



Bebauungsplan ZW 171 „Wohnen am Galgenberg“

Begründung

Verfahrensstand:
Entwurf zur freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Stand: Juli 2025

I. Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen	3
II.	Aufstellungsverfahren	3
A.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	3
III.	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
A.	Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung	3
B.	Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich.....	4
C.	Informationen zum Plangebiet.....	4
1.	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich	4
2.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.	Planerische Vorgaben	5
D.	Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen	9
1.	Städtebauliche Konzeption	9
2.	Festsetzungen	10
3.	Hinweise und Empfehlungen	16
E.	Prüfung von Planungsalternativen	16
F.	Auswirkungen der Planung / Abwägung.....	17
1.	Abwägungsrelevante Belange.....	17
2.	Fazit.....	20
G.	Umsetzung der Planung.....	20
1.	Bodenordnung	20
2.	Erschließung.....	20
IV.	Anhang 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	22
V.	Anhang 2: Vorprüfung des Einzelfalls	26

I. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ZW 171 „Wohnen am Galgenberg“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sowie den vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

II. Aufstellungsverfahren

A. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind erfüllt: Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt voraussichtlich über 20.000m², jedoch unter 70.000m². Nach einer überschlägigen Prüfung ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Änderungen bewirken nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. Anhang 2).

Im beschleunigten Verfahren kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall findet dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt, um eine bestmögliche Information und Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Verfahren zu ermöglichen und frühzeitig erforderliche abwägungsrelevante Informationen zu erhalten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die beabsichtigte Nutzung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Weiterhin wurde bezüglich artenschutz- und umweltrelevanter Vorgaben gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. Anhang 1).

III. Erfordernis der Planaufstellung

A. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der bestehende Bebauungsplan ZW 40 „Galgenbergsiedlung“ aus dem Jahr 1964 vollständig überplant. Derzeit ist für den Geltungsbereich ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt und es gelten aufgrund der Rechtsverbindlichkeit aus dem Jahr 1964 noch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962.

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich jedoch sowohl die gesetzlichen Grundlagen als auch die städtebaulichen Leitbilder erheblich gewandelt. Zudem entspricht die aktuelle Nutzung des Plangebietes durch zahlreiche Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die ursprünglich als Doppelhäuser mit einem angebauten Nebenraum für die Kleintierhaltung konzipierten Wohngebäude wurden hierbei im Laufe der Zeit durch Aufstockungen, Anbauten oder komplette Neubauten erheblich verändert.

Angesichts dieser Entwicklungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um den aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten gerecht zu werden. Der neue Plan wird nicht nur die

veralteten Regelungen ablösen, sondern auch eine zukunftsorientierte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Dabei sollen sowohl die Interessen der Anwohner als auch die Ziele einer modernen Stadtplanung berücksichtigt werden.

B. Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 90.000 m² eine Reihe von Flurstücken in der Flur 0 der Gemarkung Zweibrücken.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt und wird im Süden von der Oselbachstraße sowie im Norden von dem Fliederweg begrenzt. Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Straßen Hollerweg, Ahornweg und Buchenweg.

Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab)



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

C. Informationen zum Plangebiet

1. Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich

Das Plangebiet als auch die umliegende Nachbarschaft wird von einer aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Unmittelbar nördlich und nordöstlich grenzen zwei bewaldete Grünflächen an das Gebiet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich, abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen, ausschließlich private Wohngrundstücke mit dazugehörigen Gärten.

Abbildung 2: Luftbild (2020) mit Plangebiet



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]

2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Wohngrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Straßenverkehrsflächen sind öffentlich gewidmet.

3. Planerische Vorgaben

Im Folgenden wird auf die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Vorgaben aus übergeordneten und vorausgegangenen Planungen eingegangen. Dies umfasst sowohl Ziele und Grundsätze aus landes- und regionalplanerischen Programmen und Plänen als auch die Darstellungen und Festsetzungen der kommunalen Bauleitpläne und der gemeindlich beschlossenen Konzepte. Des Weiteren werden die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Artenschutz, Naturschutz und weiterer Umweltbelange (Wasser, Boden etc.) geprüft.

(1) Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsprogramm und den regionalen Raumordnungsplänen festgelegt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) aus dem Jahr 2008 weist die Stadt Zweibrücken als Mittelzentrum aus. Die Stadt Zweibrücken gehört gemäß LEP zu den verdichteten Räumen.

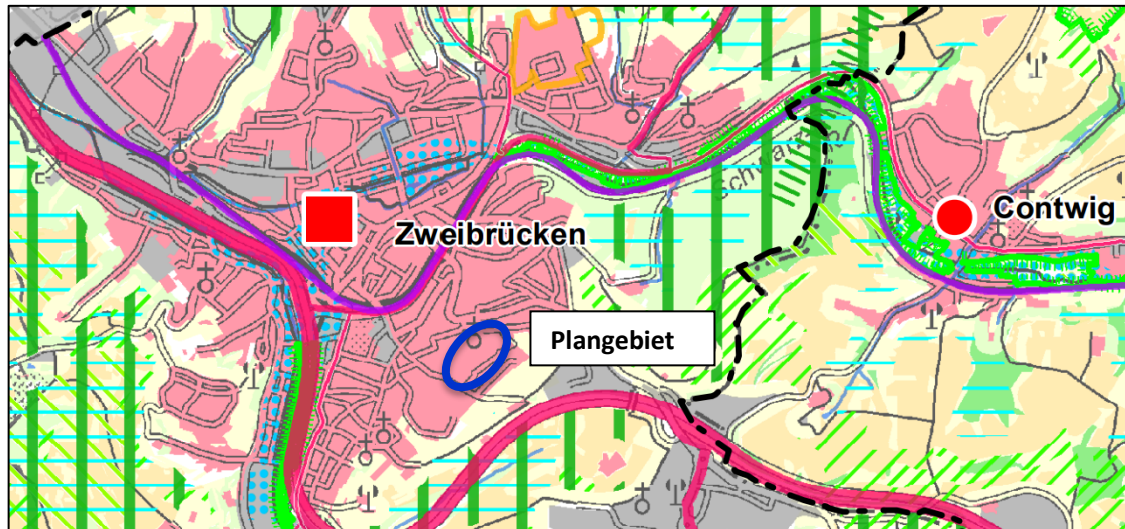
Der LEP enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele oder Grundsätze.

