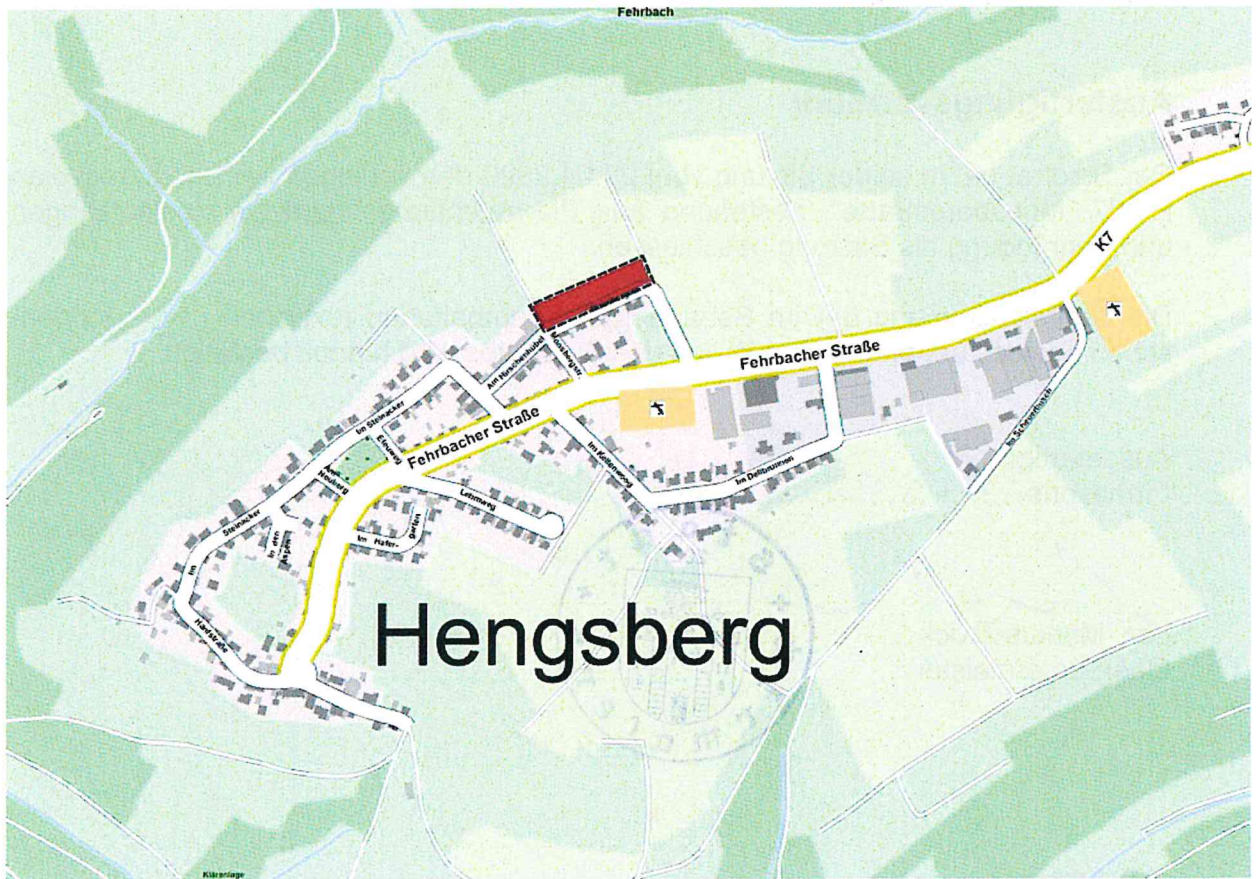




Stadt Pirmasens

Bebauungsplan H107

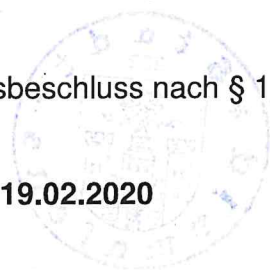
„Moosbergstraße“



Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

STAND: 19.02.2020



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 H 107 „Moosbergstraße“ als Satzung beschlossen.

