

Stadt Pirmasens

Bebauungsplan WB 104

„Am Emmersberg-Süd“



Begründung

Planfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
und Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB.

STAND: 09.05.2025

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Allgemeines	2
1.1. Beschlussfassung.....	2
1.2. Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3. Städtebauliche Situation	3
2. Einfügung in die Gesamtplanung.....	5
2.1. Regional- und Landschaftsplanung.....	5
2.2. Flächennutzungsplan	6
2.3. Schutzgebiete und Schutzstatus.....	7
2.4. Starkregengefährdung	8
3. Ziele, Zweck und Grundzüge des Bebauungsplanes.....	10
3.1 Planungsanlass	10
3.2. Planungsziele	10
3.3. Grundzüge der Planung / Festsetzungen.....	10
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	14
5. Abwägung	15
5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	15
5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.....	16
5.3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.....	16
5.4. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	17
5.5. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	17
5.6. Erfordernisse von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Gottesdienst und Seelsorge.....	18
5.7. Belange des Umweltschutzes.....	18
5.8. Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	19
5.9. Belange der Versorgung (insbesondere Energie und Wasser), des Verkehrs einschl. des ÖPNV	19
5.10. Gewichtung des Abwägungsmaterial.....	20
6. Planverwirklichung	21
7. Flächenbilanzierung	21

1. Allgemeines

1.1. Beschlussfassung

In der Stadtratssitzung des Stadtrates Pirmasens vom 22.05.2023 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplanes „WB 104 - Am Emmersberg-Süd“ im Stadtteil Windsberg gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen, da es zurzeit nur sehr wenige Wohnbauplätze in Windsberg gibt. Diese befinden sich zudem in Privateigentum und stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Um die Eigentumsbildung zu fördern und weiterhin Bürgern im Ortsteil Windsberg das Bauen zu ermöglichen, sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauplätze entstehen. Da es keine Möglichkeit gibt, im Siedlungsbereich nachzuverdichten, soll nun eine wohnbauliche Erweiterung des Siedlungsbereichs von Windsberg in den Außenbereich hinein erfolgen. Hier bietet sich die Fortführung des Ortes nach Osten, direkt an die bebaute Ortslage an.

1.2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand des Stadtteils Windsberg der Stadt Pirmasens.

Das Plangebiet umfasst folgende Parzellen vollständig: 880/2, 886, 887/1, 888/1, 889/1, 890/3, 891/1, 892/1, 893/1, 893/3, 894, 895, 896.

Das Plangebiet umfasst folgende Parzellen teilweise: 869/16, 897/3.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 2,12 ha.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.



Luftbild Windsberg mit Umgrenzung des Plangebietes, Quellenvermerk: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023), www.lvermgeo.rlp.de, [Daten bearbeitet Ing.-Büro K. Schöning, am 27.02.23]

1.3. Städtebauliche Situation

Erschließung: Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße „Am Emmersberg“. Im südlichen Bereich sind bereits zwei Anschlussbereiche zur Erweiterung vorgehalten. Die südliche Straße ist bereits bis zum Ende der bestehenden Bebauung asphaltiert und geht in einen geschotterten Wirtschaftsweg über. An die beiden Abzweige schließt die geplante Ringstraße des Neubaugebietes an. An der nordöstlichen Ecke der Ringstraße ist zusätzlich eine Stichstraße nach Norden geplant. Diese ermöglicht eine künftige Erweiterung des Gebietes nach Norden. An der südöstlichen Ecke wird der bestehende Wirtschaftsweg Richtung Osten weiterhin angeschlossen sein.

Nutzung und Bebauung: Das Plangebiet schließt im Westen unmittelbar an bebaute Grundstücke an. Die Flächen des Plangebietes liegen in Südhanglage und sind durch die Nutzung als landwirtschaftliches Grünland geprägt.



Blick Richtung Osten, bestehender Wirtschaftsweg



Blick Richtung Westen, bestehender Wirtschaftsweg



Blick Richtung Westen, Südliche Plangebietsgrenze

Nachbarschaft: Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Ortslage und direkt an die Gartenbereiche der bereits bestehenden Bebauung der Straße „Am Emmersberg“. Die dortige Bebauung besteht aus Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich reicht das Plangebiet bis zu dem Randbereich eines Bach- / Grabenverlaufs zwischen den Wiesenflächen. Daran anschließend beginnt offene und hügelige Wiesen- und Ackerlandschaft. An der kompletten Ostseite verläuft ein Wirtschaftsweg, auf dessen Ostseite weitere Wiesenflächen liegen. An der Ost-Süd-Ecke des Plangebietes schließt direkt ein größeres Waldgebiet an. Im Norden grenzen Garten- und Wiesenflächen an.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Nach § 1 Abs.1 BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung, „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde (...) vorzubereiten und zu leiten“. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2.1. Regional- und Landschaftsplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV 2012 mit seinen drei Teilfortschreibungen 2014, 2016 und 2018) weist die Stadt Pirmasens als Mittelzentrum mit den besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe aus. Das Plangebiet im Stadtteil Windsberg ist als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entsprechen den regionalplanerischen Vorgaben.