(2) Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz (ROP), rechtsverbindlich seit 2012, stellt für das Plangebiet Siedlungsflächen für das Wohnen dar.

Der ROP enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele oder Grundsätze.

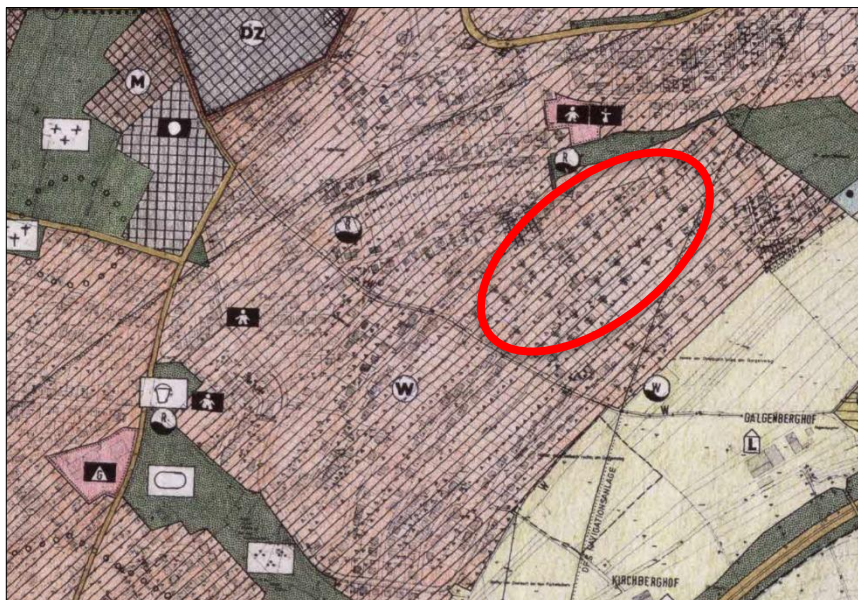
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz



(3) Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot ist daher nachgekommen.

Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken



(4) Rechtskräftige Bebauungspläne

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan ZW 40 „Galgenbergsiedlung“ aus dem Jahr 1964 überplant. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die in der Planzeichnung genannten Festsetzungen ersetzt.

(5) Sonstige Vorgaben/ Restriktionen für die Planung

(a) Schutzgebiete

Sowohl im Plangebiet selbst als auch im nahen raumwirksamen Umfeld sind weder Schutzgebiete i.S.d. §20 ff BNatSchG (Biotopverbund) noch i.S.d. §31 ff BNatSchG (Natura 2000) vorhanden. Es sind ebenfalls keine nach Landesrecht oder durch Eintrag im Kompensationsverzeichnis geschützten Gebiete vorhanden.¹

(b) Gewässer

Oberflächengewässer sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder innerhalb von gesetzlich festgesetzten oder nachrichtlichen Überschwemmungsgebieten.²

Hinsichtlich Starkregengefährdung des Plangebietes wurden die aktualisierten Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität im Wasserportal RLP geprüft. Bei dem unter den Sturzflutkarten dargestellten Worst-Case-Szenario (extremer Starkregen (SRI 10) über einen Zeitraum von 4 Stunden) ist keine signifikante Gefährdung für das Plangebiet festzustellen. In diesem Zusammenhang wird überdies auf die in Zweibrücken gültige Allgemeine Entwässerungssatzung sowie das Merkblatt § 5 des UBZ verwiesen. Gemäß der Satzung können im Zuge von Genehmigungsverfahren die Herstellung von Retentionsräumen zur Starkregenvorsorge verlangt werden.

(c) Altlasten

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

(d) Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler.

(e) Klima

Siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Die bestehenden Privatgärten tragen als unversiegelte Flächen zum Mikroklima bei.

(f) Boden

Es ist davon auszugehen, dass bei den Flächen des Plangebietes aufgrund der jahrzehntelangen anthropogenen Überprägung, nur bedingt mit natürlichen Bodenverhältnissen (lediglich im Bereich der Gärten) zu rechnen ist.

(g) Biotopstrukturen

Das Plangebiet besteht vornehmlich aus Verkehrsflächen, Siedlungsflächen sowie Privatgärten. Die Privatgärten unterscheiden sich stark in ihrer ökologischen Wertigkeit. Erwähnenswert sind einige Gärten mit Einzelbäumen oder Baumgruppen aus Fichte, Birke, Walnuss, Kirsche oder Kiefer, die eine Eignung für störungstolerante Brutvogelarten aufweisen. Diese sind in der Regel häufig und nicht gefährdet.