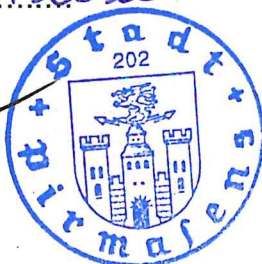
Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2020 den vorliegenden Bebauungsplan H 107 „Moosbergstraße“, 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

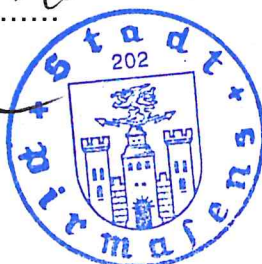


Inkrafttreten

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, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
1. Beschreibung des Plangebietes	6
2. Erfordernis zur Planaufstellung	6
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
4. Eckpunkte für die Neuplanung	8
4.1 Planungs- und Standortalternativen	8
4.2 Übergeordnete Planungen	8
4.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	8
4.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz.....	8
4.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)	9
4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	10
4.3.1 Immissionen	10
4.3.2 Erschließung	10
4.3.3 Artenschutz	10
4.3.4 Zusammenfassung des Fachbeitrags Artenschutz:	11
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	13
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung	14
5.5 Grundstückseinfahrten	14
5.6 Verkehrsflächen.....	14
5.7 Grünflächen	14
5.8 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	15
6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	15
6.1 CEF-Maßnahmen	15
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung.....	16
7. Grünordnerische Festsetzungen.....	16
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
8.1 Auswirkungen auf den Verkehr	16
8.2 Technische Infrastruktur.....	16
8.3 Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse.....	16
9. Planverwirklichung.....	17
9.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	17
9.2 Kosten	17
9.3 Flächenbilanz	17
10. Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung	18
10.1 Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde.....	18
10.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	18

10.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	18
10.4 Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	18
V. VERFAHRENSDOKUMENTATION.....	20

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (GBl. S. 245)

II. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Pirmasens im Ortsteil Hengsberg. Es beinhaltet die Flurstücke 640, 641 und 642 nördlich der Moosbergstraße. Es umfasst 5.871 m² und ist bereits durch die Moosbergstraße erschlossen, die bislang nur einseitig bebaut ist. Auf der unbebauten Seite befand sich bis vor ca. zehn Jahren eine Freileitung der Pfalzwerke Netz AG, diese wurde abgebaut. Im Flächennutzungsplan 1982 ist an dieser Stelle noch ein Schutzstreifen dargestellt. Näheres dazu im Kapitel 4.2.3. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Übersichtskarte kenntlich gemacht.

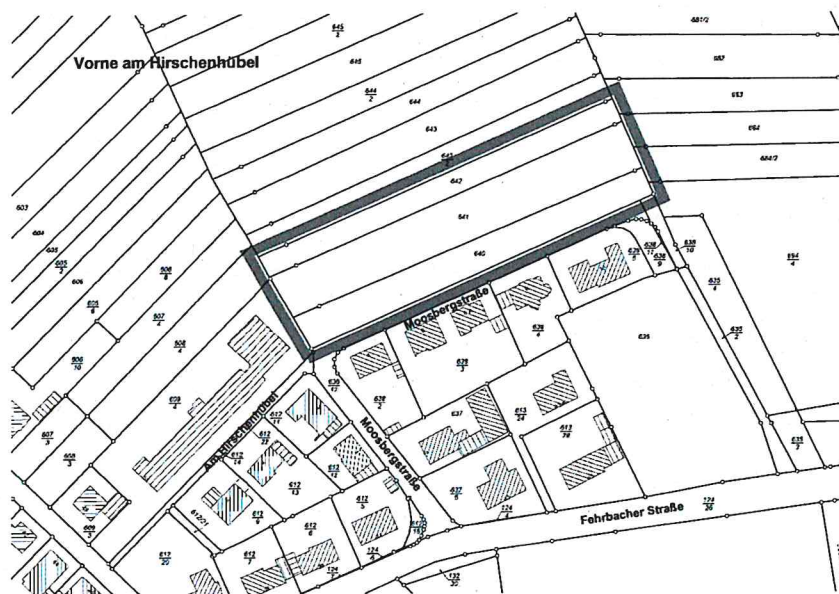


Abbildung 1: Geltungsbereich H 107 „Moosbergstraße“

2. Erfordernis zur Planaufstellung

Hengsberg ist aufgrund seiner ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage ein nachgefragter Wohnstandort. Zurzeit stehen aber sehr wenige Wohnbauplätze in Hengsberg für Bauwillige zur Verfügung. Die Bauplätze befinden sich in Privateigentum und stehen dem freien Markt nur teilweise zur Verfügung. Um weiterhin Ansiedlungen im Ortsteil Hengsberg zu ermöglichen und um die Eigentumsbildung zu fördern, soll ein kleines Angebot an Wohnbauland geschaffen werden. Hierzu bietet sich die Weiterführung wohnbaulicher Entwicklung in der Moosbergstraße an, da dort bereits die Erschließung vorhanden ist (Straße und Versorgungsleitungen). Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Moosbergstraße an und rundet somit auch den Ortsrand ab.

