

Stadt Eisenberg (Pfalz)



Bebauungsplan "Wingertsberg Teil E" in der Stadt Eisenberg (Pfalz)

Begründung Genehmigungsfähig Planfassung



Juni 2023

Auftraggeber

Grathwohl
Grundstücks- und Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH
Carl-Zeiss-Straße 6 a
67269 Grünstadt

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziel der Planung	5
1.1	Lage des Baugebietes.....	5
1.2	Bestandsaufnahme, Analyse, Zielformulierung und Artenschutz	6
2.	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm	8
2.2	Regionalplan IV 3. Teilfortschreibung (2018).....	9
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg.....	9
3.	Planungsverfahren	10
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg	11
5.	Belange von Natur und Landschaft	11
6.	Städtebauliche Konzeption.....	12
7.	Kosten.....	13
8.	Maßnahmen zu Realisierung des Bauvorhabens	13
9.	Erschließung	13
10.	Begründung der Festsetzungen	13
10.1	Art der baulichen Nutzung	13
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
10.3	Bauweise	14
10.4	Nutzung solarer Strahlungsenergie	13
10.5	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	13
10.6	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
10.7	Anfallendes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen und Dacheindeckungen..	16
11.	Zusammenfassung.....	17

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 0 Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Abbildung 1 Lage des Plangebietes in der TK25. (Quelle: DTK 25 RP Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVerGeo) Rheinland-Pfalz – Basisdienst)
- Abbildung 2 LEP IV (2008)
- Abbildung 3 Regionalplan Westpfalz
- Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg

Quellenangaben

- **Geobasisdaten**
Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15).
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landespflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- **Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Stadt Eisenberg (Pfalz) in der Verbandsgemeinde Eisenberg, Landkreis Donnersbergkreis will einen Bebauungsplan „Wingertsberg Teil E“ nach BauGB aufstellen.

Die Stadt Eisenberg (Pfalz), die Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz), die KEEP GmbH sowie der Eigentümer der Flächen, Herr Grathwohl (Grathwohl Grundstücks- und Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH, Carl-Zeiss-Straße 6 a, 67269 Grünstadt) wollen nördlich des Bebauungsplanes „Wingertsberg Teil D, 2. Änderung“ auf ca. 1,6 ha Geltungsbereichsgröße einen Anteil von ca. 0,8 ha Wohnbauflächen entwickeln.

Der Grundstückseigentümer hat daher bei der Stadt Eisenberg die Aufstellung des Bebauungsplans beantragt mit dem Ziel, dass der in Rede stehende Grundstücksteil dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen wird und somit eine Bebauung ermöglicht wird. Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne einer Nachverdichtung, an den direkt anschließenden Bebauungsplan „Wingertsberg Teil D, 2. Änderung“ unterstützt die Stadt das beantragte Vorhaben. Der Stadtrat hat am 24.11.2020 den Grundsatzbeschluss getroffen, dass der Stadtrat bereit ist einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer zur Ausweisung von Wohnbauflächen abzuschließen was zwischenzeitlich auch erfolgt ist.

Das zur Entscheidungsfindung vorliegende städtebauliche Konzept knüpft dabei direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wingertsberg Teil D, 2. Änderung“ an und erstreckt sich bis zur im Norden verlaufenden Bundesstraße B 47. Das Plangebiet wird mit einer öffentlichen Straßenanbindung an die Bürgermeister-Becker-Straße an das städtische Erschließungssystem angebunden. Dieser Anschlussbereich ist auch der Überlagerungsbereich der beiden Bebauungspläne Wingertsberg Teil D 2.Änderung und dem hier gegenständlichen Plan Teil E. Die technische und verkehrliche Erschließung erfolgt über diese Stichstraße und ermöglicht die Realisierung ca. 8 Einzelhaus- oder max.16 Doppelhausbauplätze.

