aussagekraft (fehlende Festsetzungen) und dem damit verbundenen Bewertungsmaßstab nach § 34 BauGB, sowie der Tatsache, dass das Baugebiet bis auf wenige private Baulücken komplett realisiert ist, soll der Bebauungsplan „Gerstel“ aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben unterliegen auch nach Aufhebung des Bebauungsplans dem Bewertungsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **1.3 Verfahren**

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Insofern ist gem. § 2a BauGB auch im Aufhebungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen und in einem Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB die auf Grund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 2 BESTANDSAUFNAHME

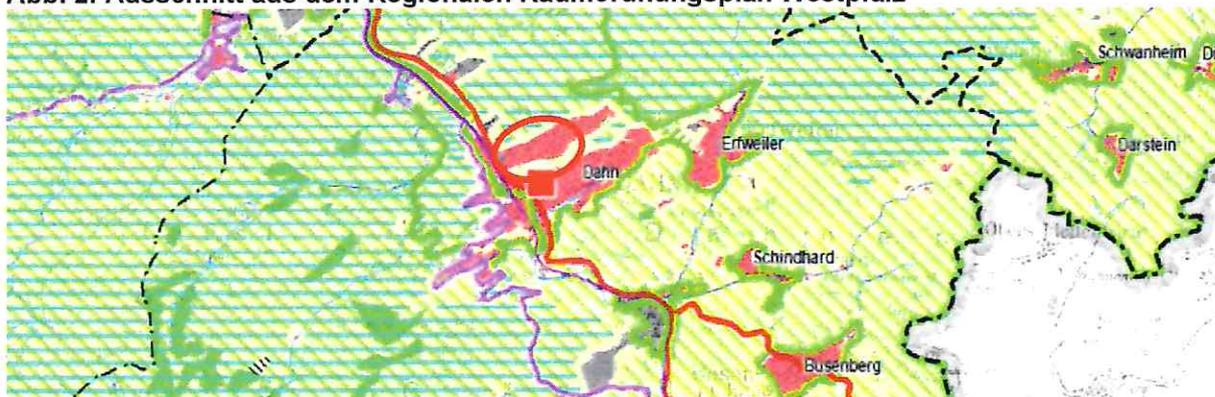
### 2.1 Vorhandene Pläne

#### 2.1.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Die Stadt Dahn ist im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz (2012) als Mittelzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen (W) ausgewiesen. Die besondere Funktion Wohnen (Kap. II 1.2.1) erhalten Gemeinden, die aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit ihrer Einrichtungen und Arbeitsplätze gewährleisten (passive Erreichbarkeit) und die ein hohes Erreichbarkeitspotenzial besitzen, d.h. von denen aus Einrichtungen und Arbeitsplätze gut erreichbar sind (aktive Erreichbarkeit).

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist für das Plangebiet eine Siedlungsfläche Wohnen (rot) sowie eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (grau) dargestellt.

**Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz**

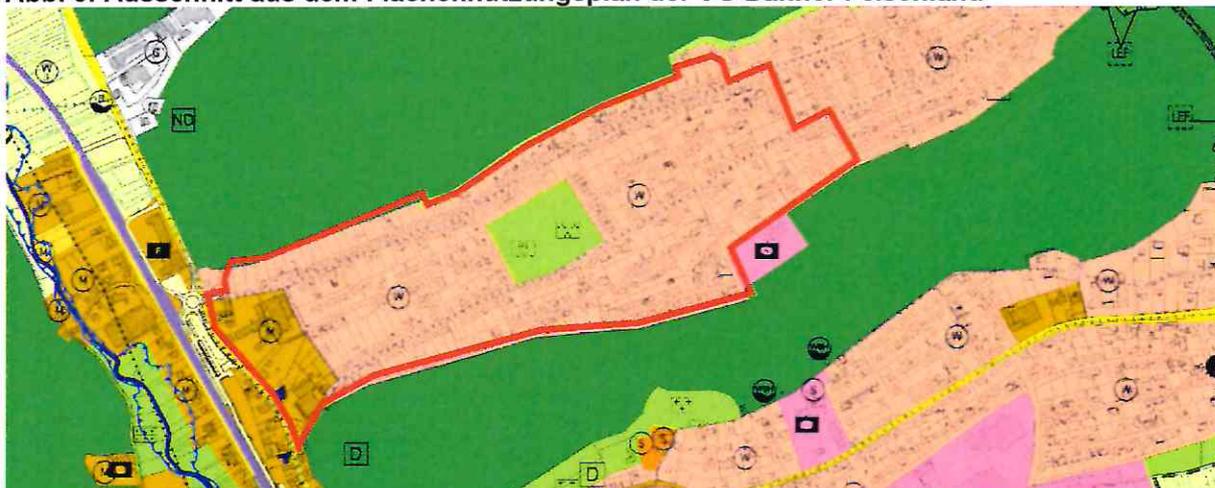


Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) gem. § dargestellt; im Westen befindet sich eine gemischte Baufläche (M). In zentraler Lage im Plangebiet ist eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“ dargestellt.