Entsprechend der Größe des Vorortes ist die Anzahl der entstehenden ca. 6 Bauplätze als ausreichend dimensioniert anzusehen.

Zuletzt wurde 2003 mit dem Bebauungsplan „Lehmweg“ in Hengsberg Wohnbauland geschaffen. Dieses Gebiet ist bis auf ein Grundstück bebaut. Deshalb soll eine neue Wohnbaulandentwicklung begonnen werden. Die Stadt hat, dem Baulandbeschluss aus 2018 folgend (Wohnbaulandentwicklung nur noch dann, wenn die Stadt das Grundeigentum hat), die dafür erforderlichen Grundstücke optiert. Entstehen sollen Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser, die insbesondere für Familien zur Verfügung gestellt werden können.

Die 5 m breite Straßenverkehrsfläche der Moosbergstraße soll auf einen Querschnitt von insgesamt 6,5 m verbreitert werden. Das Tiefbauamt schlägt dazu zwei entsprechend leistungsfähige Ausbauvarianten vor, siehe Anlage 5.

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“.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB können zur Siedlungsarrondierung kleinere Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, bis zu einer zulässigen Grundfläche von unter 10.000 m² bzw. bis zu einer Größe des Plangebiets von 3 ha. Zudem muss sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar an den Bebauungszusammenhang nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB sowie nach § 34 BauGB anschließen.

Abweichend vom Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen können hierbei verfahrenstechnische Vereinfachungen genutzt werden. Außerdem wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, dem Monitoring sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Allerdings ist eine Artenschutzprüfung gem. § 44 ff. BNatSchG erforderlich, die auch durchgeführt wird.

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 H 107 lediglich 5.871 m² beträgt,
- der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (§ 13b S. 1 BauGB), da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) geplant ist,
- der Bebauungsplan schließt unmittelbar an bereits im Zusammenhang bebauete Ortsteile bzw. an geplante Bereiche nach § 30 BauGB an (§ 13b S. 1 BauGB),
- der Bebauungsplan entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (der FNP wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der derzeitigen Neuaufstellung berichtigt),
- 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 BImSchG zu beachten sind und

- der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist bis zum 31.12.2021 erreichbar.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Stärkung der Wohnfunktion sowie die Förderung der Eigentumsbildung durch Bereitstellen von kostengünstigem, konkurrenzfähigem Wohnbauland. Diesem Ziel entspricht die Bereitstellung von Bauland im Plangebiet.

4. Eckpunkte für die Neuplanung

4.1 Planungs- und Standortalternativen

Mit dem Neubaugebiet „Moosbergstraße“ wird eine Alternative für Wohnbauplätze geschaffen, da der Bebauungsplan „Lehmweg Teil 2“ seit rund 13 Jahren ruht. Da derzeit keine weiteren Alternativen zum Bebauungsplan „Lehmweg Teil 2“ vorliegen, besteht zum Bebauungsplan „Moosbergstraße“ keine Wahlmöglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauland im Vorort Hengsberg an anderer Stelle.

4.2 Übergeordnete Planungen

4.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008, dritte Teilfortschreibung vom 21.07.2017 (LEP IV), sind die allgemeinen Ziele der Landesplanung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) macht zu den überplanenden Flächen keine Aussage.

4.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ROP IV in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012 - Teilfortschreibung vom 16.03.2015 ist der Planbereich als „sonstige Freifläche“ deklariert. Hengsberg liegt im Bereich eines Regionalen Grünzuges (Z 19) sowie in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung des Grundwassers (G 37).

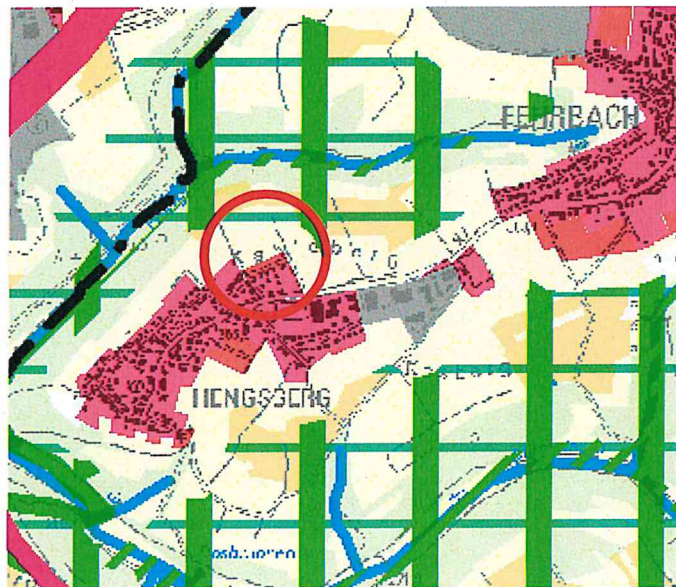


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westfalz (ROP IV)