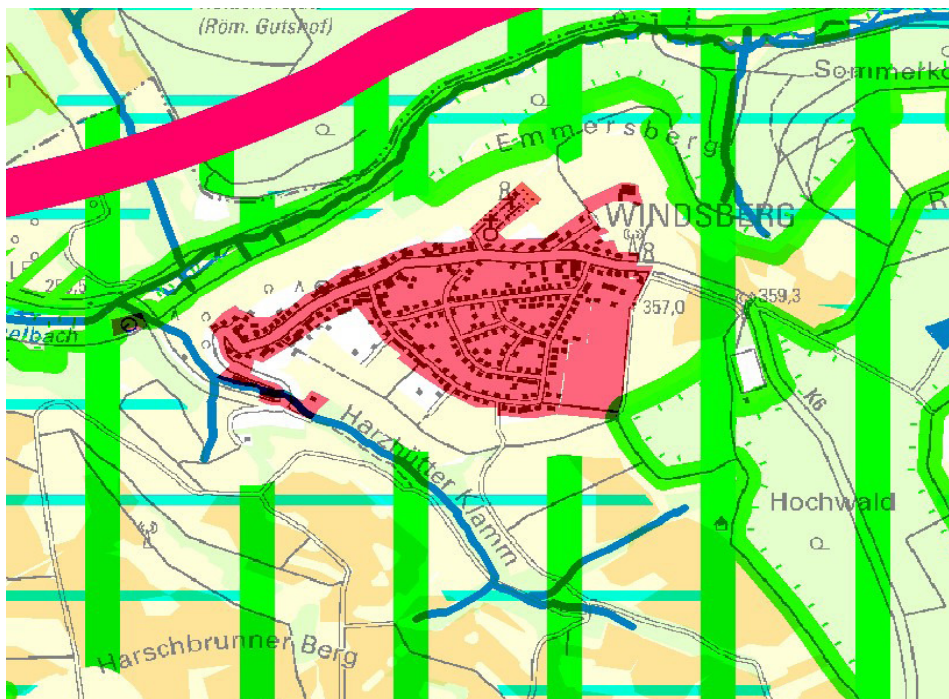


Abb. 1: Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz¹

Vorbehalts- und Vorranggebiete Rohstoffsicherung, Wasserwirtschaft, Artenschutz, Windenergienutzung, Landwirtschaft sowie Erholung / Fremdenverkehr bleiben von der Planung unberührt.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an eine „Fläche für den Biotopverbund“. Dabei handelt es sich um eine Waldfläche des FFH-Gebietes FFH-6710-301 „Zweibrücker Land“.

¹ Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz ROP IV, Kaiserslautern 2012.

2.2. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens (2020) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich südlich der geplanten Wohnbebauung ist als Fläche für Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich dargestellt und wird künftig als Fläche für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) und Private Grünflächen festgesetzt.

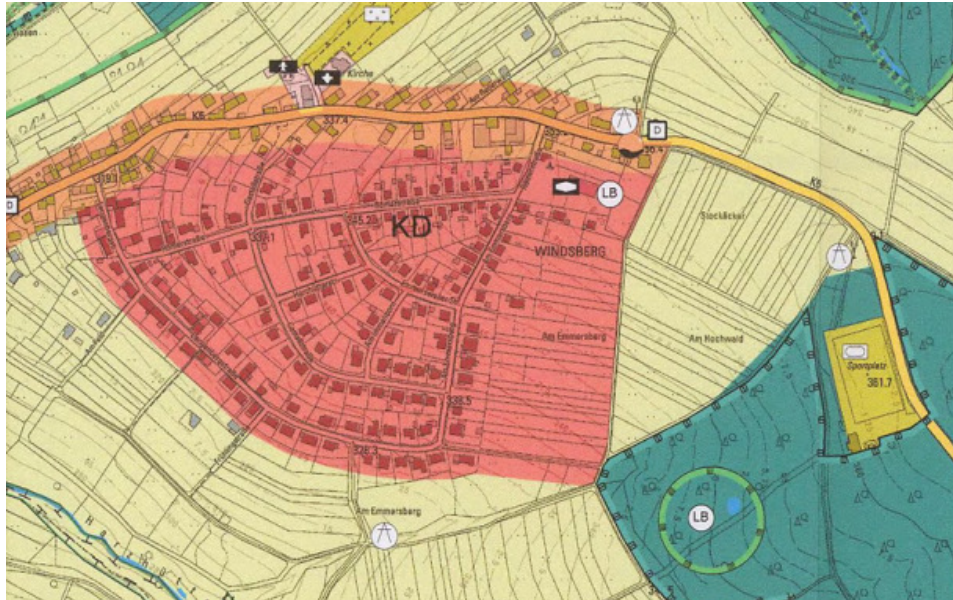


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Pirmasens²

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Vorgaben der Flächennutzungsplanung. Die Flächen für Landwirtschaft und sonstige Flächen im Außenbereich bleiben von der Wohnbaunutzung weiterhin ausgenommen. Somit ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

² Stadtverwaltung Pirmasens, Flächennutzungsplan, Stand 28.03.2020.

2.3. Schutzgebiete und Schutzstatus

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem Schutzgebiet.

Eine Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG konnte nicht festgestellt werden.

Im Vorfeld fand eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung³ statt, um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und die Notwendigkeit einer speziellen / vertieften Artenschutzprüfung (ASP) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu prüfen. Für die Bebauung des Plangebietes wurden für die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Hautflügler und Säugetiere keine Verbotstatbestände ausgelöst. Nicht im Plangebiet, jedoch in den Randbereichen, könnten im Zuge der Bauphase für die Artengruppe Vögel durch Störung evtl. eintretende Verbotstatbestände ausgelöst werden. Diese lassen sich jedoch durch gegensteuernde Maßnahmen z.B. Bauzeitenregelungen abwenden. Hierzu wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation oder Ausgleich der Eingriffe in Natur und Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichtes genauer betrachtet.

Allerdings grenzt direkt an der südöstlichen Ecke des Plangebietes kleinräumig ein Waldrand an, der Teilgebiet des FFH-Gebietes FFH-6710-301 „Zweibrücker Land“ ist. Dies erfordert die Erstellung einer FFH-Vorprüfung⁴, die im März 2025 durchgeführt wurde. Durch Vermeidungsmaßnahmen (siehe Bericht zur FFH-Vorprüfung) kann eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine vollumfängliche FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die vom Forst vorgeschlagene Umgestaltung des Waldrandes, zur Erreichung der 30 m Baumfallgrenze zum Baugebiet, kann aufgrund des Artenschutzes im Teilbereich des FFH-Gebietes nicht durchgeführt werden. Lediglich im Rahmen der Verkehrssicherheit können einzelne Bäume gerodet werden. Um das Baugebiet komplett bebauen zu können, erklärt sich die Stadt in einer Vereinbarung⁵ mit dem Forstamt Westrich bereit, die Verpflichtung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Forstamt zur Kontrolle des betroffenen Baumbestandes zu übernehmen. Dies betrifft alle Bäume im Abstand von 30 m zur Außengrenze des Baugebietes.

