



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ZW 170 „Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

Verfahrensstand:  
Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: Mai 2024

## I. Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen .....	3
II.	Aufstellungsverfahren .....	3
A.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	3
B.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 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 .....	6
3.	Planerische Vorgaben .....	6
D.	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	11
E.	Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen .....	11
1.	Städtebauliche Konzeption.....	11
2.	Festsetzungen .....	12
3.	Hinweise und Empfehlungen .....	16
F.	Prüfung von Planungsalternativen .....	16
G.	Auswirkungen der Planung / Abwägung.....	17
1.	Abwägungsrelevante Belange.....	17
2.	Fazit.....	21
H.	Umsetzung der Planung.....	21
1.	Bodenordnung.....	21
2.	Erschließung.....	21
IV.	Anhang 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	23

## I. Rechtsgrundlagen

---

Der Bebauungsplan ZW 170 „Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt (s. Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung).

## II. Aufstellungsverfahren

---

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

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen (u.a. Lage im Innenbereich, Grundfläche unter 2 ha, keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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. Es erfolgte dennoch eine freiwillige Vorabbeteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche 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 (Anhang 1).

### B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Bei dem Bebauungsplan ZW 170 handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Vorhabenträger ist die Heinrich Kimmle Stiftung. Dem Bebauungsplan wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag beigelegt.

## III. Erfordernis der Planaufstellung

---

### A. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ZW 170 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu Errichtung von Wohnungen mit dem Schwerpunkt der Betreuung von behinderten Menschen (stationäres und teilstationäres Wohnen) im Erwachsenenalter geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt von Zweibrücken (angrenzend an die denkmalgeschützte Herzogvorstadt) südlich der Hofenfelsstraße. Anlass der Planung ist zum einen die Absicht der Stadt Zweibrücken für das Plangebiet eine langfristige Neuordnung herzustellen, da sich die Fläche insbesondere im Vergleich mit den angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden lange Zeit als städtebaulicher Missstand darstellte. Zum anderen fand nun eine Aufgabe der bisherigen Nutzungen im Plangebiet statt, nach derer die Heinrich Kimmle Stiftung nun die Absicht verfolgt, die geplanten sozialen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren.

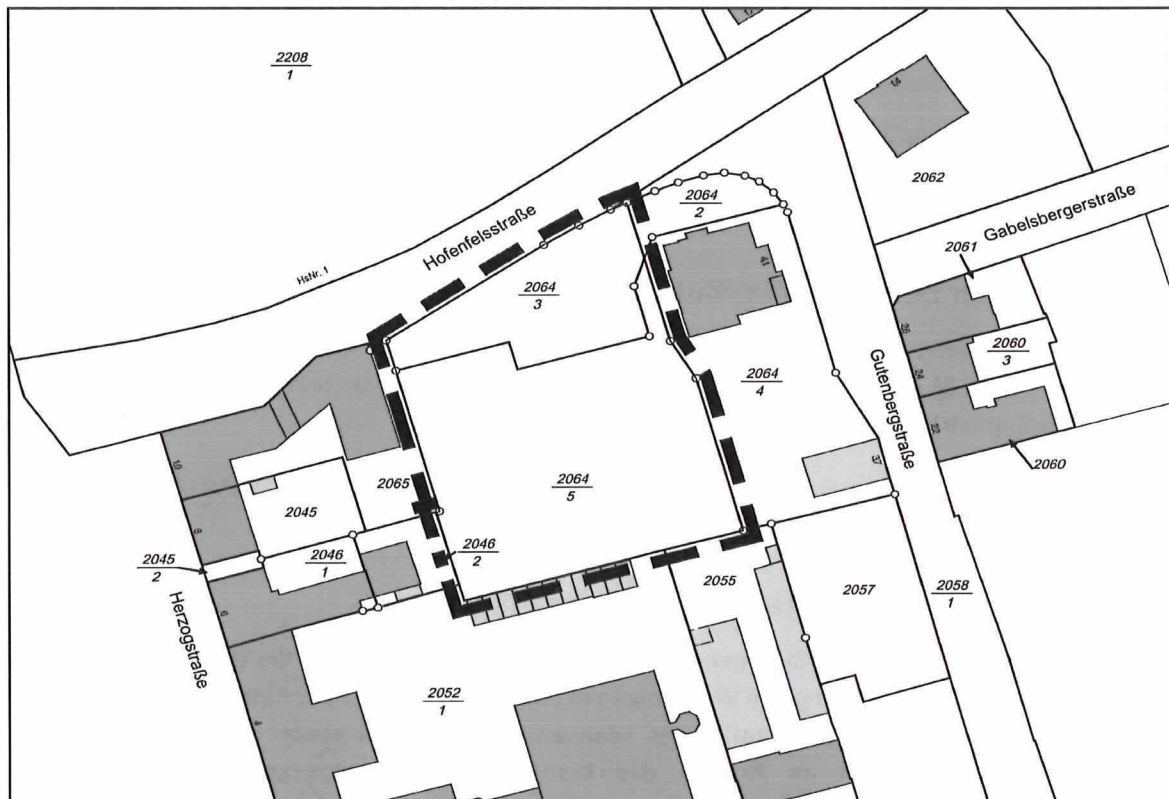
Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit sowohl gewerblich u.a. als Tankstelle und Kfz-Werkstatt als auch zu Wohnbauzwecken genutzt. Die Gebäudesubstanz war zuletzt in mangelhaftem Zustand. Die sich im Plangebiet befindenden Gebäude sind inzwischen abgerissen. Für den zur Hofenfelsstraße gelegenen Teil des Plangebietes besteht schon eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes für

Sozialeinrichtungen mit betreuten Wohneinheiten. Für diesen Teil findet daher im Rahmen der vorliegenden Planung eine bauplanungsrechtliche Bestandssicherung statt. Planungsziel ist daher sowohl die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und die Revitalisierung einer bereits baulich genutzten und anthropogen überprägten Fläche im Innenbereich als auch die planungsrechtliche Vorbereitung einer dem Standort angemessenen sozialen Nachnutzung.

