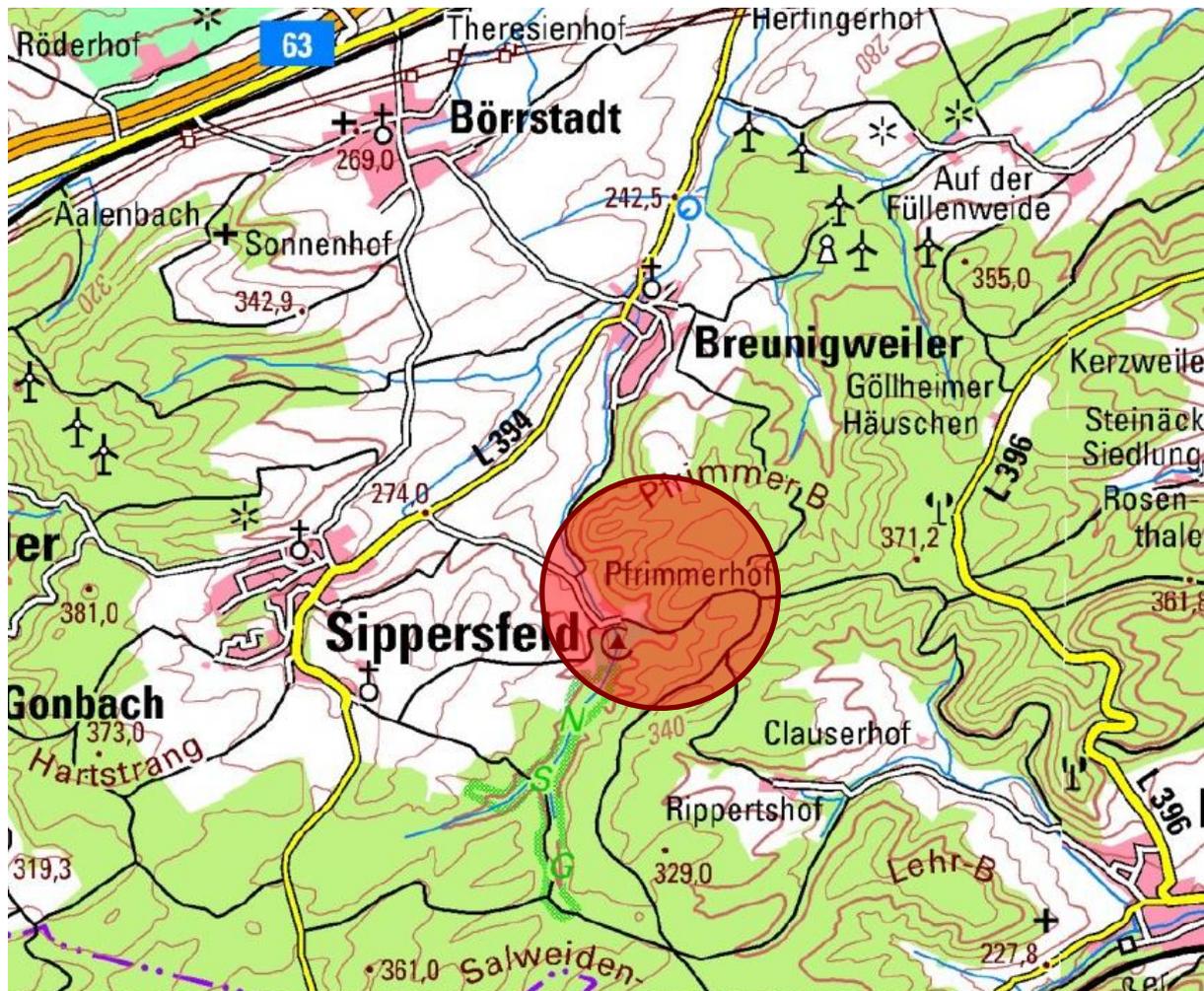


ORTSGEMEINDE Sippersfeld

Bebauungsplan „Pfrimmerhof“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung



Begründung

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 01.06.2022

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. ALLGEMEINES	4
1.1. Geltungsbereich	5
1.2. Aufstellungsbeschluss	5
2. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG	6
3. PLANUNGSERFORDERNIS	8
3.1. Planungsleitsätze	8
3.2. Planungsanlass	8
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	9
4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	9
4.2. Bestandssituation	9
4.3. Siedlungsstruktur	10
4.4. Nutzungsbereiche	10
4.5. Verkehrliche Erschließung	11
4.6. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	11
4.7. Landespflegerische Situation	12
4.8. Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	12
4.9. Archäologie	12
4.10. Nachrichtliche Übernahmen	12
4.10.1. Denkmalschutz - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege	13
4.10.2. Übergabeschacht - Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“	13
4.10.3. Vorbehalts- und Vorranggebiete - Planungsgemeinschaft Westpfalz	13
4.10.4. Telekommunikationslinien - Deutsche Telekom Technik GmbH	13
4.10.5. Versorgungseinrichtungen - Pfalzwerke Netz AG	13
4.10.6. Bodenschutz / Altlasten - Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern	13
5. PLANINHALT	15
5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN	19
6.1. Bürgerbeteiligung	19
6.2. Behördenbeteiligung	19

7. ABWÄGUNG	20
8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	21
8.1. Auswirkungen auf die Umwelt	21
8.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	21
9. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN	22
10. REALISIERUNG	23
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	24

1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Sippersfeld beabsichtigt durch Schaffung des Baurechtes über die Aufstellung eines **Bebauungsplanes der Innenentwicklung** im Bereich des Pfrimmerhof (FlurStNrn.: 1972/3, 1972/4, 1974, 1976, 1988, 2104, 2104/2 und 2105 sowie Teile der Flurstücke 778/2, 778/6, 891/10, 1970 und 1972/1, 2100 und 2112) die künftige städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Bestandsfestschreibung bauplanungsrechtlich zu sichern.

Die **Gesamtgröße des Plangebietes** beträgt **ca. 2,9 ha** (29.067 m²) hiervon entfallen 6.168 m² auf Mischgebietsflächen (N1 1.311 m², N2 448 m², N3 518 m²), 15.990 m² auf Sonderbauflächen „Reitanlage“ (N4 750 m²), 2.190 m² auf Verkehrsflächen, 1.709 m² auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (1.436 m² Parkflächen und 273 m² Wirtschaftsweg), 518 m² Private Grünflächen und 2.492 m² Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Die Erschließung erfolgt über die bestehende örtliche Verkehrsfläche.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ist grundsätzlich gegeben, da nur sehr geringfügig „Außenbereichsflächen“ einbezogen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfrimmerhof“ der Ortsgemeinde Sippersfeld sollen für den Geltungsbereich die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Es handelt sich um die Bestandsüberplanung (Innenbereich § 34 BauGB) eines dörflich geprägten Ortsteils.

Ziel ist die Sicherung und die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der dörflich geprägten Baustrukturen in Ortsrandlage innerhalb des Geltungsbereiches durch die:

- Definition der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ)
- Regelungen zum Versiegelungsgrad der Grundstücke
- Definition der zulässigen Gebäudehöhen (absolute Gebäudehöhen oder Geschossigkeit)
- Vorgaben zur Grün- und Freiraumgestaltung
- Vorgaben zu Dachformen und Dachaufbauten (örtliche Bauvorschriften)

Grundsätzliches Ziel ist es, die Festsetzungen des B-Plans nicht ausufernd, sondern zielgerichtet und möglichst „schlank“ zu halten.

Bei dem Baugebiet handelt es sich, wie bereits erwähnt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und trägt somit dem allgemeinen Planungsgrundsatz „Innen vor Außenentwicklung“ Rechnung.

