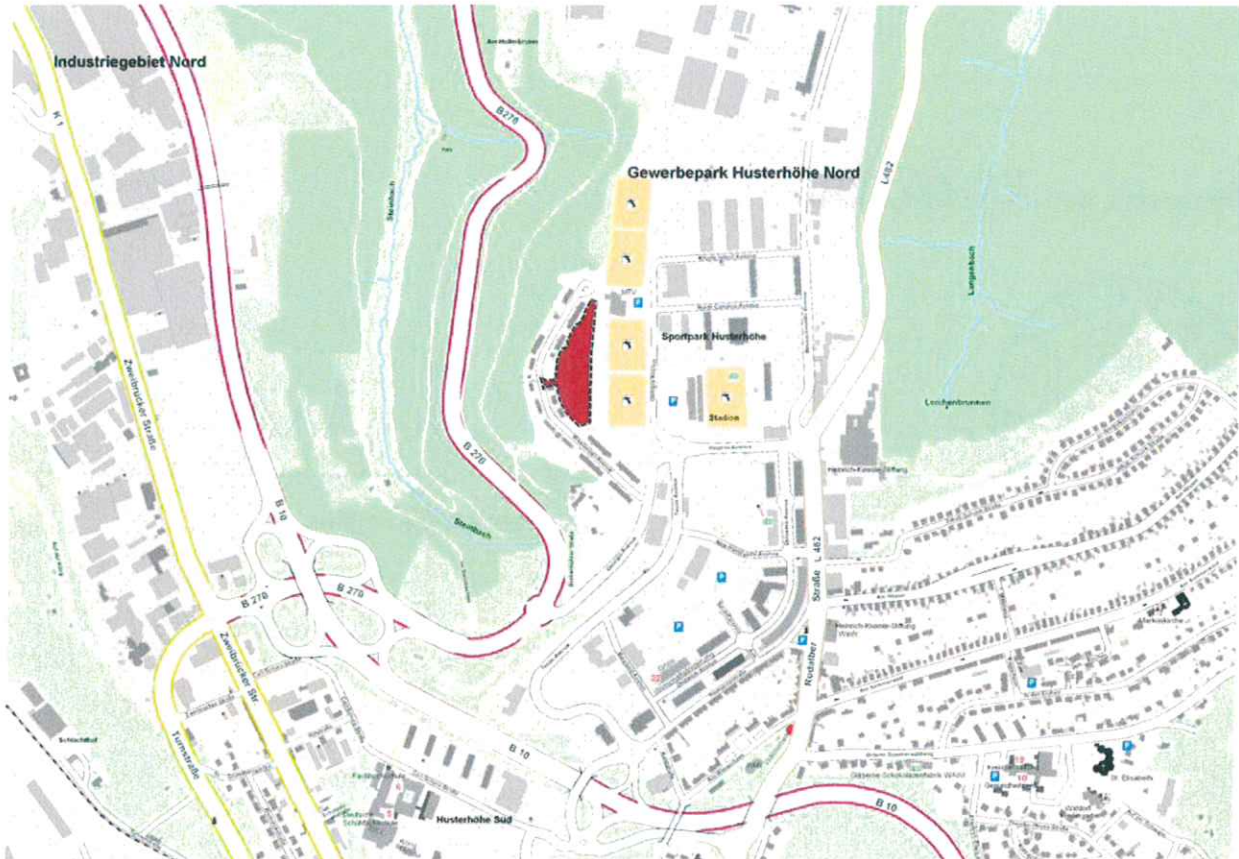




Bebauungsplan P 199 „Husterhöhe Nord Teil 2 – Änderung 1 - Wohnpark Saratoga “



Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
Ausfertigungsexemplar

Stand: 01.04.2016

{zuletzt ergänzt am 12.05.2016 um Verfahrensvermerke}

Präambel

Aufgrund des § 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 25.04.2016 den Bebauungsplan P 199 „Husterhöhe Nord Teil 2 – Änderung 1 - Wohnpark Saratoga “ als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Pirmasens, den 20.05.2016



Dienstsigel

Der Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

I.	<u>Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.....</u>	5
1	Plangebiet.....	5
1.1	Lage und Größe des Plangebiets/ Geltungsbereich/ Plangrundlage	5
1.2	Ausgangssituation	5
2	Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze	5
2.1	Planungsanlass, Planungserfordernis	5
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung/ Planungsgrundsätze	5
3	Eckpunkte für die Neuplanung	5
3.1	Planungs- und Standortalternativen	5
3.2	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	5
3.3	Artenschutz	7
4	Übergeordnete Planungen	10
4.1	Anpassung an die Ziele der Regionalplanung	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage	11
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung	11
5.5	Grundstückseinfahrten	12
5.6	Verkehrsflächen	12
5.7	Grünflächen	12
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	12
5.9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	12
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	Auswirkungen auf den Verkehr	18
6.3	Technische Infrastruktur	18
6.4	Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse	18
6.5	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch der Stadt Pirmasens	18
7	Planverwirklichung	19
7.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	19
7.2	Kosten	19
7.3	Flächenbilanz	19

8	Auswertung und Abwägung der Bauleitplanerischen Belange des Beteiligungsverfahrens	20
8.1	Vorbemerkungen	20
8.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	20
8.3	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange	20
II.	<u>Verfahrensdokumentation.....</u>	23
1	Rechtsgrundlagen	23
2	Verfahrensdaten / Beschlüsse	25
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25
2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25
2.3	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	25
2.4	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	25
2.5	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	25
III.	<u>Anlagen:.....</u>	26

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

1 Plangebiet

1.1 Lage und Größe des Plangebiets/ Geltungsbereich/ Plangrundlage

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7339/16 und 7339/26, Gemarkung Pirmasens, zwischen der Mississippi Avenue und dem Sportpark Husterhöhe. Es umfasst etwa 9.660 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt.