## B. Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 0,36 ha die Flurstücke 2064/3 und 2064/5 Flur 0 in der Gemarkung Zweibrücken. Aktuell findet eine Umlegung statt, bei der die beiden vorhandenen Flurstücke vereinigt werden. Das Plangebiet liegt im Norden der Kernstadt direkt angrenzend der denkmalgeschützten Herzogvorstadt, südlich der Hofenfelsstraße. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Der nächstgelegene Anschluss an den ÖPNV (Stadtbus) ist östlich des Plangebietes in der Gutenbergstraße (Goetheplatz) vorhanden und liegt innerhalb eines Radius von 175m um das Plangebiet und damit deutlich unter dem vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) als zumutbar angegeben Radius von 600m (entspricht einem Fußweg von 8-10m).

Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes (genordet, 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

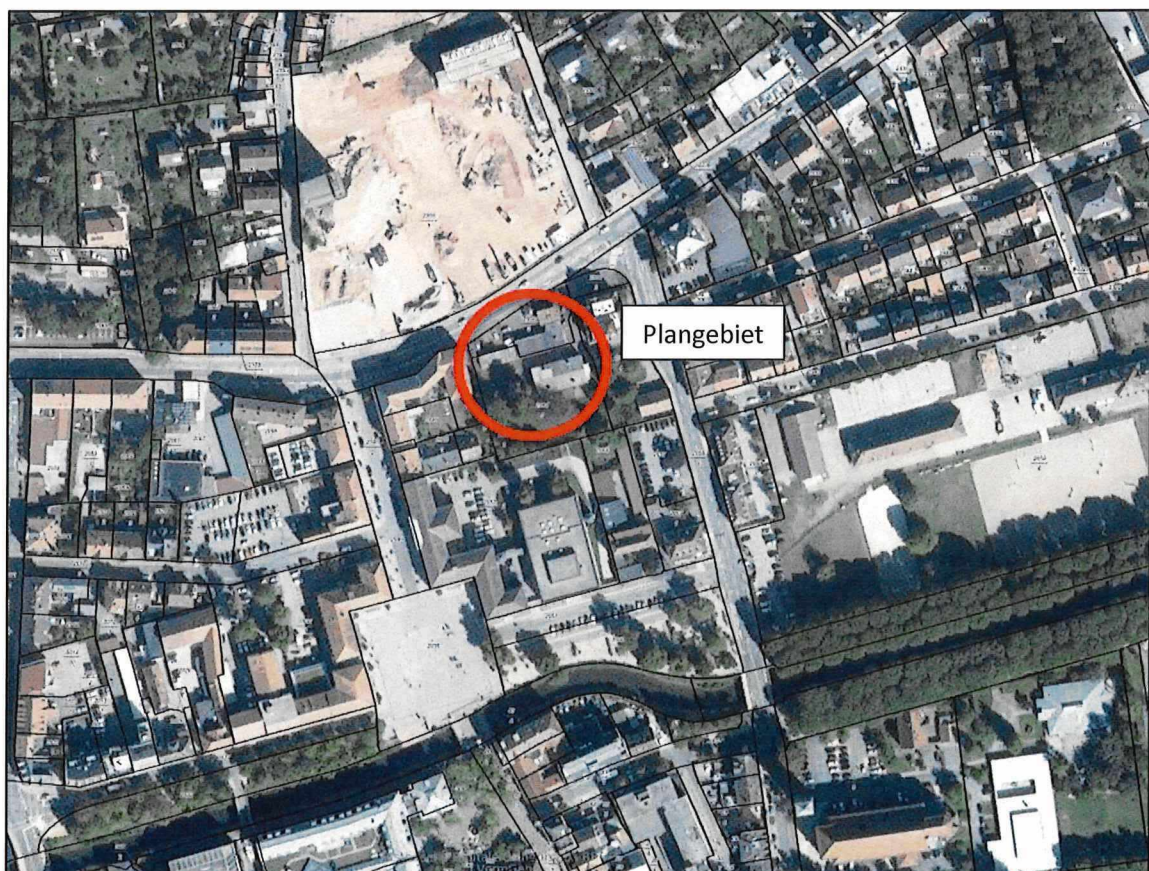
Das Plangebiet ist durch vorangegangene gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen bereits anthropogen vorgeprägt. Seit den 1950er Jahren wurde die Fläche im zur Hofenfelsstraße gewandten Teil (Flurstück 2064/3) von einer Tankstelle genutzt. Die Tankstelle wurde 1995 stillgelegt. Daraufhin fand eine Umnutzung zu einer Kfz-Werkstatt statt, die den Bereich zur Hofenfelsstraße als Abstell-

und Lagefläche für Fahrzeuge, etc. nutzte. Der rückwärtige Teil des Plangebietes (Flurstück 2064/5) wurde zu Wohnzwecken genutzt. Ebenso standen vereinzelt Garagen im Plangebiet. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches inzwischen bereits abgerissen.