**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Dahner Felsenland**



Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland

## Stadt Dahn

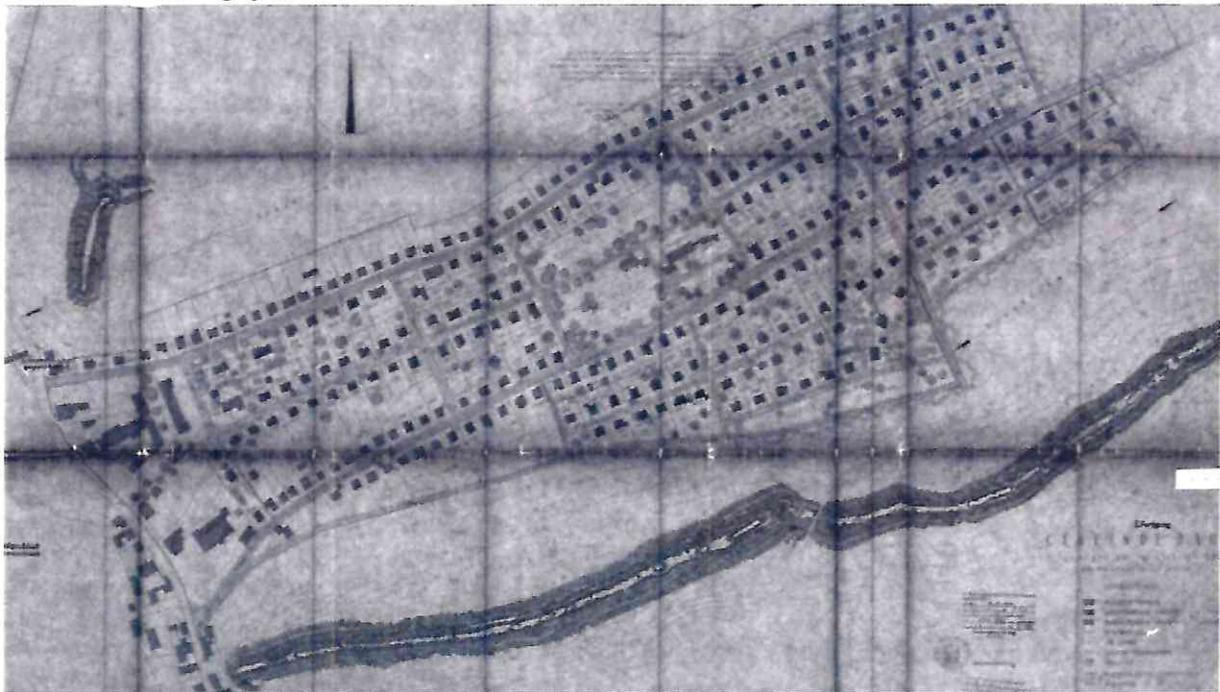
### Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“

#### 2.1.3 Bebauungsplan „Gerstel“

Im Bebauungsplan „Gerstel“, der im Jahr 1960 Rechtskraft erlangte, ist lediglich eine ein- bzw. zweigeschoßige Bauweise mit Dachneigungen von „etwa“ 30 bzw. 50° festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan die vorhandene und die geplante Bebauung dargestellt, die bisherigen und die neuen Grundstücksgrenzen sowie die Höhenlinien des natürlichen Geländes.

Der Bebauungsplan „Gerstel“ erfüllt nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Abb. 4: Bebauungsplan „Gerstel“



Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland

## 2.2 Bestehende Nutzungen

Das Baugebiet „Gerstel“ ist im Wesentlichen durch freistehende, überwiegend zweigeschoßige Einfamilienhäuser mit entsprechender Durchgrünung in Form von privaten Gärten (Abb. 5, rote Fläche) geprägt. Vereinzelt stehen bis zu viergeschoßige Mehrfamilienhäuser. Auch einige Kettenhäuser sind vertreten.