³ Stadtverwaltung Pirmasens, Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zum Bereich „Am Emmersberg“, Ortsbezirk Windsberg, Pirmasens 03.02.2022.

⁴ Gros Landschaftsplanung, Vorprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit für das FFH-Gebiet 6710-301 „Zweibrücker Land“, Kaiserslautern 28.03.2025.

⁵ Vereinbarung zwischen Forstamt Westrich (vertreten durch Forstamtsleiter Florian Kemkes) und der Stadt Pirmasens (vertreten durch den Bürgermeister Michael Maas), Pirmasens 18.03.2025.

2.4. Starkregengefährdung

Aufgrund der Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Starkregen-Extremereignissen ist das Ziel der Starkregenvorsorge, bestehende und zukünftige Bebauung bestmöglich vor Schäden durch Sturzfluten zu schützen und Hochwasserabfluss durch Rückhaltemaßnahmen möglichst frühzeitig zu reduzieren.

Für die Stadt Pirmasens liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenentstehungsgebieten des Landesamtes für Umwelt⁶ vor. Ebenso wurde im März 2023 ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Stadt Pirmasens – Ortsbezirk Windsberg⁷ erstellt.

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen mit geringer Abflusskonzentration dargestellt. Die tatsächlichen Abflussbahnen wurden überprüft. Diese korrespondieren derzeit mit den vorgegebenen Höhenlinien des Plangebietes. Das Hauptfeld liegt innerhalb des Plangebietes, im südlichen Bereich.



Auszug Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen⁸

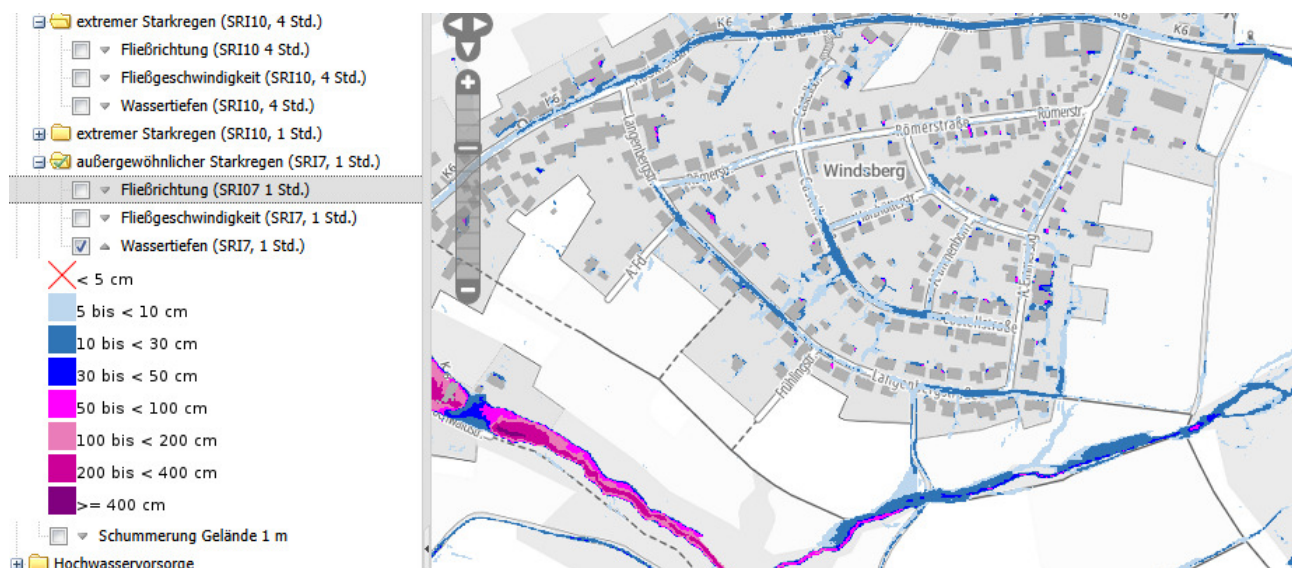
⁶ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutenkarten>.

⁷ iprConsult Ingenieurgesellschaft Pappon & Ridel mbH, Hochwasser- und Starkregenkonzept für die Stadt Pirmasens – Ortsbezirk Windsberg, Neustadt März 2023.

⁸ iprConsult Ingenieurgesellschaft Pappon & Ridel mbH, Hochwasser- und Starkregenkonzept für die Stadt Pirmasens – Ortsbezirk Windsberg, Neustadt März 2023. [Daten bearbeitet Ing.-Büro K. Schöning, am 28.04.25]

Dabei ist anzumerken, dass im Zuge der Ausbaumaßnahmen die Gefälleverhältnisse nachhaltig verändert werden und dass in den Gefährdungskarten aufgezeigte Abflussbild nicht mehr existent sein wird. Durch die Ausbildung der Erschließungsstraßen ist eine Riegelwirkung zu erwarten. Ein Großteil des südlichen Entstehungsgebietes Sturzflut im Bereich des Plangebietes wurde mit privaten Grünflächen und der Regenrückhaltefläche überplant und liegt somit außerhalb der künftigen Wohnbebauung. Das Entstehungsgebiet entlang der westlichen Plangeietsgrenze liegt ebenfalls außerhalb der mit Baufenster festgesetzten Wohnbebauung.