Der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstück 2064/3) war nahezu vollständig versiegelt. Ein kleiner Teil der Fläche war geschottert. Der südliche Teil (Flurstück 2064/5) war ca. zu 44% versiegelt. Insgesamt war der Geltungsbereich zu ca. 54% versiegelt. Die ehemals überbauten Flächen sind im Zuge der Baufeldfreimachung bereits geräumt. Außerhalb der geräumten Flächen stellt sich das Plangebiet als Gartenbrache der ehemaligen Parkanlage der „Villa Schwinn“ mit vereinzelt vorhandenen Hochstämmen dar.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind unterschiedliche bauliche Nutzungen vertreten. Das Karree zwischen der Hofenfelsstraße, der Gutenbergstraße, der Herzogstraße und dem Goetheplatz ist als nördlicher Rand der Innenstadt mit einem klassischen Kerngebiet zu vergleichen. Hier finden sich Anlagen für Verwaltungen (Landgericht, Amtsgericht), gewerbliche Nutzungen (Fahrschule, Versicherung, etc.), kulturelle Einrichtungen, Nutzungen des Gesundheitswesens als auch Wohnnutzungen. Das genannte Karree ist in Teilen (außerhalb des Geltungsbereiches) dem denkmalgeschützten Ensemble Herzogvorstadt zuzuordnen. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich zudem die denkmalgeschützte „Villa Schwinn“ mit Remise und Sandsteineinfassung. Nördlich des Geltungsbereiches jenseits der Hofenfelsstraße befindet sich das Gelände der ehemaligen Parkbrauerei. Die derzeitige Brachfläche wird zukünftig gemäß den Festsetzungen des BP ZW 168 „Quartier Altes Brauereigelände“ mit Wohn- und Gewerbenutzungen (Urbanes Gebiet, Allgemeines Wohngebiet) bebaut.

Abbildung 2: Luftbild (2020) mit Plangebiet



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]

## 2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 2064/3 und 2064/5 befinden sich in Privatbesitz. Der Eigentümer ist der Vorhabenträger der sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Entwicklung des Plangebietes verpflichtet.

## 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.

Für die beabsichtigten sozialen Wohnnutzungen ist vor allem Grundsatz 50 des LEP relevant:

„Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.“<sup>1</sup>

Der LEP enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele oder Grundsätze.

---

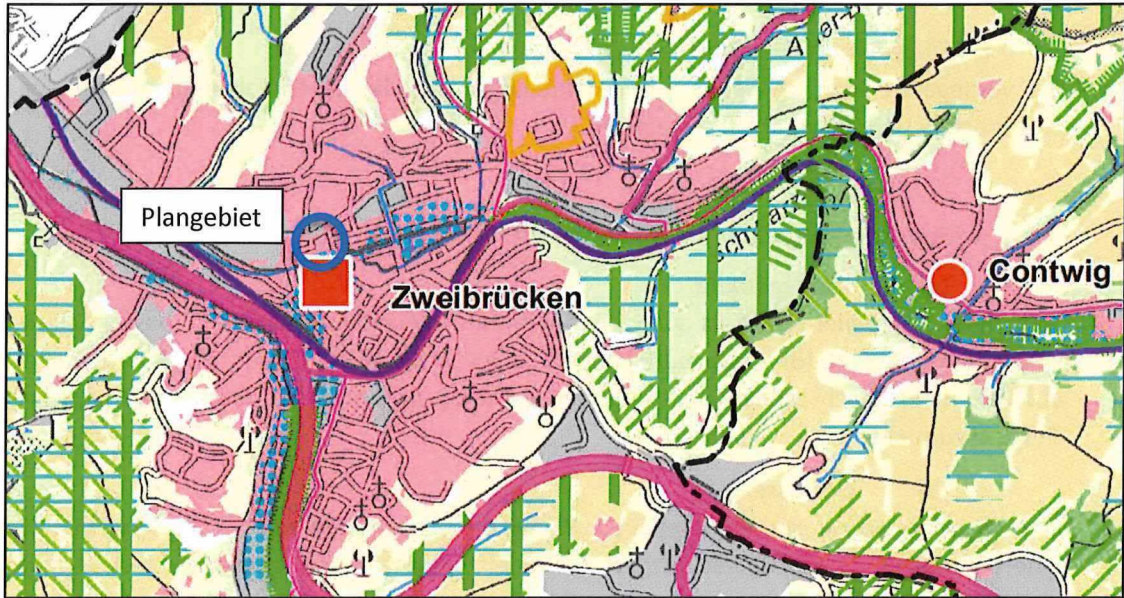
<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), S.94.