Des Weiteren sind mehrere Privatgärten mit Streuobstbeständen hervorzuheben. Hierbei sind für Vögel und Fledermäuse geeignete Höhlenbäume sowohl in den Streuobstbeständen als auch außerhalb dieser vorhanden.

Innerhalb des Ahornweges ist eine Wiesenbrache auf einem vakanten Baugrundstück vorhanden. Diese ist durch eine Hochstaudenflur bewachsen. Die Hochstaudenflur bietet Habitatstrukturen für

¹ Naturschutzdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (11/2024)

² Gewässerdaten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (11/2024)

allgemein häufige Tagfalterarten, aber auch planungsrelevante Schmetterlinge. Hier sind außerdem kleinräumig geeignete Habitate für Reptilien in Form eines Schotterhaufens und Rohbodenbereichen vorhanden.

Die an das Plangebiet im Nordosten anschließenden Gehölzbestände werden von Kirsche (Fliederweg) oder Fichte (Ulmenweg) dominiert.

Die Ergebnisse sind dem nächsten Teilkapitel bzw. ausführlich der saP zu entnehmen (vgl. Anhang 1). Eine Berücksichtigung des Artenschutzes findet im Rahmen der Festsetzungen statt.

(h) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang 1):

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Abzureißende Gebäude und zu fällende Bäume sind im Vorfeld auf einen Besatz mit Fledermäusen und brütende Vogelarten zu überprüfen.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die o.a. Maßnahmen sind innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

D. Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen

1. Städtebauliche Konzeption

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern und unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, die Weiterentwicklung des Gebietes zu ermöglichen.

So soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten als auch explizit den Handlungsfeldern des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

Die städtebauliche Konzeption (z.B. Grundflächenzahl, zulässige Haustypen) die dem alten B-Plan zugrunde liegt, wird unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen angepasst. Ziel ist es, die im Laufe der Zeit durch Aufstockungen, Anbauten und Neubauten stark veränderte und teils uneinheitliche Bebauungsstruktur durch künftig klare Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu zulässigen Gebäudehöhen in ein harmonisches und städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu überführen.

Der Erhalt von Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sichert nicht nur die ökologische Vielfalt, sondern verbessert auch das Mikroklima und bietet wichtige Rückzugs- und Erholungsräume für die Anwohner. Unversiegelte Flächen ermöglichen zudem eine natürliche Regenwasserversickerung, was die Kanalisation entlastet und die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen erhöht.

Die Begrenzung der zulässigen Gebäudetypen (Einzel- und Doppelhäuser) bewahrt den aufgelockerten, vorstädtischen Charakter des Gebiets. Die Bauweise garantiert gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, was sich positiv auf das Wohnklima und die Lebensqualität auswirkt.

Durch die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten wird einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt. Dies schützt nicht nur das Stadtbild, sondern verhindert auch eine Überlastung der Infrastruktur, insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr.

Der Bebauungsplan dient somit als Instrument, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu fördern und gleichzeitig die Verkehrsbelastung auf ein vertretbares Maß zu beschränken. Dadurch wird nicht nur die Lebensqualität der Anwohner geschützt, sondern auch eine nachhaltige Stadtentwicklung ermöglicht.

2. Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V. m. §§1 - 11 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch folgende Festsetzungen bestimmt.

Festsetzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen als unzulässig festgesetzt:

1. *Anlagen für Verwaltungen,*
2. *Gartenbaubetriebe,*
3. *Tankstellen.*

Erklärung / Begründung

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Verwaltungsgebäude und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) ausgeschlossen, da diese mit der geplanten Nutzungsstruktur des Gebietes und seines Umfeldes nicht verträglich sind. Die Nutzungsarten sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.

Die betreffende Wohnsiedlung ist geprägt durch eine gewachsene Struktur aus Ein- bis Zweifamilienhäusern, schmalen Straßen und einem insgesamt begrenzten öffentlichen Raum. Um die hohe Lebensqualität und das ruhige Wohnumfeld langfristig zu sichern, ist es notwendig, bestimmte gewerbliche Nutzungen auszuschließen, die mit erheblichen räumlichen oder verkehrlichen Belastungen einhergehen würden.

Gartenbaubetriebe erfordern großflächige Betriebsflächen, Lager- und Abstellmöglichkeiten für Maschinen und Fahrzeuge. Diese Anforderungen stehen im klaren Widerspruch zur kleinteiligen Struktur der Siedlung und würden das harmonische Stadtbild sowie die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums erheblich beeinträchtigen.

Verwaltungsgebäude sind mit einem regelmäßigen Besucheraufkommen verbunden, das tägliche An- und Abfahrten verursacht. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung ist mit der vorhandenen Infrastruktur nicht vereinbar und würde das Wohnumfeld spürbar beeinträchtigen.

Auch Tankstellen bringen aufgrund ihrer Funktion als Versorgungsinfrastruktur einen kontinuierlichen Ziel- und Quellverkehr mit sich. In einem Gebiet mit schmalen Fahrbahnen und

begrenzten Wendemöglichkeiten würde dies zu einer Überlastung der Verkehrswege führen und die Sicherheit sowie das Ruhebedürfnis der Anwohnerinnen und Anwohner gefährden.