Der Bebauungsplan „Pfrimmerhof“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfrimmerhof“ der Ortsgemeinde Sippersfeld umfasst die Flurstücke mit den FIST-Nrn.: Parzellen 1972/3, 1972/4, 1974, 1976, 1988, 2104, 2104/2 und 2105 und 778/2, 778/6, 891/10, 1970, 1972/1, 2100 sowie 2112 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 22.06.2021 vom Rat der Ortsgemeinde Sippersfeld beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 28.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

Landesentwicklungsprogramm / Regionaler Raumordnungsplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist die Ortslage Sippersfeld als Siedlungsfläche dargestellt. Der Teilbereich Pfrimmerhof ist als angrenzendes Vorbehaltsgebiet für die Erholung und den Tourismus (G 25) sowie als Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (Z 15) entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgelegt (vgl. Abb. 1).

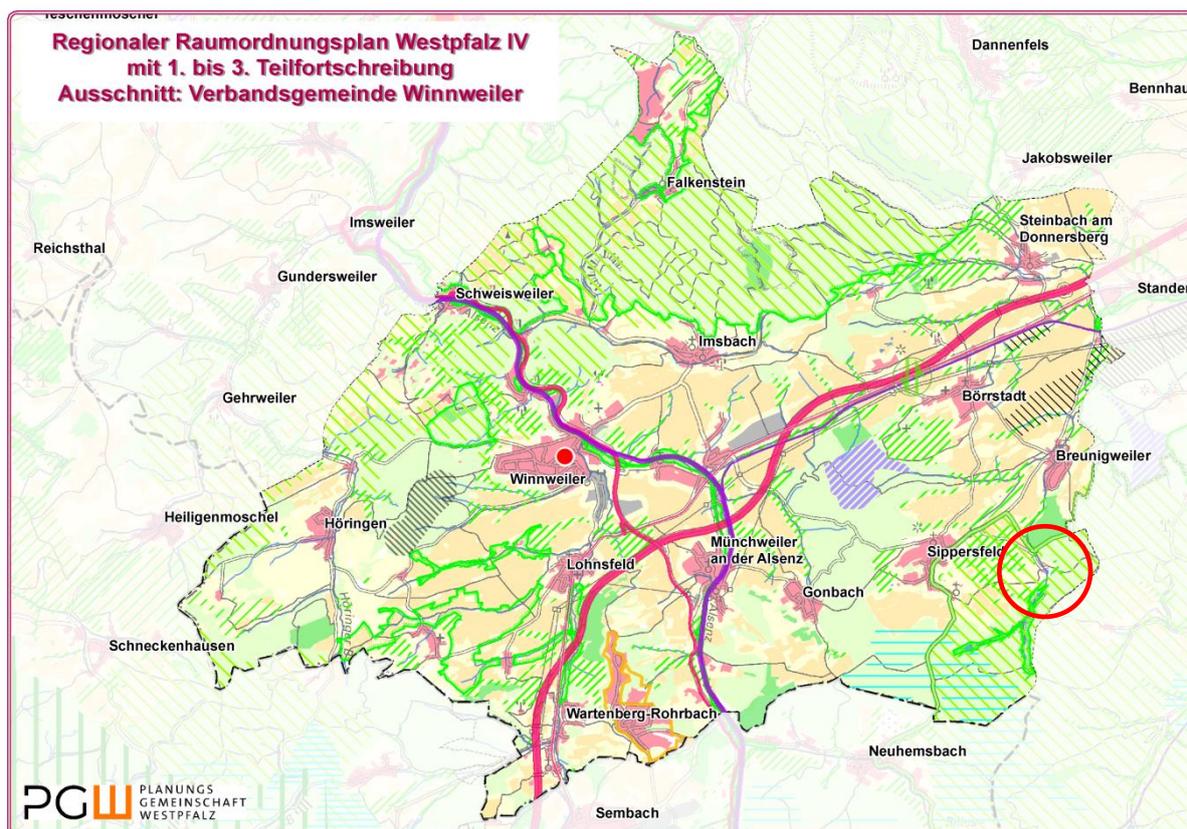


Abbildung 1: Auszug RROP IV, VG Winnweiler, Quelle: PG Westpfalz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Annexe Pfrimmerhof der Ortsgemeinde Sippersfeld und wird nicht durch im RROP IV Westpfalz dargestellte Vorranggebiete überlagert. Es sind daher keine Konflikte mit Darstellungen, Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung zu erwarten.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfrimmerhof“ der Ortsgemeinde Sippersfeld im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bereits als Misch- und Sonderbauflächen dargestellt. Auch die angrenzenden Flächen sind als Mischbauflächen sowie als Sondergebiet Campingplatz Pfrimmertal dargestellt (vgl. Abb. 2).



Abbildung 2: Auszug Fortschreibung Flächennutzungsplan VG Winnweiler (Teilplan Sippersfeld), Stand 11/2020, Quelle: Vorentwurf FNP, BBP Stadt- und Landschaftsplanung - Freie Stadtplaner Part GmbH

Daher ist der Flächennutzungsplan, in Abhängigkeit des Verfahrensstandes der Gesamtfortschreibung, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1. Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan „Pfrimmerhof“ soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Entwicklung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Aufgrund der bereits beschriebenen Lage des Baugebiets im Innenbereich und der damit verbundenen Möglichkeit eine Bestandssicherung der bestehenden Bebauung zu erreichen, sind in diesem Verfahren keine grundsätzlichen Planungsvarianten sinnvoll.

3.2. Planungsanlass