### (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.

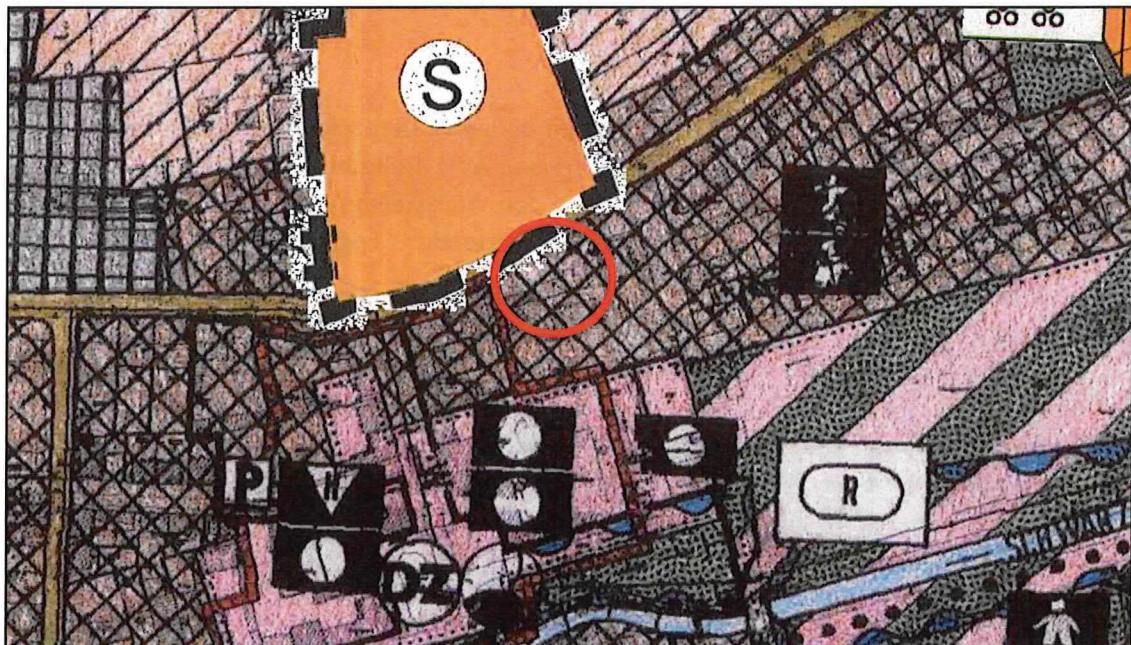
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz



### (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 gemischte Bauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot ist daher nachgekommen.

Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken



#### *(4) Rechtskräftige Bebauungspläne*

Für das Plangebiet liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Nördlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan ZW 168 „Quartier Altes Brauereigelände“ an die Hofenfelsstraße an. Die rechtskräftigen Festsetzungen (Urbanes Gebiet, Allgemeines Wohngebiet) stehen nicht im Widerspruch mit der vorliegenden Planung.

#### *(5) Einzelhandelskonzept*

Die vorliegende Planung bedingt keine Nutzungen für die im Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken Vorgaben getroffen wurden.

#### *(6) 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.<sup>2</sup>

##### *(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.<sup>3</sup>

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 der Planzeichnung 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*

Der Standort ist als ehemalige Tankstelle im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altstandort Reg.-Nr. 320 00 000 – 5048 „ehem. AVIA-Tankstelle, Zweibrücken, Hofenfelsstr. 12“ erfasst. Nach der Sanierung in Folge der Tankstellenstilllegung wird der Bereich als „dekontaminierter, nicht altlastenverdächtiger Altstandort“ angegeben.

Nach Prüfung der Unterlagen durch die SGD Süd Referat 31 Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ist aus bodenschutzfachlicher Sicht die geplante Nutzung für „stationäres / teilstationäres Wohnen“ (sensible Nutzung) grundsätzlich möglich. Dabei weist die Fachbehörde darauf hin, dass eine Bebauung von Altstandorten grundsätzlich mit einem erhöhten Restrisiko behaftet ist. Aufgrund des orientierenden Charakters der durchgeführten Erkundungen und der Inhomogenität der angetroffenen Auffüllung können andere als die erwarteten Verhältnisse nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

<sup>2</sup> Naturschutzdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) (04/2022)

<sup>3</sup> Gewässerdaten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (04/2022)



Versickerungsanlagen sind gem. Angabe der SGD aufgrund des Altstandortes nicht zulässig. Auch hierzu findet in der Genehmigungsphase die Allgemeine Entwässerungssatzung des UBZ Anwendung. Eine Integration von dedizierten Versickerungsanlagen ist seitens des Vorhabenträgers nicht vorgesehen.

**(d) Denkmalschutz**

Wie bereits erwähnt befindet sich das Plangebiet direkt angrenzend zu folgenden Denkmälern, wie folgt geführt im Denkmalverzeichnis der Stadt Zweibrücken:

- *Gutenbergstraße 37 und 41*  
Villa Schwinn, 1894, samt Remise, Einfriedung und Hofraum; repräsentativer gründerzeitlicher Klinkerbau mit Sandsteingliederung auf bewegtem Grundriss, Neurenaissance.
- *Herzogplatz, Herzogstraße 1-5, 9-15, 2-10, Goetheplatz 1, Schillerstraße 2-8, Dingerstraße 1, 3 "Herzogvorstadt, Untere Vorstadt" (Denkmalzone)*  
1760-75 unter Herzog Christian IV. vor dem Unteren Tor nach Plänen von Baudirektor Christian Ludwig Hutt angelegt, vornehm schlichte Häuser mit Lisenengliederung, Balkonen und Mansarddächern, z.T. im 19. Jh. durch Neubauten ersetzt, in einigen Häusern Innenausstattung erhalten.

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, sind im Geltungsbereich zwei archäologische Fundstellen verzeichnet: Zum einen ein neuzeitlicher Kanal (Fundstelle Zweibrücken 16) sowie spätmittelalterliche Körpergräber und eine Mauer unbekannter Zeitstellung (Fundstelle Zweibrücken 31). Gemäß Angabe der Direktion Landesarchäologie befinden sich die Fundstellen außerhalb der baulichen Eingriffsbereiche.

