



Stadt Pirmasens

Bebauungsplan F 108

„Am Rehbock – Teil 2“



Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss

Ausfertigungsexemplar

nach § 10 BauGB

Stadtplanung Pirmasens

Stand: 02.03.2020

Präambel

Aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 27.04.2020 den Bebauungsplan F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ als Satzung beschlossen.

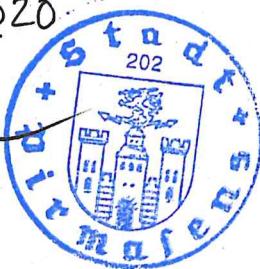
Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2020 den vorliegenden Bebauungsplan F 108 „Am Rehbock – Teil 2“, bestehend aus Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:
Pirmasens, 06.05.2020

gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister

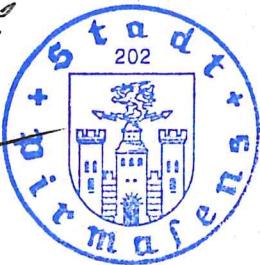


Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.05.2020 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, 20.5.20

gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister



Inhaltsverzeichnis

I	Rechtsgrundlagen.....	5
II	Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung	7
1	Beschreibung des Plangebiets	7
1.1	Lage, Größe und Geltungsbereich	7
1.2	Bestehendes Bauplanungsrecht im Plangebiet und Bebauungsplanverfahren	7
2	Planungsvoraussetzungen.....	9
2.1	Planungserfordernis und Planungsziel	9
2.2	Planungs- und Standortalternativen	9
3	Übergeordnete Planungen.....	9
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz	9
3.1.2	Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.3	Sonstige Gegebenheiten im Plangebiet und in der Umgebung	12
3.3.1	Erschließung	12
3.3.2	Störfallbetriebe	12
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4	Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen	13
4.5	Nebenanlagen	13
4.6	Verkehrsflächen	13
4.7	Anlagen der Ver- und Entsorgung	13
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.9	Maßnahmen zum Straßenbau	14
4.10	Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke, der Stellplätze und der Einfriedungen	14
5	Artenschutzprüfung	15
5.1	Rechtliche Grundlagen	15
5.2	Zusammenfassung des Fachbeitrags Artenschutz	15
5.2.1	Untersuchungsergebnis Vögel.....	16
5.2.2	Untersuchungsergebnis Reptilien	16

5.2.3	Untersuchungsergebnis Säugetiere	16
5.2.4	Untersuchungsergebnis Insekten	16
5.3	Maßnahmen zum Artenschutz	17
	CEF-Maßnahme: Ausbringen von Nisthilfen.....	18
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
6.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Artenschutzes, einschließlich Natur und Landschaft	18
6.2	Technische Infrastruktur	19
6.3	Verkehr	19
6.4	Wohn- und Arbeitsverhältnisse	19
6.5	Planverwirklichung und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	19
6.6	Flächenbilanz	19
7	Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung.....	20
7.1	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde	20
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	20
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20
7.4	Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	20
7.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	20
7.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20
7.7	Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	21

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), die Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBI. I S. 3370)

Bundes-Bodenschutzgesetz - (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBI. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBI. S. 283, 295)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBI. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBI. I S. 3434)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 06.10.2015 (GVBI. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBI. S. 583)

Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI. I S. 2771)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) vom 12.06.1990 (BGBI. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBI. I S. 2269)

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BlmSchV) vom 18.07.1991 (BGBI. I S. 1588, 1790), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBI. I S. 1468)

Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BlmSchV) vom 04.02.1997 (BGBI. I S. 172, 1253), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBI. I S. 2329)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. I S. 2808)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBI. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBI. S. 283, 295)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBI. S. 77)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBI. S. 21)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI. I S. 2771)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBI. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBI. S. 55, 57)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBI. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBI. I S. 3122)

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz vom 01.08.1977 (GVBI. S. 273), zuletzt geändert § 3 durch Gesetzes vom 08.05.2018 (GVBI. S. 92)

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GBI. S. 245)

Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.06.2018 (GVBl. S. 127)

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsgesetz vom 24.07.2002 (GMBI. : 511)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503) geändert am 01.Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin

II Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung

1 Beschreibung des Plangebiets

1.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Pirmasens am südlichen Ortsrand von Fehrbach und umfasst die Flurstücke 1982/2 (teilweise), 1983 (teilweise), 2038/3 (teilweise), 2040/1 (teilweise), 2043, 2044, 2045/2 (teilweise), 2046 (teilweise), 2047 (teilweise), und 2055/2 (teilweise), Gemarkung Fehrbach, zwischen dem Pirmasenser Weg und Am Rehbock. Der Geltungsbereich ist 8.763 m² groß und grenzt direkt an den ersten Bauabschnitt innerhalb des Gesamtplans F 107 „Am Rehbock“. Der Gesamtplan erstreckt sich auf einer Fläche von etwa 11.8 ha und soll bedarfsorientiert in Bauabschnitten entwickelt werden. Der erste Abschnitt wurde 2011 baulich realisiert.

Auf den nun zu überplanenden Flächen im zweiten Bauabschnitt befindet sich ein strukturreicher Bestand von Obstbäumen, Gebüschen und Wiesen. Eine landwirtschaftliche Bedeutung hat der Bereich keine.

