

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 24a "Am Alzeyer Friedhof" in Alzey

BEGRÜNDUNG **MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT**

STADTVERWALTUNG ALZEY
BEREICH 5 – BAUEN UND UMWELT

Stand: April 2022

INHALT

1	Planungserfordernis	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Verfahren	2
2	Plangebiet	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2	Situation.....	4
2.3	Art der baulichen Nutzung	6
2.4	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.6	Bauweise	7
2.7	Infrastruktur	7
2.7.1	Verkehr	7
2.7.2	Ver- und Entsorgung.....	7
2.7.3	Flächen mit Bodenbelastungen	7
3	Planungsrechtliche Situation	7
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.3	Sonstige bestehende Planungen	8
4	Belange des Umweltschutzes	8
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes.....	8
4.2	Abwägung der Beeinträchtigungen durch die Planung	10

1 Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Im Umkehrschluss dazu kann die Gemeinde auch Bauleitpläne aufheben, wenn diese nicht mehr den Zielen ihrer städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“ in Alzey (siehe Abb. 1), rechtskräftig seit dem 24. Mai 1983, soll aufgehoben werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll der tatsächlichen Entwicklung in dem Gebiet entsprochen werden. Die Zunahme von Wohn- und Geschäftsgebäuden in dem westlichen und südlichen Bereich führt zu einer Änderung des Gebietscharakters. Da der Bedarf an neuem Wohnraum in Alzey noch immer recht hoch ist und sich das Plangebiet aufgrund verschiedener Faktoren und Umstände in einem Prozess tiefgreifender Veränderungen befindet, soll mit der Aufhebung eine angepasste städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben begründet sich nach der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB.

Insbesondere soll das Grundstück der ehemaligen Stadtgärtnerei auf dem Gelände des Friedhofs einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“ legt für das betreffende Grundstück in der nordöstlichen Mainzer Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Friedhof und Stadtgärtnerei fest. Dieser Teilbereich wird nun nicht mehr für den Friedhof benötigt, das zeigt die aktuelle Friedhofskonzeption der Stadt Alzey für die Entwicklung bis zum Jahr 2050. Für den städtischen Baubetriebshof ist die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei aufgrund der Größe und Lage nicht von Interesse, so dass dieser Teilbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Deshalb ist eine Änderung oder die Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Alzey hat sich für eine Aufhebung des Bebauungsplans entschieden. Zum Einen ist das gesamte Plangebiet intensiv überbaut und genutzt, so dass für alle Neubauvorhaben wie auch für Umbaumaßnahmen eine Genehmigung nach § 34 BauGB erfolgen kann. Zum Anderen wurde der Bebauungsplan Nr. 24a schon in zwei Teilbereichen (B-Plan Nr. 24c „Am Bermersheimer Pfad“ und B-Plan Nr. 24d „Erweiterung GE westlich der Albiger Straße“) überplant und den aktuellen Entwicklungen angepasst.

1.2 Verfahren

Die Aufhebung des Bebauungsplans kann nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem Verfahren gemäß Baugesetzbuch von der Gemeinde durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Mit dem Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“ am 2. Mai 2022 hat der Stadtrat der Stadt Alzey das Aufhebungsverfahren formal eingeleitet.