**(e) Klima**

Siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Das Plangebiet war im Bestand bereits zu weiten Teilen (ca. 54 % versiegelt). Die Gartenbrache trägt als Teil des Plangebietes und als bislang unversiegelte Fläche (ca. 1450 m<sup>2</sup>) sowie aufgrund der vorhandenen Vegetation zur Verbesserung des Mikroklimas 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 Gartenbrache) zu rechnen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb der Schwarzbachau liegt. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

**(g) Biotopstrukturen**

Die Strukturen innerhalb des Plangebietes setzen sich aus den inzwischen geräumten Flächen für die ehemaligen und zukünftigen Gebäude und Erschließungsflächen sowie einer Gartenbrache einschließlich eines kleineren Gehölzbestandes (u.a. zwei Ahornbäume mit potentiellen Fledermaus-Vogelquartieren) zusammen. Die Strukturen, die potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten bieten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor Ort auf Vorkommnisse überprüft. 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 Bebauungsaufstellung (§ 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 Bebauungsaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

Folgende Maßnahmen sind zu treffen, 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.
- Die Bäume innerhalb des Plangebietes sind vor Fällung auf Höhlen die durch Fledermäuse oder Brutvögel genutzt werden zu überprüfen.
- Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind vor Abriss oder Umbau auf einen Besatz mit Fledermaus- und Brutvogelarten zu überprüfen.
- Bei positivem Nachweis planungsrelevanter Arten sind fachgerechte Maßnahmen (Bauzeitenplan, Umweltbaubegleitung, Anbringen von Nist- und Quartierhilfen etc.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Ansichten und Schnitte ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

## E. Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen

### 1. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planung beabsichtigt für das Gebiet Wohnangebote für volljährige Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Eingliederungshilfe zu errichten und zu betreiben. Die Wohnangebote richten sich sowohl an Menschen mit Beeinträchtigungen, die auf umfassende Hilfestellungen angewiesen sind als auch an Menschen mit Beeinträchtigungen, die weniger Hilfestellung benötigen, um möglichst selbstständig in einer eigenen Wohnung leben zu können.

Vorgesehen ist insgesamt zwei Einrichtungen zu schaffen in denen das o.g. Nutzungsspektrum abgedeckt werden kann. Die vorhandenen Grünstrukturen im bislang unversiegelten Teil des Geltungsbereiches sollen z.T. erhalten werden oder durch Neupflanzungen ergänzt werden bzw. die im Zuge von Bauarbeiten entfernten Strukturen ersetzt werden um eine Eingrünung des Gebietes herzustellen, die sowohl der Aufenthaltsqualität der späteren Nutzer als auch der Berücksichtigung mikroklimatischer Auswirkungen dient. Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrates vom 06.10.2021 zur nachhaltigen Bauleitplanung werden in den Bebauungsplan integriert (Dachbegrünung, Ausschluss von Schottergärten, Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, etc.)

Einschließlich des bereits in der Genehmigungsphase stehenden Teil des Geltungsbereiches sollen ca. 50 Wohneinheiten für die beabsichtigte Personengruppe ermöglicht werden. Die Gebäude sollen mit jeweils 3 Vollgeschossen ausgebildet werden. Das Gebäude im vorderen zur Hofenfelsstraße zugewandten Teil des Geltungsbereiches soll zudem ein Staffelgeschoss erhalten. Die notwendig zu errichtenden Stellplätze (31 Stellplätze einschl. 6 Behindertenstellplätze) werden wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, auf dem Gelände hergestellt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Hofenfelsstraße. Es ist kein Linksabbiegen vorgesehen. Das Schmutz- und Regenwasser wird getrennt gesammelt und entweder dem Hauptkanal in der Hofenfelsstraße oder der Gutenbergstraße zugeführt.

Stadtgestalterisch soll die geplante Bebauung das denkmalgeschützte städtebauliche Umfeld behutsam ergänzen. Die Gebäudehöhen werden dabei die unmittelbar östlich und westlich des Plangebietes anschließenden Denkmäler entsprechend berücksichtigen. Die Gebäudekubatur sowie die -höhe des ehemaligen Tankstellengebäudes, einschl. des im rückwärtigen Bereich ehemals vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäudes sowie der Abstell- und Lagerflächen führten zu einer objektiven städtebaulichen Unordnung. Ergänzend dazu war keine klare Raumkante vorhanden. Die Fläche vermittelte den Eindruck einer städtebaulichen Gemengelage. Daher ist im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehen den langjährigen städtebaulichen Missstand, der zu einer Abwertung der angrenzenden Denkmäler führte, zu bewältigen.

## 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**

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

Im SO sind alle Nutzungen im Rahmen der Zweckbestimmung allgemein zulässig, die der Unterbringung, Pflege und/oder Betreuung von Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Eingliederungshilfe dienen, sowie Komplementärnutzungen die sich auf die Bedürfnisse der Zielgruppe beschränken. Dies umfasst insbesondere folgende Nutzungen (nicht abschließend):

- (i) *Wohnungen für Menschen mit Pflegegrad.*
- (ii) *Einrichtungen und Anlagen für therapeutische, medizinische und ärztliche Zwecke*
- (iii) *Betreuung von Menschen unterschiedlicher Behinderungen und Pflegegrade (Voll-/Teilstationäre Pflege, Kurzzeitpflege, Tagespflege, etc.) einschl. Übernachtungs- und Ruhebereiche für Betreuungs- und Pflegekräfte*
- (iv) *Kontakt-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten (z.B. Aufenthalts- und Veranstaltungsräume, Bibliothek, Fitnessräume, Kantine, etc.)*
- (v) *Einrichtungen und Anlagen für den technischen Betrieb*

Gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **Erklärung / Begründung**

Die festgesetzten Nutzungen entsprechen dem in der Planungskonzeption dargestellten Nutzungskonzept des Vorhabenträgers, können etwaige zielgruppen- bzw. therapiespezifische Nutzungsvarianten abdecken und sollen somit einen reibungsfreien Ablauf des beabsichtigten Wohnungskonzeptes ermöglichen.