1.2 Ausgangssituation

1.2.1 Allgemein

Seit Oktober 1997 sind im Bereich der „Husterhöh-Kaserne“ sämtliche Restflächen, für die eine militärische Weiternutzung nicht mehr beabsichtigt ist, von den US-Amerikanern freigegeben. In diesem Zuge wurde der Bebauungsplan P 166 „Husterhöhe Nord Teil 2“ aufgestellt, dessen Geltungsbereich bereits das vorliegende Gebiet mit umfasst. (siehe [Anlage 1](#))

Im Bereich des Saratoga Village, in dem die Offizierswohnungen lagen wurde im Bebauungsplan P 166 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die z. T. bestehenden Gebäude entlang der Mississippi Avenue wurden weiter genutzt und Baulücken gefüllt. Der hintere Bereich zwischen der Mississippi Avenue und dem Sportpark Husterhöhe wurde bisher nicht weiter entwickelt. Dies soll durch die vorliegende Planung geschehen.

1.2.2 Planungsrechtliche Situation

Da durch die Änderungen des Bebauungsplans P 166 „Husterhöhe Nord Teil 2“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Aufstellung des Bebauungsplans P 199 „Husterhöhe Nord Teil 2 – Änderung 1 – Wohnpark Saratoga“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Somit wird kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Schutzgebiete von europäischer Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) werden nicht berührt. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie auch auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Der nächste Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Chronologischer Ablauf Bebauungsplan P 166:

01.10.97	Freigabe wesentlicher Flächen durch die Amerikaner
09.02.98	Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans „Husterhöhe Teil 2“ sowie zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
02.03.98 - 02.04.98	Auslegungsfrist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
02.03.98 - 03.04.98	Frist der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
08.06.98	Beschlüsse über die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sowie für die Weiterbearbeitung zur Offenlage
22.02.99	Beschlüsse über die Änderungen im Planentwurf und die

	Weiterbearbeitung zur Offenlage
13.09.04	Beschlüsse über die Änderungen im Planentwurf sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
11.10.04-12.11.04	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
21.02.2005	Satzungsbeschluss

2 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze

2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Das im Bebauungsplan P 166 ausgewiesene allgemeine Wohngebiet an der Mississippi Avenue wurde bisher nur zum Teil realisiert. Der städtebauliche Rahmenplan sah im rückwärtigen Bereich der Mississippi Avenue und unterhalb des Sportparks größere Wohnblöcke mit mehreren Wohneinheiten vor. Tatsächlich werden hauptsächlich Grundstücke nachgefragt, die eine Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung ermöglichen. Die vorliegende Planänderung soll durch die neuen Festsetzungen die Voraussetzung für eine EFH-/DH-Bebauung schaffen.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung/ Planungsgrundsätze

Die Stadtentwicklung in Pirmasens konzentriert sich auf die Innenentwicklung. Die optimale Nutzung vorhandener Versorgungs- und Verkehrsinfrastrukturen ist eine wesentliche Zielsetzung für die Wohnbauentwicklung der Stadt. Die verstärkte Innenentwicklung dient dabei auch dem Erhalt kurzer Wege und dem Minimieren des Flächenwachstums.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist zudem die Stärkung der Wohnfunktion sowie die Förderung der Eigentumsbildung durch Bereitstellen von kostengünstigem und – gegenüber dem Umland – konkurrenzfähigem Wohnbauland. Diesem Ziel entspricht die Bereitstellung von Bauland im Plangebiet, das besonders für Einfamilien- und Doppelhausbebauung geeignet ist.

3 Eckpunkte für die Neuplanung

3.1 Planungs- und Standortalternativen

Inhalt der Planung ist die weitere Realisierung eines bereits seit 2005 bestehenden Wohngebiets mit einer neuen Ausrichtung; daher ergeben sich keine Standortalternativen. Die frühere Planung sah größere Wohnblöcke mit mehreren Wohneinheiten vor, da dies nicht der Nachfrage der Bevölkerung entspricht, ist eine Anpassung an die tatsächlichen Bedürfnisse erforderlich.

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

3.2.1 Immissionen

Zum Schutz vor Immission durch die Anlage eines Sportparks im Plangebiet wurde gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet ein Lärmschutzwall geplant und gepflanzt. Die Höhe des Lärmschuttwalls wurde so festgelegt, dass die neu geplanten Gebäude den Wall nicht überragen. Lärmschutzberechnungen ergaben eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sportanlagen und der Grenzwerte der 16. BImSchV für die

Geräusche aus öffentlichen Verkehrsflächen des Zu- und Abfahrtverkehrs. Grundlage der Berechnungen waren Gutachten des Ingenieurbüros Mrziglod-Hund¹.

In diesen Gutachten wurde die Schallausbreitung der Schulsportplätze, des Stadions, des MTV und der dazugehörigen Parkplätze hinsichtlich der Auswirkungen auf das gesamte Wohngebiet in der Mississippi Avenue untersucht.

Dazu wurden Aufpunkte festgelegt, die

- a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, o.ä.
- b) bei unbebauten Flächen, die aber mit zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden bebaut werden dürfen, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit zu schützenden Räumen erstellt werden dürfen.

Die Höhe der Aufpunkte wird in etwa an der Oberkante Fenster im 2. OG mit 8 m über EG festgelegt.

3.2.2 Erschließung

Die Mississippi Avenue wird von der Rhode Island Avenue mittels eines Wendehammers abgehängt, um Durchgangsverkehr im Allgemeinen Wohngebiet insbesondere bei besonderen sportlichen Ereignissen im Sportpark zu vermeiden. Der neu zu entwickelnde Teil wird durch eine Stichstraße mit zwei Wendehämmern erschlossen.

Die notwendigen Flächen für Versorgungsanlagen werden im Bebauungsplan in Abstimmung mit den Versorgungsträgern festgesetzt. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig.

3.3 Artenschutz

Obwohl im Änderungsverfahren eines Bebauungsplans nach § 13 BauGB auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden kann, ist der § 44 BNatSchG weiterhin uneingeschränkt zu beachten. Grund dafür ist die Tatsache, 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 wurde eine Artenschutzprüfung für das vorliegende Plangebiet angefordert². Dabei sollte geklärt werden, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Aufgabenstellung war unter anderem

¹ „Gutachterliche Stellungnahmen zu den zu erwartenden Geräuschmissionen auf den öffentlichen Verkehrsflächen, Modul 1: Schulsportplätze“ Mrziglod-Hund, 2003.

„Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschmissionen in der Nachbarschaft bei Betreiben der Schulsportplätze, Modul 2: Schulsportplätze“ Mrziglod-Hund, 2003.

„Gutachterliche Stellungnahmen zu den zu erwartenden Geräuschmissionen bei Betreiben des Fußballstadions als Sport- und Freizeitanlage, Modul 3: Stadion“ Mrziglod-Hund, 2003.

„Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschmissionen in der Nachbarschaft bei Betreiben der Sportplätze des MTV mit Vereinsgebäude und Parkplatz, Beurteilung unter Einrechnung der anderen Sportanlagen, Modul 4: Sportplätze des MTV mit Vereinsgebäude und Parkplatz“ Mrziglod-Hund, 2004.

² Lingenfelder, Uwe (2015): Fachbeitrag Artenschutz zum Projekt Bebauungsplan „P 199“ Stand: Dezember 2015.

- 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 betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) geschützter Tierarten sicherzustellen (sog. CEF-Maßnahmen).

3.3.1 Zusammenfassung des Fachbeitrags Artenschutz:

Die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes im Projektgebiet führt zu einer Inanspruchnahme einer ca. 9.660 m² Freifläche. Gemäß Bebauungsplan werden davon 7.789,4 m² als Wohnbaufläche, 1.222 m² als Verkehrsfläche und 648,5 m² als private Grünfläche (v.a. zur gartenbaulichen Nutzung) beansprucht. Betroffen von der Flächeninanspruchnahme sind Gehölzbestände, darunter auch eine Gruppe älterer Laubbäume (Berg-Ahorn, Linde, Hainbuche, Schwarz-Erle) im Nordteil der Fläche und Brachflächen (Wiesenbrache) mit teilweise stark verbuschten Bereichen (v.a. Brombeere) bzw. mit jungem Gehölzaufwuchs (u.a. Erlen, Weiden, Berg-Ahorn).

Die Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gehen allerdings über das Areal des Bebauungsplangebietes hinaus (v.a. sogenannte "nicht stoffliche Auswirkungen" wie Lärm) und betreffen als "Wirkraum" auch die angrenzenden Flächen. Im Bereich dieses "Wirkraums" befinden sich u.a. eine Gruppe älterer Laubbäume und ein temporärer Flachtümpel im Süden bzw. Südwesten, ein Gehölzstreifen aus Laubbäumen und -sträuchern zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Sportpark "Husterhöhe Pirmasens", bebaute Grundstücke mit Gärten entlang der Mississippi Avenue sowie im Norden der Randbereich des hier angrenzenden (Laub-)Waldes.

Die baubedingten Wirkungen des Vorhabens sind überwiegend nur temporär. Allerdings wirken sich die Beseitigung von Vegetation und insbesondere die Rodung von Gehölzen in Kombination mit der veränderten anlage- bzw. betriebsbedingten Nutzung der Fläche längerfristig bzw. dauerhaft aus. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind allesamt dauerhaft und nachhaltig.

Die Reichweite der Wirkungen beschränkt sich überwiegend auf den beanspruchten Standort des Vorhabens und seine unmittelbare Umgebung ("Untersuchungsgebiet"). Lediglich die nichtstofflichen und stofflichen Einwirkungen reichen z.T. deutlich über diesen Bereich hinaus. Ihre Wirkungsintensität nimmt allerdings mit zunehmender Entfernung vom Ursprungsort ab und ist außerhalb des Untersuchungsgebietes als nicht mehr relevant für die projektspezifisch geschützten Arten anzunehmen. Die Intensität der Schadstoffimmissionen ist abgesehen von Unfällen hinsichtlich ihrer Wirkung als unerheblich bis gering einzustufen und damit als nicht relevant.

Vorbelastungen für die projektrelevanten geschützten Arten bestehen im Gebiet durch die bereits realisierte angrenzende Bebauung entlang der Mississippi Avenue (v.a. Barrierewirkungen, Fallenwirkungen, Störeinflüsse), den Sportpark (v.a. Barrierewirkungen, Störeinflüsse) und die Nutzung des Areals durch Hundehalter, Kinder und Jugendliche (v.a. Störeinflüsse).

Im Rahmen der Relevanzprüfung wurden insgesamt 131 potenziell relevante Arten bewertet, von denen 36 im Rahmen der Bestandserfassungen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen sind: 17

Säugetiere (darunter 14 Fledermäuse), 100 Vögel, drei Reptilien, vier Amphibien, ein Käfer, fünf Schmetterlinge und eine Libelle.

Bei 100 dieser Arten kann eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). Dagegen müssen 31 Arten einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen werden.

Es handelt sich dabei v.a. um Vögel (22 Arten). Im Gebiet nachgewiesen sind 21 dieser Arten, vier davon brüten im Eingriffsbereich, neun weitere in dessen unmittelbarem Umfeld. Bei den übrigen Vögeln ist das Untersuchungsgebiet tatsächlich oder potenziell Teil ihres Brutreviers. Weiterhin müssen sieben potenziell vorkommende Fledermäuse, die regelmäßig natürliche Baumhöhlen als Sommerquartiere nutzen und zwei weitere potenziell vorkommende Arten (Haselmaus, Brombeer-Perlmutterfalter), für die im Eingriffsbereich gute bis Habitatstrukturen bestehen, detailliert geprüft werden.

Bei allen 31 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 konsequent und vollständig berücksichtigt und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgehend umgesetzt werden, so dass sie vor Durchführung des Vorhabens wirksam werden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Regionalplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV) und im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom 06.08.2012 sind die allgemeinen Ziele der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

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.“ Gleichzeitig wird dem Aspekt der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Der **Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV** (ROP IV) von 2012 weist dem Mittelzentrum Pirmasens bei den besonderen Funktionen der Gemeinden „W“ (Wohnen) als eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu.

