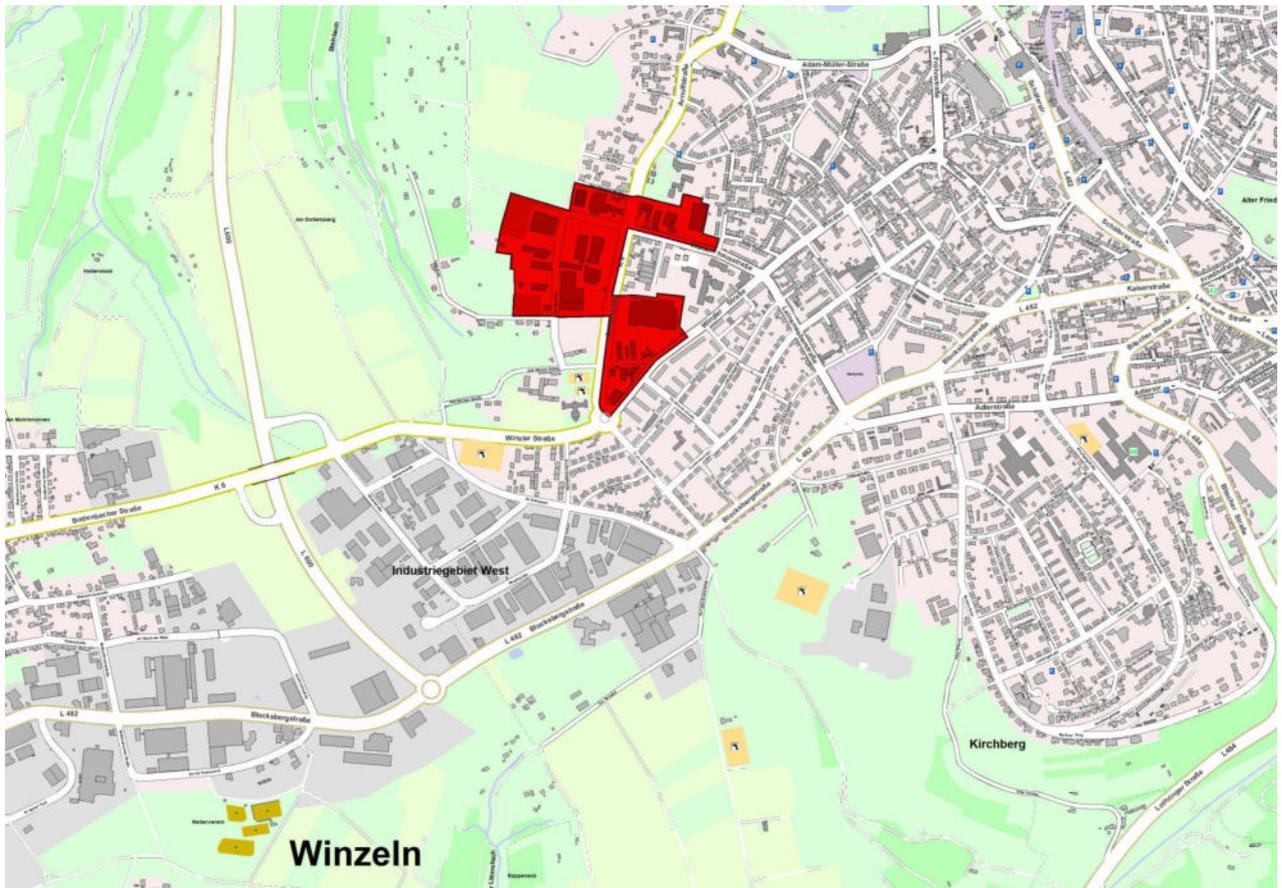




Stadt Pirmasens

Bebauungsplan P 204

„Arnulfstraße - Waisenhausstraße“



Begründung

Planfassung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stadtplanungsamt Pirmasens

Stand: 23.02.2024

Inhaltsverzeichnis

I Rechtsgrundlagen.....	4
II Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung	6
1 Beschreibung des Plangebiets	6
1.1 Lage, Größe und Geltungsbereich	6
1.2 Bestehendes Bauplanungsrecht	7
1.3 Bebauungsplanverfahren	7
2 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung	7
2.1 Planungserfordernis	7
2.2 Planungsziele	8
2.3 Planungs- und Standortalternativen	8
3 Übergeordnete Planungen und sonstige städtebaulichen Konzepte.....	9
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz	9
3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz.....	10
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.3 Einzelhandelskonzept	11
3.3.1 Einstufung des Plangebiets nach dem Zentrenkonzept	11
3.3.2 Entwicklungsziele für das Plangebiet.....	12
3.3.3 Umgang mit Bestandsbetrieben im Plangebiet	13
4 Gegebenheiten im Plangebiet	13
4.1 Nutzungen und bauliche Anlagen im Bestand	13
4.2 Umweltrelevante Nutzungen im Plangebiet	14
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4 Stellplätze und Garagen	18
5.5 Nebenanlagen	18
5.6 Verkehrsflächen	18
5.7 Anlagen der Ver- und Entsorgung	18
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
5.9 Bepflanzungen und Pflanzflächen	19

6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
6.1	Bevölkerungsversorgung und Wirtschaft	19
6.2	Natur und Landschaft	19
6.3	Verkehr	20
6.4	Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung	20
6.5	Wohn- und Arbeitsverhältnisse	20
6.6	Planverwirklichung	20
6.7	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	20
6.8	Kosten und Flächenbilanz	20
7	Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung.....	21
7.1	Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde	21
7.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	21
7.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21
7.4	Beteiligung der Nachbargemeinden	21
7.5	Beteiligung der Naturschutzverbände	22
III	Umweltbericht.....	23
IV	Verfahrensvermerke	82

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 I 1554 (BBodSchV). Sie ist gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser V am 1.8.2023 in Kraft getreten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist.

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 88) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), das zuletzt durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413) geändert worden ist.

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 06. 03.2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 11 der Verordnung vom 20. Juli 2023 (BGBl.2023 I Nr. 199).

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) Neufassung TA Luft vom 18.08.2021 (GMBI 2021 Nr. 48–54, S. 1050), Veröffentlichung mit Rechtskraft am 01.12.2021.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503) geändert am 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin

II Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung

1 Beschreibung des Plangebiets

1.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Pirmasens, umfasst ca. 14 ha und ist nahezu vollständig baulich genutzt. Es erstreckt sich von der im Norden gelegenen Otto-Heinrich-Straße und Kreuzung Arnulfstraße/Waisenhausstraße zur südlich gelegenen Winzler Straße und wird von Nord nach Süd von der Arnulfstraße durchquert. An das Plangebiet grenzen im Norden gemischte Nutzungen, im Westen landwirtschaftliche bzw. Außenbereichsflächen, südlich und östlich überwiegend Wohnnutzungen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ ist der Abbildung 1, die davon erfassten Grundstücke können Tabelle 1 entnommen werden.

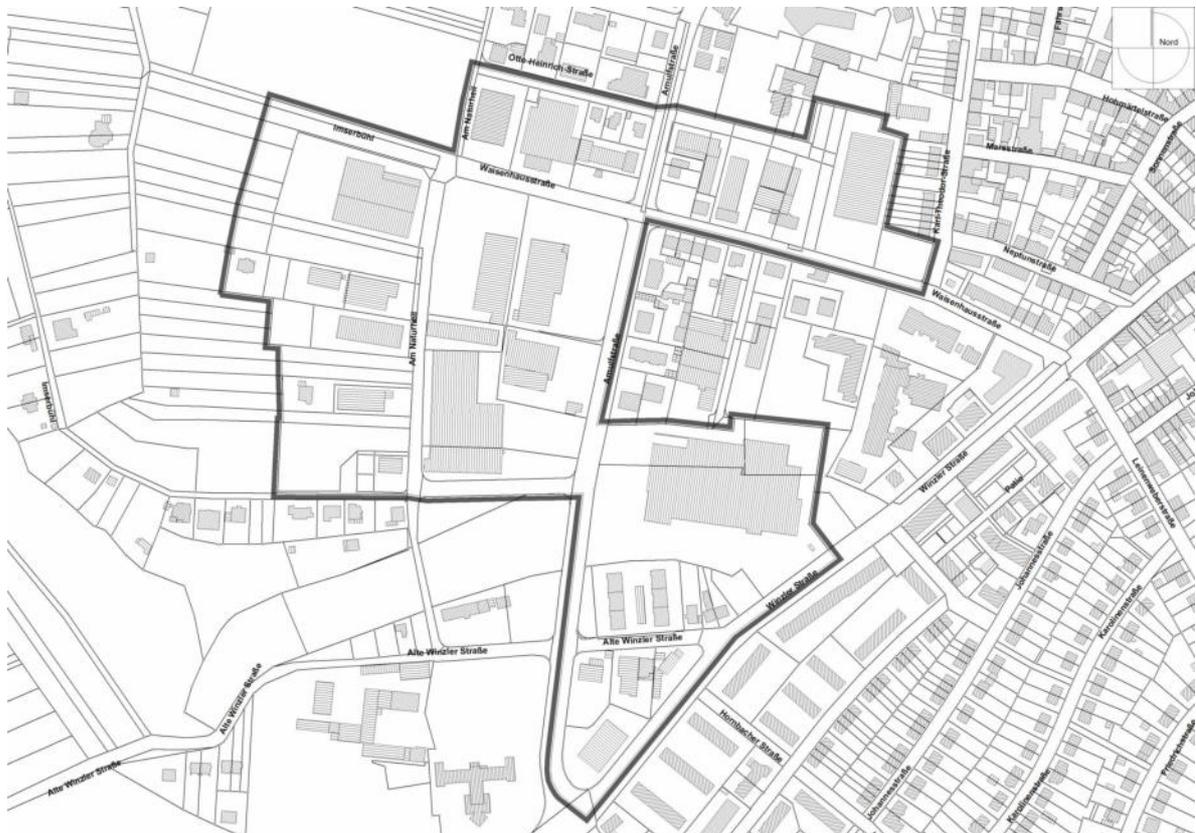


Abbildung 1: Geltungsbereich P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“