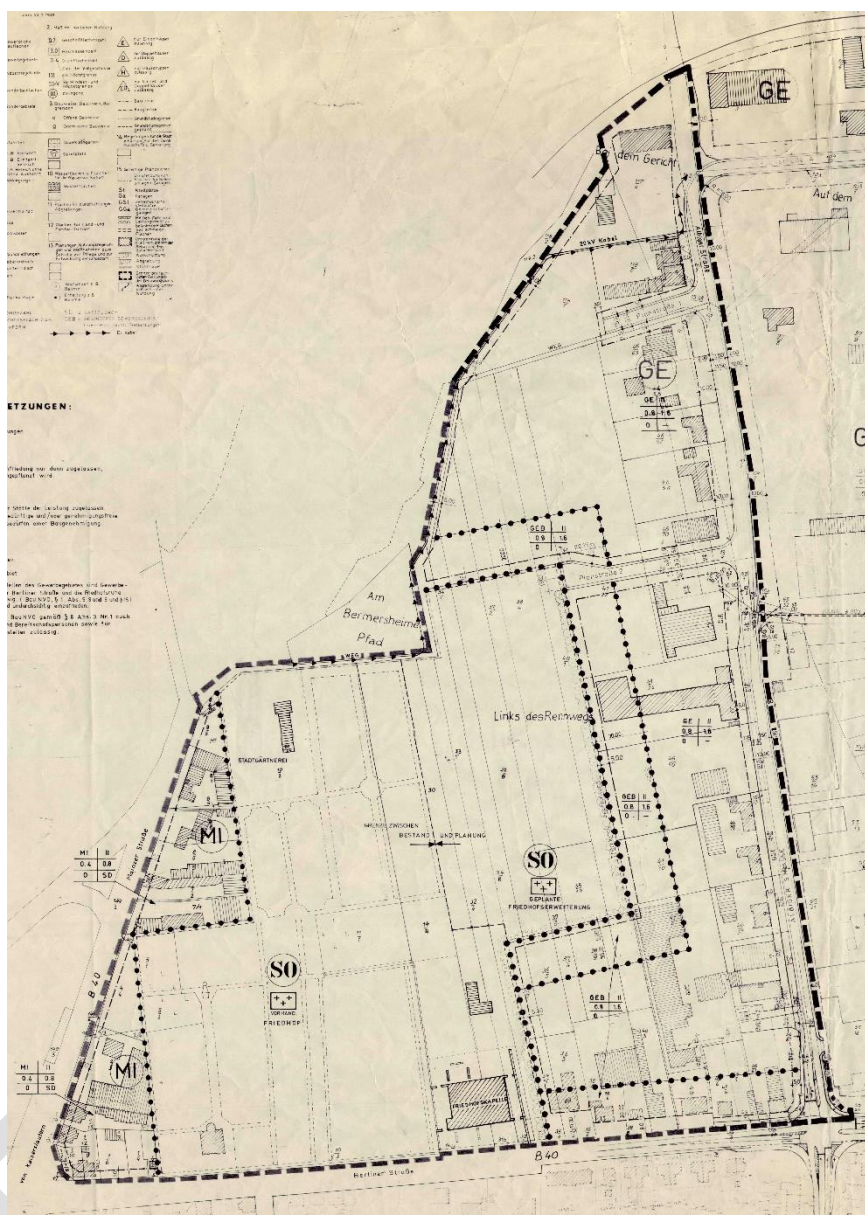


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 24a, Planzeichnung, ohne Maßstab

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Alzey, nördlich der Berliner Straße zwischen Mainzer Straße und Albiger Straße sowie südlich des Bahndamms.

Der Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 24a hat eine Größe von ca. 16,8 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan (siehe Abb. 2) zu entnehmen.