Durch den Ausschluss der Nutzungen wird nicht nur die städtebauliche Ordnung gewahrt, sondern auch der Schutz der Anwohner vor Lärm, Verkehr und übermäßiger Flächeninanspruchnahme sichergestellt.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch folgende Festsetzungen bestimmt.

Festsetzung

WA 6: Grundflächenzahl (GRZ) **0,2** gem. §§ 16, 19 BauNVO

WA 1, WA 2, WA 3, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10: Grundflächenzahl (GRZ) **0,3** gem. §§ 16, 19 BauNVO

WA 4 und WA 5: Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** gem. §§ 16, 19 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von 100 überschritten werden darf.

II → Zahl der Vollgeschosse gem. § 16, 20 BauNVO

Festgesetzt werden für die WA maximal II Vollgeschosse.

TH_{max}/GH_{max} → Höhe baulicher Anlagen gem. § 16, 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe (TH_{max}) und die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der TH_{max} und der GH_{max} liegt in der Straßenachse der angrenzenden Erschließungsstraße. Er wird senkrecht zum Gebäude in Gebäudemitte ermittelt. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der tiefer gelegenen Straße.

Staffelgeschosse als drittes Geschoss (kein Vollgeschoss) müssen zur Erschließungsstraße um mind. 1,50 m zurückgesetzt werden.

Erklärung / Begründung

Zur sachgerechten Herleitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wurde im Vorfeld eine detaillierte Bestandsanalyse durchgeführt. Dabei wurden die baulichen Strukturen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) systematisch erfasst und hinsichtlich der zentralen städtebaulichen Parameter (Grundflächenzahl (GRZ), Traufhöhe (TH), Gebäudehöhe (GH)) ausgewertet.

Ziel der Untersuchung war es, die vorhandene Bebauung differenziert zu bewerten und Potenziale für eine verträgliche Nachverdichtung zu identifizieren. Die gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung. Dabei wurden sowohl die Erfordernisse des Bestands berücksichtigt als auch ein angemessener Gestaltungsspielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen geschaffen.

Die gewählte GRZ orientiert sich an der aktuellen Bestandssituation und eröffnet zugleich moderate Entwicklungsmöglichkeiten. So wird gewährleistet, dass der Charakter des Gebiets sowie ein hoher Anteil an Grünflächen erhalten bleiben, ohne künftige Bauvorhaben unangemessen einzuschränken.

Durch die Festsetzung angemessener Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass neue Baukörper die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung respektieren und sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Insgesamt tragen die getroffenen Festsetzungen dazu bei, eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen zu wahren, mit positiven Auswirkungen sowohl auf das Stadtbild als auch auf das Mikroklima und die Klimaanpassung.

c) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Festsetzung

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

Erklärung / Begründung

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass weiterhin eine dem Gebietscharakter entsprechende offene und lockere Bebauung beibehalten wird. Die erlaubten Wohnformen tragen dazu bei, dass das Wohngebiet seinen charmanten und einladenden Vorstadtcharakter behält, der durch großzügige Freiflächen geprägt ist.

Darüber hinaus leistet die offene Bauweise einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas. Der Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden trägt zur Durchlüftung des Stadtgebietes bei. Dies wirkt der Entstehung von Hitzeinseln entgegen, die insbesondere in dicht bebauten Stadtbereichen zunehmend problematisch sind. Die offenen Bebauungsstrukturen ermöglichen zudem eine stärkere Begrünung der Grundstücke, was sich positiv auf das Mikroklima, die Luftqualität und das Regenwassermanagement auswirkt.

Insgesamt unterstützt die Festsetzung der offenen Bauweise sowohl städtebauliche als auch ökologische Zielsetzungen und trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Wohngebiets bei.

d) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von maximal 1 m kann zugelassen werden.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erklärung / Begründung

Bei der Festsetzung von Baugrenzen dürfen die Gebäude gem. § 23 BauNVO nur innerhalb dieser errichtet werden. Die gewählten Baugrenzen tragen dazu bei, dass bei der künftigen

Siedlungsentwicklung ein identischer Mindestabstand zur Straße eingehalten werden muss, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in das Straßenbild zu gewährleisten.

Da die bestehenden Gebäude in einigen Bereichen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, weil sie teilweise näher an die Straße heranrücken, wurde eine Ausnahmeregelung mit aufgenommen. Diese erlaubt eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze, um den besonderen Gegebenheiten vor Ort Rechnung zu tragen. Ziel dieser Ausnahme ist es, eine flexible und praxisnahe Lösung zu bieten, die sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch der Bestandssituation der Anwohner gerecht wird. Lediglich vereinzelte Gebäudeteile liegen, auch unter Berücksichtigung der Ausnahmeregelung, außerhalb der Baugrenze, da diese mitunter sehr nahe an der Erschließungsstraße liegen. Bei künftigen Neubauvorhaben können durch die gewählten Baufenster Engstellen im öffentlichen Raum reduziert und das gesamte Wohngebiet fußgängerfreundlicher gestaltet werden.