Gemarkung	Flur-Nr.
Pirmasens	3332/1, 3334/1, 3336, 3336/1, 3336/2, 3339, 3339/2, 3339/6, 3339/7, 3339/8, 3339/9, 3339/11, 3339/12, 3339/13, 3339/14, 3339/15, 3339/17, 3340/1, 3340/2, 3340/3, 3340/4, 3342/2 (Teilfläche), 3342/4, 3342/5, 3342/6, 3342/9 (Teilfläche), 3342/10 (Teilfläche), 3343, 3343/1, 3346/5, 3346/11, 3346/12, 3346/13, 3346/19, 3346/21 (Teilfläche), 3351/1, 3352/4 (Teilfläche), 3352/5 (Teilfläche), 3353 (Teilfläche), 3353/4 (Teilfläche), 3356/1, 3359/3, 3376/7, 3376/8, 3376/15, 3376/16, 3385/12, 3385/13, 3385/14, 3385/15, 3395/7, 3395/8, 3395/9, 3395/10 (Teilfläche), 3395/11, 3397/1, 3397/2, 3399 (Teilfläche), 3401/4, 3401/5, 3402/1 (Teilfläche), 3403/1 (Teilfläche), 3404/2, 3404/3, 3407/2, 3407/3, 3407/4, 3407/5, 3407/6, 3409/2, 3409/3, 3409/4 (Teilfläche), 3412/1, 3412/2, 3412/3 (Teilfläche), 3413 (Teilfläche), 3413/1, 3414 (Teilfläche), 3415 (Teilfläche), 3417 (Teilfläche), 3418 (Teilfläche), 3836/13, 3836/14, 3836/15 (Teilfläche), 3836/17 (Teilfläche), 4162/3, 4162/4, 4162/5, 4164/4, 4170/2, 4170/3, 4170/8, 4170/9, 4170/10, 4177/17, 4178/4 (Teilfläche), 4178/6, 4178/8 (Teilfläche),

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ (Stand: 02/2024)

1.2 Bestehendes Bauplanungsrecht

Im Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan P 181 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ rechtskräftig. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgte am 06.07.2009 und die Bekanntmachung am 18.07.2009. Es werden Gewerbegebiete, Sondergebiete, Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des P 181 ist mit dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ nahezu identisch, lediglich im Westen wird das Plangebiet um eine Arrondierungsfläche erweitert. Parallel zum Aufstellungsverfahren des P 204 wird das Aufhebungsverfahren des P 181 durchgeführt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan P 201 „Winzler Straße – Waisenhausstraße - Änderung1“ an, welcher Wohngebiete festsetzt. Im Übrigen sind die angrenzenden Gebiete nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans P 204 ist das zweistufige Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans P 204 erfolgt das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans P 181.

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

2.1 Planungserfordernis

Die Stadt Pirmasens ist gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Ein wesentlicher Aspekt der Stadtentwicklung ist daher die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und bereits erschlossenen Gewerbe- und Mischbauflächen. Für Gewerbebetriebe sind in Pirmasens nur

wenige geeignete Flächen kurz- und mittelfristig verfügbar, die aber den im aktuellen Entwicklungskonzept „Gewerbe- und Industrieflächen für die Region Südwestpfalz“ für Pirmasens prognostiziertem zukünftigen Bedarf nicht decken. Umso wichtiger ist die Sicherung der vorhandenen Flächen und deren Anpassung an aktuelles Baurecht. Daher werden Bebauungspläne entsprechend der aktuellen Gegebenheiten und hinsichtlich des tatsächlichen Bestands regelmäßig aktualisiert, um für die ansässigen Betriebe Rechtssicherheit zu schaffen. Im Zusammenhang dieser Überplanung zur Aktualisierung des Baurechts bietet sich eine kleine Arrondierung im Bereich des Gewerbegebiets an.

Das Gebiet muss außerdem hinsichtlich der landesplanerischen Zielsetzung aktualisiert werden. Dabei spielt die Anpassung an das Landesentwicklungsprogramm LEP IV mit der Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel eine Rolle: für bereits bestehende Einzelhandelsagglomerationen und auch relevante großflächige Solitärstandorte fordert das LEP IV die Ausweisung als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel.

Nicht zuletzt liegt ein Augenmerk auf dem Erfordernis der Einzelhandelssteuerung durch die Vorgaben des aktuellen Einzelhandelskonzepts (EHK) 2017. Das EHK verfolgt sowohl die Stärkung der Innenstadt als auch die Sicherung der wohnortnahen Versorgung, u.a. durch die Beschränkung peripherer Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf den dort befindlichen Bestand. Bislang wurden mehrere Bebauungspläne zur Umsetzung des EHK überarbeitet und beschlossen. Auch der Standort des Geltungsbereichs wird im EHK als Bereich definiert, der bauplanungsrechtlich aktualisiert werden soll.

2.2 Planungsziele

Hauptziele der Planaufstellung sind die Anpassung an die Vorgaben der Landesplanung, die Sicherung von Flächen im Plangebiet für die gewerbliche und gemischte Nutzung, also dem verträglichen Miteinander von Gewerbe, Handwerk und Wohnen, die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts sowie die Aktualisierung und Anpassung an aktuelles Baurecht (Baunutzungsverordnung 2017).

Die Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebieten im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans P 181 erfolgte schon mit dem Ziel der Sicherung bestehender Bauflächen für Gewerbebetriebe, dies soll auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans P 204 erfolgen. In diesem Zusammenhang wird am westlichen Gebietsrand eine kleine Arrondierungsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen. Die bereits mit Einzelhandelsbetrieben belegten Flächen im Plangebiet, welche durch den Bebauungsplan P 181 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, sollen entsprechend der landesplanerischen Vorgaben als Sondergebiet ausgewiesen werden. Der Standort Arnulfstraße/ Waisenhausstraße soll in Richtung nicht innenstadtrelevanter Sortimente entwickelt werden, wobei die vorhandenen und genehmigten innenstadtrelevanten Sortimente im Bestand geschützt sind. Aufgrund der enormen Versorgungsfunktion des Standorts sollen Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahversorgung dauerhaft erhalten werden. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan P 181 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ soll daher aufgehoben werden, um durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans P 204 das Plangebiet an die oben genannten Entwicklungen und Anforderungen anzupassen.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Überplanung eines bereits baulich genutzten Areals handelt, ist das Plangebiet standortbezogen bereits festgelegt. Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anpassung des Bauplanungsrechts an neue rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie die planungsrechtliche Sicherung einer westlich gelegenen Arrondierungsfläche für die gewerbliche Nutzung. Es ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

3 Übergeordnete Planungen und sonstige städtebaulichen Konzepte

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne der Kommunen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV), II. Teilfortschreibung vom 17.03.2015, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012, I. Teilfortschreibung bis III. Teilfortschreibung, sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Folgende maßgeblichen Ziele des Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ sind hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der Raumordnung zu prüfen: Die Sicherung der vorhandenen Bauflächen für die gewerbliche und gemischte Nutzung, Festsetzung von Sondergebieten sowie die Steuerung des Einzelhandels durch Anpassung des örtlichen Planungsrechts an das Einzelhandelskonzept 2017.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Das Planungsziel zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Flächen geht konform mit den Zielvorgaben des LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbeflächen vorrangig genutzt werden soll (Z 52, LEP IV). Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz weist unter dem Leitbild der Entwicklung von Räumen und Standorten dem Mittelzentrum Pirmasens außerdem die Funktion „*Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt*“ zu. In diesem Kontext steht die Sicherung und Weiterentwicklung der Gewerbegebiete in Pirmasens. Der Bebauungsplan P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ trägt zudem dem *städtebaulichen Integrationsgebot* (Z 58, LEP IV) Rechnung, welches die Verwirklichung von Nutzungen des großflächigen Einzelhandels in der Regel nur in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde fordert. Die städtebaulich integrierten Bereiche („Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Dies umfasst auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente. Festlegungen auf gemeindlicher Ebene zu Standorten und Sortimenten sollen aus einem Einzelhandelskonzept abgeleitet werden, was durch die Aufstellung des EHK 2017 erfolgt ist.

Außerdem ist dem *Nichtbeeinträchtigungsgesbot* (Z 60, LEP IV) Rechnung zu tragen, wonach durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Ein wirksamer Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte kann jedoch nicht allein durch den Ausschluss großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten erreicht werden, da mehrere für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (sogenannte Agglomerationen) eine vergleichbare Wirkung haben können. Auf der Ebene der Baugenehmigung kann die Bildung einer Agglomeration in der Regel nicht verhindert werden. Dem ist entsprechend dem *Agglomerationsverbot* in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Z 61, LEP IV). Randsortimente mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind gem. LEP IV auf eine innenstadtverträgliche Größe zu begrenzen (Z 59, LEP IV), i.d.R. auf max. 10 % der Verkaufsfläche.

Für bereits bestehende Einzelhandelsagglomerationen oder aber auch relevante großflächige Solitärstandorte fordert das LEP IV die konsequente Ausweisung als Sondergebiete (SO). Das LEP IV trifft folgende Regelungen zum Umgang mit **bestehenden (Einzelhandels-) Agglomerationen**: *„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand*

festzuschreiben.“ Mit der II. Teilfortschreibung des LEP IV wurde Z 61 in folgender Weise ergänzt: „Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.“ Absatz 2 der Erläuterung zu Z 61 hat folgenden Inhalt: „Es wird unmissverständlich klargestellt, dass Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeitsgrenze von 800 m² überschreitet, raumordnerisch auch wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln sind und für sie damit auch alle einzelhandelsbezogenen Ziele des LEP IV gelten. Für die Annahme einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinn ist die Feststellung eines räumlichen und funktionalen Zusammenhangs erforderlich. Ein Anhaltspunkt dafür ist, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.“

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV weist dem Mittelzentrum Pirmasens als besondere Funktion „Gewerbe (G)“ und „Wohnen (W)“ zu. Diese Standortvorsorgeplanung verfolgt das Ziel, ein ausreichendes und attraktives Flächenangebot für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen zu gewährleisten.