Inmitten des Plangebiets befindet sich der Gerstelpark (Abb. 5, grüne Fläche), eine ca. 1,8 ha große Grünfläche mit Spielplatz, Kneippanlage, Sitzgelegenheiten und weitläufigen Rasenflächen, die insbesondere zum Spielen genutzt werden.

Am westlichen Rand des Baugebiets, angrenzend an die Bundesstraße, hat sich aus dem ursprünglichen Bestand von Schuhfabriken in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ein gewerblich genutztes Areal mit Autohaus, Einzelhandel, Fitnesscenter und Gastronomie (und den entsprechenden Parkplatzflächen) entwickelt (Abb. 5, braune Fläche). Außerdem ist dort ein Produzent von Kunststoffserzeugnissen ansässig.

Der Anteil der überbauten Grundstücksflächen liegt im Bereich der Wohnbebauung überschlägig unter 40 %, im Bereich der Gewerbebetriebe bei bis zu 100%.

**Stadt Dahn****Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“****Abb. 5: Überwiegende Nutzungen im Bebauungsplan „Gerstel“**

Quelle: eigene Darstellung; Quelle Luftbild: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP

**2.2.1 Umgebungsstruktur**

Der westlich der Bundesstraße liegende Bereich besteht im Wesentlichen aus zweigeschoßigen Wohngebäuden und einer größeren Brachfläche, im Vorgriff auf die Realisierung der geplanten Entlastungsstraße, die dort ihren Anschluss an die Bundesstraße finden soll. Östlich des Plangebiets setzt sich Wohnbebauung in den Baugebieten Gerstel II, III und IV fort. Im Norden und Süden bilden bewaldete Hänge den Abschluss der Siedlungsstruktur.

**2.2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die innerhalb des Planbereiches liegenden Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Eigentümer des Gerstelparks ist die Stadt Dahn.

### **3 AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFBEBUNG**

#### **3.1 Zukünftiges Planungsrecht**

Im Vergleich zum Ist-Zustand ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“ nichts, da bereits jetzt schon geplante Bauvorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt werden müssen. Der Zulässigkeitsmaßstab im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke wird dadurch nicht verändert.

#### **3.2 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Im Rahmen des Planverfahrens werden die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“ geprüft; die von der Planaufhebung betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden ermittelt und in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Da sich der Zulässigkeitsmaßstab im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke im Vergleich zum Ist-Zustand nicht verändert, sind nachteilige Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“ weder für die Bewohner des Plangebiets, noch für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete, noch für die Allgemeinheit zu erkennen. Die Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB gewährleistet auch weiterhin eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sowie den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne der in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsätze der Bauleitplanung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer durch diese Planaufhebung sind ebenfalls nicht zu erkennen.

## 4 UMWELTBERICHT

Entsprechend §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Da für die Aufhebung von Bauleitplänen das gleiche Verfahren anzuwenden ist wie bei deren Aufstellung, gilt diese Pflicht entsprechend. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“ wurde daher eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

### 4.1 Bestandsaufnahme; allgemeine Beschreibung

Der Bereich der Planaufhebung erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerstel“. Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, einigen mehrgeschoßigen Mehrfamilienhäusern und einigen Kettenhäusern geprägt und mit Gärten und privat genutzten Freiflächen durchgrünt. Inmitten des Plangebiets befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche (Gerstelpark). Im Westen, am Rand der Bundesstraße, befinden sich einige größere Gebäude für Handel und Gewerbe mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen.

### 4.2 Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

#### 4.2.1 Schutzgut Mensch

##### Beschreibung

Der Planbereich verfügt aufgrund seines großen Anteils an privaten Grün- und Freiflächen, der Nähe zum Wald und des mitten im Plangebiet liegenden Gerstelparks über ein hohes Erholungs- und Freizeitwertpotential im direkten Wohnumfeld.

Belastungen durch Verkehrslärm bestehen im westlichen Planbereich entlang der B 427.

##### Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden sich die vorhandenen Strukturen nicht wesentlich verändern. Auf den Verkehr (und die damit verbundene Immissionsbelastung im westlichen Planbereich) hat die Planaufhebung keine Auswirkungen.

#### 4.2.2 Schutzgut Tiere

##### Beschreibung

Das bereits bebaute Plangebiet, weist eine eher geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Geschützte Tierarten sind dort nicht explizit nachgewiesen. Es ist aber dennoch nicht ausgeschlossen, dass auch geschützte Arten, die entsprechend anpassungsfähig sind (Vögel oder Fledermäuse), in der Siedlungsstruktur vorkommen.

##### Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird Tieren kein weiterer potentieller Lebensraum entzogen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Auch nach Aufhebung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten

## Stadt Dahn

### Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“

#### 4.2.3 Schutzgut Pflanzen

##### Beschreibung

Das Plangebiet ist zwar aufgrund des hohen Anteils an privaten Frei- und Grünflächen stark durchgrünt. Es handelt sich hierbei jedoch nahezu ausschließlich um Nutz- und Ziergärten mit entsprechend geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Biotope. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im öffentlichen Raum sind nur in Form von einigen Baumgruppen im Gerstelpark vorhanden.

##### Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird Tieren kein weiterer potentieller Lebensraum entzogen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Eine erhebliche Störung streng geschützter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

#### 4.2.4 Schutzgut Natura 2000-Gebiete

##### Beschreibung

In etwa 700 m Entfernung liegen um das Plangebiet das Vogelschutzgebiet VSG-6812-401 Pfälzerwald sowie das Flora-Fauna-Habitat FFH-6812-301 Biosphärenreservat Pfälzerwald, die Teil des europaweiten Natura 2000-Netzes sind (Abb. 6).

##### Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“ ergeben sich keine Anhaltspunkte für erhebliche negative Auswirkungen auf die im Naturschutzrecht verankerten Schutzziele der Natura 2000-Gebiete.

**Abb. 6: Lage des Plangebiets zu Natura 2000-Gebieten**



Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP

#### 4.2.5 Schutzgut Boden

##### Beschreibung

In der Tallage des Baugebiet „Gerstel“ zwischen den Erhebungen von Gerstberger Kopf und Jungfernsprung/Vogelsberg/Lachberg finden sich laut den geologischen Karten für

**Stadt Dahn****Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“**

---

Rheinland-Pfalz Ablagerungen in Form von fluviatilen Sedimenten, mit geringmächtigen Deckschichten in Form von Sand oder Schluff. Darunter liegt der Mittlere Buntsandstein in Form der Trifels- und Annweiler-Schichten.

Laut Radonprognosekarte ist in Dahn mit einem niedrigen bis mäßigen Radonpotential (< 40 kBq/m<sup>3</sup>) zu rechnen.

Im Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsflächen.

Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände liegen nicht vor, können aber aufgrund der Kriegshandlungen um Dahn während des Zweiten Weltkriegs nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans kann sich durch die Schließung von derzeit noch vorhandenen kleineren Baulücken bzw. durch eine eventuelle punktuelle Nachverdichtung eine zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen ergeben. Durch die Kleinteiligkeit der Maßnahmen, die sich auf einzelne Grundstücke beschränken wird, und durch die Forderung des § 34 BauGB, wonach sich künftige Bauvorhaben (auch hinsichtlich des Versiegelungsgrades) in die Umgebung einzufügen haben, wird diese zusätzliche Versiegelung beschränkt, so dass sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben.

**4.2.6 Schutzgut Wasser**Beschreibung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem ca. 160 m westlich gelegenen Oberflächengewässer der Wieslauter.

Das Plangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarte Rheinland-Pfalz außerhalb des Überflutungsbereichs eines HQextrem.

Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

**4.2.7 Schutzgut Klima/Luft**Beschreibung

Der hohe Grün- und Freiflächenanteil in weiten Teilen des Plangebiets wirkt sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet aus.

Auswirkungen

Da sich die derzeitigen Strukturen auch nach Aufhebung des Bebauungsplans voraussichtlich nur unwesentlich verändern (zum Beispiel durch Schließung von Baulücken), sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Klima zu erwarten.

**4.2.8 Schutzgut Landschaft/Erholung**Beschreibung

Das Plangebiet ist von mehreren Aussichtsfelsen (Galgenfelsen, Burgblick, Jungfernsprung, Sängerfelsen) umgeben, aber durch die dichte Bebauung anthropogen stark beeinflusst. Umgekehrt prägen die Felsen und die gesamte Topographie (Tallage) das Plangebiet.

**Stadt Dahn****Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“**

---

Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine Planungen vorbereitet oder ermöglicht, die auf das Landschaftsbild oder die Erholungsnutzung erhebliche negative Auswirkungen hätten.

**4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**Beschreibung

Im Plangebiet liegen keine eingetragenen Baudenkmäler. Auch Bodendenkmäler sind bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden. Landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen liegen ebenfalls nicht im Plangebiet.