### 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**

0,4 → Grundflächenzahl (GRZ I) und 0,8 → Grundflächenzahl (GRZ II) gem. §§ 16, 19 BauNVO

Für das Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 festgesetzt, die alle Hauptgebäude, Balkone, Terrassen und Kellerabgänge inkludiert.

Für Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ I auf bis zu 0,8 zulässig ist (GRZ II).

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

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt.

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

Es wird die Gesamthöhe der baulichen Anlagen ( $GH_{max}$ ) (inkl. Attika) gegliedert nach der Lage im Plangebiet mittels Perlschnur als  $GH_{max}$  1 und  $GH_{max}$  2 festgesetzt. Als  $GH_{max}$  1 wird eine Höhe von 13,00 m (240 m.ü.NHN) festgesetzt. Als  $GH_{max}$  2 wird eine Höhe von 11,00 m (238 m.ü.NHN) festgesetzt. Eine Überschreitung der  $GH_{max}$  2 für Treppenhäuser und technische Anlagen wie z.B. PV-Anlagen, Trafos, Aufzüge etc. ist bis zu einer Gesamthöhe von 13,00 m (240 m.ü.NHN) zulässig. Als Höhenbezugspunkt wird ein bestehender Kanaldeckel (227 m.ü.NHN) in der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Hofenfelstraße) definiert.

#### **Erklärung / Begründung**

Die GRZ I (0,4) gibt die Grundfläche der Hauptgebäude einschl. der Balkone, Terrassen und Kellerabgänge an. Die GRZ II (0,8) gibt die Grundfläche der Nebenanlagen an, also beispielsweise von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegen, Müllstellplätze, Gartenwege, Grillplätze, etc. an. Die durch Versiegelungen maximal belegte Grundfläche des Geltungsbereiches darf insgesamt 0,8 also 80% nicht überschreiten.

Auf die Grundfläche sind sämtliche voll- oder teilversiegelte Flächen, also alle Flächen, die eine Vegetationsentwicklung ganz oder teilweise auf Dauer ausschließen, anzurechnen (z.B. vollversiegelte Hausvorflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, u.ä.).

Nach den Maßen des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen die durch Gebäude überbaute Flächen ca. 0,36 der GRZ des Geltungsbereiches. Durch Wege, Stellplätze, Zufahrten, Müllstellplätze, Fahrradstellplätze etc., die aufgrund der Vorgaben des Beschlusses zur nachhaltigen Bauleitplanung zum Großteil versickerungsfähig mit Rasengittersteinen o.ä. angelegt werden, wird eine GRZ von 0,62 erreicht. Da nach Angaben des Vorhabenträgers noch ein Spielraum für Freianlagen (Gartenwege, Grillplatz etc.) eingeräumt werden soll, wird daher für Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ auf 0,8 eingeräumt.

Die Festsetzungen zur Höhe und zur Zahl der Vollgeschosse tragen dafür Sorge, dass sich die künftigen Gebäude in das städtebauliche Umfeld einfügen können. Die Höhen der angrenzenden Denkmäler wurden berücksichtigt. Insbesondere im Hinblick auf die vorherige Nutzung kann eine Neuschaffung von Raumkanten zwischen der Villa Schwinn und den Denkmälern der Herzogvorstadt stattfinden.

#### **c) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

##### **Festsetzung**

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

##### **Erklärung / Begründung**

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird die offene Bauweise dadurch definiert, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss und Gebäudelängen von 50m nicht überschritten werden dürfen. Die offene Bauweise entspricht den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und ermöglicht die Umsetzung der oben ausgeführten Planungskonzeption.

#### **d) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

##### **Festsetzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von maximal 1 Meter kann zugelassen werden.

**Erklärung / Begründung**

Mit der getroffenen Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude mittels Baugrenzen abgebildet. Bei der Festsetzung von Baugrenzen dürfen die Gebäude gem. § 23 BauNVO nur innerhalb dieser errichtet werden. Die festgesetzten Baufenster lassen einen gewissen Spielraum zu, innerhalb dem Gebäude errichtet werden können, greifen aber auch im vorderen Teil des Geltungsbereiches die vorhandenen Häuserfluchten auf und ermöglichen dadurch die Herstellung einer geschlossenen Raumkante.

e) Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

**Festsetzung**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (auch innerhalb des Grenzabstandes) zulässig.

**Erklärung / Begründung**

Die Festsetzung ermöglicht ausreichend Spielraum zur Errichtung von Nebenanlagen und zur Herstellung des Stellplatzbedarfs, da städtebaulich keine Einschränkungen für o.g. Anlagen notwendig sind. Dies ermöglicht auch über die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hinweg, auch im späteren laufenden Betrieb noch die freie Platzierung genannter Anlagen.

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

**Festsetzung**

Es wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt zu straßenbegleitenden Stellplätzen sowie die Möglichkeit einer Busvorfahrt für Kranken- und Behindertentransporte ist unabhängig davon zulässig.

**Erklärung / Begründung**

Nach Vorgaben des Ordnungsamtes wurde gem. der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt, um die Zu- und Abfahrten über den Gehwegbereich zu begrenzen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Davon ausgenommen sind jedoch die für das an der Hofenfelsstraße bereits genehmigte Gebäude vorgesehenen straßenbegleitenden Behindertenstellplätze sowie eine dort vorgesehene Busvorfahrt für Kranken- und Behindertentransporte.