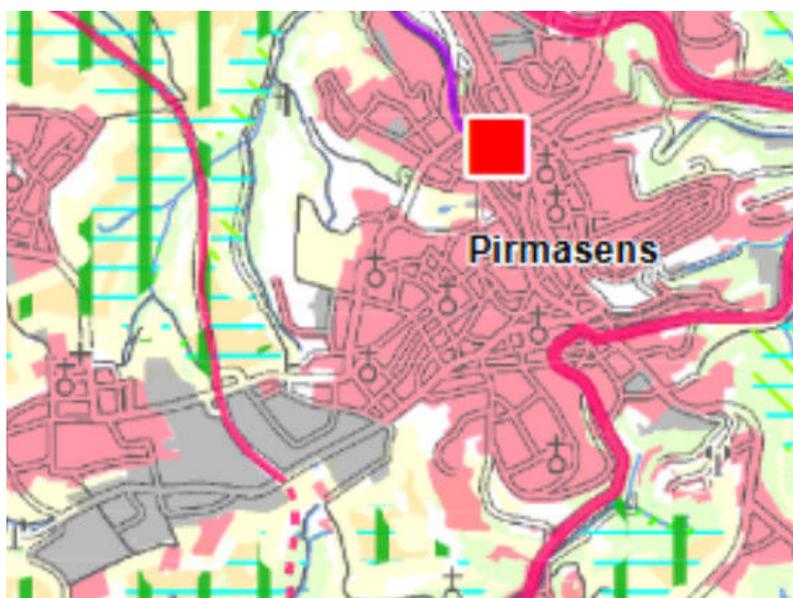


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV

Fazit: Die bereits mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben belegten Flächen im Plangebiet sind als Sondergebiete auszuweisen. Mit der vorliegenden Planung werden bereits vorhandene großflächige Betriebe sowie Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im Bestand festgeschrieben, eine Weiterentwicklung im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente ist nicht vorgesehen. Mit der Ausweisung von Misch- und Gewerbegebieten sowie von Sondergebieten für Nahversorgung und großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel ist die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gewährleistet. Demnach sind die Planungsziele des Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020), rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 28.03.2020, stellt im Planbereich „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Sonderbauflächen für Einzelhandel bzw. Großhandel“ dar. Die Planungsziele zur Aufstellung des Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ entsprechen mit den geplanten Festsetzungen den Darstellungen des rechtswirksamen FNP 2020. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

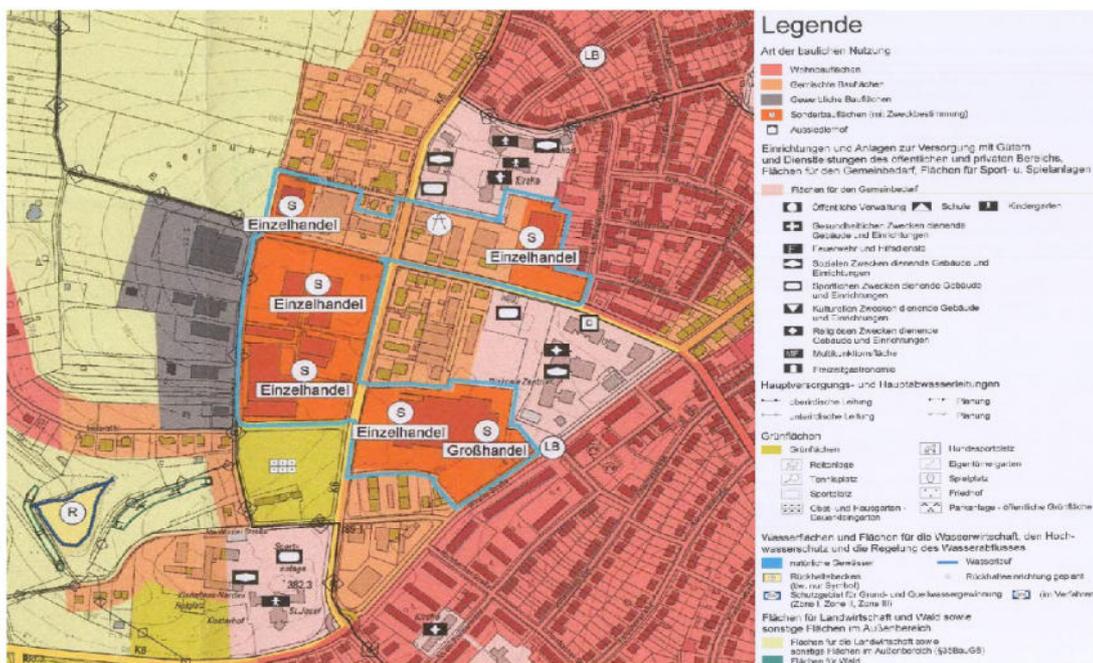


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2020)

3.3 Einzelhandelskonzept

Als Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ließ die Stadt Pirmasens 2017 ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept (EHK), auf Basis des EHK von 2007 und dessen Weiterentwicklung 2011, erstellen. Erhoben wurden alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet nach ihrem Standort, ihren Sortimenten (innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente) sowie ihrer Verkaufsflächengröße.¹ Grundlage für die Bestimmung der innenstadtrelevanten Sortimente in Abgrenzung zu nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (sog. Pirmasenser Liste) im EHK 2017 war also insbesondere die Einzelhandelsanalyse.

3.3.1 Einstufung des Plangebiets nach dem Zentrenkonzept

Nach Analyse und Bewertung der Sortiments- und Angebotsstruktur wurden als Hauptzentrum der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (ZVBI) sowie als Nebenzentren die zentralen Versorgungsbereiche Kirchberg, Ruhbank und Winzeln ermittelt. Darüber hinaus wurden sechs Bestandsstandorte für Lebensmittelversorgung (bestehende Märkte) sowie zwei sogenannte Bestandsstandorte mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ), Zweibrücker Straße Nord und Süd sowie Arnulfstraße/Waisenhausstraße, festgestellt.² Letztere firmierten im EHK 2007 unter der Bezeichnung Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte. Sie zeichnen sich durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung, ein attraktives und kundenorientiertes Parkangebot und nicht zuletzt durch ein attraktives Warenangebot aus. Diese Standorte stärken und sichern die städtische Handelszentralität und haben über ihre lokale Funktion hinaus regionale Versorgungsfunktion.

¹ Markt u. Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens 2017, S. 9.

² Markt u. Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens 2017, S. 50



Abbildung 4: BSZ Arnulfstraße / Waisenhausstraße³

3.3.2 Entwicklungsziele für das Plangebiet

Das EHK 2017 legt auch für den BSZ Arnulfstraße / Waisenhausstraße Entwicklungsziele fest. Einer der Grundsätze des EHK 2017, welches explizit auch für den Planbereich gilt, ist der Erhalt der zentralitätsbildenden Sonder- und Ergänzungsstandorte. Im EHK heißt es dazu, dass der BSZ „(...) ein bedeutender Baustein für die mittelzentrale Funktion der Stadt Pirmasens und der damit verbundenen Kundenbindung im Einzugsbereich (...)“⁴ ist. Allerdings üben diese Standortagglomerationen einen erheblichen Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt aus. Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben, auch völlig unabhängig von der Verkaufsflächengröße, mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten ist daher auszuschließen. Bestehende Betriebe innerhalb des abgegrenzten BSZ mit dem Hauptsortiment Nahversorgung sollen zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion erhalten werden. Außerdem sollen innerhalb der BSZ Flächen für großflächige nicht innenstadtrelevante Sortimente (beispielsweise als mögliche Flächen zur Ansiedlung für die Bedarfslücke im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf⁵) bereitgestellt werden. Zusammenfassend gelten folgende Vorgaben für eine künftige Einzelhandelsentwicklung am Standort:

- keine weitere flächige Ausdehnung des BSZ über die im EHK festgelegte Abgrenzung
- keine Ansiedlung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Beschränkung der Bestandsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment auf die genehmigten Verkaufsflächen und Regelungen bei Nutzungsänderungen
- Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten
- Erhalt bestehender Betriebe mit Hauptsortiment Nahversorgung

Den innenstadtrelevanten Randsortimenten kommt eine besondere Bedeutung zu. „Bei innenstadtrelevanten Randsortimenten muss deren Verträglichkeit mit dem Angebot im ZVB Innenstadt geprüft werden. Sind dabei schädliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt zu

³ ebenda, S. 66

⁴ Ebenda, S. 67

⁵ Markt u. Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens 2017, S. 33

erwarten, muss zwingend eine Verkaufsflächenbegrenzung erfolgen oder der Nachweis der Unbedenklichkeit (landesplanerisches Nichtbeeinträchtigungsgebot) geführt werden.“⁶

3.3.3 Umgang mit Bestandsbetrieben im Plangebiet

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und es bestehen mehrere einzelhandelsbezogene Betriebe und Nutzungen. Im Folgenden werden die im EHK 2017 beschriebenen Entwicklungsziele bezogen auf Bestandsbetriebe dargestellt, um daraus nachvollziehbare Rückschlüsse auf die zu treffenden Festsetzungen im Plangebiet zu ziehen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Bebauungsplan den Betrieben bestandsschützende Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zugestanden werden.

Bestandsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment sowie deren Erweiterung sind für die Standortentwicklung zielführend. Dabei muss im Hinblick auf die innenstadtrelevanten Randsortimente immer eine städtebauliche Bewertung vorgenommen werden. Innenstadtrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben sollen in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig sein, wobei einzelne Randsortimentsgruppen die für Pirmasens strukturprägenden Auslöseschwellenwerte nicht überschreiten dürfen. Ist bei einer Betriebserweiterung im Bereich der innenstadtrelevanten Randsortimente eine negative Auswirkung zu befürchten (auch wenn die sortimentsbezogenen Schwellenwerte im Einzelfall nicht überschritten werden), ist der Nachweis der städtebaulichen Unbedenklichkeit (Stichwort: Nichtbeeinträchtigungsgebot) zu führen unter Berücksichtigung der definierten/abgeleiteten Abwägungsschwellenwerte (...).“

Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen erhalten werden: „Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion in diesem BSZ sollen die Betriebe im Rahmen einer Bauleitplanung innerhalb von festgesetzten Sondergebieten der „Nahversorgung“ mit Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen erhalten werden.“

Für Bestandsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sieht das EHK 2017 am Standort des Bebauungsplans P 204 folgendes vor: „Aufgrund des erheblichen Wettbewerbsdrucks dieser Bestandsbetriebe auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind die vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen (auch bei Nicht-Großflächigkeit) durch entsprechende Bauleitplanung auf ihren Verkaufsflächenbestand festzuschreiben.“⁷

4 Gegebenheiten im Plangebiet

4.1 Nutzungen und bauliche Anlagen im Bestand

Eine Planung im Bestand erfordert auch die Feststellung genehmigter Nutzungen und bestehender baulicher Anlagen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Im nördlichen Geltungsbereich ist das Plangebiet durch eine gemischte Nutzung charakterisiert, neben wohnbaulicher Nutzung sind mehrere Gewerbe- und Handwerksbetriebe, auch Einzelhandelsbetriebe, ansässig. Im mittleren Plangebiet dominieren Einzelhandelsbetriebe und Nahversorger. Hier sind Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter sowie verschiedene Fachmärkte und Sonderpostenmärkte vorhanden. Im westlichen Plangebiet befinden sich gewerbliche Betriebe wie z.B. eine Kartonagenfabrik, eine Gärtnerei, ein KFZ-Betrieb sowie ein Malerbetrieb. Im südlichen Geltungsbereich befinden sich u.a. eine Tankstelle sowie Betriebe des KFZ-Gewerbes sowie Wohnnutzungen.

⁶ ebenda, S. 67

⁷ ebenda, S. 68

4.2 Umweltrelevante Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz, Fachmodul Bodenschutzkataster aufgeführte altlastverdächtige Altablagerung 317 00 000-252 gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), welche Erdaushub, Bauschutt und Munitionsreste aufführt. Eine Gefährdung von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden. Diese Flächen unterliegen daher der bodenschutzrechtlichen Überwachung. Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzes zuständigen Behörde. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich zwei altlastenverdächtige Altstandorte i.S.v. § 2 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), im konkreten Fall eine ehemalige Schuhfabrik und ein ehemaliger Automobilvertrieb. Eine Gefährdung von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden. Diese Flächen unterliegen daher ebenfalls der bodenschutzrechtlichen Überwachung. Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzes zuständigen Behörde.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs weitere, bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen, schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte, Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen die Festsetzungen von Mischgebieten nach § 6 BauNVO, von Gewerbegebieten bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und von Sondergebieten nach § 11 BauNVO. Die Festsetzungen begründen sich wie folgt:

Die **Mischgebiete** dienen den bereits ansässigen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen sowie gleichermaßen dem Wohnen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind unterhalb der Großflächigkeit im Mischgebiet allgemein zulässig. Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment besitzt für die bestehende Verkaufsflächengröße Bestandsschutz. Tankstellen sind wegen ihres Platzbedarfs in den Gebieten MI 1 bis MI 3 unzulässig, im Gebiet MI 4 ist eine Tankstelle im Bestand bereits vorhanden. Die Nähe zu den Wohnnutzungen bedingt auch den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Standort MI 1	Betriebstyp und Sortiment (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	Betreiber (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)
Waisenhausstraße 40-42	1 Fachmarkt für Sonderposten	PicksRaus	genehmigte max. VKFl. insgesamt 680 m ² (BV 0005/2004)

Tabelle 2: Genehmigter Bestandsbetrieb mit Verkaufsflächen und Sortiment im MI 1 (Stand:02/2024)

Das **Gewerbegebiet** dient der Unterbringung von ausschließlich nicht erheblich belästigenden Betrieben, das **eingeschränkte Gewerbegebiet** aus Immissionsschutzgründen der Unterbringung von lediglich nicht wesentlich störenden Betrieben, da im näheren Umfeld Wohnnutzungen vorhanden sind. Auch aus diesem Grund sind Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig, im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie an anderen Standorten in räumlicher Nähe bereits vorhanden sind. Dem gewünschten Schwerpunkt auf eine gewerbliche Nutzung wird zudem

durch den Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) Rechnung getragen. Der Bedarf für diese Anlagen ist im Stadtgebiet anderweitig gedeckt bzw. kann an anderer Stelle gedeckt werden. Angesichts der geringen Größe des Gebiets sollen auch Anlagen für sportliche Zwecke nicht ausnahmsweise ermöglicht werden, um die Flächen für den gewerblichen Bedarf zur Verfügung zu halten. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind unterhalb der Großflächigkeit ausnahmsweise zulässig, Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente in Verbindung mit Gewerbebetrieben sind im Sinne eines „Handwerksprivilegs“ im direkten funktionalen und standörtlichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben innerhalb bestimmter Größenordnungen ebenfalls zulässig. Damit sollen Nutzungen, deren betrieblicher Schwerpunkt die Produktion oder Bearbeitung von Gütern oder auch Dienstleistungen ist, in gewissem Umfang auch der Verkauf dieser Produkte als untergeordnetem Betriebszweig ermöglicht werden. Dies entspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung mit dem ansonsten erwünschten Schuh-Fabrikverkauf (in Pirmasens traditionell vorhanden). Die Verkaufsfläche darf dabei 10% der Größe der Grundfläche des Betriebsgebäudes und insgesamt 200 m² nicht überschreiten. Die Begrenzung auch bezüglich einer maximalen Flächengröße dient dazu, ihnen nicht die Bedeutung bzw. Wirkung eines eigenständigen Einzelhandelsbetriebs, ähnlich eines Fachmarkts, der in dieser Größenordnung beginnt, zukommen zu lassen. Werbeanlagen sind gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nur an der Stätte der Leistung zulässig, also in Verbindung von im Gebiet ansässigen Betrieben. Fremdwerbung wurde im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, da diese regelmäßig dazu führt, die für die Gewerbetreibenden im Gebiet notwendige und zulässige Eigenwerbung (an der Stätte der Leistung) in den Hintergrund zu drängen. Die Belange der Fremdwerbung haben eine geringere Bedeutung als die Werbung der ortsansässigen Betriebe, denn die Werbeanlagen für Fremdwerbung dienen nicht den im Plangebiet ansässigen Betrieben und können die Aufmerksamkeit von diesen sogar ablenken oder zumindest schmälern. Zudem ist eine Häufung bis hin zu qualitativ wenn ansprechender Werbung bei fehlendem Ausschluss nicht zu verhindern bzw. dann kein Instrument zur Steuerung gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen außerdem die Festsetzungen von **Sondergebieten**. Das Plangebiet liegt gemäß der Zentrenstruktur des Einzelhandelskonzepts in einem Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ). Die BSZ verfügen über eine sehr gute verkehrliche Anbindung, stärken und sichern die städtische Handelszentralität und haben über ihre lokale Funktion hinaus auch regionale Versorgungsfunktion. Zum Einzugsbereich gehören das Winzler Viertel und die Ortsbereiche von Winzeln, Gersbach und Windsberg. Im Einzugsbereich des Plangebiets gibt es außerdem durch die hohe Anzahl an Mehrfamilienhäusern, die verdichtete Bebauung und nicht zuletzt durch viele ansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit ihren Arbeitnehmern einen Bedarf für diese Nahversorgungseinrichtungen. Daher soll die Versorgungsfunktion des Standorts unter Berücksichtigung der jetzt vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahversorgung erhalten werden.

Die **Sondergebiete SO 1 bis SO 4** dienen der Sicherung der Nahversorgungsbetriebe sowie der Ansiedlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Entsprechend der genehmigten Verkaufsflächen in den bestehenden Betrieben der Nahversorgung in diesen vier Sondergebieten wurde eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt, welche bei künftigen Vorhaben Anwendung findet. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist. Damit werden Verkaufsflächenobergrenzen in diesem Sortimentsbereich definiert. Durch eine Aufrundung der ermittelten Verkaufsflächenzahl wurde im Vergleich zur derzeit genehmigten Verkaufsfläche eine geringe Erweiterung der Fläche bei künftigen Vorhaben, beispielsweise zur Marktanpassung und zur Bewältigung betrieblicher Abläufe, ermöglicht. Die Betriebe erhalten bei künftigen Vorhaben Flexibilität, um auf Erfordernisse des Marktes reagieren zu können. Des Weiteren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimente zulässig. Zur Steuerung der städtischen Einzelhandelsnutzung gehört auch die Definition von Standorten für die Unterbringung dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Das Erfordernis zur Festsetzung der Sondergebiete ergibt sich darüber hinaus auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz: Für bereits bestehende Einzelhandelsagglomerationen oder aber auch relevante großflächige Solitärstandorte wird die Ausweisung als Sondergebiete gefordert. Weitere zulässige Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften. Die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in SO 1 und SO 4 erhalten unter Berücksichtigung ihrer Genehmigung Bestandsschutz und damit die Möglichkeit, die genehmigte Nutzung weiterhin auszuüben. Es sind auch Regelungen insbesondere bei einer Nutzungsänderung erforderlich. Den genehmigten Betrieben soll Bestandsschutz gewährt und die Ausübung ihrer Nutzung bei größtmöglicher Flexibilität ermöglicht werden, ohne dabei das Ziel der Planung, nämlich die Bereitstellung von Flächen für Nahversorgung und großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel unter zu gewichten. Gemäß der Rechtsprechung hinsichtlich des Bestandsschutzes liegt eine Nutzungsänderung und damit einhergehend ein erneutes Genehmigungserfordernis immer dann vor, wenn die Variationsbreite der bestehenden Baugenehmigung überschritten wird. Dies ist bei Änderung des Betriebstyps regelmäßig der Fall. Der Betriebstyp (z.B. Fachmarkt) der bestehenden Betriebe wird in der Anlage 5 der Textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Grundsätzlich schließt der Bebauungsplan einen Wechsel von nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zu innenstadtrelevanten Hauptsortimenten aus. Bei einem Wechsel von einem innenstadtrelevanten Sortiment zu einem anderen innenstadtrelevanten Sortiment sind allerdings ebenfalls erhebliche Veränderungen und mögliche negative Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. So kann je nach Flächenproduktivität ein bestimmtes Sortiment weitaus schädlicher auf die integrierten Bereiche wirken, als bei gleicher Flächengröße das ursprünglich genehmigte Sortiment. Daher werden basierend auf der Pirmasenser Liste Sortimentsgruppen (Modischer Bedarf, Elektro/Technik, Hartwaren sowie Periodischer Bedarf/Gesundheit) im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente gebildet, innerhalb deren die genehmigten Betriebe ihre Variationsbreite bezogen auf mögliche Betriebs- und/oder Sortimentswechsel ausnutzen können. Geplante Wechsel außerhalb der jeweiligen Sortimentsgruppe, in welcher der Betrieb seine Baugenehmigung hat, definiert der Bebauungsplan als Nutzungsänderung und daher ist eine erneute Genehmigung erforderlich. In Anlage 5 der Textlichen Festsetzungen werden aus diesem Grund nicht nur die genehmigten Verkaufsflächen beziffert, sondern das hauptsächliche Sortiment (z.B. Fachmarkt für Schuhe) des genehmigten Betriebs aufgeführt. Die maximale Verkaufsflächengröße pro Betrieb wurde für jedes Gebiet gesondert ermittelt und orientiert sich am Bestand, entsprechend der genehmigten Nutzung (Anlage 5 der Textlichen Festsetzungen).