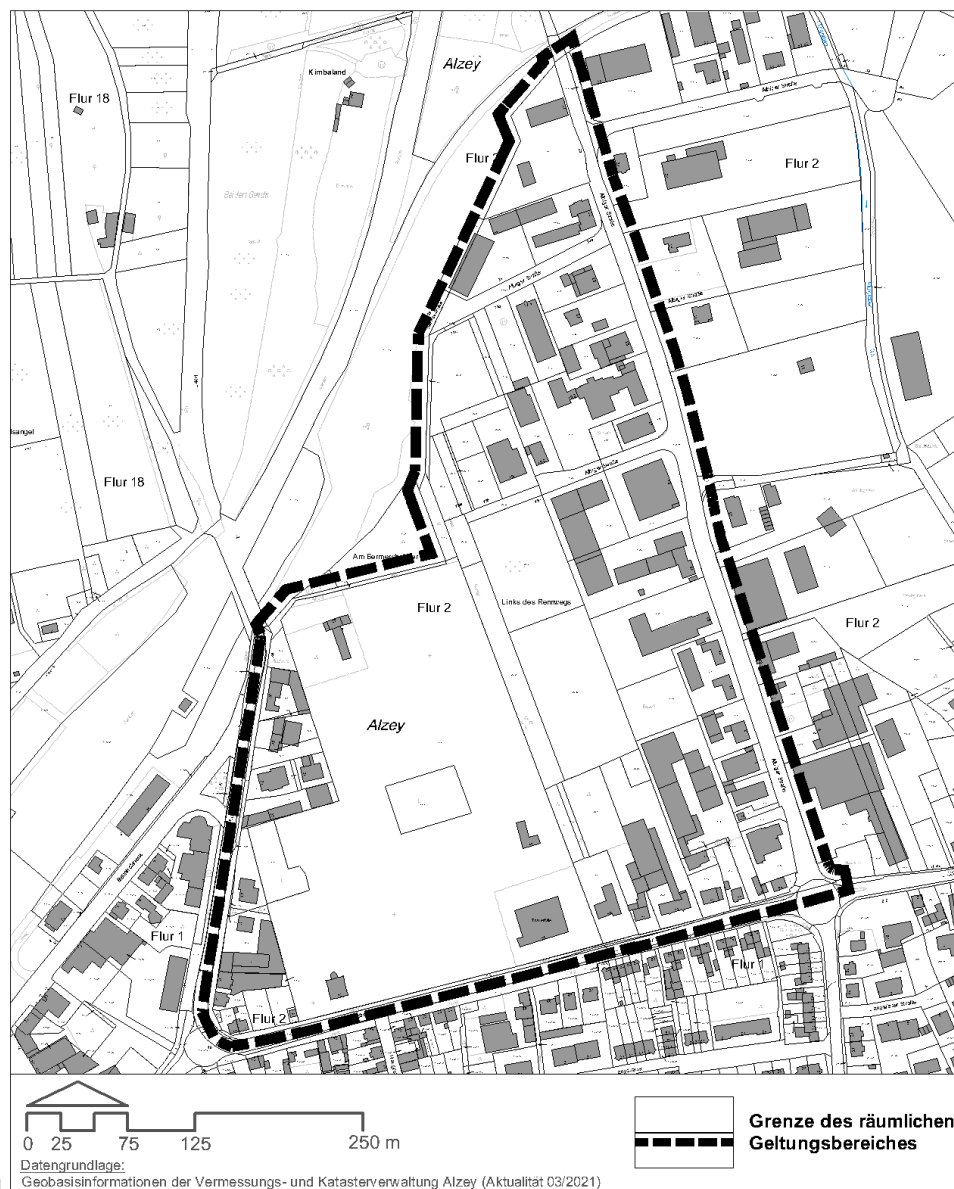


Abb. 2: Lageplan mit Geltungsbereich der Aufhebungssatzung

2.2 Situation

Die Stadt Alzey hatte in den Jahren 1981 bis 1983 den Bebauungsplan Nr. 24a „Am Alzeier Friedhof“ aufgestellt, um eine Erweiterungsfläche für den Friedhof in östlicher Richtung zu sichern. Außerdem sollte die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes entlang der Albiger Straße sowie auch des Mischgebietes entlang der Mainzer und Berliner Straße gesteuert werden, so dass ein geordnetes Baugebiet entsteht.

Inzwischen stellt sich die Situation so dar, dass alle Grundstücke entlang der Albiger Straße und der südwestlichen Berliner Straße mit gewerblichen Betrieben oder auch Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke (DRK) bebaut sind. Vereinzelt gibt es betriebsgebundene Wohnungen. Das Gewer-

begebiet an der Albiger Straße funktioniert soweit reibungslos, Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen sind in der Vergangenheit nicht aufgetreten. Sowohl neue Bauvorhaben wie auch Erweiterungen oder Änderungen der bestehenden Bebauung können auch gut auf der Grundlage der örtlichen Situation aus dem Bestand heraus beurteilt und genehmigt werden.

Die Friedhofserweiterungsfläche wurde in der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes großzügig bemessen. Eine aktuelle Friedhofskonzeption hat jedoch ergeben, dass der tatsächliche Bedarf für die nächsten 30 Jahre deutlich kleiner ist. Aus diesem Grund wurde ein Teilbereich des Bebauungsplans (Nr. 24d „Erweiterung GE westlich der Albiger Straße“) überplant, um weitere Gewerbegrundstücke anstelle der nicht benötigten Friedhofserweiterung zu schaffen.