Um die zukünftige weitere bauliche Entwicklung in der Stadt Eisenberg (Pfalz) zu steuern und den Zielen der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer aktiven Stadtgestaltung gerecht zu werden, beabsichtigt die Verwaltung planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu treffen.

1.1 Lage des Baugebietes

Das Plangebiet beinhaltet einen Geltungsbereich von ca. 1,6 ha gemäß beiliegendem Lageplan und beinhaltet nachfolgende Flurstücke: 2300/2, 2299/2, 2298/4, 2298/6, 2297/3, 2297/2, 2297, 2296/2, 2282 und teilweise 2040/56.



Abbildung 0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2 Bestandsaufnahme, Analyse, Zielformulierung und Artenschutz

Für die Bestandsaufnahme, Analyse und städtebaulichen Zielformulierung wurde der Bereich der ehemaligen Sandgrube untersucht. Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Eisenberg im Anschluss an das allgemeine Wohngebiet „Wingertsberg“ und wird im Norden durch die B 47 und im Süden durch die Bebauung des Baugebietes Wingertsberg begrenzt. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich im Osten wie auch im Westen ebenfalls Wohnbebauungen. Im Nordteil des Geltungsbereiches befinden sich unbebaute Flächen im Osten wie auch im Westen.

Etwa bis zur Mitte des Plangebietes ist ein ebenes Geländeplateau vorhanden welches für die Bebauung vorgesehen ist. Das Höhenniveau befindet sich durchschnittlich bei ca. 200 m ü.NN liegt. In Richtung Norden steigt das Gelände zur B 47 wieder an. Dieser Bereich ist als Grün- und Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das Plangebiet ist heute noch sichtbar geprägt von der ehemals gewerblichen Nutzung als Sandgrube einschließlich deren Wiederverfüllung. Durch das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland-Pfalz wird in der Stellungnahme aus dem September 2021 ausgesagt, dass bezüglich des Themas Bergbau / Altbergbau nach der Prüfung der vorhandenen Unterlagen der Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes “Am Wingertsberg Teil E“ nicht als Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Somit kann

nach der Aufhebung der Fläche als Vorranggebiet für den Rohstoffabbau durch das LGB auch die Fortschreibung des LEP und die Änderung der Flächennutzungsplanung parallel zur Bebauungsplanung erfolgen.

Bei Geländebegehungen in 2020 und 2021 wurden viele Artengruppen an Schmetterlingen Heuschrecken Hauptflügler, Vögel, Wanzen und Käfer gefunden. Keine der nachgewiesenen Arten befindet sich in einer Roten-Liste-Kategorie bzw. auf einem Anhang der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie.

Die Vögel wurden vor allem in den benachbarten Hecken- und Baumgruppen erfasst, die Insekten vornehmlich auf der Freifläche. Eidechsen wurden weder im Gebiet noch im näheren Umfeld angetroffen.

Wertgebend für das Plangebiet sind vor allem die Insekten, die aber auch einen mittleren Sukzessionsgrad - also sowohl offene Bodenstrukturen, als auch blütenreiche Bestände - benötigen. Ein komplettes Zuwachsen mit Brombeeren oder sonstigen Gehölzen wäre diesen eher abträglich.

Auf der Fläche kommen zwei artenschutzrechtlich geschützte Insekten vor, die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) und die Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*).
Quelle: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Seite 16.



Abbildung 1:  Lage des Plangebietes in der TK25. (Quelle: DTK 25 RP Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVerGeo) Rheinland-Pfalz - Basisdienst)

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das geplante Bauvorhaben keinen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet, der negative Auswirkungen auf alle Naturpotentiale hat. Die Verluste von Vegetation und Überprägung biologisch aktiven Bodens durch Neuversiegelung / Befestigung von Flächen können durch geeignete Maßnahmen im Raum ausgeglichen werden. So bleibt die Leistungsfähigkeit der

Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Lokalklima, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild im Planungsraum weitestgehend erhalten.