Entstehende Wassertiefen nach außergewöhnlichen Starkregen liegen ebenfalls nur am südlichen Rand der Privaten Grünflächen und entlang der westlichen Plangeietsgrenze, bei unter 30 cm.



Auszug Wassertiefen nach außergewöhnlichem Starkregen (SR17, 1 Std.)⁹

Im Rahmen der Grundstücksbebauung muss generell der Aspekt der Starkregenvorsorge beachtet werden und obliegt auch den Eigentümer/-innen der Grundstücke. Hier sind Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, wie z.B. angepasste Bauweise, die Vermeidung von grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen etc.

⁹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Datum: 28.04.25.

3. Ziele, Zweck und Grundzüge des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

3.1 Planungsanlass

Mit Erstellung des Bebauungsplanes soll die Fläche des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden können. Somit kann dem Bedarf an Wohnbaufläche in Pirmasens und seinem Stadtteil Windsberg nachgekommen werden. Die vorhandenen Anschlussbereiche an die bestehende Straße „Am Emmersberg“ bieten gute Erschließungsmöglichkeiten mit Anbindung an den Bestand und ermöglichen die Erweiterung des Stadtteils um 24 Baugrundstücke.

3.2 Planungsziele

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

1. Die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
2. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
3. Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung.
4. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.
5. Durchgrünung des gesamten Gebietes durch Festsetzungen für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen.
6. Vermeidung von gebietsfremdem Verkehr durch Verkehrsberuhigung.
7. Herstellen eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über das Gestalten der Gebäudehöhen und Dächer.

3.3 Grundzüge der Planung / Festsetzungen

Für das Plangebiet wird die **Art der baulichen Nutzung** als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hier kann in attraktiver Südhang- und Ortsrandlage „Wohnen im Grünen“ realisiert werden. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung durch die Anliegerstraße „Am Emmersberg“, der schmalen geplanten Ringstraße im Plangebiet und um einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu gestalten, ist die Nutzung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen unzulässig.

Um eine übermäßige Verdichtung zum Ortsrand zu verhindern, wird das **Maß der baulichen Nutzung** im gesamten Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Zulässigkeitsbeschränkung auf eine offene **Bauweise** von Einzel- und Doppelhäusern soll den Charakter der angrenzenden Bebauung weiterführen und den harmonischen Übergang in die Landschaft gewährleisten. Zur Regulation der Gebäudehöhe und mit dem Ziel einer harmonischen Ortsrandbebauung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt sowie die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Bezugshöhen in

Meter über NHN sind mittig der straßenseitigen Gebäudefront, durch Interpolation der nächstgelegenen Bezugspunkte (Schachtdeckel) in der Planzeichnung, zu ermitteln. Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude soll zum einen die Charakteristik des Gebietes, das eine lockere Einfamilienhausbebauung aufnehmen soll, gestärkt und auf der anderen Seite durch einen verminderten Stellplatzbedarf die Versiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplatzflächen minimiert werden. Darüber hinaus sind die Erschließungsanlagen nicht darauf ausgelegt, den Verkehr zu bewältigen, der durch die mögliche Nutzung des Baulandes für Mehrfamilienhäuser entstünde.

Als **Straßenverkehrsfläche** besonderer Zweckbestimmung „Mischfläche“ zur Erschließung der Baugrundstücke ist eine Ringstraße vorgesehen, die die beiden bestehenden Anschlussbereiche der Straße „Am Emmersberg“ verbindet. Die Ringstraße ist als Einbahnstraße geplant, da die schmale Straßenbreite von 4,50 m den Begegnungsverkehr LKW/PKW nicht ermöglicht und Ausweichflächen nicht zur Verfügung stehen. Durch die geringe Breite der Straßen wird weniger Boden versiegelt, allerdings ist dadurch Parken im öffentlichen Verkehrsraum nicht möglich. Deshalb sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen.

Eine Stichstraße nach Norden ermöglicht eine spätere Erweiterung des Wohngebietes nach Norden, um die im FNP dargestellte Wohnbaufläche gegebenenfalls zu erschließen. Um hier künftig Begegnungsverkehr zu ermöglichen, wird die Breite auf 5,00 m festgesetzt. Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit müssen die Müllbehälter der beiden nördlichen Baugrundstücke an der Stichstraße zur Leerung an den, im Plan gekennzeichneten, temporären Müllbehältersammelplatz gebracht werden. Aufgrund der geringen Anzahl der betroffenen Grundstücke und Minimierung der Versiegelung wird keine gesonderte Fläche außerhalb der Straßenverkehrsfläche hergestellt. Die Erschließungsstraßen sollen alle niveaugleich ausgebaut werden.

Zur Erschließung der angrenzenden Wiesenflächen und Anbindung an die bestehenden Wege in Wald- und Wiese bleibt der bestehenden Wirtschaftsweg nach Osten als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „**Wirtschaftsweg**“ in einer Breite von 3,50 m erhalten. Zur Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens wird ein weiterer Wirtschaftsweg festgesetzt. Zur Reduzierung der Versiegelung sollen die Wirtschaftswege mit wasserdurchlässigen Materialien funktionsgerecht, z.B. Schotter, Rasengittersteine o.ä. ausgebaut werden.

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept¹⁰ erstellt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation in der Straße „Am Emmersberg“ zugeleitet. Zur Aufnahme des Niederschlagswassers der Straßenverkehrsfläche wird auf der Fläche für Abwasserbeseitigung ein **Regenrückhaltebecken** hergestellt. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss auf den Grundstücken selbst zurückgehalten werden. Durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Zisternen, Brauchwassernutzung, Reduzierung der befestigten Flächen etc.) ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l pro Quadratmeter abflusswirksamer Flächen (befestigte Flächen, Dachflächen etc.) vorzusehen. Dies entspricht einem Rückhaltevolumen von rund 12 m³ pro Baugrundstück.