Bereits im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004, der dem Bebauungsplan P 166 zugrunde lag, war der Bereich der ehemaligen US-Liegenschaften als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, sowie Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der Flächennutzungsplan von 1982 stellte für den gesamten Bereich der ehemals militärischen Liegenschaften eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Gemeinbedarfsfläche“ dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans P 166 „Husterhöhe Nord Teil 2“ erfolgte die Flächennutzungsplanänderung mit der Festsetzung einer Wohnbaufläche im Bereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wurde weiterhin die Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet) gewählt. Dies dient einerseits dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion, andererseits ergibt sich die Möglichkeit auch wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen.

Allerdings wird von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Gemäß 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 es nicht zweckmäßig, die zumeist flächenintensiveren Nutzungen zuzulassen. Auch Gartenbaubetriebe werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da sie nicht dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) 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. Auf weitere Höhenfestsetzungen wurde verzichtet.

Im Zuge des Immissionsschutzes wurden durch das Ingenieurbüro Mrziglod-Hund verschiedene Gutachten angefertigt. Die Aufpunkte der Berechnungen liegen auf der Höhe der Oberkante eines Fensters im 2. OG. Dies hat auch zur Höhenbestimmung des Lärmschutzwalls geführt. Ein zweigeschossiges Gebäude sollte diesen Lärmschutzwall nur geringfügig überragen. Zusätzlich wird empfohlen in den Gebäudeteilen, die über den festgelegten Aufpunkten liegen, keine Räume einzurichten, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

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. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten (vgl. § 8 LBauO).

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass durch die Gebäude ein Abstand von 3 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 6 m erleichtert die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken bei Ausnutzung der zulässigen zwei Wohneinheiten, dabei können auch zwei Zufahrten zu je 3 m angelegt werden.

5.6 Verkehrsflächen

Die Mississippi Avenue wird von der Rhode Island Avenue mittels eines Wendehammers abgehängt, um Durchgangsverkehr im Allgemeinen Wohngebiet insbesondere bei besonderen sportlichen Ereignissen im Sportpark zu vermeiden. Zur Erschließung des neu geplanten Bereichs wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies ist nicht gleichbedeutend mit der entsprechenden straßenverkehrsrechtlichen Anordnung.

5.7 Grünflächen

Im Plangebiet ist entsprechend der Planzeichnung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartennutzung festgesetzt. Es sind genehmigungsfrei bauliche Anlagen im Sinne des § 62 LBauO Rheinland-Pfalz zulässig. Dies wären zum Beispiel Gartenlauben oder Gewächshäuser. Die überwiegende Prägung der Fläche als Grünfläche muss allerdings erhalten bleiben.

5.8 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 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Davon ist wiederum mindestens ein Drittel mit frei wachsenden, standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. 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.

5.9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die nachfolgend 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.

5.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Um Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern müssen die nachfolgend 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 erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Die Maßnahmen beinhalten v.a. eine Rücksichtnahme auf die Tierwelt durch Ausführung der Baumfällungen, Rodungen und Bauarbeiten außerhalb sensibler Lebensphasen (u.a. Fortpflanzungszeit) und durch eine vorsichtige Baufeldräumung sowie eine Schonung von wertvollen Biotop- und Habitatstrukturen im direkten Umfeld und möglichst auch im Bereich des Vorhabens (u.a. Schutz von Gehölzen).

[V1] Schutz und Erhalt von Gehölzen

(Haselmaus, alle relevanten Fledermäuse und Vögel, Brombeer-Perlmutterfalter)

Als Lebensstätte geschützter Arten ist der Gehölzstreifen westlich des Sportparks (außerhalb des Bebauungsplangebietes) zu schützen und dauerhaft zu sichern.

Nach Möglichkeit sind Laubgehölze, insbesondere auch ältere Laubbäume, auf den privaten Wohnbauflächen als Lebensstätte geschützter Arten zu erhalten.

[V2] Zeitliche Durchführung der Fällungen, Rodungen und Bauarbeiten

(Haselmaus, alle relevanten Fledermäuse und Vögel)

Das **Fällen von Bäumen** und das Abschneiden von Sträuchern und jungen Bäumen muss während der Überwinterungszeit (Winterschlaf) der Haselmaus und der Fledermäuse bzw. vor Beginn der Brutzeit der Vögel stattfinden, um eine Gefährdung/Tötung von Tieren zu vermeiden.

Baumfällungen sind bis spätestens Anfang Februar, nach Möglichkeit während einer Frostperiode durchzuführen. Sträucher und jüngere Bäume (Stammdurchmesser <10 cm) können auch noch bis spätestens Ende Februar abgeschnitten werden. Die Flächen dürfen in dieser Zeit nicht mit schwerem Gerät befahren werden, um eine Gefährdung im Boden überwinternder Tiere zu vermeiden.

Das **Roden von Wurzelstöcken** kann etwa ab April (abhängig von Witterung/Temperatur) erfolgen.

[V3] Sensible Baufeldräumung

(Haselmaus, alle relevanten Fledermäuse und Vögel, Brombeer-Perlmutterfalter)

Alle von Rodungs- und Baumaßnahmen betroffenen Flächen (einschließlich Zufahrten zur Baustelle/Baustraßen, Standort Baustelleneinrichtung) sind vorsichtig zu räumen.

Fällung der Bäume und Sträucher. Aus Rücksicht auf die Haselmaus müssen Bäume und Sträucher zunächst oberirdisch, in einer Höhe von mindestens 30 cm (Bäume mit Stammdurchmesser > 10 cm) bzw. mindestens 10 cm (Sträucher, Bäume mit Stammdurchmesser < 10 cm) über dem Erdboden abgesägt bzw. abgeschnitten werden. Das Fällen bzw. Abschneiden von Gehölzen muss manuell erfolgen. Die Flächen dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden, um eine Gefährdung im Boden überwinternder Tiere zu vermeiden.

Größere Bäume (> 5 m Höhe) müssen nach Süden hin, in Richtung der offenen Bereiche oder sukzessive von oben nach unten (maximal 2 m lange Stücke) gefällt werden.