2. Planerische Rahmenbedingungen

Die der Bauleiplanung übergeordneten Planungsebenen sind im nachfolgenden, bezogen auf das Planungsziel inhaltlich angeführt. Die kleinflächige Überlagerung des Bebauungsplanes Wingertsberg Teil E 2.Änderung bleibt bei dieser Betrachtung außen vor.

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß der derzeitigen politischen Grundhaltung, die der Landesentwicklungsplan IV (2008) beinhaltet, sollen sich die Gemeinden primär auf die Innenentwicklung konzentrieren, bevor Neubaugebiete auf der grünen Wiese ausgewiesen werden.

Hierzu werden im Landesentwicklungsprogramm IV unter 3.2.1 Wohnen; folgende Ziele und Grundsätze aufgeführt:

G 50: (Ziele und Grundsätze) 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.

Im Landesentwicklungsprogramm IV wird Eisenberg dem Entwicklungsbereich Kaiserslautern/Westpfalz unter Pkt. 2. 2 zugeordnet. Die Lage der Stadt kommt in dem landesweit bedeutsame Entwicklungsbereich und -schwerpunkt mit gleichzeitigen Schnittpunkt zu der Metropolregion Rhein-Neckar, insbesondere mit dem Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein und dem Oberzentrum Mannheim eine besondere Stellung zugute.



Abbildung 2: LEP IV (2008)

2.2 Regionalplan IV 3. Teilfortschreibung (2018)

Gemäß dem Regionalplan ROP IV 3. Teilfortschreibung 2018 der Planungsgemeinschaft Westpfalz rechtskräftig seit Mai 2020

Wird Eisenberg die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums, gemeinsam mit Kirchheimbolanden und Rockenhausen zugesprochen (Mittelbereiche nach Z 40). Als eine Stadt im ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur hat sie eine hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl mit 8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten. Eisenberg ist darüber hinaus, als Teil des Donnersbergkreises, in einem Raum mit geringerem demografischen Problemdruck gelegen.