Ziel der Planung ist zum einen die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung des aktuellen Bestandes und zum anderen die städtebauliche Einordnung des Raumes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfrimmerhof“ wird erstmalig Planrecht geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfrimmerhof“ wurde erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, bisher bereits baulich genutzte Flächen hinsichtlich der Ausnutzung zu optimieren und gleichzeitig die Innenbereichsflächen funktional und gestalterisch in geordneter Form künftigen Nutzungen zuzuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung im Sinne der Bestandssicherung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung
2. Kosten- und flächensparende Erschließung
3. Städtebauliche Integration des Plangebietes in die örtliche Situation (Bauweise, Höhenentwicklung)
4. Ableitung Abwasser im Trennsystem; zentrale, breitflächige Versickerung der Niederschlagswässer
5. Reduzierung des Erschließungsaufwands; ortsgerechter Straßenausbau

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4.3. Siedlungsstruktur

Der Bestand der örtlichen Bebauung zeichnet sich im Wesentlichen durch eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern und Hausgruppen aus. Geprägt wird die Siedlungsstruktur in diesem Bereich von Sippersfeld durch die bestehende Bebauung entlang der Kreisstraße K42 und insbesondere durch die denkmalgeschützte Hofanlage des „Hetschhofes“.

4.4. Nutzungsbereiche

Der nachfolgenden Darstellung sind folgende Nutzungsbereiche zu entnehmen:

- Mischgebiet N1, N2 (Hetschhof)
- Mischgebiet N3 (Bebauung an der K42)
- Sondergebiet „Reitanlage“ (N4)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“ für südlich angrenzende Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen



Abbildung 4: Entwurf Bebauungsplan

4.5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Kreisstraße K42 mit Anschluss an die L394 angebunden. Im Buslinienverkehr ist das Plangebiet nicht direkt erreichbar; die nächste Haltestelle befindet sich in der Ortsmitte von Sippersfeld / Amtsstraße. Der südwestlich des Plangebiets verlaufende Wirtschaftsweg bleibt bestehen und eignet sich als zusätzliche Erschließung. Die innere Erschließung des Plangebiets konzentriert sich auf befestigte Wege- und Hofflächen zwischen den Gebäuden.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen wird im Bedarfsfall im Rahmen künftiger Ausführungsplanungen konkretisiert.