4.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Zurzeit ist das Gebiet nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP von 1982 als landwirtschaftliche Nutzfläche für Acker/ Wiese dargestellt. Im Bereich des geplanten Baugebiets ist noch ein Schutzstreifen für eine 20kv-Leitung der Pfalzwerke Netz AG dargestellt. Zwischenzeitlich konnte aber mit den Pfalzwerken geklärt werden, dass an dieser Stelle keine Versorgungseinrichtungen mehr geplant sind.

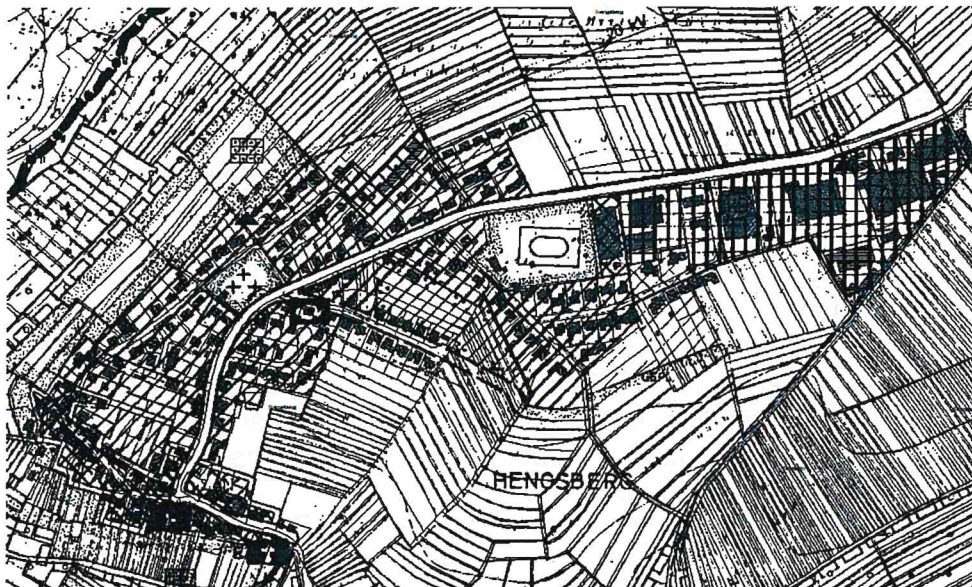


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1982 Stadt Pirmasens

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt hier zukünftig Wohnbauflächen dar.

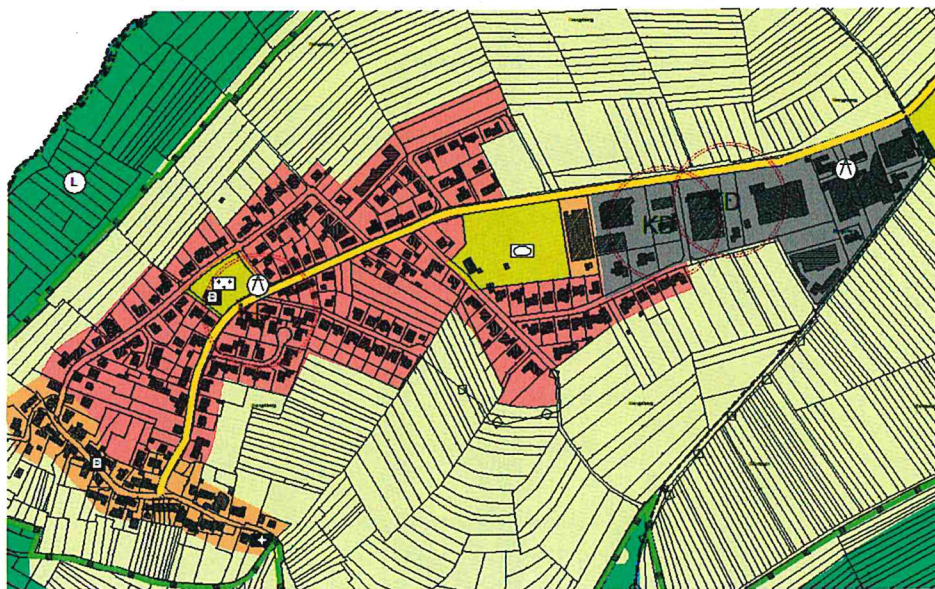


Abbildung 4: Auszug aus dem Neuaufstellungsentwurf des FNP der Stadt Pirmasens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans H107 „Moosbergstraße“, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen kann, wird das Baurecht geschaffen. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

4.3.1 Immissionen

Westlich, in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Neubaugebiet schließt ein Betrieb an, der sich dem Handel/ Internethandel mit Motorradersatzteilen und -zubehör widmet. Auch eine zugehörige Büronutzung sowie Wohnnutzung finden sich dort.