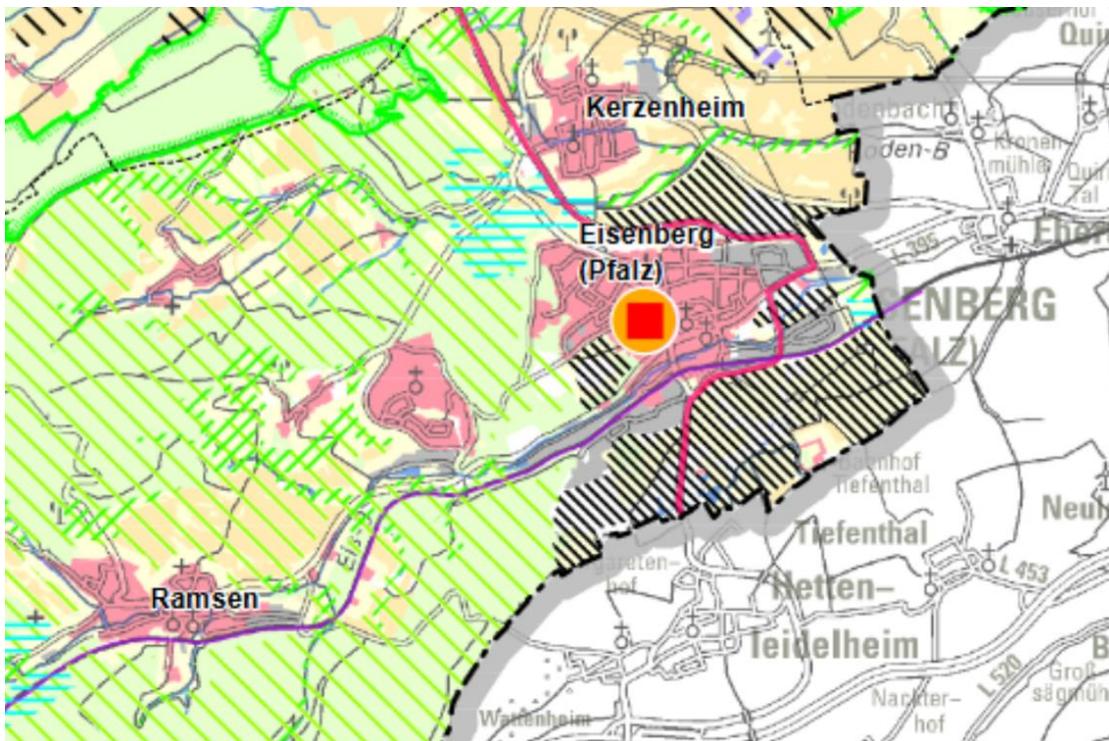


Abbildung 3: ROP IV 3. Teilfortschreibung 2018

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg

In dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) ist das Plangebiet im Bereich der Stadt Eisenberg (Pfalz) noch als Fläche für die Gewinnung von Rohstoffen dargestellt, was jedoch nach der abschließenden und aktuell vorliegenden Beurteilung des Landesamtes Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz zu ändern ist

Die Flächennutzungsplanänderung zu Wohnbaufläche (W) erfolgt parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes. Der Verbandsgemeinderat hat hierzu bereits die Entscheidung getroffen (Bekanntmachung in der Tageszeitung vom 8. März 2022).