Bei der Fällung von Gehölzen sind die entsprechenden Zeiten einzuhalten (vgl. Maßnahme V2). Die Fällung älterer Bäume ist in Verbindung mit der ökologischen Baubegleitung (Maßnahme V4) auszuführen (Kontrolle von Baumhöhlen und Rindenspalten).

Das gesamte Schnittgut ist umgehend vollständig zu entfernen (keine Zwischenlagerung). Schnittgut von Brombeersträuchern ist aus Rücksicht auf den Brombeer-Perlmutterfalter im Bereich der CEF-Fläche (Flurstück Nr. 1869, Gemarkung Pirmasens) randlich abzulagern (vgl. Maßnahme V5).

Rodung. Nach Fällung der Bäume kann im Frühjahr etwa ab Anfang April (abhängig von Witterung/Temperatur) mit dem Roden der Wurzelstöcke begonnen werden. Die Arbeiten sind in Verbindung mit der ökologischen Baubegleitung (Maßnahme V4) auszuführen (Kontrolle potenzieller Verstecke).

Mahd. Die offenen Flächen sind zu manuell zu mähen (Freischneider). Dabei sollte eine erste Mahd (Schnitthöhe mindestens 20 cm über dem Boden) etwa zeitgleich mit oder vor den Baumfällungen erfolgen (vgl. Maßnahme V2). Zeitgleich mit Beginn der Rodungsarbeiten (s.u.) ist die Fläche mindestens dreimal im Abstand von mindestens 3 Tagen bei jeweils abnehmender

Schnitthöhe (10 cm, 5 cm, 2 cm) zu mähen. Der letzte Schnitt sollte mindestens 3 Tage vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten (Erdarbeiten) stattfinden. Das gesamte Mahdgut ist jeweils vollständig zu entfernen.

Entfernen von Totholz, Steinen, Gras- und Gehölzschnitt, Kompost. Auf der gesamten Fläche des Bebauungsplans sind potenzielle Versteckmöglichkeiten für geschützte Tiere nach Ende der Überwinterungszeit (Säugetiere) und vor Beginn der Brutzeit (Vögel) vollständig zu entfernen. Die Entfernung von liegendem Totholz, und von Gras- Gehölzschnitt und Kompost muss in Verbindung mit der ökologischen Baubegleitung erfolgen (Maßnahme V4).

[V4] Ökologische Baubegleitung und Kontrolle potenzieller Habitate/Verstecke

(Haselmaus, alle relevanten Fledermäuse und Vögel)

Die Baumfällungs- und Rodungsmaßnahmen sowie die Räumung des Baufeldes von liegendem Totholz, Gras-/Gehölzschnitt und Kompost sind durch ökologisch fachkundiges Personal zu begleiten. Dabei sind tatsächliche oder potenzielle Lebensstätten bzw. Verstecke geschützter Arten (v.a. Baumhöhlen, Rindenspalten, liegendes Totholz, Gras- und Gehölzschnitt, Kompost) auf ein Vorhandensein von Tieren zu kontrollieren. Eventuell aufgefundene Tiere sind abzusammeln und fachgerecht in geeignete Habitate in der Umgebung umzusiedeln.

Das betreffende Personal für die ökologische Baubegleitung ist bei den zuständigen Naturschutzbehörden zu benennen.

Ein gemeinsamer Ortstermin ist mit dem ökologischen Fachpersonal, Vertretern des Vorhabensträgers und der beauftragten Baufirma sowie der zuständigen Naturschutzbehörde vor Beginn der vorbereitenden Maßnahmen (u.a. Baumfällung, Baufeldräumung) anzusetzen.

[V5] Ablagerung von abgeschnittenen Brombeer-Ranken

(Brombeer-Perlmutterfalter)

Das im Rahmen der Baufeldräumung anfallende Schnittmaterial von Brombeersträuchern ist aus Rücksicht auf den Brombeer-Perlmutterfalter im Bereich der CEF-Fläche (Flurstück Nr. 1869, Gemarkung Pirmasens) randlich abzulagern (vgl. Maßnahme CEF4). Aus potenziell an den Ranken überwinterten Eiern können so im Frühjahr (ab März) Raupen schlüpfen, die auf den hier vorhandenen Brombeersträuchern ihre Entwicklung zum Schmetterling vollenden können.

[V6] Schutz vor Verunreinigungen³

(alle relevanten Arten)

Zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen sind Vorkehrungen gemäß DIN 18 920 zu treffen (u.a. sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, Einrichtung von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen).

Potenziell anfallende Abfälle fester oder flüssiger Art sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.9.2 CEF-Maßnahmen

Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) geschützter Tierarten sicherzustellen, müssen die nachfolgend aufgelisteten "vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen" gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vollständig

³ Die Maßnahme V6 (Schutz vor Verunreinigungen) ist allgemeiner Natur und wird bei der Prüfung der Verbotstatbestände (Kap. 7) nicht weiter berücksichtigt.

und rechtzeitig 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. 7 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).

[CEF1] Aufhängen von Haselmauskästen

(Haselmaus)

In der direkten Umgebung des Bebauungsplangebietes sind in dem Gehölzstreifen westlich des Sportparks vor Beginn der Rodungsmaßnahmen 3 Haselmauskästen aufzuhängen. Die Kästen dienen als Ersatzhabitate für den Verlust potenzieller Habitate von Haselmäusen infolge der Rodungsmaßnahmen, wodurch im Umfeld des Vorhabens die Verbesserung einer bestehenden potenziellen Lebensstätte erreicht wird. Die Haselmaus nutzt regelmäßig solche Kästen. Dadurch kann die ökologische Funktion der betroffenen potenziellen Lebensstätten der Haselmaus im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

Die 3 Kästen sind an der Ostseite von Bäumen (Stammdurchmesser mindestens 30 cm) in einer Höhe von etwa 1,5 m aufzuhängen. Das Aufhängen sollte mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumfällungen erfolgen. Die Kästen sind zwar im Umfeld der geplanten Wohnbauflächen aufzuhängen, es ist allerdings eine Distanz von mindestens 50 m einzuhalten um ein Anlocken von Tieren zu verhindern.