In rund 250 m südöstlicher Entfernung (Luftlinie), direkt an der Fehrbacher Straße in Richtung Fehrbach liegt das Gewerbegebiet Hengsberg. Hier sind unterschiedliche Betriebe zu finden, die daher ggf. mit unterschiedlichen Immissionen auf das Neubaugebiet einwirken könnten.

4.3.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets kann über die bereits vorhandene „Moosbergstraße“ erfolgen, welche direkt von der „Fehrbacher Straße“ abzweigt. An die vorhandene Straße soll nördlich zusätzlich eine Straßenverkehrsfläche angebaut werden, sodass der Straßenquerschnitt auf 6,50 m verbreitert wird. Nach Abschluss der Bauarbeiten soll auch die Deckschicht der kompletten Straße erneuert werden.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig.

4.3.3 Artenschutz

Obwohl im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden kann,

ist der § 44 BNatSchG weiterhin uneingeschränkt zu beachten. Grund dafür ist, dass ein Bebauungsplan, der eine mit dem Artenschutzrecht 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.

Um den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes gerecht zu werden, wird eine Artenschutzprüfung für das vorliegende Plangebiet durchgeführt. Dabei soll geklärt werden, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Aufgabenstellung ist unter anderem:

- Vorprüfung des Artenspektrums,
- Aussagen ob Vorkommen europäischer geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind,
- Vorprüfung der Wirkfaktoren (anlagen-, bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren),
- Aussagen dazu, bei welchen Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind,
- die erforderlichen weitergehende Untersuchungen und Beobachtungszeiträume und eine Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände,
- Erarbeitung von Maßnahmen zum Schutz der projektspezifisch relevanten geschützten Tierarten. (Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Verminderung von Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen geschützter Tierarten) und Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffene Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) geschützter Tierarten sicherzustellen (sog. CEF-Maßnahmen).

4.3.4 Zusammenfassung des Fachbeitrags Artenschutz:

Die 1. Stufe der Artenschutzprüfung (Vorprüfung) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ab Juli 2018 durchgeführt. Die Ziele dieser Vorprüfung sind im Folgenden kurz aufgelistet:

- Ermittlung des potenziellen Artenspektrums geschützter prüfungsrelevanter Arten (europäische Vogelarten, FFH-Arten der Anhänge II und IV, nationale streng geschützte Arten) im Planungsraum,
- Prüfung der Möglichkeit von Konflikten zwischen diesen geschützten planungsrelevanten Arten im Bezugsraum durch Wirkungen des Vorhabens,
- Prüfung der Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen bzw. Prüfungen (Stufe 2 der Artenschutzprüfung).
- Die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, FFH-Anhang II und IV-Arten) und die national streng geschützten Arten (Anhang A EG-Artenschutzverordnung und Anlage 1 Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung) wurden untersucht.
- Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind im Planungsraum (Plangebiet und angrenzende Wirkräume) Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich nicht zu vermeiden.

Rechtlich ergab sich daher die Verpflichtung zur 2. Stufe der Artenschutzprüfung, dem Fachbeitrag Artenschutz, der nun im Anschluss kurz zusammengefasst wird.

Obwohl der Standort des geplanten Vorhabens im Siedlungsrandbereich fast vollständig von einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche eingenommen wird, besitzt dieser, vor allem auch im räumlichen Zusammenhang mit einem reich strukturierten Umfeld, eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Arten.

Im Rahmen der Kartierungen wurden u.a. insgesamt 27 projektrelevante Arten, nachgewiesen. Weitere projektrelevante Arten, gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Arten von gemeinschaftlichem Interesse sowie ausschließlich national streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 10, 12 und 14 BNatSchG können aufgrund ihrer Lebensraumsprüche hier vorkommen.

Im Rahmen dieses Fachbeitrags Artenschutz wurden 18 Arten einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen (s. Fachbeitrag Artenschutz, Kapitel 6). Die Ergebnisse sind zusammenfassend im Fachbeitrag Artenschutz, Kapitel 7, dargestellt.