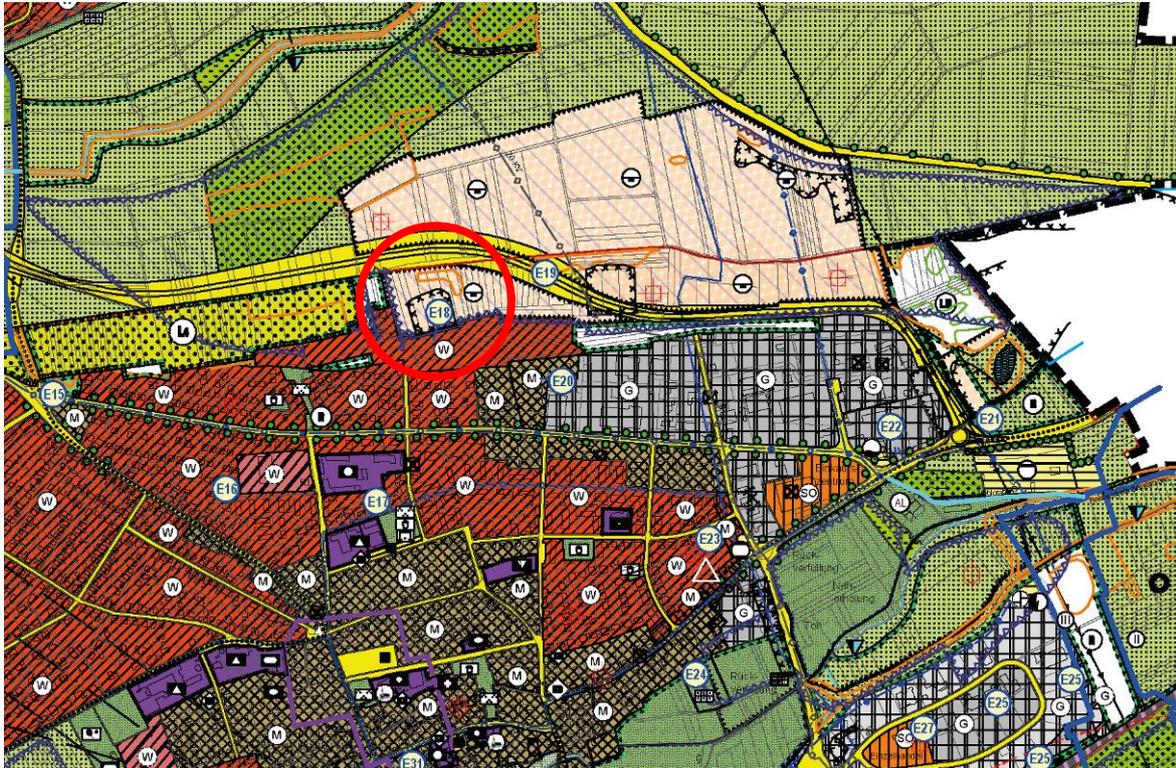


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg (Eisenberg), Auszug Stadt Eisenberg (Eisenberg), Plangebietsraum rot eingekreist

3. Planungsverfahren

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben;

- einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
- die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen,
- in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen,
- miteinander in Einklang zu bringen
- und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Rahmen der ihnen nach dem Baurecht zugedachten Verantwortung sind die Gemeinden gefordert, im Zuge der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Umweltbelange in die Abwägung mit einzubeziehen. Der Umweltbericht wurde erstellt somit werden die Anforderungen gem. § 1a sowie § 2a BauGB erfüllt.

Die Stadt Eisenberg beabsichtigt für den o. g. Geltungsbereich einen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 BauGB aufzustellen.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnbauland
- kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren
- Sicherstellung der Erreichbarkeit von Standorten der Daseinsvorsorge durch eine Einbindung in das örtliche bzw. regionale Personennahverkehrsnetze dadurch, dass deren maximale Entfernung zu Haltepunkten nicht mehr als 300 m beträgt

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme zur städtebaulichen Stabilisierung und Arrondierung der Ortslage. Insgesamt werden ca. 8 Einzelhaus- oder 16 Doppelhausbauplätze auf ehemals gewerblich genutzten Flächen ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich überplant werden kann, liegt bei 0,4 GRZ und wird dementsprechend festgesetzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz)

Im Rahmen der Änderung der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) für den Bereich der Stadt Eisenberg (Pfalz) wird das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Mit den Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes wie es dem § 4 der Baunutzungsverordnung entspricht, würde die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung - wie in dem hier gegenständigen Plangebiet angestrebt - mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen. Das Entwicklungsgebot § 8 Baugesetzbuch wäre eingehalten.

5. Belange von Natur und Landschaft

Der landschaftspflegerischer Begleitplan (Stand Februar 2022) ist erarbeitet und Bestandteil diese Bauleitplanverfahrens. Der erforderliche Ausgleich wird im Plangebiet und auf einer externen Ausgleichfläche in der Gemarkung von Quirnheim, Flurstück 536/1 in der Flur 0 erbracht.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungen lassen sich folgendermaßen in Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren untergliedern. Im Weiteren werden die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft im Landespflegerischen Begleitplan analysiert und beschrieben. Dabei werden die Auswirkungen Vergleichbarkeit getrennt auf die einzelnen Naturpotentiale (Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild) bezogen.

Das für die Bebauung vorgesehene Plangebiet ist weitgehend ebenerdig und von Vegetation frei. In der Vergangenheit wurde dies Fläche als Sandgrube genutzt. Allerdings ist die vorhandene Oberflächenstruktur das Ergebnis die des stattgefunden Bodenabtrags. Die Fläche steigt leicht in Richtung Bundesstraße B 47 an. Der Abschluss bildet dort die Lärmschutzwallanlage an der und die natürliche Steilwand in Nähe der Bundesstraße B 47.

Auf die detailliert und fachlich belegte Ausarbeitung des Landespflegerischen Begleitplanes und dessen Ergebnisse wird an dieser Stelle verwiesen.

Im Zuge der Schlussbetrachtung gelangt man zu dem Ergebnis, dass ein quantitativer als auch

ein qualitativer Ausgleich für den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung sicherlich nicht möglich ist, dieser jedoch mit der Umsetzung der dargestellten und festgesetzten Maßnahmen ökologisch ausgeglichen wird.