Der Mindestabstand von Garagen und Carports zur angrenzenden Straße fördert eine einheitliche und harmonische Gestaltung des Wohngebiets. Zudem bieten die Vorflächen der Garagen und Carports zusätzliche Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr, was zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums beiträgt.

e) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Festsetzung

Es werden 2 Wohneinheiten je Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Um die städtebauliche Harmonie im aufgelockerten Wohngebiet zu bewahren, soll die Größe neuer Bauvorhaben begrenzt werden. Große Wohnhäuser oder Mehrfamilienhäuser fügen sich nicht in das bestehende Stadtbild ein. Darüber hinaus würden Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten nicht nur höhenteknisch aus dem Rahmen fallen, sondern auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen. Dies würde einen größeren Bedarf an Stellflächen nach sich ziehen, was wiederum den Flächenbedarf und die Verkehrsmenge erhöhen und somit die Immissionsbelastung steigern würde.

f) Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Es werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Stellplätze" und "Fußgängerbereich" gemäß dem vorhandenen Bestand festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Erschließungsflächen werden gemäß den ursprünglichen Festsetzungen übernommen und spiegeln den aktuellen Bestand wider.

g) Flächen, die auf den Baugrundstücken für die natürliche Versickerung von Niederschlägen freigehalten werden müssen (§ 9 (1) Nr. 16d BauGB)

Festsetzung

Im Plangebiet sind die Stellplätze, Zufahrten, Wege aus versickerungsfähigen Materialien, z.B. Rasengittersteinen herzustellen.

Erklärung / Begründung

Zur Minderung von Auswirkungen durch Starkregenereignisse wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Diese tragen dazu bei, anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, die Abflussmenge zu reduzieren und die Entwässerungsinfrastruktur zu entlasten.

Darüber hinaus kann ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Durch die Verdunstung von gespeichertem Niederschlagswasser entsteht Verdunstungskühle, die insbesondere in den Sommermonaten zur thermischen Entlastung beiträgt. Dies wirkt der Überhitzung versiegelter Flächen entgegen und verbessert das Mikroklima im Plangebiet. Die Maßnahme unterstützt somit die Anpassung an den Klimawandel und fördert eine nachhaltige, klimaresiliente Stadtentwicklung.

- h) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

Folgende nicht verordnete Maßnahmen werden festgesetzt:

- M1: Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wie Abgrabungen und Aufschüttungen auf den unbebauten Flächen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten. Sollte das natürliche Geländeniveau innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Länge von 20 m um mehr als 2,5 m steigen oder fallen, so sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

Erklärung / Begründung

(M1) entspricht dem Beschluss zur nachhaltigen Stadtplanung des Stadtrates vom 06.10.2021 und dient dem Schutz und der nachhaltigen Entwicklung des Bodens im Plangebiet.

- i) Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Festsetzung

- P1: Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser etc.) zu gestalten sind.
- P2: Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind zu begrünen. Die Dachflächen der Garagen, Carports und Nebengebäude sind grundsätzlich zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenperioden gewährleistet.
- P3: Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind klimatolerante und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Artenliste extensive Dachbegrünung:

Thymian-Arten, Sedum-Arten, Phedimus-Arten, Storchschnabel-Arten, Zittergras, Schwingel-Arten, Hauswurz-Arten

Artenliste intensive Dachbegrünung:

Lavendel, Berberitzen-Arten, Clematis-Arten, Rosengewächse / Rosa spec. , Cornus-Arten, Viburnum-Arten, Prunus-Arten

Artenliste Retentions-Gründach:

Sedum-Arten, Allium-Arten, Iris-Arten, Verbascum-Arten, Zittergras

Private Gärten:

Heimische Bäume 2.Ordnung (mittelwüchsig):

Feld-Ahorn, Französischer Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Wildapfel, Espe, Vogelkirsche, Weichsel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wildbirne, Lorbeer-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Mehlbeere, Vogelbeere, Elsbeere, Feld-Ulme

Sträucher:

Berberitze, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Besenginster, Pfaffenhüttchen, Faulbaum, Stechpalme, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere, Hunds-Rose, Busch-Rose, Flaum-Rose, Wein-Rose, Öhrchen-Weide, Grau-Weide, Korb-weide, Schwarzer Holunder, Traubiger Holunder, Wolliger Schneeball, Wasser-Schneeball

Obstbäume und -sträucher

Erklärung / Begründung

Die Festsetzungen sorgen für eine landschaftsgestalterische und ökologische Einbindung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld.

Die Pflicht zur Dachbegrünung ergibt sich aus dem Beschluss des Stadtrates vom 06.10.2021 über die nachhaltige Bauleitplanung und dient neben positiven mikroklimatischen Effekten auch zur Schaffung natürlicher Retentionsräume, da Niederschlagswasser durch die Speicherfähigkeit der Substrate gedrosselt werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu befürworten ist, da eine Dachbegrünung für Kühlungseffekte an den Solarenergieanlagen sorgen kann und damit zu einem höheren Wirkungsgrad beitragen kann.

- j) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO Rheinland-Pfalz

Festsetzung

Gestaltung der Garten- und Freiflächen

Schottergärten zur Gartengestaltung sind unzulässig. Hierzu ebenfalls unzulässig sind Flächen, die mit Materialien bedeckt sind, die das Aufkommen von Vegetation verhindern oder einschränken, wie zum Beispiel Split-, Kies-, Glas-, und Sandflächen.

Erklärung / Begründung

Der Ausschluss sog. „Schottergärten“ und vergleichbarer Flächen trägt dazu bei, stark aufheizende Oberflächen zu vermeiden. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und verbessert die Aufenthaltsqualität der Freiflächen im Baugebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner.

3. Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen für die Planung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

E. Prüfung von Planungsalternativen

Die Planung zielt in erster Linie darauf ab, das bestehende Wohnviertel planungsrechtlich abzusichern und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Daher erübrigen sich alternative Flächenbetrachtungen in diesem Zusammenhang grundsätzlich.

In Bezug auf Konzept- und Nutzungsvarianten berücksichtigen die Festsetzungen die vorhandenen baulichen Strukturen sowie aktuelle städtebauliche Rahmenbedingungen und sorgen für ein harmonisches Stadtbild.

F. Auswirkungen der Planung / Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 (7) BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Zweibrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- (i) *Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Abwägungsrelevante Belange")*
- (ii) *Gewichtung der Belange (siehe "Abwägungsrelevante Belange")*
- (iii) *Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")*
- (iv) *Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").*

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 (5) BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche §1 (6) BauGB):

1. Abwägungsrelevante Belange

Betroffene Belange, vergleiche §1 Abs.6 BauGB z.B.

- (a) Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, sodass keine Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten sind.

Die zulässigen Nutzungen sind nicht mit erheblichen negativen, nutzungsbedingten Emissionen verbunden, sodass keine Auswirkungen auf die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erwarten sind. Die umgebenden Baugebiete stellen ebenfalls Wohngebiete dar, sodass eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit der Planung attestiert werden kann.

- (b) die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung*

Die vorliegende Bauleitplanung dient primär der Erhaltung der bestehenden Wohnstrukturen, sodass diesem Belang Rechnung getragen wird.

- (c) die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung*

Die vorliegende Planung setzt einen nachhaltigen Rahmen für ein bestehendes Wohngebiet. Anlagen zur Erfüllung obenstehender Bedürfnisse (Soziales, Kultur, Sport, Freizeit) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die zulässigen Nutzungen stellen sich weiterhin als konfliktarm für das Umfeld dar, womit angrenzend mit keinen Einschränkungen für die Erholungsfunktion in den privaten Rückzugsorten zu rechnen ist.

- (d) die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*

Durch die Umsetzung der Planung werden die veränderten Strukturen des Wohnviertels im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung berücksichtigt. Damit dient die Planung den Zielen des o.g.

Belangs. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Es sind keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

(e) die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Belange der Baukultur und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden durch Umsetzung der Planung berücksichtigt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der vorhandenen Wohnbebauung und gewährleisten ein verträgliches Einfügen zukünftiger Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Es sind daher keine negativen Beeinträchtigungen auf den Belang zu erwarten.

(f) die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Diese Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

(g) Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

In der nachfolgenden Tabelle wird auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen. Eine Ergänzung und detaillierte Befassung erfolgt im Umweltbericht.

Umweltbelang	Potenzielle Auswirkungen der Planung
Tiere und Pflanzen	Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit überwiegend um bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich. Erheblich negative Auswirkungen auf schützenswerte Tiere und Pflanzen sind daher nicht zu erwarten. Gemäß der nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführten saP werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist sowie der Kontrolle abzureißender Gebäude auf potenziellen Fledermaus- und Brutvogelbesatz keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten. Zudem wurden zahlreiche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB getroffen die den Belangen des Arten- und Naturschutzes Rechnung tragen. Eine möglichst vielfältige Durchgrünung des Plangebietes, soll den lokal synanthropen Arten weiterhin einen Lebensraum bieten. Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben wird.
Boden und Fläche	Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung erfolgt grundsätzlich ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Die zulässige Neuversiegelung orientiert sich an dem derzeitigen Versiegelungsgrad des Wohngebietes und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung. Zu beachten ist hierbei zudem insbesondere, die Tatsache, dass im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan keine Reglementierung für Neuversiegelungen durch Nebenanlagen sowie sonstige Flächenversiegelungen wie Hausvorflächen, Stellplätze und Wege vorhanden ist, wodurch die Grundstücke derzeit nahezu vollständig versiegelt werden dürften. Mittels der Festsetzung zur Ausbildung von Wegen und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Materialien sowie der Dachbegrünungspflicht erfolgt

	zudem eine Kompensation (Ersatz der Pufferwirkung / Retention durch die Dachbegrünung sowie stückweise Erhalt auf teilversiegelten Flächen). Die vorliegende Bauleitplanung dient vorrangig der Innenentwicklung und soll eine nachhaltige Entwicklung des vorhandenen Wohnviertels gewährleisten. Unter den genannten Voraussetzungen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche als nicht erheblich zu bewerten.
Wasser	Da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt erfolgt die Entwässerung in die vorhandenen Kanäle der umliegenden Straßenräume. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Den Belangen des Schutzgutes Wasser ist entsprochen.
Luft und Klima	Die Versiegelung von Freiflächen in genanntem Umfang wird zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas führen. Luftverunreinigende Nutzungen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur GRZ, den Baugrenzen, den Anpflanzungen, zur Dachbegrünung, etc. dienen insbesondere auch dem Ziel des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
Landschaft	Durch die Umsetzung der Planung erfolgt lediglich eine geringfügige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die dem baulichen Umfeld entsprechenden Festsetzungen gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung behutsam in das Orts- und Landschaftsbildes der Umgebungsbebauung einfügen wird.
Biologische Vielfalt	Durch die geplanten Eingriffe wird sich die Biodiversität im Plangebiet verändern. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung der überplanten Flächen, sowie den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen nicht zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete	Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten sind nicht betroffen.
Wechselwirkungen	Erheblich negative Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen sind nicht bekannt.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Störfallbetriebe im Umfeld sind nicht bekannt.
Fazit	Erheblich negative Auswirkungen auf die Umweltbelange sind als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

(h) die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet stand auch bislang nicht für eine wirtschaftliche oder gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

(i) die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt unverändert über die vorhandenen Bestandsstraßen.