Die Kästen müssen jährlich kontrolliert (September), gereinigt und nach Bedarf ersetzt werden.

[CEF2] Aufhängen von Fledermauskästen

(Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Abendsegler, Braunes Langohr)

In der direkten Umgebung des Bebauungsplangebietes sind in dem Gehölzstreifen westlich des Sportparks bzw. dem nördlich angrenzenden Wald vor Beginn der Baumfällungen 4 künstliche Fledermaushöhlen aufzuhängen. Weitere 3 Kästen sind auf der "CEF-Fläche" (s.u., Maßnahmen CEF4) aufzuhängen. Die Fledermauskästen dienen als Ersatzhabitate für den Verlust potenzieller Baumhöhlenquartiere von Fledermäusen infolge der Baumfällungen, wodurch im Umfeld des Vorhabens die Verbesserung einer bestehenden potenziellen Lebensstätte erreicht wird. Alle sieben potenziell betroffenen Fledermausarten nutzen regelmäßig künstliche Fledermaushöhlen als Wochenstuben- und teilweise auch als Paarungsquartiere. Dadurch kann die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten von baumbewohnenden Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

Es sind Kästen zu verwenden, die für die potentiell betroffenen Arten (Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Abendsegler, Braunes Langohr) als Sommerquartier geeignet sind. Die insgesamt 7 Kästen sind an der Ostseite von randlich stehenden Bäumen (Stammdurchmesser mindestens 30 cm) in einer Höhe von mindestens 2,5 m aufzuhängen. Das Aufhängen sollte mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumfällungen erfolgen. Die Kästen sind zwar z.T. im Umfeld der geplanten

Wohnbauflächen aufzuhängen, es ist allerdings eine Distanz von mindestens 100 m einzuhalten um ein Anlocken von Tieren zu verhindern.

Die Kästen müssen jährlich kontrolliert (September), gereinigt und nach Bedarf ersetzt werden.

[CEF3] Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter

(Kohlmeise, Blaumeise, Sumpfmeise, Kleiber)

In der direkten Umgebung des Bebauungsplangebietes sind in dem Gehölzstreifen westlich des Sportparks bzw. dem nördlich angrenzenden Wald vor Beginn der Baumfällungen 4 Vogelnistkästen aufzuhängen. Weitere 3 Nistkästen sind auf der "CEF-Fläche" (s.u., Maßnahmen CEF4) aufzuhängen. Die Nistkästen dienen als Ersatzhabitate für den Verlust potenzieller Baumhöhlen- bzw. Rindenspaltenquartiere von Vögeln infolge der Baumfällungen, wodurch im Umfeld des Vorhabens die Verbesserung einer bestehenden Lebensstätte erreicht wird. Alle vier betroffenen Arten nutzen regelmäßig Nistkästen. Dadurch kann die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten von höhlenbrütenden Vogelarten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

Es sind Kästen zu verwenden, die für die potentiell betroffenen Arten (Kohlmeise, Blaumeise, Sumpfmeise, Kleiber) geeignet sind (unterschiedliche Größe der Einflugöffnung). Die insgesamt 7 Kästen sind an der Ostseite von randlich stehenden Bäumen (Stammdurchmesser mindestens 30 cm) in einer Höhe von mindestens 2,5 m aufzuhängen. Das Aufhängen sollte mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumfällungen erfolgen. Die Kästen sind zwar im z.T. Umfeld der geplanten Wohnbauflächen aufzuhängen, es ist allerdings eine Distanz von mindestens 100 m einzuhalten um ein Anlocken von Tieren zu verhindern.

Die Kästen müssen jährlich kontrolliert (September), gereinigt und nach Bedarf ersetzt werden.

[CEF4] Dauerhafte Sicherung einer ökologisch wertvollen Waldfläche

(alle relevanten Fledermäuse, alle relevanten Vogelarten außer Dorngrasmücke und Bluthänfling, Brombeer-Perlmutterfalter)

In der weiteren Umgebung des Bebauungsplangebietes wurde eine Waldfläche als "Kompensationsfläche" durch die Stadt Pirmasens erworben. Hier erfolgt zukünftig ein Verzicht auf eine forstliche Nutzung und ein Zulassen einer natürlichen Entwicklung, so dass eine ökologisch wertvolle Fläche dauerhaft als Lebensraum für geschützte Arten gesichert wird. Durch die Erhöhung des Alt- und Totholzanteils aufgrund der Nutzungsaufgabe und durch Zulassen der natürlichen Sukzessionsabläufe wird die bereits vorhandene Strukturvielfalt weiter erhöht. Dadurch und durch das zusätzliche Aufhängen von jeweils 3 Fledermaus- und Vogelnistkästen (vgl. Maßnahmen CEF2, CEF3) wird die Eignung der Waldfläche als Lebensstätte für relevante geschützte Tierarten verbessert. Die Waldfläche dient als Ersatzhabitat für den Verlust von Lebensstätten im Bebauungsplangebiet, wodurch im Umfeld des Vorhabens die dauerhafte Sicherung und Verbesserung einer bestehenden Lebensstätte erreicht wird. Die Fläche liegt bei einer Entfernung von etwa 600 m zum Bebauungsplangebiet (vgl. Anlage 2) innerhalb des Aktionsraums der betroffenen bzw. potenziell betroffenen Vogel-, Fledermaus- und Schmetterlingsarten und ist damit für diese ohne Probleme erreichbar. Dadurch kann die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten von am Boden oder bodennah in unterholzreichen Gehölzen sowie von auf Bäumen und Sträuchern brütenden Vogelarten, aber auch von höhlenbrütenden Vogelarten sowie von potenziellen Lebensstätten von Fledermäusen und des Brombeer-Perlmutterfalters im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

Bei der Fläche (Abb. 4) handelt es sich um das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1869 innerhalb der Gemarkung Pirmasens mit einer Flächengröße von 2.617 m². Auf der Fläche ist ein z.T. lückiger, geschichteter und unterholzreicher Laubwaldbestand mit einer Höhe von teilweise mehr als 20 m und einem Alter der Bäume von mindestens 60-70 Jahren ausgebildet.