Die Bestimmung ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt und sich damit ein enger funktionsbezogener Kompensationsbedarf ergibt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix (Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, 2021). Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 (Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, 2021). **Für das Bebauungsplangebiet ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.**

5.1 Schutzgebiete und –objekte, schutzwürdige Biotope, FFH- und Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Planbereichs, als auch im Nahbereich (bis zu 300 m) befinden sich keine rechtsverbindlich festgesetzten als auch faktischen Schutzgebiete nach Europäischen-, Bundes- oder Landesnaturschutzrecht, z.B. FFH-Gebiete (FFH), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG). Ferner befinden sich keine rechtsverbindlich festgelegte, als auch erloschene Bodendenkmäler bzw. Naturdenkmäler (z.B. Einzelbäume oder Alleen) im Plangebiet.

Trinkwasserschutzgebiete sind weder im Untersuchungsraum noch in der näheren Umgebung. Weitere Details finden sich im Bericht zum Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag.

6. Städtebauliche Konzeption

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet angestrebt, ähnlich den Festsetzungen des vorgelagerten Bebauungsplanes „Am Wingertsberg Teil D“.

Die Geschossigkeit der Einzel- und Doppelhäuser wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Es wird verzichtet auf die Festsetzung von talseitigen und bergseitigen Traufhöhen, da die Fläche eben ist, dennoch wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt auf eine Firsthöhe von 11,0 m und eine Traufhöhe von 7,0 m. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straße als Mischverkehrsfläche mit einer Straßenbreite von min. 6,50 m und teilweise 8,0 m. Für die Mischverkehrsfläche ist mit einem niveaugleichen Ausbau angedacht.

Die Entwässerung der Schmutzwässer erfolgt durch die Sammlung und Ableitung über Kanäle mit Anschluss an die Kanalisation in der Bürgermeister-Becker-Straße. Für die Regenwasserableitung ist vorgesehen eine oberflächennahe Ableitung der Verkehrsflächen in den zu bauend Regenwasserkanal mit Rückhaltung. Die Oberflächenentwässerung der Privatgrundstücke werden, nach einer Zurückhaltung auf den Grundstücken in Retentionszisternen, ebenfalls diesem Regenwasserkanal zugeleitet. An dieser Stelle wird auf die wasserwirtschaftliche Planung, erstellt im Dez. 2022 (Obermeyer Infrastruktur), hingewiesen in der für den erforderlichen wasserwirtschaftliche Ausgleich ein Volumen von 180 m³ ermittelt wurde. Mit Vorlage der Planung (Planungsbüro Valentin) aus dem Mai 2023 wird der wasserrechtliche Ausgleich am Eisbach in der Gemarkung Ebertsheim umsetzbar. Für das Baugebiet Wingertsberg Teil E werden 180 m³ Muldenvolumen dort geschaffen.

7. Kosten

Der Stadt Eisenberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Der Antragsteller verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Übernahme der vollständigen Verfahrenskosten des Bebauungsplans. Alles Weitere regelt eine Kostenübernahmevereinbarung.

8. Maßnahmen zu Realisierung des Bauvorhabens

Zur Umsetzung des Bauvorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Nach Realisierung der Erschließungsflächen (Erschließungsstraße einschließlich der darin befindlichen Infrastruktur und Kanaltrassen), erfolgt die Rückübertragung dieser an die Stadt Eisenberg zur Übernahme der Verkehrssicherung.

9. Erschließung

Verkürzt kann hier festgestellt werden, dass die Erschließung des Plangebiets in der Ortslage Eisenberg hergestellt und gesichert ist. Durch die Bebauungsplanung werden Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbebauung festgesetzt.