Ebenso könnte ein Bebauungsplan für das Teilstück der ehemaligen Stadtgärtnerei aufgestellt werden, um hier eine neue Nutzung zu ermöglichen. Jedoch hat eine Überprüfung der Situation ergeben, dass ein baulicher Zusammenhang zu der vorhandenen Bebauung in der Mainzer Straße besteht und an dieser Stelle ein Neubau zulässig wäre, würden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegen stehen. Eine Überprüfung des Bebauungsplanes hat ergeben, dass einige Regelungen keine Rechtsgrundlage haben (GEB – besonderes Gewerbegebiet) bzw. nicht den aktuellen Ansprüchen an ein Gewerbegebiet genügen (zu geringe Gebäudehöhen und eine allgemeine Zulässigkeit von betriebsgebundenen Wohnen). Außerdem wurde ein Ausfertigungsfehler festgestellt. Deshalb muss der gesamte Bebauungsplan Nr. 24a entweder überarbeitet oder aber aufgehoben werden.

Entlang der Mainzer Straße sowie im westlichen Bereich der Berliner Straße setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. In der jüngeren Vergangenheit sind in dem Bereich weitere Wohnungen hinzugekommen, die in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind. Das Verhältnis von gewerblichen Nutzungen und Wohnungen ist ausgewogen, wobei die Zunahme von Wohnungen insgesamt zu einer Aufwertung des Gebietes geführt haben. Weil der Bedarf nach weiterem Wohnraum noch immer besteht und die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei dafür geeignet scheint, soll diese aus dem Sondergebiet Friedhof herausgelöst werden. Damit eine bauplanungsrechtliche Prüfung neuer Vorhaben in dem Quartier entsprechend der derzeitigen, konkreten, örtlichen Verhältnisse erfolgen kann, soll der Bebauungsplan Nr. 24a aufgehoben werden.

Wird der Bebauungsplan aufgehoben, kann das Satzungsgebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der künftigen Bebauung wird dann nach § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Die Zulässigkeitsmerkmale für künftige Vorhaben gem. § 34 BauGB sind durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet eindeutig vorgegeben. So sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise durch die Gebäude, welche im Plangebiet liegen, klar definiert.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet liegt der Friedhof zentral, mittig zwischen dem Mischgebiet im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten. Das Mischgebiet entlang der Mainzer Straße sowie der westlichen Berliner Straße entspricht hinsichtlich der hier ansässigen Unternehmen und Dienstleistungsbetrieben sowie der Wohngebäude einem tatsächlichen Mischgebiet. Das Gewerbegebiet entlang der Albiger Straße sowie der östlichen Berliner Straße entspricht hinsichtlich der hier ansässigen Gewerbeunternehmen, der Betriebs- und Lagerhallen, der Verkaufs- und Bürogebäude einem Gewerbegebiet. Einzig die hier noch wohnenden, ehemaligen, betriebsangehörigen Personen könnten zu einer Beeinträchtigung des Gewerbegebietes führen. In den Genehmigungsverfahren muss deshalb besonderes Augenmerk auf mögliche betriebsgebundene Wohnungen gelegt werden, damit sich keine ungewollte Verschiebung des Gebietscharakters von einem GE zu einem MI vollzieht.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans werden in dem Gebiet Nutzungen zulässig sein, die entsprechend ihrer Lage innerhalb des Plangebietes in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (im westlichen Bereich) und in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (im östlichen Bereich) anzutreffen sind.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Bebauungsplan Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“ für das Mischgebiet mit 0,4 und für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Nach Aufhebung des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl aus dem Bestand heraus bestimmt, d.h. wenn die Grundstücke in dem bisherigen Mischgebiet nur bis zu 40% überbaut sind, so wird zukünftig weiterhin eine Überbauung von 40% möglich sein. Tatsächlich gibt es hier jedoch Grundstücke, die etwa zu 50% oder 60% überbaut sind, so dass auch die Möglichkeit besteht, die Grünstücke bis zu 60% zu versiegeln, was im Einzelfall geprüft und genehmigt wird. Im Gewerbegebiet sind die meisten Grundstücke bis zu 80% überbaut, nach Aufhebung des Bebauungsplans wird dies auch zukünftig möglich sein.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan Nr. 24a mit zwei festgesetzt. Gebäude, welche deutlich höher sind, als die vorhandenen Gebäude, werden auch nach Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 34 BauGB im Plangebiet nicht zulässig sein. Hierbei ist dann weniger die Anzahl der Vollgeschosse, als die Gebäudehöhe ausschlaggebend.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“ wurde eine Baugrenze zur Mainzer Straße festgesetzt, mit einem Abstand von 5m, jedoch nicht im rückwärtigen Bereich zum Friedhof. Somit können die Grundstücke in ihrer gesamten Tiefe überbaut werden. Das wird sich auch nicht durch die Aufhebung des Bebauungsplans ändern, da die gesamte Grundstückstiefe in dem meisten Fällen schon überbaut wurde.