Die **öffentlichen Grünflächen** an den Einmündungsbereichen zur Straße „Am Emmersberg“ bestehen bereits. Sie dienen der Vorhaltung von Flächen zur Erweiterung der Erschließungsstraßen Richtung Osten. Da die aktuell geplante Erschließungsstraße geringere Straßenbreiten vorsieht bleiben die Flächen weiterhin bestehen und sind mit der Zweckbestimmung „Straßenverkehrsgrün“

¹⁰ IB Thomas Scheer, Entwässerungskonzept zu Bebauungsplan WB 104 Am Emmersberg-Süd, Mackenbach 05.08.2024.

festgesetzt. Besondere Pflanzfestsetzungen oder eine Festsetzung als Parkanlage oder dergleichen schließt sich aufgrund der Größe und Lage im Einmündungsbereich aus. Eine Nutzung für notwendige Versorgungsanlagen (z.B. Elektrizität, Telekommunikation und Wasserver- und -entsorgung), auch wenn die Fläche dafür nicht explizit festgesetzt ist, ist zulässig. Durch die Erhaltung der Grünflächen wird zu den zwei Gartenbereichen der anliegenden Bestandsgebäude ein Abstand zu den neuen Verkehrsflächen gewahrt.

Die **Privaten Grünflächen** mit Zweckbestimmung „Extensivwiese“ im Süden bieten großzügige Grundstücke, so dass verschiedene Grundstücksgrößen angeboten werden können. Die Bepflanzung als naturnahe Wiese mit Wiesengräsern und -kräutern dient dem Erhalt der Fläche als Entstehungsbereich von geringen Sturzfluten nach Starkregen, der somit von Wohnbebauung freigehalten wird.

Gleichzeitig entsteht auf den Flächen mit „**Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**“ durch Anpflanzungsfestsetzungen eine adäquate Ortsrandeingrünung und Abschirmung zur freien Landschaft.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers der befestigten Wohnbauflächen auf den Grundstücken getroffen. Hier ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Flächen vorzusehen. Dies entspricht einem Rückhaltevolumen von rund 12 m³ pro Grundstück.

Festsetzungen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** auf den privaten Grundstücken dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zulässig werden. Für alle Pflanzungen gelten die gesetzlichen Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz. Die detaillierte Ausführung der Art der Bepflanzung, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, der Pflanzzeitpunkt etc. sind im Umweltbericht und den Festsetzungen formuliert. Ein qualifizierter Begrünungsplan ist als Teil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen.

Die **Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen** nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 88 LBauO nehmen Bezug auf die bestehenden gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Sie regeln die Gestaltung der Dächer, der unbebauten Flächen der Baugrundstücke, Stellplätze und Einfriedungen. Zur individuellen Gestaltung der modernen Wohnbebauung werden diese Festsetzungen großzügig gehalten. Dennoch sind sie notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren, auf ein harmonisches Siedlungsbild am Ortsrand hinzuwirken.

Zur individuellen Gestaltung werden im gesamten Plangebiet für alle Gebäude **Pult-, Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer** sowie **begrünte Flachdächer** zugelassen. Metaldächer sowie reflektierende und glänzende **Dacheindeckungen sind nicht zugelassen**. Die **Dachneigung** wird auf eine zulässige Dachneigung von 0 - 25 Grad beschränkt. **Dachaufbauten** sind in Form von Gauben zulässig, wenn ihre Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. Photovoltaik- und Solarmodule sowie ihre zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig.

Um ein offenes Straßenbild zu erhalten, wird die **straßenseitige Einfriedung** der Grundstücke auf eine Gesamthöhe von maximal 1,50 m beschränkt. Auf eine Beschränkung der Höhen von Stützmauer zur Einebnung der Baugrundstücke wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren

verzichtet. Der Trend zum niveaugleichen Grundstück auch in topographisch bewegtem Gelände ist umsetzbar.

Zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** und Minimierung der Versiegelung sind Garagenzufahrten, Stellflächen und andere Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen, wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster etc. Die Grundstücksfreiflächen sind als Garten bzw. Grünflächen anzulegen. Zur Minimierung der Erwärmung der Wohnbereichsflächen und Reduzierung von Microplastik in der Umwelt sind Schottergärten und Kunstrasen unzulässig.

Innerhalb der **Hinweise** wird auf den Umgang mit Niederschlagswasser, wassergefährdende Stoffe, Erdwärmesonden, Starkregengefährdung, die angrenzende Waldfläche (FFH-Gebiet), Fassaden- und Dachbegrünung, Archäologische Funde und Kulturdenkmäler, Bodenschutz, Geologie und Bergbau hingewiesen. Die Empfehlung wasserdichte Keller auszubilden, um das Eindringen von möglicherweise auftretendem Schichtenwasser zu verhindern ist ebenso Bestandteil der Hinweise.

Eine Vorschlagliste standorttypischer und landschaftsprägender Gehölze, die zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen geeignet sind, werden in **Punkt IV „Pflanzvorschläge“** aufgeführt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Vordergrund des Bebauungsplanes stehen die städtebauliche Ordnung und die Schaffung von neuem Bauland innerhalb einer dörflichen Struktur. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung von bisher als Grünlandflächen genutztes Gelände ermöglicht werden. Es sind 24 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie deren verkehrliche und versorgungstechnischen Erschließung vorgesehen.

Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes bedingt allerdings eine Vielzahl unterschiedlicher Wirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die verschiedenen Schutzgüter (Boden / Fläche, Wasser, Klima / Lufthygiene, Pflanzen und Tiere, Mensch, Landschafts- / Ortsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter) sind im Umweltbericht aufgeführt, die bei der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind. Landschaftsplannerische Anforderungen zu den einzelnen Konfliktbereichen dienen der Eingriffsvermeidung, der Eingriffsminimierung oder der Eingriffskompensation.