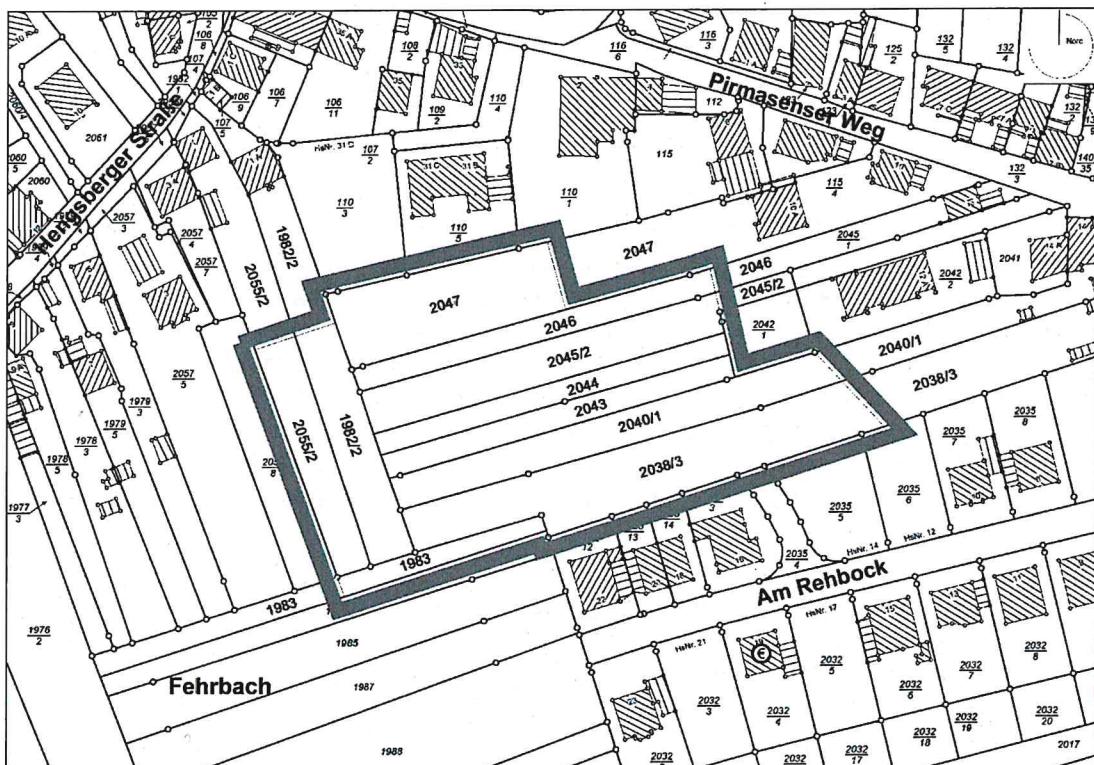


Abbildung 1: Geltungsbereich F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ (Stand: 11/2019)

1.2 Bestehendes Bauplanungsrecht im Plangebiet und Bebauungsplanverfahren

Bei der Aufstellung des Gesamtplans F 107 „Am Rehbock“ wurde zwar zunächst ein weitaus größerer Bereich überplant, zur Rechtskraft 2008 allerdings nur der erste Bauabschnitt F 107 „Am Rehbock – Teil 1“ gebracht. Das Plangebiet F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ ist zurzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Zuge der Aufstellung des Gesamtplans F 107 wurde für das gesamte Gebiet von rund 12 ha eine Umweltprüfung durchgeführt sowie ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde für den ersten und zweiten Bauabschnitt eine Ausgleichsfläche von ca. 3,2 ha benannt, auf der eine Streuobstwiese in extensiver Nutzung anzulegen war.

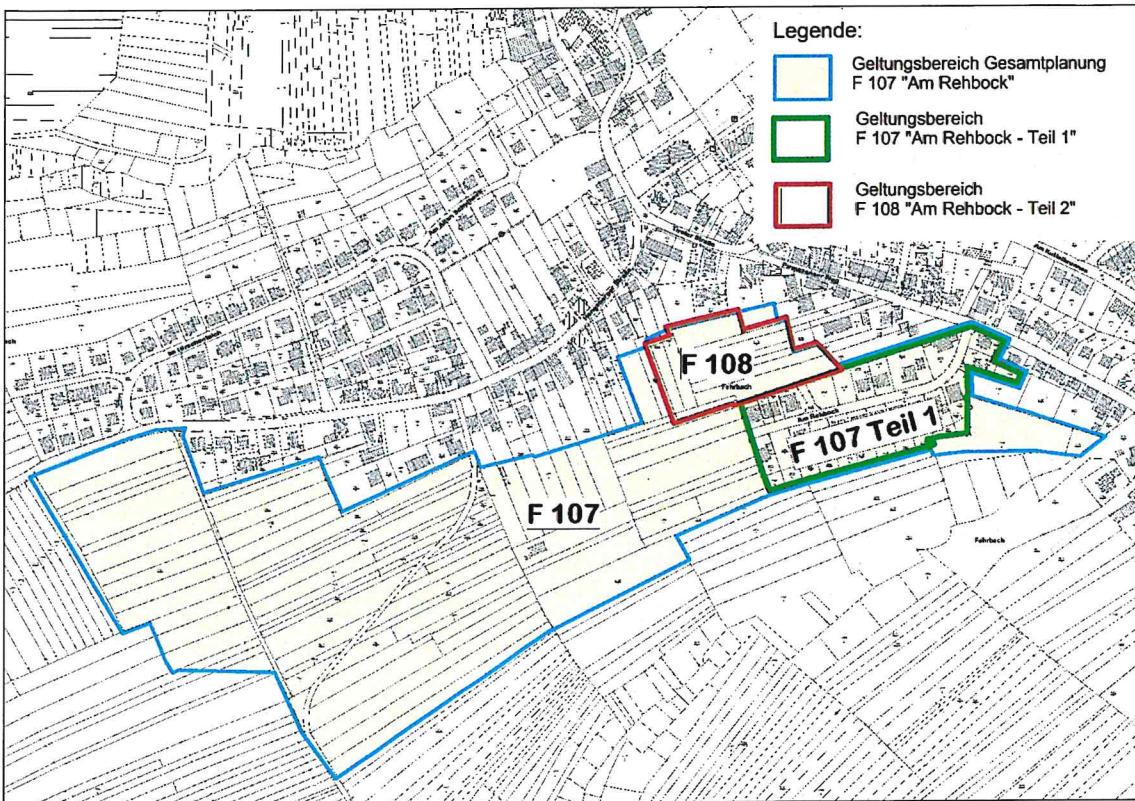


Abbildung 2: Übersicht über die Gesamtplanung F 107 „Am Rehbock“

Seit 12. Mai 2017 hat der Bundesgesetzgeber ein zeitlich befristetes Instrumentarium zur Verfahrensbeschleunigung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Kraft gesetzt - den § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgt dabei in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Abweichend vom Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen können hierbei verfahrenstechnische Vereinfachungen genutzt werden. Außerdem wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, vom Monitoring sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Eingriffsregelung ist bei Außenbereichsflächen unter 10.000 m² ebenfalls nicht anzuwenden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b BauGB liegen vor:

- Die mögliche Gesamtversiegelungsfläche durch bauliche Anlagen beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO), da die Gesamtfläche des Geltungsbereichs lediglich 8.763 m² beträgt,
- der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (§ 13b S. 1 BauGB), da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgt,
- der Bebauungsplan schließt unmittelbar an bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile bzw. an beplante Bereiche nach § 30 BauGB an (§ 13b S. 1 BauGB),
- der Bebauungsplan entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (es besteht eine vorbereitende Bauleitplanung in Form der 44. FNP-Änderung),
- mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die der UVP-Pflicht unterliegen (§ 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB),
- es liegt kein Anhaltspunkt für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten vor (§ 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 S. 1 BauGB),
- es liegt kein Anhaltspunkt vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BlmSchG zu beachten sind und
- der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist bis zum 31.12.2021 erreichbar.