In der oberen Baumschicht ist v.a. der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) vertreten, daneben auch Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche

(*Quercus robur*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*). An vielen Bäumen klettert der Efeu (*Hedera helix*). In der unteren Baum- bzw. in der Strauchschicht wachsen u.a. Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.). Totholzstrukturen (stehend, liegend) sind vorhanden.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

Die vorliegende Planung stellt eine Teiländerung des bereits seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans P 166 „Husterhöhe Nord Teil 2“ dar, in dem die Belange des Umweltschutzes einschließlich Natur und Landschaft in einem Umweltbericht ausführlich behandelt wurden. Da der Geltungsbereich der vorliegenden Planung bislang brach lag wurde das Thema Artenschutz noch einmal aufgegriffen und ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.9 dargestellt.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine neu anzulegende Straße die an die Mississippi-Avenue angeschlossen wird. Das vorhandene Straßennetz kann den zusätzlichen Verkehr ohne weiteres aufnehmen. Die Zufahrtsbreite je Grundstück an den öffentlichen Verkehrswegen wurde auf max. 6 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 nicht mehr als erforderlich eingeschränkt werden. Dadurch können auch die Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr gering gehalten werden. An der Mississippi-Avenue befindet sich eine Bushaltestelle, so dass auch die Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

6.3 Technische Infrastruktur

Die Liegenschaft kann an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden; ein Ausbau ist nicht erforderlich. Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan eingerechnet und wird - wie bisher - im Trennsystem entwässert.

Die Versorgung mit Energie und Wasser erfolgt über die Stadtwerke.

6.4 Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse

Trotz des Bevölkerungsrückgangs gibt es auch einen Bedarf an Baugrundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäusern. Das Angebot soll Familien zur Verfügung stehen und eine Stärkung der Wohnfunktion sowie die Förderung der Eigentumbildung durch Bereitstellen von kostengünstigem Wohnbauland gewährleisten.

6.5 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch der Stadt Pirmasens

Der vorliegende Plan hat keine Auswirkungen auf den Flächenverbrauch der Stadt Pirmasens, da die Fläche bereits im Bebauungsplan P 166 als Wohnbaufläche ausgewiesen und in die Flächenbilanz mit aufgenommen wurde.

7 Planverwirklichung

7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

- Das Plangebiet wird durch den Neubau einer bereits in Planung befindlichen Straße erschlossen.
- Die Vermarktung der neu geschaffenen Baugrundstücke erfolgt durch die Stadt Pirmasens. Die Bebauung wird über Bauverpflichtungen in den Kaufverträgen sichergestellt.

7.2 Kosten

Für die Stadt Pirmasens entstehen durch diese Planung Kosten, welche die Bauleitplanung und die technisch fachliche Planung sowie die Vorbereitung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens abdecken.

7.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet P 199 „Husterhöhe Nord Teil 2 – Änderung 1 – Wohnpark Saratoga“ umfasst etwa 0,96 ha.

Festgesetzte Fläche	Größe/qm
Verkehrsfläche	1222
Grünfläche	648,5
WA-Fläche	7789,4
Gesamt	9659,9

8 Auswertung und Abwägung der Bauleitplanerischen Belange des Beteiligungsverfahrens

8.1 Vorbemerkungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans P 199 „Husterhöhe Nord Teil 2 – Änderung 1 - Wohnpark Saratoga“ ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Somit wird kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Schutzgebiete von europäischer Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) werden nicht berührt. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie auch auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

8.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit vom 15.02.2016 - 18.03.2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden 5 Stellungnahmen bzw. Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Alle Stellungnahmen kamen von anerkannten Naturschutzbehörden. Sie wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung über die Aufstellung des Bebauungsplans P 199 informiert, da das vorliegende Verfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird und so der naturschutzfachliche Beitrag entfällt, zu dem die anerkannten Naturschutzbehörden sonst Stellung nehmen können. Es wurden keine Bedenken geäußert. Eine Änderung der Planung war somit nicht erforderlich.

8.3 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

In der Zeit vom 15.02.2016 - 18.03.2016 wurde die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Dabei wurden 40 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 20 antworteten.

Beteiligt wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange:

- Bundesamt für Immobilienaufgaben
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management
- Deutsche Telekom AG, T-Com
- Deutscher Wetterdienst, Reg. Klima und Umweltberatung
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
- Forstamt Westrich
- Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie
- Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege
- Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Ref. Erdgeschichte
- GDKE-Westwall
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Katholischer Pfarrverband
- Kreisverwaltung Südwestpfalz

- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Kaiserslautern
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau
- OFD Koblenz, Geschäftsbereich Bundesbau
- Pfalzwerke AG
- Planungsgemeinschaft Westpfalz
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung
- Sportkreisvorsitzender
- Stadt-Sportverband Pirmasens e.V.
- Stadtwerke Pirmasens Versorgungs GmbH
- Stadtwerke Pirmasens Verkehrs GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz Ref. 32
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Ref. 23
- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz
- Bauordnung Stadt Pirmasens
- Behindertenbeauftragter Stadtverwaltung Pirmasens
- Garten- und Friedhofsamt, Untere Naturschutzbehörde und Spielleitplanung
- Jugendamt Stadt Pirmasens
- Ordnungsamt Stadt Pirmasens, Untere Abfallbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde
- Ordnungsamt Stadt Pirmasens, Straßenverkehrsbehörde
- Stadtplanung Stadt Pirmasens, Verkehrsplanung
- Stadtplanung Stadt Pirmasens, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtplanung Stadt Pirmasens, Untere Landesplanungsbehörde
- Tiefbauamt Stadt Pirmasens
- Vorbeugender Brandschutz, Feuerwehrtechnischer Bediensteter Stadt Pirmasens
- Wirtschaftsförderung und Liegenschaften Stadt Pirmasens

Auswertung:

19 der eingegangenen 20 Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Inhalte, teilweise jedoch allgemeine Hinweise, die entweder in die **Anlage 4** der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden oder nicht auf Ebene des Bebauungsplans zum Tragen kommen.