4.6. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss des Gebietes an das örtliche Wasserversorgungsnetz der Verbandsgemeindewerke Winnweiler über den Wasserhochbehälter Breunigweiler gesichert.

Sonstige Versorger:

Im Zuge der weiteren Planung werden die sonstigen Versorger (z.B. Strom, Breitband etc.) an die vorhandenen Leitungsnetze der unterschiedlichen Versorger angebunden und unterirdisch verlegt.

Abwasserbeseitigung:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Schmutzwasser:

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Kläranlage Breunigweiler ist von der Reinigungsleistung her so ausgelegt, dass das Abwasseraufkommen in der Kläranlage behandelt und gereinigt werden kann.

Oberflächenwasser:

Die Oberflächenentwässerung ist über eine breitflächige Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen des Geltungsbereiches bereits gegeben. Hierunter versteht man beispielsweise die Entwässerung von Garagen- und Dachflächen über Regenrohre in das anstehende Gelände, aber auch in einen Folienteich oder Zisterne mit breitflächigem Überlauf.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass der Abfluss von der Fläche nicht wesentlich erhöht wird; ein Ausgleich der Wasserführung gemäß LWG Rheinland-Pfalz wird deshalb nicht gefordert werden. Insbesondere wird auch das auf den Straßen anfallende Regenwasser, ebenso wie die Niederschlagswässer der Bauflächen, sofern diese nicht auf den Grundstücken zurückgehalten werden, den Versickerungsflächen zugeleitet.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser kann z. B. für die Gartenbewässerung zunächst zurückgehalten werden, ein Notüberlauf ist an die Sammelleitung, die zur zentralen Versickerungsfläche führt, anzuschließen.

4.7. Landespflegerische Situation

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Daher kann von einer Umweltprüfung und der damit einhergehenden Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind auch im Verfahren gem. 13 a BauGB zu beachten. Die Freistellung innerhalb des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung (und in ihrer Folge des Umweltberichts) sowie von den naturschutzrechtlichen, durch Flächenverlust begründeten Ausgleichsmaßnahmen bedeutet nicht, dass auf den Artenschutz verzichtet werden kann.

Beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ziehen in der Regel keinen Umweltbericht, d.h. keine dezidierte Umweltprüfung der Schutzgüter (z.B. Boden, Luft, Fauna, Landschaft) und keine Kompensationspflicht nach sich.

Davon ausgenommen sind artenschutzrelevante Tatbestände, die europarechtliche Vorgaben berühren (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie, Vogelschutzrichtlinie):

Insbesondere Vorkommen von „streng geschützten“ Arten (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten der Vogelschutz-RL) die unter § 44 BNatSchG fallen, sind zu prüfen. Das BauGB § 13 a Abs.1 letzter Satz bestimmt explizit die Vorprüfung der artenschutzrechtlichen Belange auch im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung.

Im Rahmen der Sicherung der Bestandsbebauung und den zugehörigen Verkehrsflächen werden keine neuen Eingriffe in Form von Flächenversiegelungen oder Baumfällungen begründet (auch keine aufwertenden Eingriffe).

Das Plangebiet wurde am 29.07.2021 sowie am 10.11.2021 begangen; es konnten keine Einschränkungen zu Lebensraumstrukturen und zur möglichen Betroffenheit des Artenschutzes festgesellt werden. Unter Berücksichtigung der Bestandsüberplanung treten keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ein. Die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht realisierbar.

4.8. Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Es liegen keine Erkenntnis zu Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

4.9. Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

4.10. Nachrichtliche Übernahmen

4.10.1. Denkmalschutz - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege

Entsprechend dem Denkmalverzeichnis des Landkreises Donnersbergkreis sind der Pfrimmerhof 1/2 und 3 als bauliche Gesamtanlage mit übergeordnetem Funktionszusammenhang gem. § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz als Kulturdenkmal geschützt. Die Hofanlage stammt aus dem 18. / 19. Jahrhundert und setzt sich aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der Toranlage und Nebengebäuden sowie der Hetsch-Mühle zusammen.