Im Bereich entlang der östlichen Berliner Straße und der Albiger Straße wurde eine Baugrenze sowohl zur Straße als auch im rückwärtigen Bereich zum Friedhof und zum Bahndamm festgesetzt. Soweit diese Baugrenzen durch alle

bisherigen Bauvorhaben eingehalten wurde, ergeben sich recht eindeutige Baufluchten. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird der erforderliche Abstand durch die Bauflucht der vorhandenen Bebauung sowohl entlang der Straße als auch im rückwärtigen Bereich bestimmt.

2.6 Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 24a setzt eine offene Bauweise fest, d.h. das Gebäude errichtet werden können, die einen seitlichen Grenzabstand einhalten müssen und nicht länger als 50 m sein dürfen. Im Plangebiet gibt es jedoch schon Abweichungen von dieser Festsetzung. In seltenen Fällen wurde ohne oder einem geringeren seitlichen Grenzabstand gebaut, häufiger gibt es aber schon Gebäude und Hallen, welche länger als 50 m sind. Aufgrund dieser Vorbilder dürfen nach Aufhebung des Bebauungsplans ebenfalls Gebäude mit einer Länge von 50 m und mehr errichtet werden, soweit die gesetzlichen Abstandsflächen (nach LBauO RLP) eingehalten werden.

2.7 Infrastruktur

2.7.1 Verkehr

Alle Baugrundstücke im Plangebiet sind verkehrstechnisch über die vorhandenen Straßen voll erschlossen.

Der Löschwasserbedarf für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke kann über vorhandene Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum bereitgestellt werden.

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsanlagen ist über bestehende Leitungen in den vorhandenen Straßen gewährleistet.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Mischwasserkanäle abgeleitet werden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Alzey zugeführt.

2.7.3 Flächen mit Bodenbelastungen

Flächen mit Bodenbelastungen bzw. Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP IV aus dem Jahr 2008 (mit drei Teilfortschreibungen 1013, 2015 und 2017) und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2014. Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind in den Regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und ausgeformt.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet im westlichen Randbereich zur Mainzer Straße als Siedlungsfläche Wohnen, im mittleren Teilbereich als sonstige Freifläche und im östlichen Teilbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ändert sich in der Darstellung nur wenig, was in dem Maßstab kaum wahrnehmbar ist. Von der Freifläche wird ein kleiner Teilbereich zukünftig in Siedlungsfläche Wohnen übergehen. Das Vorhaben beeinträchtigt die Ziele der Raumordnung nicht, das Erfordernis des § 1 Abs. 4 BauGB wurde berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Alzey, der seit dem 15. September 1998 rechtswirksam ist, wird das Plangebiet, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“, im westlichen Teilbereich als gemischte Baufläche (M), im mittleren Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und im östlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll der nordwestliche Teilbereich geändert und der tatsächlichen Gebietsausweisung angepasst werden.

3.3 Sonstige bestehende Planungen

Friedhofskonzeption aus dem Jahr 2020.

4 Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes muss im Bauleitverfahren, auch bei Aufhebung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB), eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dazu ist von der Gemeinde festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