Als ergänzende Nutzungen sind in den Sondergebieten darüber hinaus die für den Betrieb der Hauptnutzungen üblicherweise erforderlichen und damit zugehörigen Nutzungen und Anlagen als zulässig anzusehen, z.B. Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung, die der Versorgung dienenden Nebenanlagen, Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie der haustechnischen Infrastruktur, Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten und Unterstände für Einkaufswagen. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften dient der Ergänzung des Einzelhandelsstandorts. Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Damit wird auf einen in der Rechtsprechung anerkannten Wert für den Anteil von untergeordneten Randsortimenten am Gesamtsortiment abgestellt. Die Aufnahme der Sortimentsliste aus dem aktualisierten Einzelhandelskonzept (EHK 2017) in die Textlichen Festsetzungen macht diese zum Teil der Satzung, so dass die Unterscheidung zwischen den beiden Sortimentsbereichen innenstadtrelevant (darunter auch: nahversorgungsrelevant) und nicht innenstadtrelevant als Grundlage für die Festsetzungen dient.

Die **Sondergebiete SO 5 und SO 6** dienen der Ansiedlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten im SO 5 wird für die derzeit bestehenden Verkaufsflächengrößen ebenso Bestandsschutz gewährt. Die maximale Verkaufsflächengröße pro Betriebstyp wurde für jedes Gebiet gesondert ermittelt und orientiert sich am Bestand, entsprechend der genehmigten Nutzung. In allen Sondergebieten sind

ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, um auch Betriebe aus dem verarbeitenden, produzierenden Bereich zu ermöglichen, wie im Gebiet bereits auch vorhanden. Die Zulässigkeit von Großhandel bleibt entsprechend der jetzigen Nutzung in SO 6 ebenso möglich.

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment entsprechend ihrer Genehmigung aufgeführt. Die Verkaufsflächengrößen der Betriebe erfassen die reinen Verkaufsflächen in den Betriebsgebäuden ohne Außennutzungen wie Unterstellplätze für Einkaufswagen etc. gemäß Baugenehmigung und wurden auf den nächsten Zehner aufgerundet.

Standort SO 1	Betriebstyp und Sortiment (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	Betreiber (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)
Waisenhausstraße 20-22	1 Lebensmittel- Discountmarkt	Netto	genehmigte max. VKFI. insgesamt 880 m ² (BV 0184/2007)

Tabelle 3: Genehmigter Bestandsbetrieb mit Verkaufsflächen und Sortiment im SO 1 (Stand:02/2024)

Standort SO 2	Betriebstyp und Sortiment (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	Betreiber (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)
Waisenhausstraße 49	1 Lebensmittel- Discountmarkt	Aldi	genehmigte max. VKFI. insgesamt 990 m ² (BV 0052/1997 u. BV 0563/2009)
Waisenhausstraße 49	1 Fachmarkt für Drogeriewaren	-	genehmigte max. VKFI. insgesamt 636 m ² (BV 0005/2023)

Tabelle 4: Genehmigte Bestandsbetriebe mit Verkaufsflächen und Sortiment im SO 2 (Stand:02/2024)

Standort im SO 3	Betriebstyp und Sortiment (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	Betreiber (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)
Arnulfstraße 68	1 Lebensmittel- Discountmarkt	Lidl	genehmigte max. VKFI. insgesamt 1.140 m ² (BV 0472/2005 u. BV 0360/2011)

Tabelle 5: Genehmigter Bestandsbetrieb mit Verkaufsflächen und Sortiment im SO 3 (Stand:02/2024)

Standort im SO 4	Betriebstyp und Sortiment (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	Betreiber (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)
Arnulfstraße 71	1 Verbrauchermarkt	Wasgau	genehmigte max. VKFI. insgesamt 2.400 m ² (BV 0539/2005 u. BV 0578/2014)

Tabelle 6: Genehmigter Bestandsbetrieb mit Verkaufsflächen und Sortiment im SO 4 (Stand:02/2024)

Standort im SO 5	Betriebstyp und Sortiment (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	Betreiber (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)
Arnulfstraße 70	1 Fachmarkt für Getränke	SBK-Getränkeland	genehmigte max. VKFI. insgesamt 610 m ² (BV 0063/1984)
Arnulfstraße 72	1 Fachmarkt für Sonderposten	Thomas Philipps	genehmigte max. VKFI. insgesamt 2.720 m ² (BV 0037/2003)
Arnulfstraße 74-76	1 Fachmarkt für Drogeriewaren	Rossmann	genehmigte max. VKFI. insgesamt 430 m ² (BV 0225/2007)
Arnulfstraße 74-76	1 Fachmarkt für Schuhe	Deichmann	genehmigte max. VKFI. insgesamt 430 m ² (BV 0225/2007)

Tabelle 7: Genehmigte Bestandsbetriebe mit Verkaufsflächen und Sortiment im SO 5 (Stand:02/2024)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Festsetzungen erfolgen, soweit städtebaulich in Nachbarschaft zu angrenzenden Nutzungen oder Gebieten erforderlich, für die einzelnen Baugebiete. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich entsprechen weitgehend dem bisherigen Maß und der Umgebungsnutzung, gewähren aber auch noch verträgliche Entwicklungsspielräume. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt die vorhandene Struktur und die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohngebieten mit niedrigerer Bauhöhe.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Gewerbegebiet und den Sondergebieten festgesetzte abweichende Bauweise trägt den Bedürfnissen der Baugebiete nach größeren Bauformen Rechnung, da sie Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Für die kleinteiligeren Mischgebietsnutzungen und eingeschränkten Gewerbegebiete in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnhäusern wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster wird eine möglichst große Flexibilität der Grundstücksnutzung ermöglicht.

5.4 Stellplätze und Garagen

Aufgrund des auch künftig vorhandenen hohen Nutzungsgrads werden fast die kompletten Baugebiete als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulich gestalterischen Gründen und hinsichtlich der Freihaltung von Sichtbeziehungen, insbesondere angrenzend an Straßen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine feste Zuordnung von Flächen für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nicht erforderlich.

5.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden und werden erhalten. Die hierfür erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Pirmasens. Die Erschließung sowohl des Geltungsbereichs wie auch der Baugrundstücke ist damit als gesichert anzusehen.

5.7 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Energie ist gesichert. Für das anfallende Schmutzwasser muss im Einzelfall im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Für alle Vorhaben ist vor Baubeginn eine entsprechende Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung, erforderlich. Im Übrigen sind erforderliche Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung auf den Baugrundstücken zulässig.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich aus dem technischen Regelwerk DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Aufgrund der Gebietsfestsetzung besteht ein Bedarf von 96 m³ Wasser pro Stunde und für die Dauer von zwei Stunden. Zur Ergänzung der örtlich verfügbaren Löschwassermenge aus dem allgemeinen Versorgungsnetz wurde im Plangebiet eine Versorgungsfläche vorgesehen, innerhalb derer ein unterirdischer Löschwassertank errichtet werden soll. Auf dieser Fläche wurde ebenso eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, weil an dieser Stelle die Aufstellfläche für das Löschfahrzeug verortet werden kann.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Kanaltrasse/Abwasserleitung erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts mit der Kennzeichnung „R 1“ zu Gunsten der Stadt Pirmasens sowie zur Sicherung der Wasserversorgungsleitung mit „R 2“ zu Gunsten der Stadtwerke.

5.9 Bepflanzungen und Pflanzflächen

Für das Plangebiet sind Regelungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Die Festsetzungen dienen der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation sowie der stadtgestalterischen Aufwertung. Die Pflanzfestsetzungen werden erst bei Neubebauung wirksam, die in Bestandsgebieten bauliche Maßnahmen außerhalb der bestehenden baulichen Anlagen erfordern. Vorhandene Bepflanzungen können angerechnet werden.

Die Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung tragen dazu bei, Niederschlagswasser zu verdunsten bzw. zurückzuhalten. Sie dienen aber auch der Schaffung siedlungsinterner Lebensräume, der Verbesserung des Kleinklimas, der Bindung von Feinstaub sowie der landschaftsgerechten Gliederung und Gestaltung baulicher Anlagen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der extensiven Dachbegrünung in Form einer flächigen Begrünung unter den Modulen kombiniert und dadurch Synergien genutzt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind gemäß den Textfestsetzungen auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. Umgang mit feuergefährlichen Materialien) bzw. aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Bevölkerungsversorgung und Wirtschaft

Die festgesetzten Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete sowie die Mischgebiete sichern Flächen für ansässige Betriebe und ermöglichen durch Hinzunahme der Arrondierungsflächen auch betriebliche Erweiterungen. Das Plangebiet ist gemäß Einzelhandelskonzept ein Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ). Bei den bestehenden Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird der Bestand festgeschrieben, mit Möglichkeiten zu Marktanpassungen durch geringfügige Erweiterungen. Zusätzliche Flächen sollen für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel bereitstehen. Damit wird die Versorgungsfunktion des Gebiets erhalten und gestärkt.