10. Begründung der Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen sind für das gesamte Baugebiet einheitlich. Im Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen einerseits eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke und andererseits wird genügend Fläche auf den Grundstücken vor Versiegelung geschützt. Ergänzend zu den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden darf.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO auf maximal 11,0 m Firsthöhe festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe befindet sich in der Planstraße B mit einer Höhe von 199,50 m ü NHN im Kreuzungsbereich mit der Planstraße A.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

10.4 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Damit wird der Klimaschutznovelle der Bundesregierung Rechnung getragen. Unter Beachtung und Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird nach Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit die Nutzung der solaren Strahlungsenergie im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung sind zu sichern und zu erhalten. Es sind einheimische Pflanzen der Artenliste 1 und 2 für Nach- und Ergänzungspflanzungen zu wählen.

A 1 Aufstellen von zwei Insektenhotels

Innerhalb der bestehenden Freiflächen (Streuobstwiese) in Richtung Norden ist das Aufstellen eines Insektenhotels vorzunehmen um die lokale Insektenfauna zu unterstützen.

A 2 Anlage einer Streuobstwiese mit ortstypischen Obstbäumen, Herstellung und Pflege artenreiches Extensivgrünland

Auf der Freifläche nördlich der Wohnbauflächen ist auf einer Fläche von 628 m² eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10 - 12 m. Pflanzqualität: Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu erhalten.

A 3 Anbringen von drei Steinkauzröhren

Der Steinkauz ist ein typischer Streuobstwiesen-Bewohner und seine Population in der Region kann so gestützt werden.

A 4 Abschrägen der Steilwand

Die Steilwand als ehemaliger Bienenfresserbiotop soll wieder abgeschrägt werden und es sollen heruntergewachsene Wurzeln / Äste entfernt werden; möglicherweise kann die Steilwand dann wieder durch den Bienenfresser besiedelt werden, auf jeden Fall werden aber auch Habitate für Sand-/Lehm-bewohnende Wildbienen geschaffen.

A 5 Steinhaufen regionalen Steinmaterials

Im Zugangsbereich zur Steilwand sollen Steinhäufen angelegt werden, die einerseits potenziell auftauchender Eidechsen einen Lebensraum bieten können und andererseits die Steilwand auch gegen unerwünschten Zutritt schützen können oder diesen zumindest erschweren.

A 6 Anlage einer dreireihigen Strauchhecke, vorgelagerter Waldrandbereich

Ein gestufter Waldrandstreifen ist entlang der Strauchhecke mit drei Pflanzreihen auf einer Länge von etwa 69,0 m und einer Breite von 4,5 m unter Verwendung standorttypischer Gehölzarten anzupflanzen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Anpflanzung umfasst eine Größe von 311 m².

A 7 Anpflanzung von Gehölzen

Die öffentlichen Grünflächen im südlichen Plangebiet, westlich der Planstraße A (85 m²) und östlich der Planstraße A (205 m²) werden nach § 9 Abs. 1 a BauGB als Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung von 10 standortgerechten Einzelbäumen. Bauminseln mit artenreichem Saatgut regionaler Herkunft.

A 8 Anlage von Blüh- und Schonstreifen

Anlage eines Blühstreifens für Bestäuber und Insekten in einer Breite von 3,0 Metern.

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

Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Zur Gebietsdurchgrünung ist pro 200 m² Baugrundstück ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume sind als Hochstämme mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm in einem Abstand von mindestens 7 bis 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten unter Beachtung der Grenzabstände für Pflanzen gem. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (vgl. §§ 44 ff. LNRG).

Grüngestaltung der privaten Baugrundstücke:

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden und müssen als Vegetationsfläche gärtnerisch angelegt werden, wobei der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20 % betragen muss. Die Gehölzflächen sind vorzugsweise in Form von Hecken in Richtung der öffentlichen Straßen sowie entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen. Die reihige Anpflanzung von Koniferen ist nicht gestattet.