Bei allen 18 prüfungsrelevanten Arten kommt es durch das Vorhaben bei Durchführung entsprechender artspezifischer Maßnahmen zur Vermeidung und/oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (funktionserhaltende Maßnahmen, „CEF-Maßnahmen“) und unter Berücksichtigung der Einschränkung der Zugriffsverbote bei zulässigen Eingriffen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu keiner Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Es muss keine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in Anspruch genommen werden.

Wichtig ist dabei, dass die Maßnahmen zur Vermeidung (s. Fachbeitrag Artenschutz, Kapitel 5.1) konsequent und vollständig berücksichtigt und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (s. Fachbeitrag Artenschutz, Kapitel 5.2) umgehend umgesetzt werden, so dass sie vor Durchführung des Vorhabens wirksam werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wurde die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gewählt. Dies dient einerseits dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion, andererseits ergibt sich die Möglichkeit auch ergänzende wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen. Beispielhaft hierfür wären neue Arbeitsformen wie Homeoffice, was als nicht störendes Gewerbe entsprechend zulässig wäre.

Allerdings wird von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Gemäß den Textfestsetzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig, denn aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und dem gewünschten Schwerpunkt auf Wohnen ist dies nicht zweckmäßig. Die zumeist flächenintensiveren Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da sie nicht dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen.

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten verfolgt das Ziel, eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern zu erreichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird über Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ), die Traufhöhe (TH) und eine Oberkante (OK) geregelt. Das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird einheitlich festgesetzt. Durch § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Eine Höhenfestsetzung wird mit der maximalen Traufhöhe (TH max) von 6 m über dem Referenzpunkt festgelegt. Dieser stellt den Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachaußenhaut dar. Eine weitere Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt mit der Oberkante (OK max) von 9 m, die sich ebenfalls auf Referenzpunkte bezieht. Referenzpunkte für die Berechnung der Traufhöhe und Oberkante sind die in der Planzeichnung angegebenen Kanaldeckelhöhen. Mittig des jeweiligen Grundstücks sind die Referenzpunkte mittels Interpolation zwischen den angegebenen Kanaldeckelhöhen zu errechnen.

Die Höhenfestsetzungen sind notwendig, um eine an die bestehende Bebauung angepasste städtebauliche Entwicklung fortzuführen.

Außerdem wird die Gebäudestellung vorgegeben, sodass die Bebauung hangparallel ausgerichtet wird.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird einheitlich als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet (vgl. § 8 LBauO).

Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass durch die Gebäude ein Abstand von 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entsteht. Eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich.

5.4 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist die Festsetzung von gesonderten Flächen für Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung nicht erforderlich. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten die Zulässigkeit evtl. erforderlicher Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung auf den Baugrundstücken.

5.5 Grundstückseinfahrten

Eine Beschränkung der Zufahrtsbreite erfolgt einerseits zugunsten der Beschränkung möglicher Versiegelung als auch zum Erhalt von Stellplätzen im öffentlichen Raum. Die Begrenzung auf 7 m erleichtert die Unterbringung der mindestens zwei erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken, bei Ausnutzung der bis zu zwei zulässigen Wohneinheiten auch mehr, dabei können auch zwei Zufahrten zu je 3,50 m angelegt werden.

5.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebiets kann über die bereits vorhandene „Moosbergstraße“ erfolgen, welche direkt von der „Fehrbacher Straße“ abzweigt.

An die vorhandene Straße wird zusätzlich eine Straßenverkehrsfläche angebaut, sodass der Straßenquerschnitt auf 6,50 m verbreitert wird. Das Tiefbauamt schlägt dazu zwei entsprechend leistungsfähige Ausbauvarianten vor. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist geplant, die Deckschicht der kompletten Straße zu erneuern.

Zur Sicherung einer langfristigen Ortsentwicklungsperspektive soll die Durchfahrbarkeit über den Weg in Richtung Fehrbacher Straße unbedingt erhalten bleiben.

5.7 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzte Grünfläche erfüllt mehrere Funktionen. Zum einen wird mit der 5 m tiefen Fläche, die zwischen den entstehenden Bauplätzen und der bewirtschafteten Ackerflächen liegt, der Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung eingehalten. Zum anderen werden auf dieser Fläche auch Mulden zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers der einzelnen Bauplätze vorgesehen. Dies ist notwendig, da der Versickerung durch die Bodenbeschaffenheit (Lehm) sowie der Neigung der Grundstücke Grenzen gesetzt sind. Die Mulden werden vor Beginn der privaten Baumaßnahmen durch die Stadt Pirmasens realisiert.