2 Planungsvoraussetzungen

2.1 Planungserfordernis und Planungsziel

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Stärkung der Wohnfunktion im Ortsteil Fehrbach sowie die Förderung der Eigentumsbildung durch Bereitstellen von Wohnbauland. Zurzeit stehen nur noch wenige Bauplätze in Fehrbach für Bauwillige zur Verfügung. Diese Bauplätze sind zudem in privatem Eigentum und dem freien Markt weitgehend verschlossen. Demgegenüber steht eine ungebrochene Nachfrage an Wohnbauland.

Durch die Bereitstellung von Bauland kann die Nachfrage insbesondere für Familien bedient werden. Hierzu bietet sich die Weiterführung wohnbaulicher Entwicklung in Fehrbach „Am Rehbock“ an, zumal dort bereits bauliche Maßnahmen für die Realisierung eines weiteren Bauabschnitts erfolgt sind (Anbindung Kanal, Anschlussstelle Straße). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ wird die Entwicklung eines attraktiven und ruhigen Wohnquartiers mit maßvoller Dichte durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet angestrebt.

2.2 Planungs- und Standortalternativen

Der geplante zweite Bauabschnitt schließt direkt an den ersten an und füllt die Lücke im Norden zum Altortbereich. Außerdem hat sich die Stadt die Grundstücke in diesem Abschnitt gesichert, sodass nach erfolgter Erschließung die Grundstücke dem Markt zur Verfügung stehen und Bauwillige voraussichtlich rund elf neue Bauplätze erwerben können.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne der Kommunen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV), II. Teilstudie vom 17.03.2015, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012, I. Teilstudie vom 16.03.2015, sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Die II. Teilstudie des ROP IV Westpfalz ist noch nicht rechtsverbindlich und wird durch die derzeit erarbeitete III. Teilstudie zur Rechtskraft gebracht.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Ein Grundsatz des LEP IV lautet: „Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.“ (G 50) Damit entspricht der Zweck der vorliegenden Planung auch dem o.g. Grundsatz des LEP IV, denn zu dessen Begründung heißt es: „Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.“

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) weist dem Mittelzentrum Pirmasens bei den besonderen Funktionen „W“ (Wohnen) als eine schwerpunktmaßig auszubauende Funktion zu. Der Planbereich ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ deklariert.

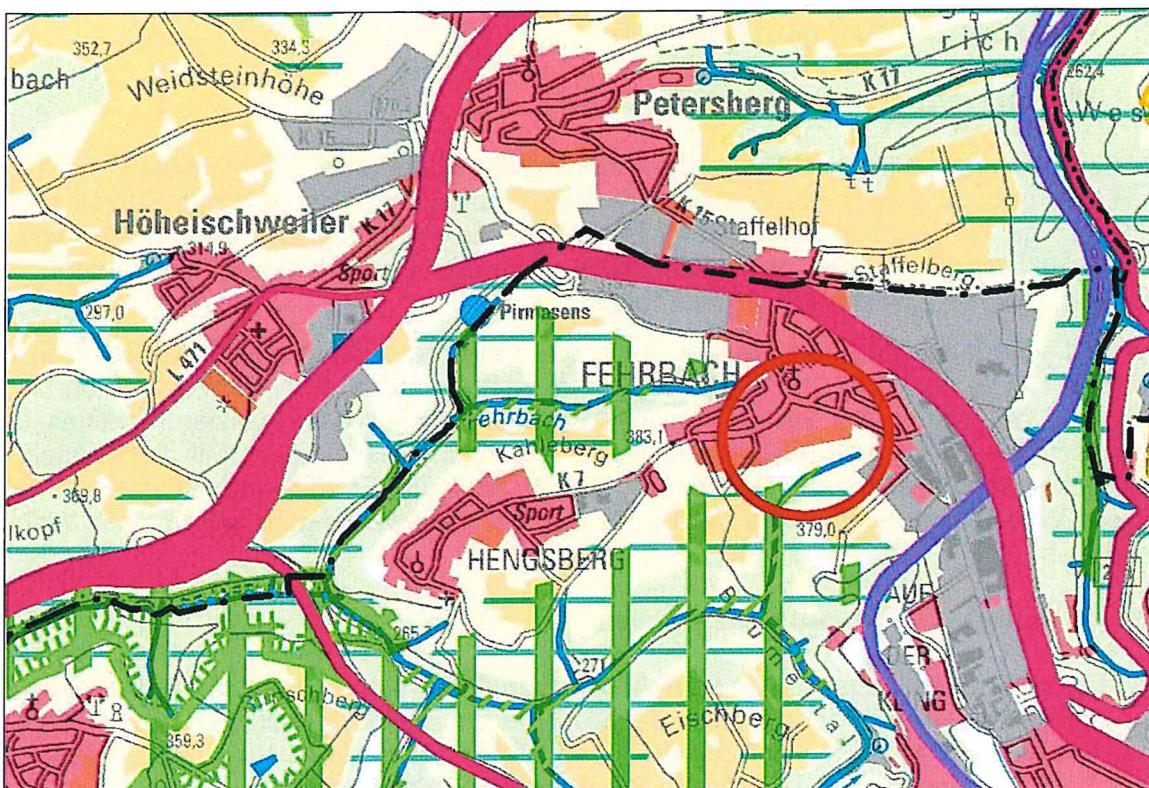


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV

Demnach sind die Planungsziele des Bebauungsplans F108 „Am Rehbock – Teil 2“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bereits im Zuge der Gesamtplanung F 107 im Jahre 2008 wurde die 44. Änderung des Flächennutzungsplans rechtskräftig, welche an dieser Stelle Wohnbauflächen darstellt.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bebauungsplan F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ geht dies auch mit dem aktuellen Flächennutzungsplan konform. Der aktuelle Flächennutzungsplan, mit Feststellungsbeschluss vom 23.09.2019, der nun der Oberen Landesplanung zur Genehmigung vorgelegt wird, stellt im Planbereich „Wohnbauflächen“ dar.