Das rund 2,12 ha große Plangebiet stellt sich heute durch seine landwirtschaftliche Nutzung als anthropogen überformtes Gebiet dar, das keine naturnahen bzw. wenig anthropogen beeinflusste Flächen mit hoher bioökologischer Wertigkeit aufweist. Bereits überbaute und versiegelte Flächen kommen nur im Anschlussbereich der südlichen Erschließungsstraße vor. Eine genaue Flächenbilanzierung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.

5. Abwägung

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Die Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die nachfolgend aufgeführten und kommentierten Abwägungsinhalte sollen dazu beitragen, dass die ordnungsgemäße Abwägung nachvollziehbar wird.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden folgende Belange besonders beachtet und in die Abwägung eingestellt:

5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Regelungen der BauNVO. Mit der Zulässigkeit von lediglich Einzel- und Doppelhausbebauung und der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird eine unangemessene Belastung des angrenzenden Bestandes ausgeschlossen und eine harmonische Eingliederung in die Umgebung gewährleistet. Dabei wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der verkehrlichen Erschließungssituation über die Straße „Am Emmersberg“ sowie der Ortsrandlage werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe als Nutzung ausgeschlossen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen – insbesondere zur Wahrung der Wohnqualität auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Infolge der Lage des Plangebietes am Ortsrand des Stadtteils und eingebunden in das über- und innerörtliche Erschließungssystem ist von keinen relevanten Verkehrsbelastungen auszugehen. Lediglich die Straße „Am Emmersberg“, wo der verkehrliche Anschluss des Neubaugebietes an den Bestand erfolgt, wird voraussichtlich nach dem Ausbau infolge der erhöhten Anzahl von angebunden Wohneinheiten eine etwas stärkere Belastung aufweisen. Infolge der Zweckbindung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens an die Wohnnutzung wird von keinen relevanten Störungen auszugehen sein.

Gewerbliche Emissionen sind aufgrund fehlender Betriebe ebenfalls nicht zu erwarten.

Zur Sicherheit der Bevölkerung muss aufgrund der topographischen Hanglage auf die Gefährdung durch Starkregenereignisse hingewiesen werden. Auch wenn die Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen im Plangebiet nur geringe Abflusskonzentrationen aufweist und nur am Rand des Gebietes dargestellt sind, ist nach den Extremwetterereignissen der letzten Jahre angeraten Vorsorgemaßnahmen aufzeigen. Bereits durch kleine Maßnahmen, wie angepasste Bauweise, Freihaltung der Abflussbahnen, Vermeidung von grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen etc. können Schäden minimiert werden.

Die Umgestaltung des Waldrandes, zur Erreichung der 30 m Baumfallgrenze zum Baugebiet, kann aufgrund des Artenschutzes im Teilbereich des FFH-Gebietes nicht durchgeführt werden. Lediglich im Rahmen der Verkehrssicherheit können einzelne Bäume gerodet werden. Um das Baugebiet

komplett bebauen zu können, erklärt sich die Stadt in einer Vereinbarung¹¹ mit dem Forstamt Westrich bereit, die Verpflichtung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Forstamt zur Kontrolle des betroffenen Baumbestandes zu übernehmen. Dies betrifft alle Bäume im Abstand von 30 m zur Außengrenze des Baugebietes.

Sonstige Einwirkungen auf das Gebiet oder vom Gebiet auf benachbarte Nutzungen sind von keiner relevanten Größenordnung, so dass die allgemeinen Anforderungen als erfüllt unterstellt werden können.

5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Unterschiedliche Wohnbedürfnisse in Form unterschiedlicher Haus- und Wohnungsformen kann in dem kleinen Gebiet nur geringfügig nachgekommen werden. Verschiedene Grundstücksgrößen sollen die unterschiedlichen Wünsche und Möglichkeiten der Bauherren abdecken. Für die individuelle, moderne Gestaltung der Wohngebäude und ihren Grundstücken wurden hinsichtlich Gebäudestellung auf den Grundstücken, Dachformen, Einfriedungen etc. nur wenige Beschränkungen festgesetzt. Sicherlich entsteht dadurch ein inhomogeneres Bild des Gebietes, welches allerdings durch seine Ortsrandlage, ohne Durchgangsverkehr und der Hangneigung nach Süden von „außerhalb“ kaum wahrnehmbar sein wird. Zudem weist die angrenzende Bebauung „Am Emmersberg“ ebenfalls keine einheitliche Gebäudestellung und -kubatur auf.

Die Ausweisung der Wohnbaugrundstücke trägt dazu bei, die Eigentumsbildung zu fördern und weiterhin Bürgern im Ortsteil Windsberg das Bauen zu ermöglichen, da es im Innenbereich keine Möglichkeiten gibt nachzuverdichten. Durch die Wohnbaugrundstücke wird ein Angebot zum Bau individueller Eigenheime im Kontext zum gesamtstädtischen Wohnbauportfolio (MFH, ETW, besonderes Wohnen in Lofts, Mehrgenerationenwohnen u.ä.) geschaffen.

Eine Bebauung mit mehrgeschossiger Wohnbebauung in der auch sozial schwächere Menschen Wohnraum finden könnten, würde dem ländlichen Ortsteilbild entgegenstehen. Aufgrund der Entfernung von über 6 km zur nächsten Einkaufsmöglichkeit in Pirmasens selbst, ist die Versorgung ausschließlich mit ÖPNV-Verkehr als sehr schwierig zu bewerten. Die ÖPNV-Verbindung nach Pirmasens findet werktags zwar stündlich statt, allerdings besteht derzeit abends die letzte Möglichkeit der Busanbindung aus Pirmasens in den Stadtteil Windsberg um 18.30 Uhr, samstags sogar nur bis 15.30 Uhr. An Sonn- und Feiertagen ist gar keine Busverbindung eingerichtet.