Um die Funktionsfähigkeit der Mulden zu erhalten, müssen die Anlagen in der ausgeführten Form dauerhaft unterhalten und auch gepflegt werden. Außerdem dürfen weder Zäune noch Mauern um die private Grünfläche gezogen werden. So soll auch vermieden werden, dass bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen möglicherweise Konflikte zwischen der Landwirtschaft und der Eigentümerschaft ent-

stehen, beispielsweise durch beschädigte Zäune oder Mauern. Im Umkehrschluss darf die Landwirtschaft diese Grünfläche nicht antasten.

5.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz im Bereich der Moosbergstraße.

Oberflächenwasser:

Die abzuleitende Menge ist durch geeignete Maßnahmen (Zisternen mit Regenwassernutzung, Verdunstungsmulden, wasserdurchlässige Beläge, Vorschläge zu Wand- und Dachbegrünung) so gering wie möglich zu halten. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers soll auf den eigenen Grundstücken erfolgen.

6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten Maßnahmen dienen dem Schutz der projektspezifisch relevanten geschützten Tierarten. Daneben profitieren davon auch andere Tier- und Pflanzenarten, u.a. die nur „besonders geschützten“ Tierarten im Gebiet, die artenschutzrechtlich nicht projektrelevant sind. Bei einer Übernahme der Maßnahmen in ein anderes Planwerk (z.B. Bebauungsplan) müssen sie dort als artenschutzrechtliche Maßnahmen besonders gekennzeichnet werden.

6.1 CEF-Maßnahmen

Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) geschützter Tierarten sicherzustellen, müssen die im Fachbeitrag Artenschutz, Kapitel 5.2 aufgelisteten „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vollständig und zeitnah umgesetzt werden. Die Maßnahmen dienen dazu, Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. Artikel 5 Vogelschutz-Richtlinie und Artikel 12 FFH-Richtlinie in Kap. 6 erfolgt daher unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dienen als sogenannte „CEF-Maßnahmen“ (Continuous ecological functionality-Measures, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, vgl. EU-KOMMISSION 2007) zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Lebensstätten vor Ort und müssen artspezifisch zugeschnitten sein.

Solche Maßnahmen beinhalten z.B. eine Erweiterung oder Verbesserung bestehender Lebensstätten oder die Anlage neuer Lebensstätten, wobei ein direkter räumlicher Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte bestehen muss. Außerdem müssen die Maßnahmen bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Potenzielle Flächen- oder Funktionsverluste von Habitaten müssen qualitativ und quantitativ so kompensiert werden, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten dauerhaft erhalten bleibt (KIEL 2007).

Dementsprechend werden diese CEF-Maßnahmen schon vorab auf der festgesetzten Grünfläche umgesetzt. Die private Grünfläche wird zum Schutz der dann hergestellten Anlagen bzw. Maßnahmen temporär mit einer Umzäunung abgesichert. Damit sollen die Fläche und die Anlagen bzw. Maßnahmen vor Zerstörung während der folgenden, privaten Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken bewahrt werden. Die

Anlagen bzw. Maßnahmen sind auch nach der Fertigstellung der privaten Bautätigkeiten dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Um Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern, müssen die im Fachbeitrag Artenschutz aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung konsequent und vollständig durchgeführt werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. Artikel 5 Vogelschutz-Richtlinie und Artikel 12 FFH-Richtlinie (s. Fachbeitrag Artenschutz, Kapitel 5.1) erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und der Pflanzflächen dienen aus gestalterischen und ökologischen Gründen der Sicherung einer Mindestbegrünung auf den privaten Flächen. So sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen. Davon sind wiederum mindestens 10 % mit frei wachsenden, standortheimischen Gehölzen oder alternativ 10 % als naturnahe extensiv blühende Wildblumenwiese gemäß Pflanzliste zu bepflanzen bzw. anzulegen. 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.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine bestehende Straße. Das vorhandene Straßennetz kann den zusätzlichen Verkehr ohne weiteres aufnehmen. Die Zufahrtsbreite je Grundstück an den öffentlichen Verkehrswegen wurde auf max. 7 m begrenzt. Damit wird bei Ausnutzung der zulässigen zwei Wohneinheiten die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken erleichtert. Andererseits bewirkt die Beschränkung der Zufahrtsbreite, dass Stellmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen weiterhin vorhanden bleiben. Dadurch können auch die Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr gering gehalten werden.