Bebauungsplan F 108 „Am Rehbock – Teil 2“

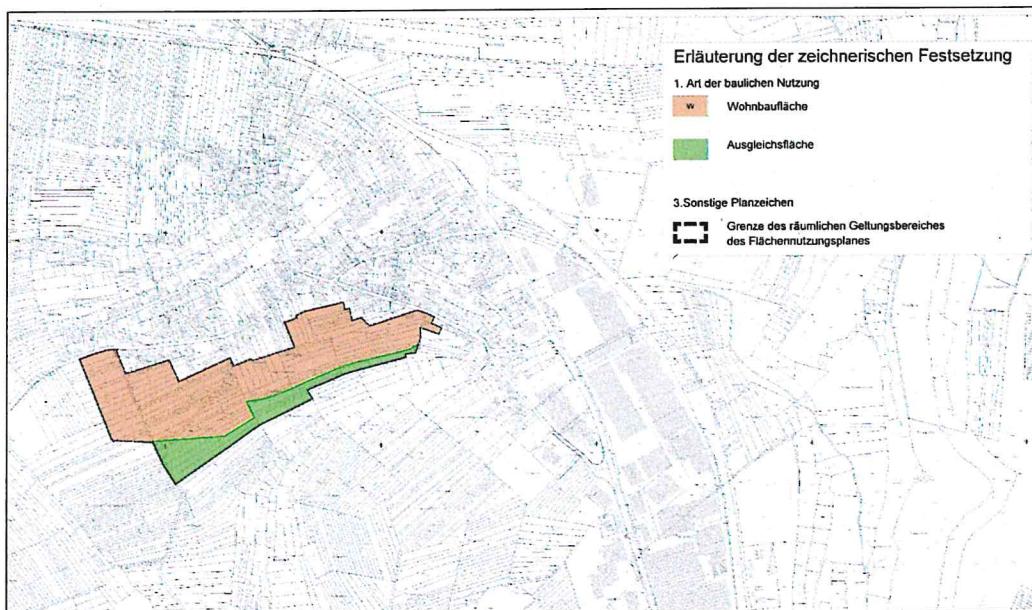


Abbildung 4: Ausschnitt aus der rechtswirksamen 44. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Pirmasens, 2008

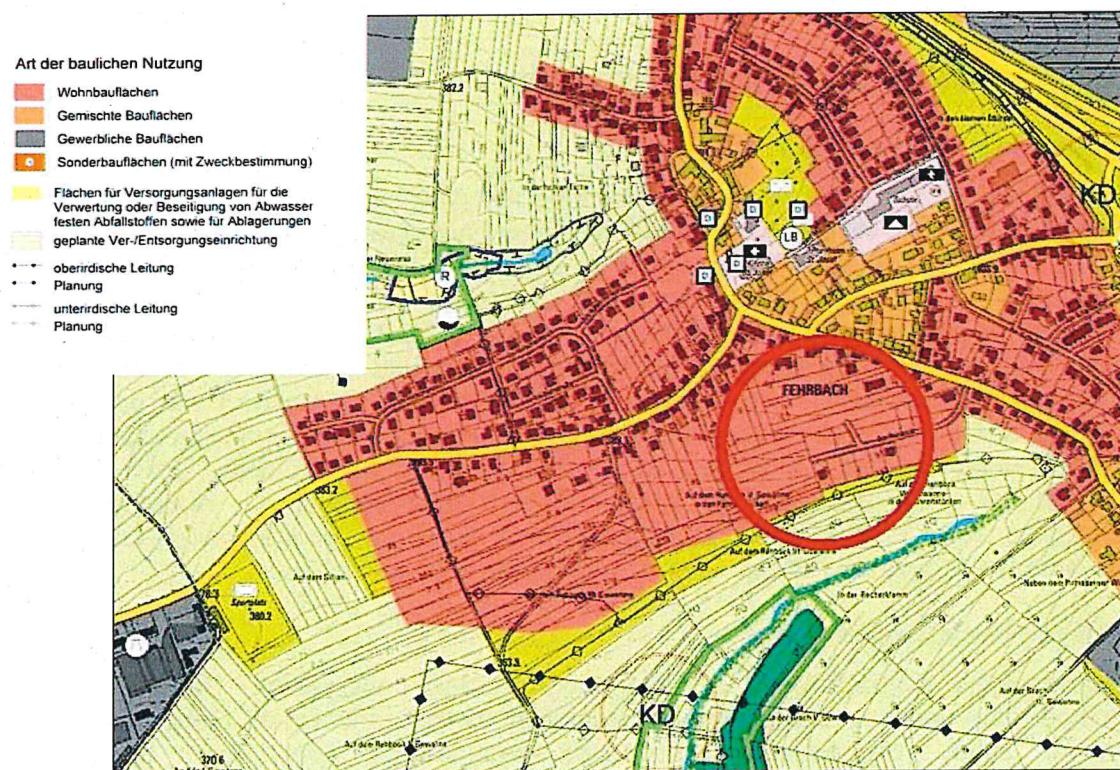


Abbildung 5: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (Stand: 10/2019)

3.3 Sonstige Gegebenheiten im Plangebiet und in der Umgebung

3.3.1 Erschließung

Im Norden grenzt das Gebiet an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Altortbereiches von Fehrbach, im Süden und Osten an den ersten Bauabschnitt des bereits realisierten und zu großen Teilen bebauten Neubaugebiets „Am Rehbock – Teil 1“. Die Erschließung des Gebiets kann über einen Anschluss an die bereits vorhandene Straße „Am Rehbock“ erfolgen, welche vom „Pirmasenser Weg“ abzweigt. Der neu zu entwickelnde Teil wird durch eine Stichstraße erschlossen.