(j) die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(k) die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(l) die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(m) die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

2. Fazit

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung zu erwarten

G. Umsetzung der Planung

1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist verkehrlich durch das vorhandene Straßennetz und bezüglich Ver- und Entsorgung durch die bestehenden Kanäle und Versorgungsleitungen gesichert.

Stadtverwaltung Zweibrücken

Zweibrücken, den _____

Dr. Marold Wosnitza

Oberbürgermeister

IV. Anhang 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

(a) rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

(b) Datengrundlage

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des Geoportal RLP, Daten des LANIS, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten in RLP (u.a. Verbreitungsatlanten), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

(c) Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes zum Zeitpunkt der Begehung bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des potenziellen Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.). Zum Zeitpunkt der Begehung war das Plangebiet bereits in Bezug auf die ehemals überbauten Flächen geräumt.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Gefäßpflanzen	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
Weichtiere, Rundmäuler, Fische	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Käfer	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Libellen	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
Schmetterlinge	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
Amphibien	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
Reptilien	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
Säugetiere (Fledermäuse)	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	potenzielle Quartiere in Form von Baumhöhlen, sowie in angrenzender Wohnbebauung möglich. Nutzung als Jagdhabitat anzunehmen.
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Das Plangebiet und umliegende Bereiche bieten potenzielle Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine Nachweise bekannt
Sonst. europäische Vogelarten	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

(d) Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Schmetterlinge

Innerhalb des Ahornweges ist eine Wiesenbrache auf einem vakanten Baugrundstück vorhanden. Diese ist durch eine Hochstaudenflur bewachsen. Dominante Arten sind hierbei: *Erigeron annuus*, *Hypericum perforatum*, *Arrhenaterum elatius*, *Achemilla millefolium*, *Dactylis glomerata*, *Taraxacum officinalis*, *Trifolium repens*, *Plantago lanceolata*, *Solidago canadensis*, *Cirsium vulgare*, *Prunella vulgaris*, *Syringa*. Die Hochstaudenflur bietet vor allem Habitatstrukturen für allgemein häufige Tagfalterarten, aber auch für planungsrelevante Schmetterlinge. In der Umgebung des Plangebietes sind nach ArteFakt RLP Vorkommen des Skabosien-Schneckenfalters, des Großen Feuerfalters, des Schwarzblauen Moorbläulings des Großen Moorbläulings und der Spanischen Flagge bekannt. Hierbei ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen lediglich ein Vorkommen der Spanischen Flagge nicht endgültig

auszuschließen. Da die vorhandenen Strukturen im Zuge der Plandurchführung in ihrem bisherigen Zustand verbleiben, ist eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten auszuschließen.

Reptilien

Innerhalb des Ahornweges ist eine Wiesenbrache auf einem vakanten Baugrundstück vorhanden. Diese ist durch eine Hochstaudenflur bewachsen. Dominante Arten sind hierbei: *Erigeron annuus*, *Hypericum perforatum*, *Arrhenaterum elatius*, *Achemilla millefolium*, *Dactylis glomerata*, *Taraxacum officinalis*, *Trifolium repens*, *Plantago lanceolata*, *Solidago canadensis*, *Cirsium vulgare*, *Prunella vulgaris*, *Syringa*. Hier sind kleinräumig geeignete Habitate für Reptilien in Form eines Schotterhaufens und Rohbodenbereichen vorhanden. Ein potenzielles Vorhandensein von planungsrelevanten Reptilienarten innerhalb des Geltungsbereiches kann nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Da die vorhandenen Strukturen im Zuge der Plandurchführung jedoch in ihrem bisherigen Zustand verbleiben, ist eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten auszuschließen.

Avifauna

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gärten mit Einzelbäumen oder Baumgruppen aus Fichte, Birke, Walnuss, Kirsche oder Kiefer vorhanden, die eine Eignung für störungstolerante, synanthrope Brutvogelarten aufweisen. Diese sind jedoch in der Regel häufig und nicht gefährdet. Des Weiteren sind mehrere Privatgärten mit Streuobstbeständen hervorzuheben. Hierbei sind für Vögel geeignete Höhlenbäume sowohl in den Streuobstbeständen, als auch außerhalb dieser vorhanden. Da die vorhandenen Strukturen im Zuge der Plandurchführung jedoch in ihrem bisherigen Zustand verbleiben, ist eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten auszuschließen.

Von einer Relevanz des Plangebietes für sonstige europäische Vogelarten ist aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht auszugehen.

Fledermäuse

Die Gehölze des Plangebietes bieten Habitatstrukturen für das potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten. Hierbei handelt es sich vor allem um Gärten mit Einzelbäumen oder Baumgruppen aus Fichte, Birke, Walnuss, Kirsche oder Kiefer. Diese weisen eine Eignung für synanthrope Fledermausarten auf. Des Weiteren sind mehrere Privatgärten mit Streuobstbeständen hervorzuheben. Hierbei sind für Fledermäuse geeignete Höhlenbäume sowohl in den Streuobstbeständen, als auch außerhalb dieser vorhanden. Da die vorhandenen Strukturen im Zuge der Plandurchführung jedoch in ihrem bisherigen Zustand verbleiben, ist eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Abzureißende Gebäude und zu fallende Bäume sind im Vorfeld auf einen Besatz mit Fledermäusen und brütende Vogelarten zu überprüfen.