6.2 Natur und Landschaft

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und überwiegen gewerblich genutzt, somit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zum großen Teil bereits erfolgt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher sind nur für die westlich gelegenen gewerblichen Arrondierungsflächen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die externe Maßnahme wurden dem Bebauungsplan per Textfestsetzung zugeordnet. Durch die Begrenzung der zulässigen Bauhöhen ist auch dem Landschaftsschutz bzw. der möglichen Fernwirkung Rechnung getragen. Als Biotoptypen sind Siedlungsflächen, Baum- u. Strauchhecken sowie Kleingärten verzeichnet. Das vorhandene Kleinbiotop im südlichen Geltungsbereich ist als „Grünfläche“ festgesetzt sowie mit Pflanzbindung belegt.

6.3 Verkehr

Die Erschließung des bereits überwiegend bebauten Gebiets bleibt erhalten. Daher sind wesentliche Änderungen der Verkehrszusammensetzung, der Verkehrsmengen, der räumlichen und zeitlichen Verteilung und der Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet nicht zu erwarten.

6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt und mit einer entsprechenden Infrastruktur belegt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind bzw. bei Bedarf ergänzt werden können. Durch die zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur.

6.5 Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Planung werden sich aufgrund der bestehenden gewerblichen Strukturen und den künftigen Festsetzungen keine maßgeblichen Veränderungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben. Die Planung trägt zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze, der Nahversorgung und der wirtschaftlichen Struktur von Pirmasens bei.

6.6 Planverwirklichung

Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anpassung des Bauplanungsrechts an neue rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie die planungsrechtliche Sicherung einer westlich gelegenen Arrondierungsfläche für die gewerbliche Nutzung. Es ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

6.7 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans P 204 ist das zweistufige Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans P 204 kann das Verfahren zur Aufhebung des

Bebauungsplans P 181 erfolgen. Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut und gewerblich genutzt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans P 204 werden sich gegenüber der derzeitigen Situation keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die Flächen und Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.8 Kosten und Flächenbilanz

Es ergeben sich keine unmittelbaren Kosten durch die Planung. Die Flächenbilanz der geplanten Nutzungen ergibt sich wie folgt:

Fläche	ha
Gewerbegebiete	3,3
Mischgebiet	3,0
Sondergebiete	6,1
Verkehrsflächen	1,5
Verkehrsfläche Zweckbestimmung	0,2
Grünflächen	0,2
Gesamt	14,3

7 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung

7.1 Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihren Stellungnahmen vom 23.03.2023 keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans P 181 geäußert. Es wurde dem Bebauungsplanentwurf P 204 zugestimmt, da dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und die Festsetzungen den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens entsprechen.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

7.2.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB

In der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Vorentwurf des Bebauungsplans P 204 und der Bebauungsplan P 181 im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen und damit auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

7.2.2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7.3.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

In der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 17.02.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 34 Behörden haben sich beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die

Aufhebung des Bebauungsplans vorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten überwiegend allgemeine Hinweise, die in die Anlage der Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

7.3.2 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7.4 Beteiligung der Nachbargemeinden

7.4.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB

Parallel zu den Behörden wurden auch Nachbargemeinden beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 17.02.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 5 Nachbargemeinden in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Vier Nachbargemeinden haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Bedenken.

7.4.2 Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7.5 Beteiligung der Naturschutzverbände

7.5.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 17.02.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Vier Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Bedenken.

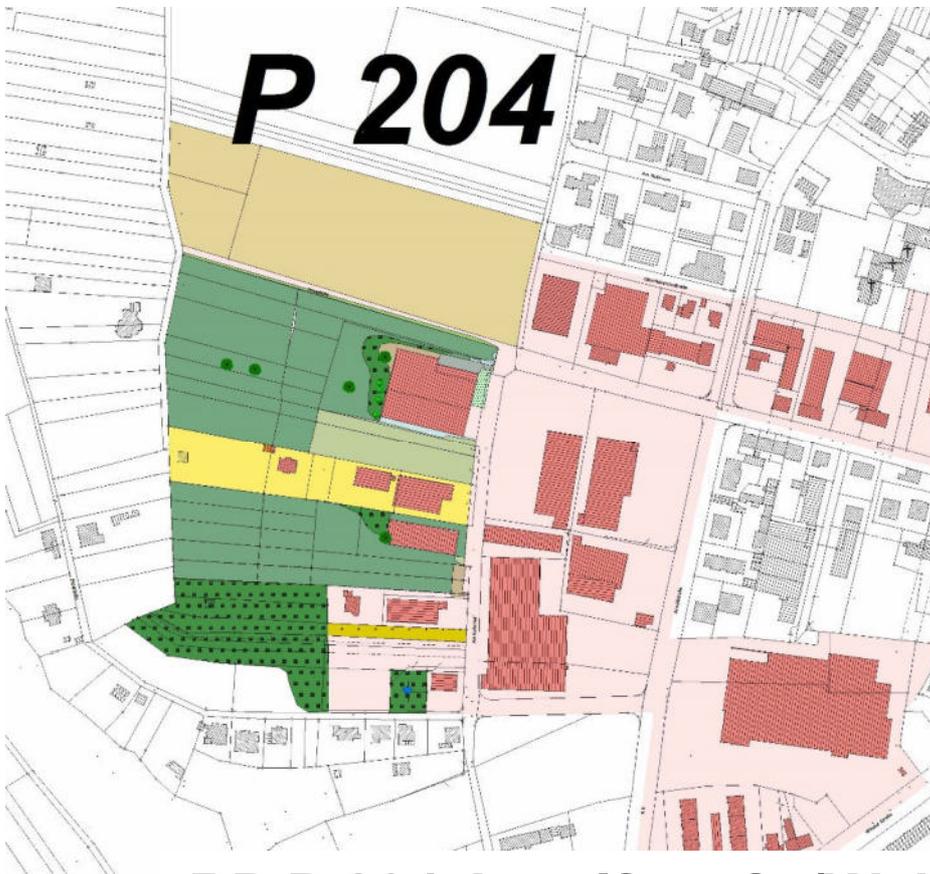
7.5.2 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.



**Stadt Pirmasens
Garten- und Friedhofsamt**

**Umweltbericht mit integriertem
Fachbeitrag Naturschutz**



BP P 204 Arnulfstraße/Waisenhausstraße

– Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz –

Stand: Februar 2024

Inhalt

1	Einleitung	29
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	29
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	31
1.2.1	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	31
1.2.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	31
1.2.3	Naturschutzrecht	32
1.2.4	Angrenzend an den Geltungsbereich gibt es folgende Gebiete und Biotope mit Schutzstatus	32
1.2.5	Wasserrechtliche Schutzgebiete	32
1.2.6	Fazit zu rechtlichen Rahmenbedingungen:.....	32
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	33
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	33
2.1.1	Relief, Geologie, Böden.....	33
2.1.2	Wasser	38
2.1.3	Klima/Luft.....	38
2.1.4	Tiere und Pflanzen.....	38
2.1.4.1	Pflanzen	40
	40	
2.1.4.2	Tiere	44
2.1.4.3	Vorbelastungen	48
2.1.5	Landschaft / Erholung, Mensch	48
2.1.6	Kultur- und Sachgüter.....	48
2.2	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	48
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	50
2.3.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	50
2.3.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter weitest möglicher Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen	50
	50	
2.3.2.1	Fläche und Bodenpotenzial	50
2.3.2.2	Wasserpotenzial	51

2.3.2.3	Klimapotenzial und Luftqualität	51
2.3.2.4	Tiere und Pflanzen – biologische Vielfalt	52
2.3.2.5	Landschaftsbildpotenzial/Erholung	57
2.3.3	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	57
2.3.4	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	58
2.3.5	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	58
2.3.5.1	Schutzgut Mensch	58
2.3.5.2	Kultur- und Sachgüter	58
2.3.6	Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.....	59
2.3.7	Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	59
2.3.8	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	59
2.3.9	Zusammenstellung der Beeinträchtigungen/Eingriffe (Konflikte)	59
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	61
2.5	Eingriffsbilanzierung und Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	62
2.5.1	Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	71
2.5.2	Maßnahmen des Artenschutzes	75
2.6	Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	76
2.7	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB – Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	77
3	Zusätzliche Angaben.....	77
3.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben	77

3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	77
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	78
5	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	79
6	Pflanzliste.....	79

Vorbemerkung

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§2a und 4c) zum BauGB in der Fassung vom 3. November 2017.

Maßgebliche Ausgangssituation für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen ist der Zustand des Plangebietes, wie er sich zum jetzigen Zeitpunkt, unter Berücksichtigung der zulässigen und vorhandenen Nutzungen und Belastungen darstellt.