3.3.2 Störfallbetriebe

In der Nähe des Plangebiets sind zwei Betriebe ansässig, die jeweils der unteren Klasse der Störfallverordnung (StörfallIV) unterliegen. Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände zwischen den Betriebsbereichen und benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Basis der Empfehlungen für Abstände gemäß KAS 18 erstellt, in welchem die potentiell in den beiden Betrieben verwendeten Stoffe, welche unter die StörfallIV fallen, in den relevanten Mengen berücksichtigt wurden. Demnach sind die Abstände zwischen den relevanten Betriebsbereichen und den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Grundlage der KAS 18 ausreichend. Die ermittelten angemessenen Abstände ragen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht zulässig sind. Aufgrund der geringen Baugebietsgröße sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, um das Plangebiet vornehmlich für die Wohnfunktion zu sichern. Zudem wird von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gebrauch gemacht: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls nicht zulässig, denn aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wären diese flächenintensiven Nutzungen, obwohl wohnverträglich, nicht realisierbar. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten ergibt sich aus dem Ziel, eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern zu erreichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht in Anlehnung an den umliegenden Bestand sowie der Ortsrandlage eine lockere Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden vor. Die Grundstücke sollen ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ), der maximalen Traufhöhe (TH) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gesteuert. Es wird eine GRZ von 0,4 als Höchstgrenze 0,4 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Überschreitungen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO sind bis maximal 0,6 zulässig. Die GFZ wurde auf 0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen mit Satteldach beträgt maximal 6,50 m und ist bezogen auf die Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück, gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die sich durch Pultdächer oder Staffelgeschoße ergebenden Wandhöhen dürfen die festgesetzten Traufhöhen um maximal 3,50 m überschreiten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird einheitlich als offene Bauweise festgesetzt, d.h., die Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die überwiegend durchgängigen Baufenster der überbaubaren Grundstücksflächen erlauben einen zusätzlichen Spielraum innerhalb der Grundstücke.

4.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Der Zufahrtsbereich zu Stellplätzen auf die privaten Grundstücke wurde auf 10 m in der Summe beschränkt. Damit sind drei Zufahrten möglich, welche getrennt oder zusammengefasst errichtet werden können. Diese hohe Flexibilität für die künftigen Bauherrn trägt dem Umstand Rechnung, dass ein verkehrsberuhigter Ausbau gewählt wird, welcher zu einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum in diesem Wohngebiet führen wird. Die Mischfläche erlaubt die Nutzung der Straße durch ihre Bewohner. Daher soll auf öffentliche Parkflächen verzichtet und der ruhende Verkehr auf den Grundstücken untergebracht werden.

4.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit kann eine große Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gewährleistet werden. Da diese baulichen Anlagen zumeist in seitlichen oder hinteren Grenzbereichen der Baugrundstücke errichtet werden, wird ihre Höhe auf 3,50 m begrenzt. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.6 Verkehrsflächen

Die strassenbautechnische Erschließung des Plangebiets kann über einen Anschluss an die bereits vorhandene Straße „Am Rehbock“ erfolgen, welche ihrerseits vom „Pirmasenser Weg“ abzweigt. Die Erschließungsstraße des Plangebiets wird analog zur bestehenden Straße „Am Rehbock“ als niveaugleiche Mischfläche mit einer Gesamtbreite von 7 m weitergeführt und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu den privaten Baugrundstücken.

4.7 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann grundsätzlich an das örtliche Strom-, Gas-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem: Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz im Bereich der Straße „Am Rehbock“ zur Kläranlage Blümeltal. Die abzuleitende Menge des Oberflächenwassers ist durch geeignete Maßnahmen (Zisternen mit Regenwassernutzung und Verdunstungsmulden werden empfohlen) so gering wie möglich zu halten. Einer Versickerung sind allerdings zum einen durch die Bodenbeschaffenheit sowie durch die Hanglage Grenzen gesetzt. Daher werden Versickerungsanlagen auf den Grundstücken nicht gefordert, Teilversickerungen auf den Grundstücken sind grundsätzlich erlaubt und ökologisch sowie zur Entlastung der Kanalisation und Kläranlage zu begrüßen. Der Zisternenüberlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorhandene Bäume mit guter Kronenausbildung wurden in Randbereichen des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt, entsprechend des Vorschlags des Artenschutzberichts, um Brutstätten von Vögeln zu erhalten. Um heimischen Tier- und Pflanzenarten naturnahe Habitate zu erhalten und zu schaffen sowie ein angenehmes Mikroklima zu bewirken, sind die nicht überbauten

Flächen der Grundstücke mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden gemäß der Pflanzliste (Anlage zu den Textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortgerechte, heimische Pflanzen leisten darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um zumindest einen Teil des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls zu versickern.

4.9 Maßnahmen zum Straßenbau

Die vorliegende Straßenentwurfsplanung macht die Erforderlichkeit von Böschungen aufgrund der Topographie zur Herstellung des Straßenkörpers deutlich, welche nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen wurden. Künftige Bauherren haben bei Umsetzung ihrer Bauvorhaben bereits im Vorfeld Kenntnis über das ungefähre Höhenniveau der Grundstücke bzw. Erschließungsstraße.

4.10 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke, der Stellplätze und der Einfriedungen

Die Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und der Pflanzflächen dienen aus gestalterischen und ökologischen Gründen der Sicherung einer Mindestbegrünung auf den privaten Flächen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die geplanten Maßnahmen sind in einem Begrünungsplan darzustellen und spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die auf die Bezugsfähigkeit der baulichen Anlagen folgt. Die Höhe der Einfriedungen, insbesondere zur öffentlichen Fläche hin, wird aus stadtgestalterischen Gründen und zur Auflockerung des Straßenbildes, begrenzt. Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs lässt die gemeinsame Nutzung der Flächen im öffentlichen Raum zu und die Stichstraße eignet sich aufgrund ihrer ruhigen Lage zur Mitnutzung dieser Räume durch die Bewohner.

Zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutgzut Boden werden Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt, sofern sie nicht für die Erstellung des Hauptbaukörpers und aus technischen Gründen, beispielsweise um kostenintensive Hebeanlagen für die private Schmutzwasserentwässerung zu vermeiden, erforderlich sind. Daher sieht der Bebauungsplan die Anpassung der Grundstücke an das Höhenniveau des Straßenkörpers ausdrücklich vor.