Auswirkungen

Die Aufhebung des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter. Sollten bei Aufgrabungen archäologische Bodenfunde vorgefunden werden, so ist nach geltendem Denkmalschutzrecht umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Gemeindeverwaltung zu informieren. Der Fund und die Fundstelle sind bis zur Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

**4.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern.

Da es durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“ zu keinen wesentlichen Änderungen der tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, sind Wechselwirkungen, die sich auf die genannten Schutzgüter negativ auswirken, nicht zu erwarten.

**4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planaufhebung**

Bei Nichtdurchführung der Planaufhebung bleibt der (wenig aussagekräftige) Bebauungsplan „Gerstel“ in Kraft. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Die Bebauungs- und Freiflächenstruktur bleibt weitgehend erhalten, kann sich jedoch durch die Schließung von Baulücken oder eine punktuelle Nachverdichtung geringfügig ändern. Umweltrelevante Änderungen ergeben sich daraus nicht.

**4.4 Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“ ergeben sich faktisch keine Änderungen, da die Zulässigkeit von Bauvorhaben bereits jetzt schon – und auch künftig – nach § 34 BauGB beurteilt werden. Eine eventuell mögliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Schließung von Baulücken oder eine punktuelle Nachverdichtung wird unter Bezug auf das in § 34 BauGB geforderte Einfügungsgebots als unerheblich angesehen. Eine Ausgleichsverpflichtung wird dadurch nicht ausgelöst. Da auch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

#### **4.5 Darstellung von anderweitigen Lösungsvorschlägen**

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“ keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt ersichtlich sind, wird die Erarbeitung von anderweitigen Lösungen zum Schutz von Mensch und Natur nicht weiter in Betracht gezogen.

#### **4.6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gem. § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Für die Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“ sind jedoch keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

#### **4.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die inhaltlichen (fehlende Festsetzungen) und rechtlichen (Ausfertigungsfehler) Mängel des Bebauungsplans „Gerstel“ führen bereits jetzt schon dazu, dass künftige Bauvorhaben nicht nach der Maßgabe des Bebauungsplans, sondern auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden. Insofern ist der Bebauungsplan entbehrlich, zumal weite Teile des Plangebiets bebaut sind und so die ursprüngliche Ordnungsfunktion des Bebauungsplans nicht mehr gegeben ist.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Natura 2000-Gebiete, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Erholung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Kleinteilige Änderungen (Bebauung bestehender Baulücken und Nachverdichtung) und die damit verbundenen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter waren schon auf der Grundlage des Bebauungsplans (bzw. im Bewertungsmaßstab des § 34 BauGB) möglich und sind auch weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB zulässig. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

Eventuelle Alternativen, etwa den Bebauungsplan zu erhalten oder ihn zur besseren Regelung der baulichen Entwicklung umfassend zu ändern, werden nicht als sinnvoll erachtet, da § 34 BauGB für künftige Bauvorhaben in diesem Stadtbereich ausreichende Regelungsmöglichkeiten bietet.

**Stadt Dahn****Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“****5 VERFAHRENSVERMERKE**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadt Dahn hat am 14.10.2019 das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Gerstel“ gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzuheben, wurde am 27.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Dahn hat am 10.02.2020 die öffentliche Auslegung der Begründung (mit Umweltbericht) für die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichts lag in der Zeit vom 14.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 06.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2020 über die Planung unterrichtet.

Während der Auslegung gingen 15 Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeinde am 18.02.2021 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 04.03.2021 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Dahn hat am 25.03.2021 die öffentliche Auslegung der Begründung (mit Umweltbericht) für die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichts lag in der Zeit vom 02.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2021 um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung gingen 19 Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeinde am 30.11.21 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 29.10.21 mitgeteilt.

Aufhebungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, § 88 Abs. 6 LBauO u. § 24 GemO)

Die Stadt Dahn hat am 30.11.21 den Bebauungsplan „Gerstel“ aufgehoben.

Stadt Dahn

Dahn, den 04.11.2021

(Zwick, Stadtbürgermeister)

Ausgefertigt:

Stadt Dahn

Dahn, den 04.11.2021

(Zwick, Stadtbürgermeister)



**Stadt Dahn****Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“**

---

Der Aufhebungsbeschluss der Stadt Dahn wurde am **11. 11. 2021** ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Gerstel“ analog zu § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB außer Kraft.

**Stadt Dahn****Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gerstel“**

---

**Bearbeitung:**

Ingenieurbüro Dilger GmbH  
Dipl.-Ing. Holger Keller

Dahn, Mai 2021