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

**Festsetzung**

Folgende nicht verortete Maßnahmen werden festgesetzt:

- M1: Vor der Rodung von Gehölzstrukturen sind diese durch eine qualifizierte Fachperson auf das Vorhandensein von wertgebenden Arten (i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u./o. 14 BNatSchG) bzw. deren Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei positiver Feststellung sind fachgerechte Maßnahmen (Bauzeitenplan, Umweltbaubegleitung, Anbringen von Nist- und Quartierhilfen etc.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- M2: Stellplätze und Wege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B: Pflaster, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, o.ä.) auszuführen.
- M3: Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von mind. 10 cm zur Bodenkante vorzusehen.
- M4: Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

#### ***Erklärung / Begründung***

Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Klimawandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf Flora, Fauna und den Menschen, aber auch angesichts des Verlustes von Lebensräumen durch anthropogene Bautätigkeiten wurden in der vorliegenden Planung Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden die als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) formulierten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um auszuschließen, dass es durch die Planung zur Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die Festsetzungen tragen damit einer Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld und im Plangebiet lebenden Arten Rechnung. Zudem werden ergänzende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Biodiversität festgesetzt, wie unter anderem die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung (M4), sowie ein Abstand zur Bodenkante von 10-15 cm bei Einfriedungen und Einzäunungen zur Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere (M3).

Maßnahme M2 entspricht dem Beschluss zur nachhaltigen Stadtplanung des Stadtrates vom 06.10.2021 und dient dem Schutz und der nachhaltigen Entwicklung des Bodens im Plangebiet. Vollversiegelungen können demnach begrenzt werden.

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

##### ***Festsetzung***

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser etc.) zu gestalten sind.

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.

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.

Je angefangener 4 Stellplätze ist in möglichst direkter Zuordnung zu den Stellplätzen ein Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m. Db., 16-18) zu pflanzen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind klimatolerante und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Es wird ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt (s. Planzeichnung)

Grundsätzlich gilt, dass Bäume die einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind, zu erhalten sind. Bei Abgang sind Bäume durch eine gleichwertige Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen.

### ***Erklärung / Begründung***

Die Festsetzungen tragen zu einer Durchgrünung bei und sorgen für eine landschaftsgestalterische und ökologische Einbindung des Baugebietes in das Quartier. Die Entwicklung und der Erhalt von Bäumen und auch Gehölzen kann aus ökologischen und klimatischen Gründen sowie auch aus stadtgestalterischen Gründen Vorrang vor den zivilrechtlichen Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes haben womit es teilweise zur Unterschreitung der nachbarrechtlichen Pflanzabstände kommen kann.

Eine Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei gleichzeitigem Ausschluss sog. „Schottergärten“ und ähnlicher Flächen sorgt zur Reduzierung von stark aufheizenden Flächen und damit für positive Effekte in Bezug auf das Kleinklima und damit der Gewährleistung der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen des Baugebietes für die künftigen Bewohner.

Die Pflicht zur Dachbegrünung ergibt sich wie auch die vorgenannten Festsetzungen aus dem Beschluss über die nachhaltige Bauleitplanung des Stadtrates vom 06.10.2021 und dient neben den beschriebenen positiven Wirkungen in Bezug auf das Mikroklima auch der 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.

### **3. Hinweise und Empfehlungen**

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

## **F. Prüfung von Planungsalternativen**

Die Planung verfolgt in erster Linie die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer mindergenutzten Mischgebietsbrache (Gewerbe- und Wohnnutzung). Da die Planung durch das Ziel der Behebung eines städtebaulichen Missstandes räumlich unmittelbar mit dem Standort verknüpft ist, ist das Planungserfordernis auch an das Plangebiet gebunden womit sich alternative Flächenbetrachtungen diesbezüglich grundsätzlich erübrigen.

Hinsichtlich Konzept- und Nutzungsvarianten besteht in vorliegendem Fall eine konkrete Planungsabsicht des Vorhabenträgers mit entsprechend auf das Vorhaben zugeschnittenen Festsetzungen.



## G. 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 Sanierung der Altlasten und in Folge der durchgeführten orientierenden Untersuchungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, so dass von daher keine Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten sind. Auch seitens der Fachbehörde (SGD) wurde geäußert: „Im Ergebnis ist aus bodenschutzfachlicher Sicht die geplante Nutzung für „stationäres / teilstationäres Wohnen“ (sensible Nutzung) grundsätzlich möglich.“

Die beabsichtigte Nutzung ist ebenso nicht mit erheblichen negativen, nutzungsbedingten Emissionen verbunden, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erwarten sind. Die umgebenden Baugebiete sind derzeit mischgenutzt (vorrangig Wohnen, Dienstleistung und Verwaltung), sodass auch hier eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit der Planung attestiert werden kann.

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

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Schaffung von Wohnraum, so dass 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 Umsetzung der Planung soll Wohnraum für vulnerable Bevölkerungsgruppen schaffen, womit die Berücksichtigung des genannten Belangs schon in der Grundidee der Planungskonzeption verankert ist.