Aufgrund des Plangebiets in Ortsrandlage ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug genutzt wird. Durch den Stellplatzschlüssel von 2,0 pro Wohneinheit wird dies berücksichtigt. Ein „gefangener“ Stellplatz beim Erfordernis von vier Stellplätzen (bei zwei Wohneinheiten) ist zulässig.

5 Artenschutzprüfung

Obwohl im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden kann, ist der § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) weiterhin uneingeschränkt zu beachten. Grund dafür ist die Tatsache, dass ein Bebauungsplan, der eine mit dem Artenschutz unvereinbare Flächennutzung vorsieht, nicht umgesetzt werden kann, also vollzugunfähig ist. Damit verfehlt er nach § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB seinen gestaltenden Auftrag und ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Durchführung einer Artenschutzprüfung war daher notwendig.

5.1 Rechtliche Grundlagen

Durch die Artenschutzprüfung wird ermittelt, inwieweit folgende Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten eintreten können (grundsätzlich gültig für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. alle streng geschützten Tierarten und die europäischen Vogelarten) und wie sie ggf. durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden sind. Es ist nach § 44 Abs.1 BNatSchG verboten

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

5.2 Zusammenfassung des Fachbeitrags Artenschutz

Ein großer Teil des Geltungsbereichs besteht aus noch eingezäunten, großen Gartengrundstücken. Vor zwei bis drei Dekaden als Lebendzaun angelegte Nadelholzreihen und gemischte Baumgruppenpflanzungen sind bis zu mittlerer Baumstärke und Höhen über zehn Meter gewachsen. Die südliche Bestandsgrenze bildet eine noch extensiv gepflegte Streuobstwiese, deren westlicher Teil aber bereits zum Kronenschluss verbuscht ist. Nach Südosten schließt sich eine Grünlandbrache mit fortschreitender Verbuschung an.

In der Gesamtschau ist zumindest der zentrale Geltungsbereich absolut Gehölz geprägt mit einem guten Spektrum an Baum- und Straucharten; hinzu kommt ein gutes Angebot an Höhlen, Spalten, Totholz etc. Auf Grundlage einer artenschutzfachlichen Vorprüfung im Frühjahr 2018, nach der das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen war, standen folgende Arten und Artengruppen im Fokus der zweiten Stufe der Artenschutzprüfung:

- Vogelarten (v.a. Brutvögel) mit Kontrolle von Baumhöhlen
- Fledermäuse mit Kontrolle von Baumhöhlen
- Haselmaus
- Reptilien mit Schwerpunkt Zauneidechse
- Schmetterlinge mit Fokus Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter
- Hirschkäfer

5.2.1 Untersuchungsergebnis Vögel

Es wurden 30 Vogelarten der potentiell vertretenen 43 Brutvogelarten registriert. Davon brüten 18 Arten im Geltungsbereich oder doch unmittelbar an dessen Grenze. Wichtigste Fortpflanzungsstätten sind die Baumhecken, Baumreihen und die Bäume der Streuobstwiese, letztere v.a. für Höhlenbrüter. Für 23 Arten ist der Erhaltungszustand noch als günstig zu beurteilen, für 7 Arten ist dagegen ein Gefährdungsstatus und/oder abnehmender Populationstrend zu verzeichnen und somit ein ungünstiger bis schlechter Erhaltungszustand attestiert. Aufgrund zwischenartlicher Konkurrenz wird jeweils nur ein Teilspektrum der aktuellen und wahrscheinlichen Arten präsent sein. Die Artenzusammensetzung kann von Jahr zu Jahr einer natürlichen Fluktuation unterliegen, gleichwohl bietet der Geltungsbereich Fortpflanzungs- und Lebensraum für etwa 27 heimische Vogelarten.

5.2.2 Untersuchungsergebnis Reptilien

Die Zauneidechse, eine Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie streng geschützte Reptilienart, wurde bereits in der Vorstudie in den Randbereichen zum Geltungsbereich nachgewiesen. In der Zusammenschau kann somit eine südlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche als relevant für die Beurteilung gelten; von hier können Tiere, etwa bei der Öffnung im Rahmen der Baufeldvorbereitung, in das Plangebiet einlaufen, da die dann besonnten Flächen mit lockerem Boden hohe Attraktivität für die Suche nach Eiablagestellen besitzen. Andere prüfungsrelevante Reptilienarten wie die Mauereidechse und die Schlingnatter können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Bereits die Vorstudie hat die Präsenz der beiden Reptilienarten für wenig wahrscheinlich erachtet. Als weitere Reptilienart kommt die Blindschleiche vor, gleichwohl gilt die Art als häufig und ungefährdet. Die Ringelnatter ist für den Geltungsbereich zumindest bei der Suche nach Eiablagestellen nicht auszuschließen.

5.2.3 Untersuchungsergebnis Säugetiere

Eine in der ersten Stufe der Artenschutzprüfung vermutete Präsenz der Haselmaus, einer streng geschützten Art der FFH-Richtlinie, konnte nicht nachgewiesen werden. Für alle im Gebiet präsenten Fledermausarten ist der Geltungsbereich mit Sicherheit Nahrungsraum.

5.2.4 Untersuchungsergebnis Insekten

Die im Plangebiet registrierten Falter-Arten sind ausschließlich der Gruppe der ungefährdeten und nicht besonders oder streng geschützten Tagfalter zuzuordnen. Aus den streng geschützten Arten der FFH-Richtlinie war u.a. der Nachtkerzenschwärmer in der Vorstudie mit möglicher Präsenz genannt. Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter können nun mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Vorstudie hob das mögliche Vorkommen des ebenso nach FFH-RL streng geschützten Hirschkäfers hervor, allerdings blieb eine stichprobenartige Nachsuche an starken Bäumen nach Karkassen oder Käferteilen ergebnislos. Es verbleiben 42 Bock- und Prachtkäferarten, für deren Larvalentwicklung geeignete Gehölzarten und -strukturen im Gebiet zu finden sind und die daher möglicherweise oder sehr wahrscheinlich vorkommen. Keine dieser Arten ist in der Roten Liste aufgeführt, aber alle Bock- und Prachtkäferarten sind nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) besonders geschützt. Aus der Gruppe der Fang- und Heuschrecken wurde die Gottesanbeterin gefunden. In der Roten Liste des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) mit Stand 2006 noch als vom Aussterben bedroht geführt, wird die Art mittlerweile als ungefährdet betrachtet, da sie im letzten Jahrzehnt eine für unmöglich gehaltene Ausbreitung und Populationszunahme zeigt. Nach BArtSchVO ist sie nach wie vor besonders geschützt. Darüber hinaus ist im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht mit besonders oder streng geschützten Pflanzenarten zu rechnen. Solche Arten wurden auch nicht registriert. Dies untermauert die Aussage der Vorstudie, nach der mit einem Vorkommen geschützter prüfungsrelevanter Pflanzenarten im Planungsraum nicht zu rechnen ist.