Zu verwenden sind Arten der untenstehenden Artenliste mit der angegebenen Pflanzqualität. Bei Pflanzungen und Einsaaten ist standortgerechtes, zertifiziertes regionaltypisches Pflanzmaterial/Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist unzulässig.

Dem jeweiligen Bauantrag ist ein Begrünungsplan mit mindestens folgenden Angaben beizufügen: Art, Anzahl, Pflanzqualität der zu pflanzenden Sträucher und Heister; Art, Anzahl und Pflanzqualität der zu pflanzenden Laubhochstämme; Größe, Ausstattung und Pflege der übrigen Grünflächen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Extensive Dachbegrünung.

Je Baugrundstück sind die Dachflächen auf den dort entstehenden Garagen (Nebengebäude) nur mit einem Flachdach zulässig. Die Dachneigung darf nur bis 12 Grad maximal betragen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens eine Dicke von 8 cm aufweisen. Für die Bepflanzung sind trockenheitstolerante, einheimische Kleingehölze, Stauden und Gräser zu verwenden.

Erhalt von Bäumen und Wallhecke:

Gehölzbestände im Umfeld des Baugebietes wie die Einzelbäume südlich der Bundesstraße B 47 und die Baumhecke sind, soweit sie nicht durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sind, zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Die anschließende Wallhecke nördlich der Baufenster ist von jeglicher Beeinflussung durch Bautätigkeiten zu schützen. Die dahinter liegenden Waldbestände / Feldgehölze sind vor Beschädigung und Zerstörung während der Bauarbeiten (gemäß DIN 18 916) zu bewahren.

Hinweis:

Die im Rahmen des Vorhabens notwendigen Baum- / Gehölzrückschnitte und -fällungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September durchgeführt werden. Dies gilt für alle im Rahmen des Vorhabens notwendigen Rückschnitte und Fällungen an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG während der Bauzeit in Bezug auf die europäischen Vogelarten ist die Baufeldfreimachung und Baufeldvorbereitung außerhalb der Brutperiode von Vogelarten durchzuführen (Oktober bis Februar). Durch den anschließenden Baubetrieb wird eine Ansiedlung von Brutvögeln im Baustellenbereich verhindert. Dadurch kann eine baubedingte Tötung von Individuen und eine Zerstörung von Brutstätten vermieden werden

10.7 Anfallendes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen und Dacheindeckungen

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten. Hierfür ist je angefangenen m² versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mind. 50 Litern in Form von Retentionszisternen zu schaffen. Die Rückhaltemaßnahme ist mit einem Notüberlauf an die Kanalisation zu versehen. Ergänzend ist zudem eine gedrosselte Ableitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers aus den Retentionszisternen in der Form zulässig, dass das Rückhaltevolumen nach 2 Tagen wieder zur Verfügung steht.

Dacheindeckungen einschließlich Eindeckungen von Dachgauben aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig. Übliche untergeordnete Teile aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei sind zulässig (z.B. Einfassung von Dachfenstern, Auslegung von Dachkehlen, Dachrinnen).

11. Zusammenfassung

Die Stadt Eisenberg (Pfalz) möchte die bestehende städtebauliche Situation nachhaltig bewahren und mitwirken bei der langfristigen Erhaltung/Sicherung und weiteren Schaffung von ortsnahen Wohnbauplätzen.

Die Beeinträchtigungen der Flora und Fauna werden durch die festgesetzten Maßnahmen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages kompensiert.

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes stört nicht die Stadt- und Wohnstruktur der Stadt Eisenberg (Pfalz).

Aufgestellt:

SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH
Gartenstraße 8, 55232 Alzey

Alzey, im Juni 2023

A handwritten signature in blue ink is written over a red circular stamp. The stamp contains the text 'Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz' around the top edge, 'ing' in the center, 'Dipl.-Ing.' below it, and 'Pflichtmitglied' at the bottom. The signature is written in a cursive style.

Jochen Schmihing