1 Einleitung

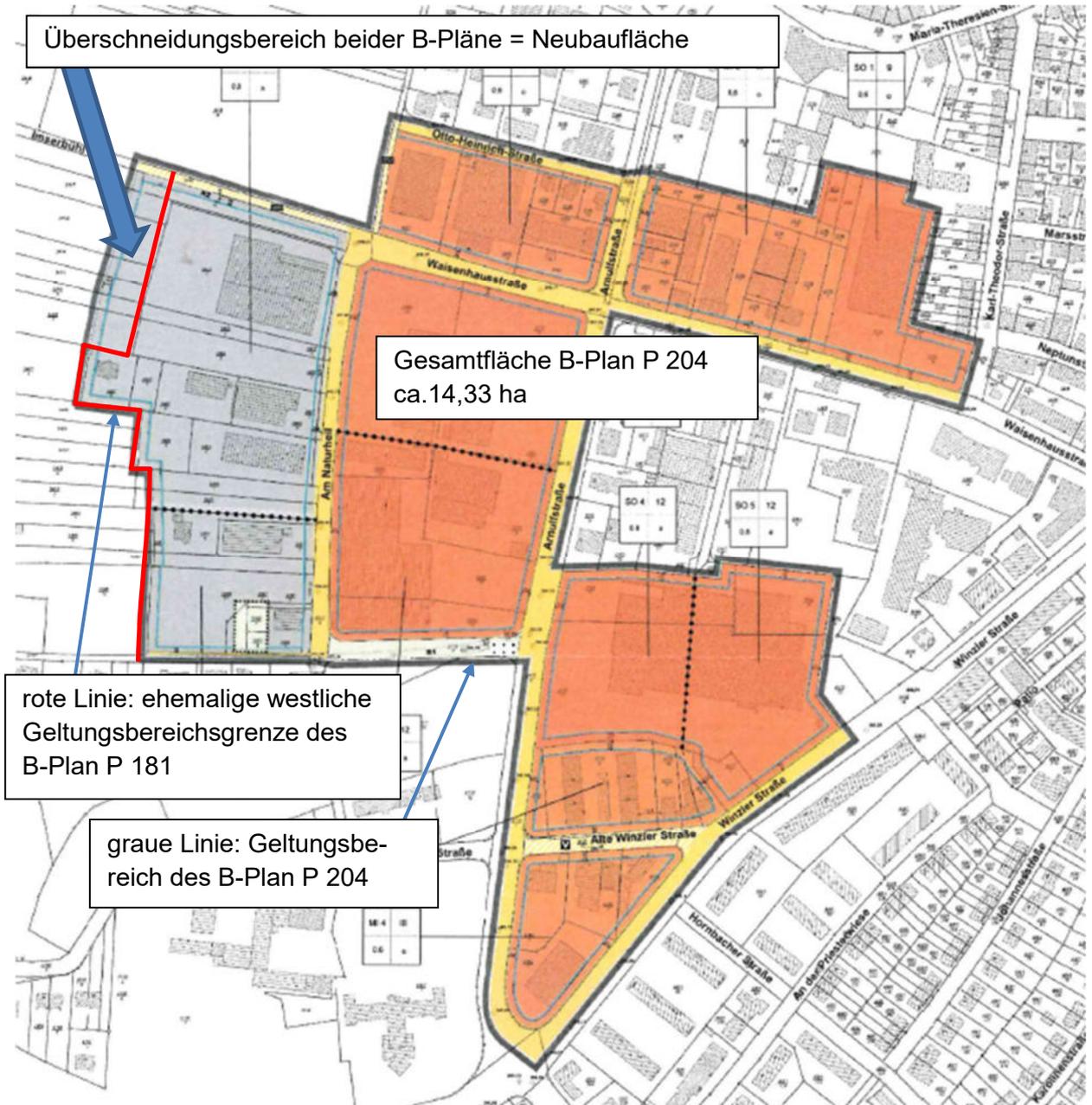
Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung vom 14.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße/Waisenhausstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Gemarkung Pirmasens beschlossen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Pirmasens und erstreckt sich beidseitig des südlichen Teiles der Arnulfstraße und des westlichen Teiles der Waisenhausstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rund 14 ha.

Gegenstand der vorliegenden B-Plan-Aufstellung ist im Wesentlichen eine Änderung der zulässigen Nutzungen der bereits in der Vergangenheit durch Gewerbe- u. Handelsbetriebe genutzten Flächen. Es handelt sich daher überwiegend um eine bestandsorientierte Planung, die einen bereits bestehenden Bebauungsplan P 181 „Arnulfstraße/Waisenhausstraße“ überplant.

Die Flächen sind im Bestand großflächig, überwiegend mit bis zu 2-geschossigen Gebäuden überbaut.



Entwurf des Bebauungsplanes P 204, Stadtplanungsamt, Stand Februar 2024 (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

Dabei bleibt die Geltungsbereichsgrenze des bisherigen Bebauungsplanes weitgehend gleich. Lediglich der westliche Geltungsbereichsrand wird erweitert in den Außenbereich hinein. Hier ergibt sich ein zusätzlicher geringer Bedarf an Grund und Boden.

Wonach durch die Überplanung des B-Planes P 181 geringe zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Diese sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig.

Die Erstellung eines Fachbeitrages Naturschutz sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist daher erforderlich. Der Fachbeitrag Naturschutz ist im vorliegenden Umweltbericht integriert.

Änderungen im Vergleich zum Vorgänger-Bebauungsplan:

- **Anpassungen von Gebietskategorien** an aktuelle Entwicklungen des Bereiches, nämlich von ehemaligem Mischgebiet und Gewerbegebiet zum Sondergebiet, und von ehemaligem Gewerbegebiet und Wohngebiet zum Mischgebiet. Flächenmäßig ändert sich hier nichts.
- **Ausdehnung bzw. Arrondierung der westlichen Geltungsbereichsgrenze in den Außenbereich hinein.** Die noch unbebaute Fläche ist geprägt durch Wiese mittlerer Standorte (Fettwiese) mit Gehölzbewuchs.

Dies bedeutet, hierfür wird ein geringer zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, und zwar 3.073 qm, benötigt, und somit ein zusätzlicher Eingriff getätigt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für das restliche Plangebiet, das dem Verlauf des Geltungsbereiches des Vorgänger-Bebauungsplanes P 181 entspricht, wurde bereits im Rahmen von P 181 abgehandelt und wird hier nicht mehr betrachtet.

Die Ermittlung des zusätzlichen Eingriffes und Ausgleichs (Neubauffläche) wird im Fokus der Betrachtung dieses Umweltberichtes, mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz sein. Dieser Bereich wird im vorliegenden Bericht als „Neubauffläche“ bezeichnet.

Der Umweltbericht behandelt den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes des B-Planes P 204, mit Fokus auf die Neubauffläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Der RROP stellt das Plangebiet mit den Neubaufflächen als „Siedlungsfläche Wohnen“ und z.T. als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dar. Der Talraum westlich anschließend ist im ROP als „Vorranggebiet Wasserwirtschaft: Grundwasserschutz“ und als „Siedlungszäsur“ dargestellt. Die Ziele der Raumordnung weisen den großräumigen Bereich zwischen der Siedlung, über das Plangebiet hinaus, westlich von Pirmasens, mit der Darstellung als „Siedlungszäsur“ aus. Damit entspricht der B-Plan den Zielen der Raumordnung.

1.2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der FNP 2020 der Stadt Pirmasens stellt für das gesamte Plangebiet gewerbliche-, gemischte- und Sonderbauflächen dar. **Für die „Neubauffläche“ ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.** Der vorliegende B-Plan entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2004 für die Bereiche des B-Planes ist eine Durchgrünung des Stadtgebietes sowie eine Anbindung von Rad- u. Fußwegen an die angrenzende Umgebung vorgesehen. Dies wird im B-Plan berücksichtigt.

1.2.3 Naturschutzrecht

Im Plangebiet selbst sind keine Flächen oder Objekte des Biotopkatasters und keine Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht vorhanden.

Pauschal geschützte Bereiche nach § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz gibt für das Grünland des Plangebietes und somit der beiden Neubauf Flächen „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ an.

1.2.4 Angrenzend an den Geltungsbereich gibt es folgende Gebiete und Biotope mit Schutzstatus

Nordwestlich angrenzend, außerhalb des Plangebietes beginnt in etwa 650 m Luftlinie das Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-3.041 Blümelstal.

Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich neben dem Steinbach, etwas tieferliegend als das Gelände des Plangebietes, ein gemäß § 30 BNatSchG (Pauschalschutz) erfasster Bereich des Biotopkatasters: BK 6811-0302-2007, „Quelle am Steinbach (Sicker-/Sumpfquelle)“. Das Gewässer ist im Landschaftsplan als mäßig naturnah bis naturnah eingestuft. Oberhalb des Gewässers befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

1.2.5 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Wasserrecht liegen nicht im Plangebiet und seinem näheren Umfeld.

1.2.6 Fazit zu rechtlichen Rahmenbedingungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind bei Beachtung der Inhalte der jeweiligen übergeordneten Pläne keine nachhaltigen Auswirkungen auf Bereiche im Geltungsbereich zu erwarten

Auf geschützte Flächen angrenzend an das und außerhalb des Plangebietes (im Wirkraum), sind keine negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Bei Maßnahmen, wie z.B. Entwässerungsmaßnahmen Richtung Talraum, sind empfindliche Bereiche im Auge zu behalten. Entwässerungsmaßnahmen sind auf der Grundlage eines schonenden Konzeptes vorzunehmen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet ist derzeit durch **Grünlandnutzung (Wiesen mittlerer Standorte) - im Bereich der Neubaufäche** - mit Gehölzbewuchs charakterisiert. Der restliche Geltungsbereich ist charakterisiert durch bebaute Siedlungsfläche im Bestand.

2.1.1 Relief, Geologie, Böden

Relief/Geologie:

Das Relief des Plangebiets ist insgesamt auf einem relativ gleichmäßigen Plateau. Westlich und südwestlich, angrenzend an den Geltungsbereich, fällt das Gelände zum Tal hin ab.

Die Neubaufäche liegt im Bereich des Plateaus. Das Gebiet liegt in Höhenlagen von 385-390 m üNN. Der Untergrund besteht aus Sedimenten des Unteren Muschelkalks (mu1).

Aus naturräumlicher Sicht befindet sich Pirmasens im unmittelbaren Übergangsbereich der Naturräume Pfälzer Wald und Zweibrücker Westrich, in der naturräumlichen Untereinheit des Eppenbrunner Hügellandes, der östlichen Begrenzung des Zweibrücker Westrich. Das Plangebiet lässt sich der Westricher Hochfläche, mit ihren marinen Sedimenten des Unteren Muschelkalks zuordnen.

Boden:

Der Geltungsbereich der Planung ist bereits im Ist-Zustand zu ca. 80 % versiegelt und baulich sowie infrastrukturell intensiv genutzt. Neben klein- u. großformatigen Bauformen und Gebäuden dominieren Flächen mit Kies- od. Schotterdecke oder mit Betonsteinpflaster, Beton-/Asphaltflächen, Straßen, Parkplatz- u. Gewerbegebietsflächen.

Die bislang un bebauten Flächen und Böden sind durch intensive Nutzung geprägt (Acker, Gärtnerei, Grünland intensiv, Kleingärten) und bereits anthropogen überprägt.

Dadurch ist die Naturnähe des Bodens bereits eingeschränkt. Somit sind Verdichtungen und Bodenlagerungen zu vermuten, die ein geringes Entwicklungspotential von geringer ökologischer Wertigkeit und Bedeutung zulassen.

Belebter jedoch auch anthropogen überprägter Boden ist nur im un bebauten westlichen Bereich (Neubaufäche) anzutreffen. Hier dominieren landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Auf den Sedimenten des Muschelkalks haben sich mittelgründige Lehmböden entwickelt, die besonders in ebenen Lagen zu Staunässe neigen. Durch die bodenkundlichen Gegebenheiten (mergelig-tonige Schichten und feinplattige Sandsteine mit feinplattiger Überdeckung) sind keine guten Verhältnisse für die Versickerung gegeben. Von den jährlichen Niederschlägen werden 150 bis 200 mm an das Grundwasser abgegeben, etwa 400 bis 800 mm verdunsten. Der Rest fließt oberflächlich ab.