Fazit: Aus der Arten-Betrachtung wurde deutlich, dass der zentrale Teil des Geltungsbereichs (Streuobst, Baumhecken, Baumreihe und Baumgruppe mit Strauchunterwuchs) den im Vergleich zum restlichen Plangebiet höchsten Biotopwert besitzt und mit hinreichender Sicherheit die größte Artenvielfalt beherbergt. Für diesen Teil mit einer Fläche von ca. 3.050 m² muss der totale Funktionsverlust und damit eine hohe Beeinträchtigung der ansässigen Tierpopulationen gesehen werden. **Die Konfliktanalyse zeigt, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder deren Minderung unter eine Erheblichkeitsschwelle für die Artengruppe der Vögel und für die Reptilien spezifische Maßnahmen erforderlich sind.**

5.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Um Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern müssen die nachfolgend aufgelisteten **Maßnahmen konsequent und vollständig durchgeführt** werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. Artikel 5 Vogelschutz-Richtlinie und Artikel 12 FFH-Richtlinie in Kap. 6 und 7 erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

M 1: Zeitliche Durchführung der Fällungen, Rodungen und Bauarbeiten

(Wirkungshorizont: unmittelbar; wirksam für alle relevanten Fledermäuse, Vögel und Reptilien)

Die Herrichtung (Rodung und Modellierung) aller Bauflächen darf nur in der Zeit von Oktober bis Februar gemäß den Fristen des § 39 BNatSchG erfolgen. Vor Beginn und während der Arbeiten ist das Gelände fachkundig auf Reptilienbesatz zu kontrollieren und die Arbeiten entsprechend zu lenken.

Berücksichtigung: im Rahmen der Bauausführung der Erschließung

M 2: Abgrenzung von Tabu-Flächen

(Wirkungshorizont: unmittelbar; wirksam für Zauneidechse)

Zu bestehenden Neubaugrundstücken soll ein Abstandstreifen eingehalten werden, der auch nicht von einem Baufenster überlagert wird. Dieser Bereich, der im Wesentlichen dem Lebensraum von Zauneidechsen innerhalb des Plangebiets entspricht, ist als Tabufläche zu markieren, die während der Baumaßnahmen weder befahren noch als Materiallager genutzt werden darf. Die Fläche ist bereits bei Gehölzrodungsarbeiten zu beachten. Eine spätere Umgestaltung des Bereichs in einen Garten wird hier nicht als erhebliches Risiko für Reptilien gesehen.

Berücksichtigung: im Rahmen der Bauausführung der Erschließung und als Hinweise in der Baugenehmigung

M 3: Abzäunung der Bauflächen gegen Einwanderung von Zauneidechsen

(Wirkungshorizont: unmittelbar; wirksam für Zauneidechse, ggf. auch Ringelnatter)

Die Eingriffsfläche wird nach der Gehölzrodung längere Zeit ein offener, sonnenter Lebensraum mit grabfähigem Boden sein. Dies ist für Reptilien auf der Suche nach Eiablageplätzen und neuer Territorien besonders attraktiv. Zauneidechsen können daher jederzeit aus den benachbarten Biotopen einwandern, gefährdet oder getötet werden. Auch Baugruben u.ä. können als „Lebendfallen“ zum Eintreten des Tötungstatbestands führen. Bauflächen sind daher vor allem gegen Westen und Süden mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern. Länge und Lage können sich an den Erschließungsphasen orientieren (siehe Fachbeitrag, S. 43, Abbildung 10).

Berücksichtigung: im Rahmen der Bauausführung der Erschließung und als Hinweise in der Baugenehmigung

M 4: Schutz und Erhalt von Gehölzen

(Wirkungshorizont: unmittelbar; wirksam für alle relevanten Fledermäuse und Vögel)

Als Vermeidungsmaßnahme ist zu prüfen, inwieweit randständige Laub-/Obstäume erhalten und in spätere Gartenflächen oder Abstandsstreifen integriert werden können. Diese Exemplare haben auf jeden Fall einen Zeitvorteil gegenüber Neupflanzungen bei der Ausbildung von Stammhöhlen und Kronenbrutraum. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 fachgerecht zu schützen.

Berücksichtigung: Festsetzungen Baumerhalt in der Planzeichnung des Bebauungsplans und als Hinweise in der Baugenehmigung

M 5: Baumkontrolle auf Fledermausbesatz

(wirksam für alle relevanten Fledermäuse)

Eine ad hoc Kontrolle von Höhlenbäumen wird dann erforderlich, wenn deren Rodungszeiten noch innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen liegen. Ab Ende November ist dies dann nicht mehr erforderlich.

Berücksichtigung: im Rahmen der Bauausführung der Erschließung und als Hinweise in der Baugenehmigung

M 6: Gehölzpflanzung, Ersatz entfallender Fortpflanzungsstätten

(wirksam für alle relevanten Fledermäuse und Vögel)

Wie oben beschrieben, gehen durch den Verlust der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen etwa 3.050 m² Fortpflanzungsstätten incl. der Begleitstrukturen für Gehölzfreibrüter und Vogelarten, die bodennah im Schutz von Gehölzen brüten, verloren. Diese Fläche ist über Ersatzpflanzungen wieder anzubieten.