Abwägungserhebliche Stellungnahmen, wurden vom Tiefbauamt - Straßenbau und Verkehrswesen so wie der Abfallwirtschaft der Stadt Pirmasens eingereicht. Zum einen wurde die Festsetzung der Erschließungsstraße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ thematisiert und zum zweiten die Dimensionierung der Wendemöglichkeiten.

Abwägungsergebnis:

Die Festsetzung „V“ ermächtigt die Straßenverkehrsbehörde/Straßenbau Behörde eines verkehrsberuhigten Bereichs im Sinne von § 42 StVO anzuordnen, dies ist kein zwingendes Erfordernis! Da der Ausbau ohnehin niveaugleich erfolgen soll, ist dies mit der Festsetzung abgedeckt.

Die vorgesehenen Wendemöglichkeiten sind nach dem technischen Regelwerk der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (Rast 06) geplant worden und entsprechen den Vorgaben für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

II. VERFAHRENSDOKUMENTATION

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

Bundes-Bodenschutzgesetz - (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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. 183, 295)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283)

Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. I S. 324)

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl. S. 365)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)

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)

Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch § 64 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin

2 Verfahrensdaten / Beschlüsse

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens P 199 „Husterhöhe Nord Teil 2 – Änderung 1 - Wohnpark Saratoga“ durch Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2014.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Hauptausschuss hat am 10.11.2014 die Beteiligung Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung, bekanntgemacht am 06.02.2016, fand vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 statt.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2016 gewürdigt.

2.3 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. erfolgte elektronisch am 12.02.2016, dabei wurde Gelegenheit gegeben Unterlagen in Papierform anzufordern. Dabei wurde eine Frist für die Rückäußerung bis zum 18.03.2016 eingeräumt.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2016 gewürdigt.

2.4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 den Bebauungsplan P 199 „Husterhöhe Nord Teil 2 – Änderung 1 - Wohnpark Saratoga“ als Satzung beschlossen.

2.5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

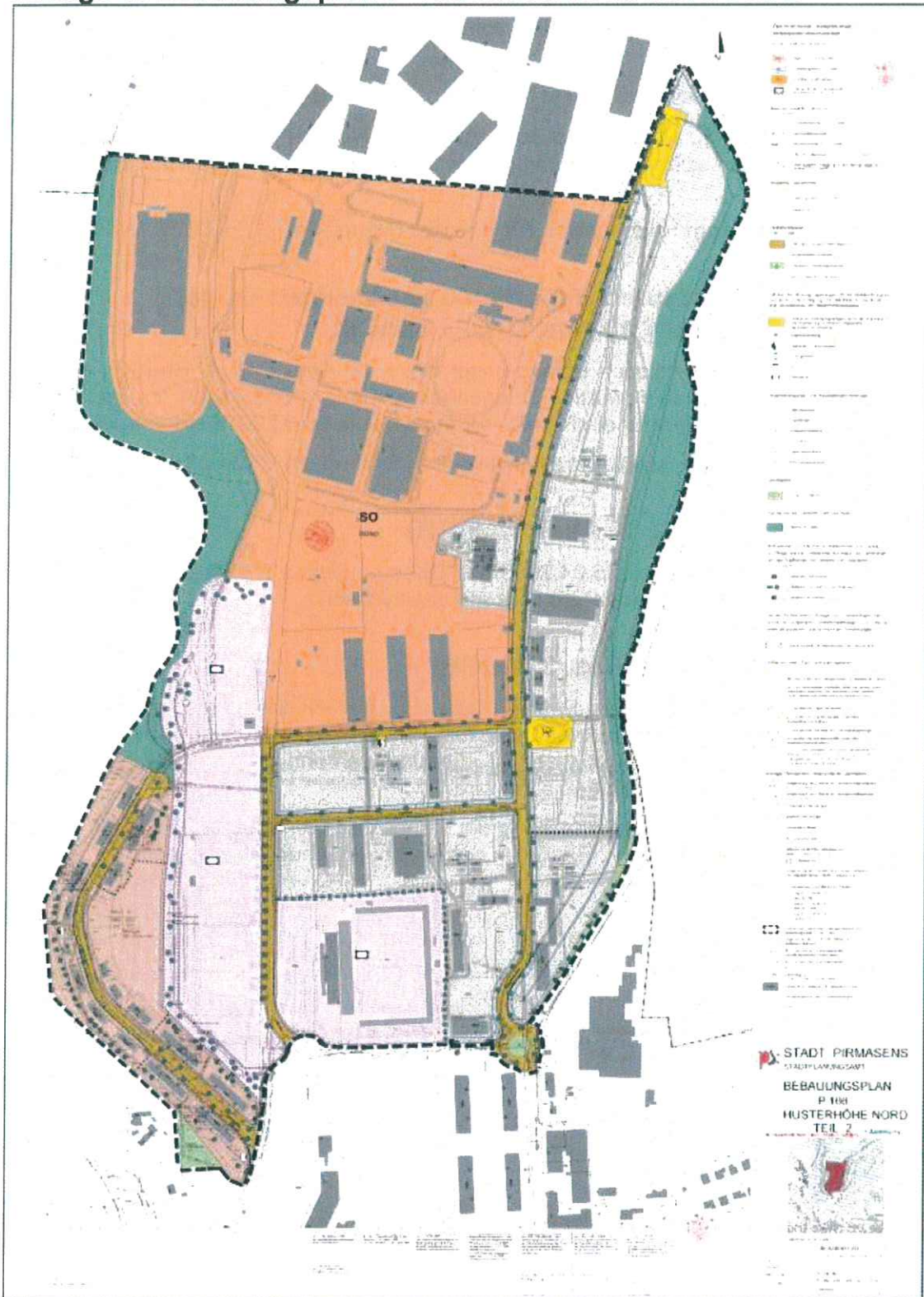
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 24.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

III. ANLAGEN:

Anlage 1: Bebauungsplan P 166 Husterhöhe Nord Teil 2



Anlage 2: Übersicht Plangebiet P 199 und die dazugehörigen Grundstücke für die CEF-Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang (ohne Maßstab)