In der „Fehrbacher Straße“ befinden sich Bushaltestellen, so dass auch die Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

8.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Energie und Wasser ist über die Leitungen der Stadtwerke gesichert.

8.3 Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse

Es besteht ein Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Angebot soll vorrangig Familien zur Verfügung stehen und eine Stärkung der Wohnfunktion sowie die Förderung der Eigentumbildung gewährleisten.

9. Planverwirklichung

9.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Das Plangebiet wird durch eine bereits vorhandene Straße erschlossen. Diese Straße soll nördlich zusätzlich um eine Multifunktionsfläche verbreitert werden, sodass der Straßenquerschnitt dann bei 6,50 m liegt. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist geplant, die Deckschicht der kompletten Straße zu erneuern.

Wie sich im Rahmen der vertiefenden Artenschutzprüfung gezeigt hatte, werden zusätzlich CEF-Maßnahmen erforderlich. Bei CEF-Maßnahmen (= Continuous ecological functionality-Measures, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, vgl. EU-KOMMISSION 2007) handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die dauerhaft die ökologische Funktion betroffener Lebensstätten vor Ort sichern und entsprechend artspezifisch zugeschnitten sein müssen. Diese Maßnahmen werden auf der festgesetzten privaten Grünfläche vor Beginn der privaten Baumaßnahmen durch die Stadt Pirmasens realisiert.

Die Vermarktung der neu geschaffenen Baugrundstücke erfolgt durch die Stadt Pirmasens. Die Bebauung wird über Bauverpflichtungen in den Kaufverträgen sichergestellt.

9.2 Kosten

Für die Stadt Pirmasens entstehen durch diese Planung Kosten, welche die Bauleitplanung und die technisch fachliche Planung, die Vorbereitung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. „CEF-Maßnahmen“) abdecken. Weiterhin werden Kosten für den Anbau der Multifunktionsfläche an die vorhandene Straße und die anschließend geplante Erneuerung der Deckschicht anfallen. Diese Kosten werden auf die neu entstehenden Baugrundstücke umgelegt. Erschließungs- oder Ausbaubeiträge fallen somit nicht an.

9.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet H107 „Moosbergstraße“ umfasst max. etwa 0,59 ha.

Festgesetzte Fläche	Größe in m²
WA-Fläche	4.577
Verkehrsfläche (Wirtschaftswege)	403
Straßenverkehrsfläche (Multifunktionsfläche)	200
Grünfläche	690
Gesamt	5.871

10. Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung

10.1 Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanung stellt in ihrer Stellungnahme vom 09.01.2020 fest, dass der Bebauungsplanentwurf aus dem zur Genehmigung vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens entwickelt wurde.

10.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplans im Foyer des Bauamtes ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Zwei Stellungnahmen sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan bzw. liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Diese wenden sich gegen die verkehrliche Erschließung des Baugebiets, beziehen sich auf Verkehrssicherheit allgemein sowie mögliche Parkflächen. Diese Stellungnahmen wurden an die entsprechenden Fachämter weitergegeben.

Da der Bebauungsplan H 107 „Moosbergstraße“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann von der Erstellung eines Umweltberichtes/ Fachbeitrag Naturschutz abgesehen werden. Die Beteiligung der Naturschutzverbände an diesem Bericht im Rahmen des Verfahrens entfällt somit ebenso. Mit Schreiben vom 12.12.2019 wurden dreizehn anerkannte Naturschutzverbände über das Bebauungsplanverfahren informiert und konnten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung nehmen. Drei Naturschutzverbände haben sich in diesem Rahmen beteiligt, aber keinen Bedenken vorgebracht.

10.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 13.12.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 51 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. 23 Behörden haben sich beteiligt. Stellungnahmen mit Hinweisen wurden von mehreren Behörden vorgebracht.

Planänderungen wurden dadurch nicht erforderlich. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen in den Hinweisen und Empfehlungen vorgenommen.

10.4 Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 13.12.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünf Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Zwei Nachbargemeinden haben sich beteiligt.

meinden haben sich beteiligt, es wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

V. VERFAHRENDOKUMENTATION

<p>Der Stadtrat hat in der Sitzung am 23.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans H 107 „Moosbergstraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplans H 107 „Moosbergstraße“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 13.12.2019.nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 24.01.2020 aufgefordert.</p> <p>Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 27.04.2020 gewürdigt.</p>
<p>Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.04.2020 den Bebauungsplan H 107 „Moosbergstraße“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p>
<p>Der Bebauungsplan H 107 „Moosbergstraße“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..16.05.2020.. unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>