Berücksichtigung: im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen zur Erschließung

CEF-Maßnahme: Ausbringen von Nisthilfen

(Wirkungshorizont: unmittelbar bis etwa ein Jahr / Zielgruppe: Höhlen- und Nischenbrütende Vogelarten; ggf. auch Fledermäuse)

Diese Maßnahme ist bereits vor Eingriff in den Lebensraum der jeweiligen streng geschützten Art vorzunehmen, so dass das neue Habitat vor Eingriff in das bisherige Habitat durch die jeweilige Art „besiedelt“ werden kann. Insgesamt wurden sieben Stammhöhlen gefunden, von denen vier aktuell als Brutstätte besetzt waren. Ansätze zur Höhlenbildung, die für Nischenbrüter bereits geeignet sein könnten, waren an drei weiteren Bäumen zu erkennen. Da die Nistplatzwahl von zahlreichen Kriterien abhängig ist, muss ein ausreichendes Wahlangebot gegeben werden. Als Mindestzahl werden daher zehn künstliche Nisthilfen angesetzt. Zu wählen sind Nisthöhlen aus Holzbeton mit 32 mm Einflugloch. Als Aufhängungsort sind Baumbestände im schwachen bis mittleren Baumholzalter, etwa im Bereich der Rechenklamm, zu wählen.

Berücksichtigung: im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen zur Erschließung

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Artenschutzes, einschließlich Natur und Landschaft

In der artenschutzfachlichen Vorstudie zum Vorhaben wurden mit der Haselmaus (Säugetiere), dem Nachtkerzenschwärmer, dem Großen Feuerfalter (Schmetterlinge) und dem Hirschkäfer vier streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie a priori nicht ausgeschlossen. Diese vier Arten konnten nicht bestätigt werden. Für die beiden Schmetterlingsarten und den

Hirschkäfer fehlen innerhalb des Geltungsbereichs die essentiellen Habitatbedingungen. Über ausgebrachte Nesttubes und Nachsuche (Nester, Fraßspuren) konnten keine Hinweise auf eine Haselmauspräsenz erhalten werden. Die Erfassungen im Gelände in der Zeit von Mitte März bis Mitte September 2019 und die darauf aufbauende artenschutzfachliche Betrachtung zeigen, dass eine Reihe von Maßnahmen erforderlich ist, Verbotstatbestände entweder zu vermeiden, unter einer populationserheblichen Schwelle zu senken oder durch vorgezogene, funktionserhaltende (CEF)-Maßnahmen zu kompensieren. Für freikronenbrütende Vogelarten ist das nicht vollumfänglich möglich. Eine vorgezogene Maßnahme, sprich die Entwicklung funktional ausreichend großer und strukturierter Fortpflanzungsstätten, bedingt einen für das Vorhaben unrealistischen Zeithorizont. Bei der Zauneidechse zeigten sich Schutzmaßnahmen in Form von Tabu-Zonen und Abzäunungen während der Bauphase als ausreichend, um Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit zu vermeiden. Eine Umsiedlung der Tiere wird aus fachlicher Sicht angesichts der geringen Individuenzahl, des erhöhten Zeitaufwands und der dann doch unsicheren Erfolgsprognose nicht befürwortet.

6.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan eingerechnet und wird im Mischsystem entwässert. Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser erfolgt über die Stadtwerke Pirmasens.

6.3 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets kann über einen Anschluss an die bereits vorhandene Straße „Am Rehbock“ erfolgen, welche ihrerseits vom „Pirmasenser Weg“ abzweigt. Zur Erschließung des neu geplanten Bereichs wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe der neu zu erschließenden Fläche für rund elf Bauplätze sind keine wesentlichen Änderungen der Verkehrszusammensetzung, der Verkehrsmengen, der räumlichen und zeitlichen Verteilung und der Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet zu erwarten.

6.4 Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es gibt einen großen Bedarf an Baugrundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Das Angebot soll insbesondere Familien zur Verfügung stehen und eine Stärkung der Wohnfunktion sowie die Förderung der Eigentumsbildung durch Bereitstellen von kostengünstigem Wohnbauland gewährleisten.

6.5 Planverwirklichung und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Die Flächen und Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Das Plangebiet wird durch den Neubau einer bereits in Planung befindlichen Straße erschlossen. Nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen werden die Grundstücke neu gebildet und vermessen. Die Vermarktung der neu geschaffenen Baugrundstücke erfolgt durch die Stadt Pirmasens. Die Bebauung wird über Bauverpflichtung in den Kaufverträgen sichergestellt.

6.6 Flächenbilanz

Das Plangebiet F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ umfasst etwa 0,9 ha (8.762,59 m²).

Festgesetzte Fläche	Größe / m ²
WA -Fläche	7.717 m ²
Verkehrsfläche	1.046 m ²
Gesamt	8.763 m²

7 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat am 28. Februar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden im März und April 2018 durchgeführt. Die Artenschutzvorprüfung erfolgte im Frühjahr 2018, die zweite Stufe der Artenschutzprüfung wurde von März bis September 2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten im Januar und Februar 2020.

7.1 Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde bestätigt in ihren Stellungnahmen vom 09.04.2018 und 21.02.2020, dass der Bebauungsplanentwurf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken bestehen und stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde ein Bebauungsvorschlag für den Geltungsbereich des F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ im Foyer des Bauamtes ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konnten auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht Stellung nehmen. Drei Naturschutzverbände haben Stellung genommen, aber keine Bedenken vorgebracht.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 08.03.2018 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 49 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 29 Behörden haben sich beteiligt. Es wurden insgesamt keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht, die Stellungnahmen haben in erster Linie zu Ergänzungen bei den Hinweisen und Empfehlungen geführt.

7.4 Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 08.03.2018 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens zwei Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

7.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde ein Entwurf des Bebauungsplans F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ im Foyer des Bauamtes ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Es gingen keine Stellungnahmen ein. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konnten auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht Stellung nehmen. Ein Naturschutzverband hat Stellung genommen, aber keine Bedenken vorgebracht.

7.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei

wurden mit Mail vom 24.01.2020 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 42 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 19 Behörden haben sich beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

7.7 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 24.01.2020 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünf Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Es gingen zwei Stellungnahmen von Nachbargemeinden ein. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

IV Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Pirmasens hat in der Sitzung am 26.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ nach § 2 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Ein Bebauungsvorschlag im Bereich des Bebauungsplans F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 08.03.2018 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 20.04.2018 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2019 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 16.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 24.01.2020 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 28.02.2020 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 27.04.2020 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.04.2020 den Bebauungsplan F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan F 108 „Am Rehbock – Teil 2“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.05.20 unter Hinweis auf den Ort seiner Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

V Anlagen

**Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG
zum Bebauungsplan F 108**