5.3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

Die Ortsrandlage des Plangebietes in Südhanglage sowie die Erschließung mit einer Ringstraße ermöglicht den Anliegern eine sehr attraktive Wohnlage. Hier kann vor allem dem Wunsch und dem Bedarf junger Familien nach einem Eigenheim nachgekommen werden.

Neben der schönen Lage im Pirmasenser Hügelland bietet der Stadtteil intakte gemeinschaftliche Strukturen, die ihn als Wohnort sehr beliebt machen. Eine Kindertagesstätte, einen Hofladen,

¹¹ Vereinbarung zwischen Forstamt Westrich (vertreten durch Forstamtsleiter Florian Kemkes) und der Stadt Pirmasens (vertreten durch den Bürgermeister Michael Maas), Pirmasens 18.03.2025.

den Gesangsverein sowie den Pferdehof „Fahrstall Schweickert“ findet man direkt in Windsberg. Grundschule und weitere Sportanlagen sind in den benachbarten Stadtteilen Gersbach und Winzeln in geringer Entfernung verfügbar. Die nächste, größere Einkaufsmöglichkeit gibt es in Pirmasens ca. 6 km entfernt.

Für Sport, Freizeit und Erholung bieten sich durch die ländliche Lage zahlreiche Möglichkeiten. Als touristisches Highlight in Windsbergs liegt das Naturdenkmal Hexenklamm direkt vor der Haustür.

Bezüglich der Belange und Bedürfnisse alter und behinderter Menschen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung der Stadt Pirmasens für das Plangebiet keine speziell diesen Belang aufgreifende oder in besonderem Maße fördernde Festsetzung getroffen. Die Zulässigkeit von entsprechenden Vorhaben wurde jedoch im Rahmen der Bestimmungen der BauNVO beibehalten.

5.4. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung befasst sich mit 24 zusätzlichen Baugrundstücken, die direkt an die bestehende Bebauung anschließen und den Ortsrand nach Süden und Osten künftig abschließen. Durch die Festsetzungen wird eine inadäquate Verdichtung der Bebauung verhindert und somit das Orts- und Landschaftsbild erhalten.

Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Dachformen, Einfriedungen, etc.) tragen zu einem harmonischen und attraktiven Ortsbild bei. Durch die großzügigen privaten Grünflächen im Süden, mit entsprechenden Anpflanzungsfestsetzungen, ist eine Eingrünung des Baugebietes mit dem besonderen Augenmerk auf die Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

5.5. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Umkreis des Plangebietes eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen spätmittelalterlichen Einzelfund (Fdst. Windsberg 5). Da jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen ist, dass das Plangebiet die genannte Fundstelle berührt, bestehen hinsichtlich der Planung keine Bedenken.

Jedoch ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nach § 17 und 18 DSchG ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, nach den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Außerdem können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Das Plangebiet liegt direkt im Umfeld von zahlreichen Anlagen des Flächendenkmals „Westwall“. Ein Objekt befindet sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurstücksnummer 764,

der im Osten angrenzenden Waldparzelle. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Bei Bodeneingriffen ist auf untertägige vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten.

5.6. Erfordernisse von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Gottesdienst und Seelsorge

Gottesdienste der protestantischen Kirche finden im protestantischen Gemeindezentrum Windsberg statt. Die nächste katholische Kirche befindet sich im Nachbar-Stadtteil Winzeln. Ein zusätzlicher Bedarf im Rahmen der Bebauungsplanung wurde nicht geäußert. Die Zulässigkeit von u.U. gewünschten kirchlichen o.ä. Einrichtungen bemisst sich nach den vorliegenden Regelungen der Art der baulichen Nutzung. Es erfolgt keine Zulässigkeitsbeschränkung.

5.7. Belange des Umweltschutzes

An dieser Stelle sei auf die Inhalte des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) zum Bebauungsplan verwiesen.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes, der mit seinen Darstellungen den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflanze dient, sollen die mit der Realisierung des Baugebietes zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, ausgeglichen, ersetzt oder gemildert werden. Der Umweltbericht mit seinen Festsetzungen ist gemäß § 2 und § 2a BauGB, § 9 Abs.1 und Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 1 LBauO Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Bereich des neuen Bebauungsplanes überplant Wiesenflächen und einen vorhandenen Wirtschaftsweg.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine wesentlichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und sonstige potenzielle Schutzgüter gemäß dem UVPG zu erwarten. Im Vorfeld wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt, die zum Ergebnis kam, dass die Umsetzung des Wohngebietes für die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Hautflügler und Säugetiere keine Verbotstatbestände auslöst. Nicht im Plangebiet, jedoch in den Randbereichen, könnten im Zuge der Bauphase für die Artengruppe Vögel evtl. eintretende Verbotstatbestände ausgelöst werden. Diese lassen sich jedoch durch gegensteuernde Maßnahmen z.B. Bauzeitenregelungen abwenden. Hierzu wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Weitere Schutzgüter bzw. schutzbedürftige Biotop sind im Plangebiet selbst nicht betroffen, allerdings grenzt das Plangebiet an seiner südöstlichen Ecke an das FFH-Gebiet: DE-6710-301, FFH-

6710-301 „Zweibrücker Land“ an. Dies erfordert die Erstellung einer FFH-Vorprüfung¹², die im März 2025 durchgeführt wurde. Durch Vermeidungsmaßnahmen (siehe Bericht zur FFH-Vorprüfung) kann eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine vollumfängliche FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation oder Ausgleich der Eingriffe in Natur und Umwelt werden im Umweltbericht genauer betrachtet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in das zentrale Regenrückhaltebecken geleitet. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist zurückzuhalten.

Zum Schutz des Bodens sind die Vorgaben der DIN 18300 und 18915 zu beachten.

Zum Schutz der Avifauna ist für Gehölzrodungen in den Hinweisen ein Durchführungszeitraum vorgegeben.