4.10.2. Übergabeschacht - Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“

Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich die Abnahmestelle des Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz zu Wasserversorgung. Diese ist zeichnerisch in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme zu berücksichtigen.

4.10.3. Vorbehalts- und Vorranggebiete - Planungsgemeinschaft Westpfalz

Das Plangebiet wird im RROP Westpfalz IV insbesondere als sonstige Freifläche (Landwirtschaftliche) und als Siedlungsfläche dargestellt. Das südliche Plangebiet tangiert ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus gem. Grundsatz G 25: Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus ist bei allen raumbeanspruchenden Maßnahmen darauf zu achten, dass die landschaftsgebundene Eignung dieser Räume für Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Bei der Reitanlage handelt es sich um einen gem. § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten zulässigen landwirtschaftlichen Betrieb, der mit den Grundsätzen von Erholung und Freizeit vereinbar ist.

Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an angrenzende Vorranggebiete regionaler Biotopverbund (Ziel Z 15). Innerhalb dieser Vorranggebiete sind nur Vorhaben und Maßnahmen zulässig, die mit der Vorrangfunktion auf Dauer vereinbar sind und er Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes dienen. Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Vorranggebiete des regionalen Biotopverbundes sind aufgrund der Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer Bestandsfestschreibung, keiner Überlagerung von Flächen des Vorranggebiets, keiner baulichen Veränderung des Bestandes sowie potentieller Änderungen akustischer oder optischer anthropogener Emissionen, ebenfalls nicht zu erwarten.

4.10.4. Telekommunikationslinien - Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekommunikationslinien werden zeichnerisch als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung berücksichtigt.

4.10.5. Versorgungseinrichtungen - Pfalzwerke Netz AG

Die im Plangebiet sowie im Nahbereich befindlichen Mittelspannungs-, Niederspannungsfreileitungen und Leuchten der Straßenbeleuchtungsanlage werden zeichnerisch als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung berücksichtigt.

4.10.6. Bodenschutz / Altlasten - Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern

Die Altablagerungen Reg.Nr. 33306071-0208/000-00 (Altablagerungsstelle Sippersfeld an der K 42) im Plangebiet sowie RegNr. 33306071-0209/000-00 (Altablagerungsstelle Sippersfeld

Brunnenrech) angrenzend an das Plangebiet werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Altablagerungsstelle Sippersfeld an der K 42 wurde bei der Erfassungsbewertung als nicht altlastenverdächtig eingestuft; die Ablagerungsstelle Sippersfeld Brunnenrech mit Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfällen hingegen als altlastenverdächtig.

5. PLANINHALT

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) sowie gem. § 11 BauGB als Sondergebiet „SO – Reitanlage“ festgesetzt.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI) des Geltungsbereiches sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, sind in den Mischgebieten innerhalb des Plangebietes nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet neben der Wohnnutzung weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zu ermöglichen bzw. zu sichern. Nutzungen wurden ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass z.T. flächenintensive und u.U. auch konflikträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen und letztlich auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen, wobei auch insbesondere auf die örtlichen Gegebenheiten in unmittelbarer Nachbarschaft einzugehen ist.

Insgesamt betrachtet, werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebiets (§ 6 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Im Bebauungsplangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ festgesetzt. In diesem Teilbereich des Geltungsbereiches sollen der Reitanlage zugeordnete Gebäude und Anlagen für die Unterbringung, die Pflege, das Training und die freie Bewegung der Pferde, ergänzende Einrichtungen gemäß der Zweckbestimmung zugelassen werden.