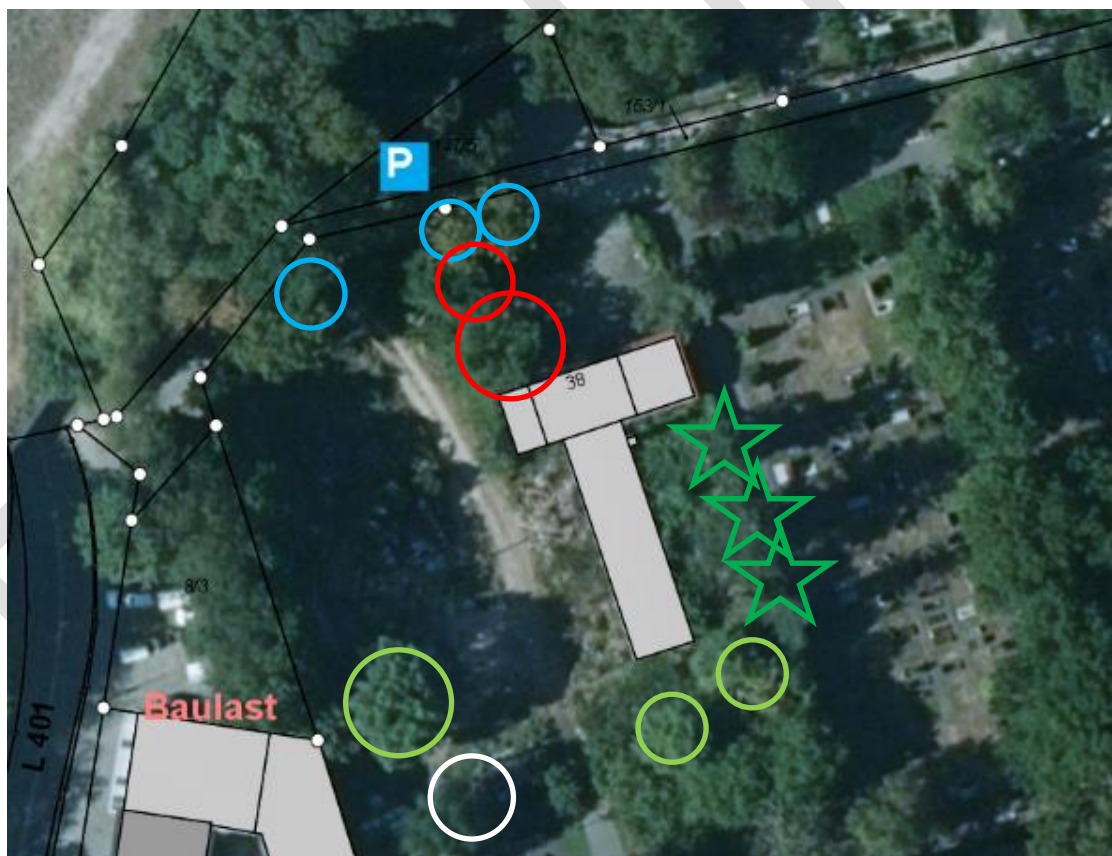
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Ziel dieser Planung ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“. Die Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der baulichen Nutzung für den größten Teil des Plangebietes keine Veränderungen mit sich bringen. Für einen kleinen Teilbereich, nämlich für das Grundstück der ehemalige Stadtgärtnerei im Nordosten sind größere Veränderungen zu erwarten. Sobald dieser Teilbereich aus dem Sondergebiet Friedhof herausgelöst wird, können weitere Baumaßnahmen stattfinden. Hierbei bildet die Bebauung entlang der Mainzer Straße die Grundlage. Die Grundstücke sind in ihrer gesamten Tiefe überbaut wobei auch Gebäude in zweiter Reihe stehen. Übertragen wir den Punkt der zulässigen Bautiefe gemessen von der Mainzer Straße, dann ist eine Überbauung des Grundstücks der alten Stadtgärtnerei nach § 34 BauGB zulässig.

Faktisch wird in dem Teilbereich von ca. 2.400 qm eine Nachverdichtung ermöglicht, es entstehen neue Bauplätze.

Auf dem Grundstück der alten Stadtgärtnerei befindet sich das marode Gebäude der Gärtnerei (Lagerhalle, Garage, Sozialräume, Gewächshaus) mit ca. 290 qm. Vor dem Gärtnereigebäude gibt es einen befestigten Parkplatz bzw. eine Rangierfläche mit ca. 350 qm. Über das Grundstück führt ein Weg, der befahren werden kann. Auf dem Grundstück liegen noch unterschiedliche Steine, es gibt Beeteinfassungen sowie einen kaputten Folientunnel, außerdem noch Pflanztische, Folienballen, Holz, Holzkisten und Gitterboxen. Zu dem Zeitpunkt der Besichtigung (Februar 2022) standen drei Anhänger und eine Holzhütte auf dem Grundstück.