5.8. Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Festsetzung des Gebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ ergibt die Möglichkeit im Rahmen des Charakters des Baugebietes zulässige Nutzungen auszuführen. Aufgrund der Ortsrandlage, der geringen Größe des Plangebietes sowie der Erschließung über lediglich eine Anliegerstraße (Am Emmersberg) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe als Nutzung ausgeschlossen.

Aufgrund fehlender Betriebe ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen, die durch die vorgesehene Wohnnutzung auf gewerbliche Betriebe oder die Wirtschaft außerhalb des Plangebietes ausgeübt wird.

Die Zugänglichkeit der angrenzenden Wiesen- und Landwirtschaftsflächen bleibt von der Planung unberührt. Der bestehende Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes bleibt in Verlängerung der neuen Erschließungsstraße erhalten. Angrenzende bestehende Wirtschaftswege werden von der Planung nicht berührt.

Die bestehenden Wiesenflächen im Plangebiet werden vorrangig als Mähwiesen genutzt. Der Verlust an Landwirtschaftsfläche beträgt rd. 2 ha, davon entstehen auf rd. 3.340 m² private Grünflächen und das Regenrückhaltbecken im Süden.

5.9. Belange der Versorgung (insbesondere Energie und Wasser), des Verkehrs einschl. des ÖPNV

Zur Erschließung des Gebietes müssen alle Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Verkehrsflächen hergestellt werden. Die Gebietserschließung beruht auf zwei Anschlüssen an die beiden vorgehaltenen Anschlussbereiche im Bestand der Straße „Am Emmersberg“. Die Baugrundstücke werden in einer Ringstraße, die künftig nur als Einbahnstraße befahrbar ist, erschlossen. Der Straßenquerschnitt wurde auf lediglich 4,50 m festgesetzt um das Erschließungsnetz zu Gunsten der Bodenversiegelung so schlank wie möglich zu halten. Parken sowie Begegnungsverkehr ist allerdings bei der Straßenbreite kaum möglich. Daher sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohnein-

¹² Gros Landschaftsplanung, Vorprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit für das FFH-Gebiet 6710-301 „Zweibrücker Land“, Kaiserslautern 28.03.2025.

heit auf den Grundstücken nachzuweisen. Aufgrund der kleinen Gebietsgröße werden keine Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Lediglich für die nördliche Stichstraße ist eine Breite von 5,00 m festgesetzt, damit hier für spätere Erweiterungen gegebenenfalls ein Begegnungsverkehr mit eingeschränktem Bewegungsspielraum möglich ist.

Der bestehende Wirtschaftsweg im Süden bleibt in einer Breite von 3,50 m erhalten. Zur Erreichbarkeit des Regenrückhaltbeckens wird ein kleiner Wirtschaftsweg (Breite 3,00 m) zwischen Bestandsgebiet und Neubebauung festgesetzt.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß den Grundsätzen des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in ein zentrales Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Wohnbaugrundstücken ist dort zurückzuhalten.

Zur Versorgung des Gebietes mit Glasfaser, Strom etc. sind neben den Leitungen im Boden ggf. bauliche Anlagen notwendig. Neben der Fläche für Versorgung (Trafo) in der südlichen öffentlichen Grünfläche sind in den öffentlichen Grünflächen auch weitere bauliche Anlagen zulässig.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle ist nur rd. 350 m vom Plangebiet entfernt. Die ÖPNV-Verbindung nach Pirmasens ist werktags, tagsüber stündlich gegeben. Leider wird der Stadtteil an Sonn- und Feiertagen gar nicht angefahren. Ebenso gibt es derzeit nach 19 Uhr werktags und Samstag nach 16 Uhr keine Busverbindung mehr. Dies ist für Menschen ohne PKW, vor allem für Jugendliche oder ältere Menschen ohne Führerschein, eine sehr große Beeinträchtigung.

5.10. Gewichtung des Abwägungsmaterial

Durch das Baugebiet wird sich der Anliegerverkehr in der Straße „Am Emmersberg“ leicht erhöhen. Durch die geringe Größe des Plangebietes, seine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, wird es allerdings keine gravierende Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge haben.

Die Belange der Gefährdung der Bevölkerung durch Sturzfluten nach Starkregen wird durch entsprechende Hinweise zu den Entstehungsgebieten und Vorsorgemaßnahmen thematisiert und sensibilisiert. Die Gefährdung durch die Nichteinhaltung der 30 m Baumfallgrenze zum Baugebiet wird durch die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt Pirmasens Rechnung getragen.

Den o.a. Belangen gegenüber steht der Bedarf an Baugrundstücken, dem zum Wohle der Allgemeinheit der Vorrang eingeräumt wird. Der Bedarf wurde bereits im Rahmen der Regionalplanung nachgewiesen und die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Realisierung der Bebauung werden sich unvermeidbar negative Einflüsse auf Grund und Boden ergeben. Diese werden im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

6. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanvorhabens ist nach Herstellung der Straßenverkehrsflächen und der Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

Ein Umlegungsverfahren wird nicht durchgeführt. Die Grundstücke werden durch Optionsverträge mit den Eigentümern erworben und die Erschließung hergestellt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB wurden erstellt.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird in den weiteren Verfahrensschritten erstellt.

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

7. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rund 2,12 ha, die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4.

Geplante Flächen	Fläche in m ²	Anteil in Prozent
Gesamtfläche des Plangebietes	21.178	100 %
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	15.695	74 %
Straßenverkehrsfläche inkl. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	2.123	10 %
Grünflächen (privat und öffentlich)	2.500	12 %
Regenrückhaltbecken	839	4 %

Demnach ergibt sich eine Neubaupläche von rund 15.695 m². Bei einer GRZ von 0,4 liegt die mögliche Neuversiegelung auf den Grundstücken bei 6.278 m².

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch Ing-Büro K. Schöning, Oberer Rossrück 43, 67661 Kaiserslautern.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Pirmasens im Mai 2025.