Die folgende Auflistung erläutert, was unter den verschiedenen Einrichtungen und Anlagen im Wesentlichen zu verstehen ist:

- Einrichtungen und Anlagen für die Unterbringung der Pferde, z. B. Pferdeställe
- Einrichtungen und Anlagen für die Pflege der Pferde, wie Funktionsräume z.B. Sattelkammer
- Einrichtungen und Anlagen für das Training der Pferde
- Anlagen für die freie Bewegung der Pferde
- Ergänzungseinrichtungen und -anlagen, z.B. Funktionsgebäude, -räume und -anlagen, wie Umkleiden, Sanitäranlagen, Lager, Werkstatt, Büros, Aufenthalts- und Schulungsräume oder Nebenanlagen wie dauerhafte und temporäre Pkw- und Anhänger-Stellplätze sowie Mistlager und -plätze

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist innerhalb der Teilflächen N 1 bis N 3 mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer besseren Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Für das Plangebiet gilt die maximal zulässige Bauhöhe gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone.

In dem mit N 1 gekennzeichneten Teilbereich ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m Höhe und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. Es handelt sich hierbei um Grundstücke in direkter Ortsrandlage und es soll hier eine städtebauliche Abstufung der Höhenentwicklung in Verbindung mit der Wirkung der Gebäude aufgrund der Dachlandschaft erfolgen.

In dem mit N 2 und N 3 gekennzeichneten Teilbereichen ist aus städtebaulichen Gründen eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m und 9,50 m Firsthöhe zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe im N4 gekennzeichneten Teilbereich liegt bei 5,00 m, die Firsthöhe bei 9,50 m.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante des angrenzenden fertigen Geländes im Mittel der Gebäudelänge -tiefe.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 1,2 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen i.V.m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen bzw. der maximal zulässige Grundfläche für Gebäude in N 4 berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unverhältnismäßig großer Baukörper bzw. Baustrukturen in der Ortsrandlage.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die für das Plangebiet festgesetzten Bauweisen können der Planzeichnung entnommen werden. In dem mit N 1 gekennzeichneten Teilbereich ermöglicht die abweichende Bauweise (a) Gebäude mit einer Länge von bis zu 65,00 m, entsprechend dem denkmalgeschützten Bestand.

In dem mit N 2 und N 3 gekennzeichneten Teilbereichen wurde ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt um den vorhandenen Hofstrukturen der Bebauung Rechnung zu tragen. Dies wird noch durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Hausgruppen unterstrichen.

Die offene Bauweise wird im mit N 4 gekennzeichneten Teilbereich festgesetzt, um im Bereich des Sondergebietes Reitanlage den vorhandenen baulichen Strukturen Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um eine bauliche Nutzung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen, versiegelten und bebauten Flächen herzustellen. Diese Festsetzung wurde getroffen um gegebenenfalls neu zu errichtende Stellplätze und Garagen Rechnung zu tragen.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Plangebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (siehe auch Kapitel 5.1 Punkt Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen) i.V.m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Bebauung angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Daher werden bei den Bauvorhaben folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten
- Fassadengestaltung
- Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine homogene Dachlandschaft zu erreichen, die sich der ortstypischen Bebauung anpasst und gleichzeitig die Möglichkeit einer modernen Architektur bewirkt. In Bezug auf eine eventuelle Nutzung der Dachfläche mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ist die Zulässigkeit geregelt. Für Garagen wurde die Zulässigkeit von Flachdächern insbesondere aus Gründen der Wirtschaftlichkeit getroffen.

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren, welches bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Anwendung findet, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Dementsprechend wird in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

6.1. Bürgerbeteiligung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Offenlage des Bebauungsplanes „Pfrimmerhof“ die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit den Textfestsetzungen und zugehöriger Begründung erfolgte in der Zeit vom 09.03.2022 bis zum 11.04.2022. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt (Winnweiler Rundschau - WiRu), Ausgabe vom 02.03.2022.