Nachdem die Stadtgärtnerei ihre Arbeit eingestellt hatte, wurde das Grundstück zum Teil vom städtischen Baubetriebshof genutzt. Auch kleinere Gewerbeunternehmen für Hausmeister- und Baumpflegearbeiten waren kurzfristig hier ansässig. Aufgrund der geringen Auslastung in den letzten Jahren haben sich Wildwuchs bzw. spontane Vegetationen auf dem Grundstück ausbreiten können. Eine aktuelle Bestandsaufnahme zeigt, dass der Pflanzenbestand auf dem Grundstück überwiegend nicht schutzbedürftig ist:



- roter Kreis klein: Eibe – erhaltenswert
- roter Kreis groß: Walnuss – grundsätzlich erhaltenswertes Gehölz, aber keine gut entwickelte Krone, Schrägstand
- grüne Kreise: Korkenzieherweiden – nicht erhaltenswürdig, keine längere Entwicklungserwartung
- blaue Kreise: Götterbäume (invasive Art) – sollen ausdrücklich entfernt werden

- weißer Kreis: Steinweichsel - erhaltenswert
- Sternsymbol grün: mehrere größere Fichten – nicht erhaltenswert, Vitalitätsverlust bereits erkennbar
- Hecken im Randbereich: teilweise Eibe, viele Thuja, zentral am Gartenhaus mehrere Buchs (abgängig wegen Zünslerbefall, mit Clematis überwuchert)

Insgesamt hat sich ein krautiger Bewuchs über das Grundstück ausgebreitet, der keine Besonderheiten aufweist bzw. erwarten lässt.

Bezüglich der Tierwelt ist zu vermuten, dass sich in dem Gebäude Insekten und andere kleine Tiere eingenistet haben könnten. Es sind keine direkten Habitate für Fledermäuse oder Vögel zu erkennen, Gebäude und Dach sind, soweit erkennbar, intakt. Die Gehölze lassen im Zusammenhang mit dem Friedhofsgelände entsprechende Habitate erwarten. Um die freistehende Korkenzieherweide wurde eine Einfassung aus alten Dachziegeln errichtet. Im Gelände sind an verschiedenen Stellen unterschiedliche Steine in Haufen gelagert. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten soll eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den oder die Bauherren durchgeführt bzw. beauftragt werden. Diese Prüfung soll frühzeitig durchgeführt werden, um bereits Abräummaßnahmen zu berücksichtigen und eine mögliche Umsiedlung geschützter Tiere rechtzeitig in die Wege zu leiten.

4.2 Abwägung der Beeinträchtigungen durch die Planung

Alle Grundstücke im Plangebiet entlang der Erschließungsstraßen, werden dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet. Nachverdichtungen im Bestand sind zulässig und dienen dem Schutz des Außenbereichs. Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 24a werden Bauvorhaben planungsrechtlich durch die Baugenehmigungsbehörde nach § 34 BauGB, d.h. Bauen im unbeplanten Innenbereich, beurteilt. Dies bedeutet im Einzelnen, dass ein Vorhaben nur 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. Damit ist nicht zu befürchten, dass nach Aufhebung des Bebauungsplans größere Bauvorhaben mit einer höheren Versiegelung der Baugrundstücke als bisher in dem Gebiet möglich sind.

Auf dem Grundstück der alten Stadtgärtnerei müssen die erhaltenswerten Bäume in der Planung berücksichtigt werden. Sollte es nicht möglich sein, diese an ihrem Standort zu halten, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen notwendig. Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der sensiblen Friedhofsnutzung soll die Fläche eine naturnahe und raumwirksame Randeingrünung aus heimischen Gehölzen erhalten, sofern der Bestand nicht erhalten wird. Der oder die Bauherren haben die Baumstandorte sowie Neupflanzungen verbindlich im Baugenehmigungsverfahren (Freiflächenplan) darzulegen.

Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt werden, sind auch die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu wahren.

Im Ergebnis sind durch die Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“ keine Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie den Artenschutz zu erwarten. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch nach der Aufhebung sind insoweit die Gleichen. Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 18 ff. BNatSchG sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht zu erwarten, sodass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nicht zu entscheiden ist.

Die Anwendung der Bilanzierung zur Bewertung von Ist- und Planungszustand wird nicht als notwendig angesehen. Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen dieser Planung daher nicht erforderlich.

Alzey, den 14. April 2022