Fazit

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

V. Anhang 2: Vorprüfung des Einzelfalls

(a) Vorbemerkungen

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 bis 70.000 m² eine „überschlägige Prüfung“ unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB vorgesehen (sog. Vorprüfung des Einzelfalls). In vorliegendem Fall hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 90.000 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,2 und 0,4 besteht dadurch insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 24.000 m².

Voraussetzung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Durchführung einer Umweltprüfung).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Dies findet im Rahmen der regulären Beteiligung nach § 4 BauGB statt.

(b) Prüfung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	• Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der im Bestand bereits vollständig anthropogener Nutzung unterliegt. Die grundsätzliche Nutzungsprägung des vorhandenen Wohngebietes wird mit Aufstellung des Bebauungsplans nicht geändert. • Der Geltungsbereich wird in Bezug zum Bebauungsplan ZW 40 „Galgenbergsiedlung“ nicht vergrößert. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht in einem geringfügigen Ausmaß eine weitere Flächenversiegelung. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans ZW 40 „Galgenbergsiedlung“ keine Reglementierung für sonstige Versiegelungen stattfindet, sodass nachzeitigem Recht die gesamten Grundstücke durch versiegelte Hausvorflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, etc. nahezu vollversiegelt werden könnten. • Zum bestmöglichen Erhalt der aufgelockerten Bebauungsstruktur und des hohen Grünflächenanteils wird mit einer reduzierten GRZ zwischen 0,2 und 0,4 ein notwendiges Mindestmaß an Neuversiegelungen ermöglicht. Der von der BauNVO vorgegebene Orientierungswert zum Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4) kann folglich für große Teile des Baugebietes sogar unterschritten werden.	Nein

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	- Der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. - Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RROP) wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. → Der Bebauungsplan ist aus den übergeordneten Plänen entwickelt und hat keinen Einfluss auf deren Inhalte.	Nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu keiner negativen Beeinträchtigung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Schutzgüter, da es sich lediglich um eine Aktualisierung des Baurechts im baulichen Bestand handelt. - Auch wenn die aktualisierten Festsetzungen eine Mehrversiegelung zulassen, werden durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Baufenster, etc.) und den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB, explizit Festsetzungen getroffen, welche die Handlungsfelder des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigen und die vorhandenen Biotopstrukturen weitestgehend beibehalten.	Nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Da es wie bereits ausgeführt wurde zu keinen zusätzlichen Inanspruchnahmen umweltbezogener Schutzgüter kommt, sind auch keine der nebenstehend genannten Probleme zu erwarten.	Nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Gem. der Ergebnisse der saP werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die gesetzliche Rodungszeitraum eingehalten wird und abzureißende Gebäude im Vorfeld auf einen Besatz mit Fledermäusen und Brutvögeln überprüft werden.	Nein

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
		• Mit der festgesetzten Dachbegrünungspflicht werden zusätzliche Retentionsräume geschaffen. • Es sind keine weiteren nationalen oder europäischen Umweltvorschriften von der Planung berührt.	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der Zulässigkeitsmaßstab des bestehenden Wohngebietes wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert, sodass es im Rahmen der vorliegenden Planung zu keinen zusätzlichen Auswirkungen kommt.	Nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Die gegenständliche Bauleitplanung überplant ein bereits im Bestand vollständig anthropogen überprägtes Wohngebiet. Eine Entwicklung aus den übergeordneten Planungsvorgaben (FNP; RROP) ist gegeben. Angrenzend an den Bebauungsplan sind ebenfalls Wohnflächen vorhanden. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind daher auszuschließen.	Nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ZW 171 „Wohnen am Galgenberg“ werden keine Nutzungen zugelassen, die mit potenziellen Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden wären. Im Gebiet selbst und angrenzend sind keine Flächen oder Nutzungen vorhanden die ein erhöhtes Risiko für die Nutzungen im Plangebiet erwirken (Altlasten, Störfallbetriebe, etc.)	Nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Da es sich vorliegend um eine bauplanungsrechtliche Bestandsüberplanung handelt, verbleibt der Umfang der Planung innerhalb des unter III. dargestellten räumlichen Geltungsbereiches.	Nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen	Durch vorangegangene Ausführungen wird deutlich: Es findet vorliegend keine Überplanung eines besonders bedeutenden oder sensiblen Gebietes i.S.d. Nr. 2.5 statt, noch sind Überschreitungen von	Nein

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
	Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten zu erwarten.	
2.6	Folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine Betroffenheit	Nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Betroffenheit	Nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Betroffenheit	Nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Betroffenheit	Nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Betroffenheit	Nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Keine Betroffenheit	Nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Keine Betroffenheit	Nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Keine Betroffenheit	Nein

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Keine Betroffenheit	Nein

(c) Gesamteinschätzung der Auswirkungen

Aus den oben beschriebenen Darlegungen zu den standortbezogenen Schutzkriterien kann abgeleitet werden, dass **keine erheblich nachteiligen** Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 besteht keine UVP-Pflicht für die Planung.