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 09.03.2022 bis zum 11.04.2022, nach Antrag auf Verlängerung bis zum 13.04.2022 in der Verbandsgemeinde Winnweiler stattfand wurden **zwei Stellungnahmen** der betroffenen Öffentlichkeit zur Planung abgegeben. Entsprechend der Übersichtsliste der Tischvorlage zur Abwägung zum Eingang sind die Stellungnahmen im Anhang B zur Tischvorlage beigefügt; dieser liegt der VG-Verwaltung vor.

6.2. Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 02.03.2022 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Von den mit Schreiben vom 02.03.2022 beteiligten Behörden gingen bis zum 16.05.2022 nach Antrag auf Verlängerung bzw. der Sitzung des Ortsgemeinderats am 19.05.2022 insgesamt **42 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Pfrimmerhof“ ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **14** Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht; Originalstimmungen siehe Anhang A der Tischvorlage zur Abwägung, diese liegt der VG-Verwaltung vor.
- Wie in der Übersichtsliste der Tischvorlage (vgl. Anhang der Begründung) dokumentiert, hatten **zwei Stellungnahmen** Hinweise und Anregungen zum Inhalt, die **nicht abwägungsrelevant sind**, da diese allgemeine Hinweise beinhalten bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen oder aber rein redaktionelle Anmerkungen beinhalten.
- Anregungen bzw. Bedenken wurden von **zwei Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange** vorgebracht,
- **24** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten weder Hinweise oder Anregungen, noch Bedenken vorzubringen (vgl. Übersichtsliste Eingang der Stellungnahmen).

7. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs.5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die Erhaltung der dörflichen Struktur der Annexe des Pfrimmerhof,
- die Erhaltung und Entwicklung bestehender Nutzungsstrukturen,
- die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Sicherung wirtschaftlicher und kultureller Nutzungseinheiten und nachhaltiger Folgenutzungen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- Soziale Belange.

Zu Einzelpositionen der zu berücksichtigenden Belange, insbesondere der nachrichtlichen Übernahmen sowie zur Übernahme von Festsetzungsvorschlägen zum Natur- und Artenschutz sowie die Aufnahme von Hinweisen zu den Textfestsetzungen und die redaktionelle Aspekte der Überarbeitung der Textteile wird auf die Tischvorlage zur Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates Sippersfeld am 19.05.2022 verwiesen (vgl. Anhang der Begründung).

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits dargelegt gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das vereinfachte Verfahren Anwendung findet, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im vorliegenden Fall der Bestandsicherung der bestehenden Bebauung sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Weiterhin wurden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sich auf den Erhalt des Gesamterscheinungsbildes positiv auswirken.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten vor. Natura 2000 – Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch das bauleitplanerische Ziel der Sicherung der städtebaulichen Strukturen im Bereich des Pfrimmerhofes werden auch gleichzeitig die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse dauerhaft gesichert.

9. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben aus der CAD – Bearbeitung des Entwurfes stammen.

Fläche	Größe
Sonderbauflächen	15.990 m ²
Ordnungsbereich N4	davon 750 m ²
Mischbauflächen	6.168 m ²
Ordnungsbereich N1	davon 1.311 m ²
Ordnungsbereich N2	davon 448 m ²
Ordnungsbereich N3	davon 518 m ²
Verkehrsflächen	2.190 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkflächen	1.436m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	273 m ²
Private Grünfläche	518 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.492 m ²
	29.067 m ²

10. REALISIERUNG

Durch den Bebauungsplan wurde eine Bestandssicherung aufgestellt. Die Realisierung von Ausbaumaßnahmen sind im Bedarfsfall durch die zu erstellende Ausführungsplanung zu sichern. Die Realisierung privater Vorhaben können auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Bedarfsfall erfolgen.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Sippersfeld entstehen bei der Umsetzung der Planung außer den Kosten der Bauleitplanung keine Kosten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 01.06.2022

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)