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

Mit Umsetzung der Planung wird eine mindergenutzte Potentialfläche im Innenbereich bebaut. Der jahrzehntelange bestehende städtebauliche Missstand wird beseitigt. 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 in positivem Sinne berücksichtigt. Der städtebauliche Missstand wird entfernt und mit Schaffung einer klaren Raumkante die angrenzenden Denkmäler (Villa Schwinn und Herzogvorstadt) sowie der öffentliche Raum inwertgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Umgebungsbebauung 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	Potentielle Auswirkungen der Planung
Tiere und Pflanzen	<p>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.</p> <p>Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung findet ein Verlust von Grünflächen und Gehölzbeständen und damit ein Verlust von potenziellen Lebensräumen lokaler synanthroper Arten statt. 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 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 getroffenen Maßnahmen und der Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.</p> <p>Zudem wurden zahlreiche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB getroffen die den Belangen des Arten- und Naturschutzes Rechnung tragen. Eine möglichst vielfältige Durchgrünung des Plangebietes, soll nach Beendigung der Baumaßnahmen den lokal synanthropen Arten weiterhin einen Lebensraum bieten. Der Wegfall der Bestandsvegetation innerhalb der Gartenbrache, wird nach Umsetzung der Planung durch Herstellung neuer begrünter Freiflächen kompensiert. Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben wird.</p> <p>Weitere Aussagen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.</p>
Boden und Fläche	<p>Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung erfolgt grundsätzlich ein Eingriff in das Schutzgut Boden.</p> <p>Die Flächen des Plangebietes waren in der Vergangenheit zu ca. 54% versiegelt. Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung kommt es nach den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu einer Versiegelung von ca. 62% des Geltungsbereichs, also einer Neuversiegelung von 8% (= 300m<sup>2</sup>). Dabei findet auch in Teilen eine Entsiegelung von ehemals versiegelten Bereichen statt. Mittels der Festsetzung zur Ausbildung von Wegen und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Materialien sowie der Dachbegrünungspflicht erfolgt eine Kompensation (Ersatz der Pufferwirkung / Retention durch die Dachbegrünung sowie stückweise Erhalt auf teilversiegelten Flächen).</p> <p>Mit der vorliegenden Bauleitplanung kommt es zu einer Bebauung einer Potentialfläche im Innenbereich womit der planerischen Maxime „Innentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen wird, also der Bebauung auf z.T. bereits versiegelten Flächen im Innenbereich einer gänzlich neuen baulichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Vorrang gegeben wird.</p> <p>Unter den genannten Voraussetzungen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche als nicht erheblich zu bewerten.</p>
Wasser	<p>Die Entwässerung erfolgt entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben des UBZ. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass anfallende</p>

	<p>Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser in die Kanäle der angrenzenden Straßenräume zu leiten. Eine Retention soll über Dachbegrünung sowie Zisternen erfolgen.</p> <p>Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Den Belangen des Schutzgutes Wasser ist entsprochen.</p>
Luft und Klima	<p>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. In Bezug auf die vorangegangenen zulässigen und langjährigen Nutzungen (Tankstelle / Autowerkstatt) wird es daher zu einer Verbesserung der Luftqualität in und angrenzend an das Plangebiet kommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur GRZ, den Baugrenzen, den Anpflanzungen, zur Dachbegrünung, etc. dienen insbesondere auch dem Ziel des Klimaschutzes und der Klimaanpassung</p>
Landschaft	<p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Noch nicht bebaute Bereiche werden einer baulichen Nutzung zugeführt. Die dem baulichen Umfeld entsprechenden Festsetzungen gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung behutsam in das Orts- und Landschaftsbildes der Umgebungsbebauung einfügen wird.</p>
Biologische Vielfalt	<p>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 der getroffenen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen nicht zu erwarten.</p>
Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura-2000-Gebiete	<p>Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten sind nicht betroffen.</p>
Wechselwirkungen	<p>Erheblich negative Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen sind nicht bekannt.</p>
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	<p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Störfallbetriebe im Umfeld sind nicht bekannt.</p>
Fazit	<p>Erheblich negative Auswirkungen auf die Umweltbelange sind als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p>

*(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,*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung geschaffen. Begleitend dazu werden zur Pflege, Therapie und Betreuung Arbeitsplätze geschaffen, womit den Belangen der Wirtschaft und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird. Weitere der o.g. Belange sind von der Planung nicht betroffen.

*(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 Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen wurde verkehrsgutachterlich nachgewiesen, sodass das Gebiet über die Kirchbergstraße erschlossen werden kann. Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt optimiert auf die topografische Situation in der minimalen Ausdehnung, um eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erreichen. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in zumutbarer Entfernung (s.o.) gegeben.

*(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

## H. Umsetzung der Planung

### 1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Rahmen der Bodenordnung sollen die Grundstücke verschmolzen werden.

### 2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist verkehrlich durch die angrenzende Hofenfelsstraße und bezüglich Ver- und Entsorgung durch die bestehenden Kanäle und Versorgungsleitungen gesichert.



Stadtverwaltung Zweibrücken

Zweibrücken, den 17.06.2024

  
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. Verbreitungsatlanen), 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 potentiellen 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 <b>keine</b> 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.

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten im Rahmen der Ortsbegehung zwei potenzielle Quartierbäume festgestellt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oder im Umfeld Baum- oder Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstreckt. Die offenen Wiesenflächen des Plangebietes, sowie die Wiesenflächen im direkten Umfeld werden sehr wahrscheinlich als Jagdhabitat genutzt. Nach Umsetzung der Planung bleibt ein Teil der Flächen im Plangebiet erhalten. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes finden sich vergleichbare Flächen auf die potenziell betroffene Arten ausweichen können. Daher kann eine erhebliche Beeinträchtigung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



### Avifauna

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei alte Ahornbäume als potenzielles Habitat für die Avifauna. Aufgrund der Siedlungsnähe sind hier allerdings vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert.

### Artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zu treffen, 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.
- Die Bäume innerhalb des Plangebietes sind vor Fällung auf Höhlen die durch Fledermäuse oder Brutvögel genutzt werden zu überprüfen.
- Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind vor Abriss oder Umbau auf einen Besatz mit Fledermaus- und Brutvogelarten zu überprüfen.
- Bei positivem Nachweis planungsrelevanter Arten sind fachgerechte Maßnahmen (Bauzeitenplan, Umweltbaubegleitung, Anbringen von Nist- und Quartierhilfen etc.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 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.