Als Bodentypen finden sich Braunerden mit Übergängen zu Pseudogley. (Quelle: Kartenauszug Bodenart, WMS-Dienst BFD5L des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Datenstand 23.06.2022)

Das Bodenpotential definiert die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens und bestimmt die Filter- u. Puffereigenschaften des Bodens gegenüber Schadstoffen.

Die Karte der **Bodenfunktionsbewertung** zeigt für das Untersuchungsgebiet insgesamt **mittlere Werte** auf. (Quelle: Kartenauszug Bodenfunktionsbewertung, WMS-Dienst BFD5L des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Datenstand 23.6.2022). Die **Ackerzahlen** der Bodenschätzung weisen in einer Werteskala von 0-100 Punkten im Gebiet eine Spanne zwischen 40-60 Punkten auf. Sie sind für eine landwirtschaftliche Nutzung **mittel bis gut** geeignet. Das **Ertragspotential** ist für den Bereich als „hoch“ angegeben. Die **Feldkapazität** wird als „mittel“ angegeben.

Vorbelastungen:

Die Böden des Plangebietes weisen Vorbelastungen durch

- die **aktuelle Grünlandnutzung** auf. Diese Belastungen drücken sich in Veränderungen des Oberbodens durch mechanische Bearbeitung sowie über das natürliche Maß hinausgehende Nährstoffeinträge und ggf. den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aus. Dies bezieht sich u. a. auf die Böden der Neubaufäche.
- **anthropogene Überformungen** durch Versiegelungen und intensive Nutzungen als Gewerbe- und Sonderbaugelände auf.
- **Altablagerungen/Altstandorte** auf.

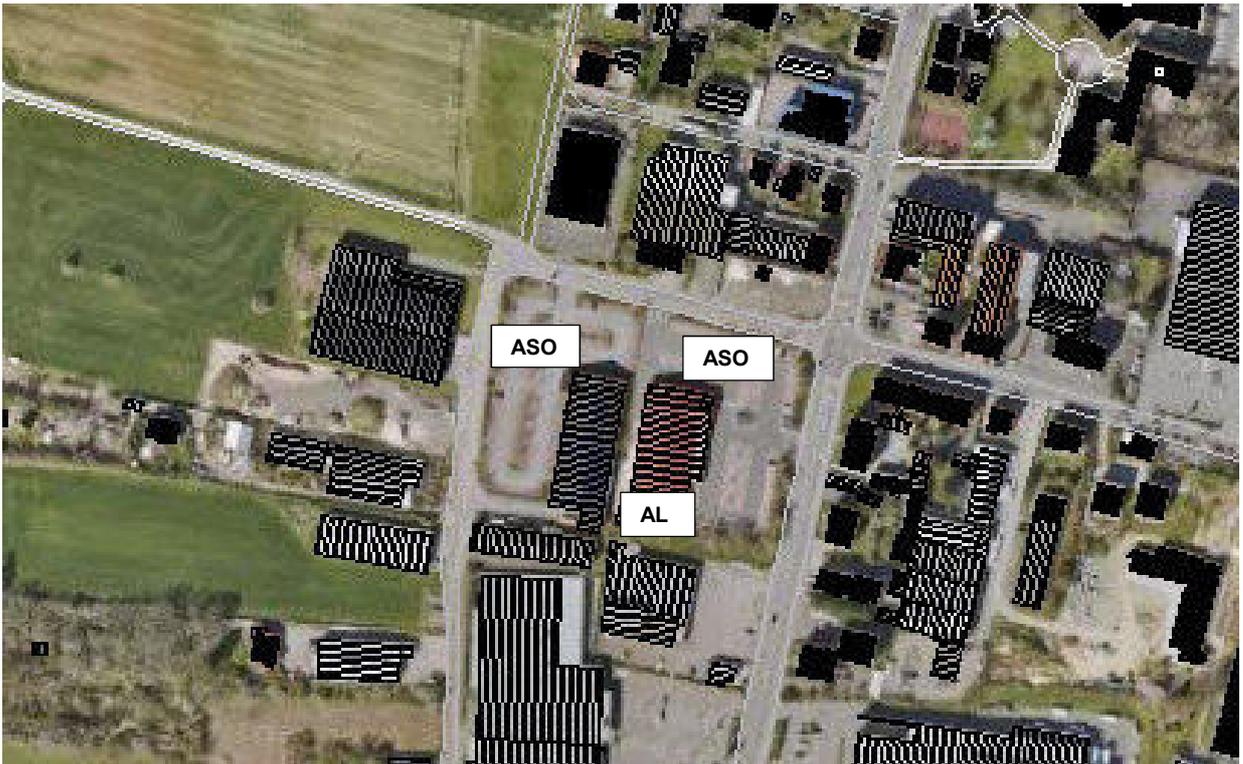
Altablagerung/Altstandort:

Im Bereich der im Kataster erfassten und bewerteten Altablagerung bzw. der Altstandorte ergeben sich, bezogen auf die derzeitige intensive Nutzung und Versiegelung keine baulichen oder nutzungsbezogenen Änderungen.

Altstandorte (hier: ASO) und Altablagerungen (hier: AL) im Altablagerungs-/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz, erfasst unter

- **Altablagerung Reg.-Nr. 31700000-252** mit Erdaushub, Bauschutt und Munitionsresten:

Diese wird im Kataster als altlastenverdächtige Altablagerung im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 6 des BBodSchG geführt. Sie unterliegt der bodenschutzrechtlichen Überwachung und ist teilweise vollflächig versiegelt.



Ausschnitt Plangebiet auf Luftbild, Lage der Altstandorte und Altablagerungen (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Orthofoto Stadt Pirmasens 2021)

Nach Mitteilung der zuständigen Behörde bei der SGD Süd enthält die Altablagerung gemäß den vorliegenden Erhebungsdaten neben Bauschutt und Erdaushub auch Munitionsreste.

Die Nutzung von Altablagerungen sei grundsätzlich als problematisch anzusehen (Gefahren durch Gasbildung, belastetes Sicker-, Grund- und Schichtwasser, Entsorgung von Aushubmassen, Setzungsgefahr). Die geschilderten Emissionen können auch noch lange Zeit nach Abschluss der Auf- oder Verfüllung von der Ablagerung ausgehen. Eine Gefährdung von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Fläche, könne nicht ausgeschlossen werden. Die Nutzungsverträglichkeit im Hinblick auf die Altablagerung sei derzeit nicht bewertbar. Ohne weitere Erhebungen (historische Recherche, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen) könne das von der Altablagerungsfläche ausgehende Gefährdungspotential aus fachlicher Sicht nicht beurteilt werden. Im Rahmen des B-Planes P 181 wurde empfohlen, ein fachkundiges Ingenieurbüro mit den Erkundungen zu betrauen. Dem wurde wie nachfolgend beschrieben Rechnung getragen.

Im bislang bestehenden Bebauungsplan P 181 ist die Fläche als Sonderbaufläche ausgewiesen. Auch der neue Bebauungsplan P 204 weist eine Sonderbaufläche aus. Eine Nutzungsänderung ist demnach nicht geplant.

Durch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Pirmasens wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des P 181 eine intensive Recherche vorgenommen. Nach den Unterlagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sollen sich auf der ehemaligen Ablagerungsstelle für Bauschutt und Erdaushub aus dem Jahr 1947 auch Munitionsreste befinden. Dieser Hinweis wurde bereits im Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne P021 und P036 „Am Imserbühl Teil 1 und Teil 2“ durch den damaligen Grundstücksinhaber vorgebracht. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegt eine Aktennotiz vor, die aussagt, dass bereits am 26.07.1990

durchgeführte Untersuchungen und Sondierungen des Geländes durch das Sprengkommando II – Worms keine Kampfmittel geortet werden konnten. Eine offizielle Dokumentation der Maßnahme durch das Sprengkommando ist jedoch nicht vorhanden (Datenbank wird erst seit 2000 geführt). Die Fläche ist vollständig abgedeckt mit Erdaushub und mit Bäumen bestanden. Der Abstand zum Grundwasserspiegel ist an dieser Stelle ca. 20 m. Das nächste Oberflächengewässer ist ca. 100 m entfernt. Das Landschaftsschutzgebiet liegt in ca. 500 m Entfernung. Die Nutzung der Fläche ist als Sonderbaufläche mit Einzelhandel belegt, welche in Bezug auf die Umweltanforderungen eine unempfindliche Nutzung ist. **Nach Abwägung der Überprüfungsergebnisse durch die Untere Bodenschutzbehörde Stadt Pirmasens ist ein direkter Handlungsbedarf nicht erkennbar.**

Die Nutzungsverträglichkeit betreffend wurde jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen von Bautätigkeiten gemäß den Empfehlungen der SGD-Süd Regionalstelle Kaiserslautern ein fachkundiges Ingenieurbüro Erkundungen unter Berücksichtigung der dort vermuteten „Munitionsreste“ durchführt.

- **Daneben existieren 2 Altstandorte:**

Die bezeichnete Fläche eines ehemaligen Automobilvertriebs wird im Altstandortkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt. Sie unterliegt der bodenschutzrechtlichen Überwachung und ist derzeit aufgrund der Überbauung durch eine Discounter-Filiale nahezu vollflächig versiegelt. Nutzungsänderungen sind nicht geplant. Nach Mitteilung der zuständigen Behörde bei der SGD Süd wurden bei vorhergehenden umwelttechnischen Untersuchungen auf der Fläche BETX und MKW-Kontaminationen festgestellt.

Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung ergebe sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei einer Nutzungsänderung werden jedoch eine weitere Bewertung und ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. Dem wird wie nachfolgend beschrieben Rechnung getragen.

Durch die Untere Bodenschutzbehörde wurde eine intensive historische Recherche und eine Recherche des der Stadtverwaltung Pirmasens vorliegenden Aktenmaterials vorgenommen. Der Automobilvertrieb wurde ordnungsgemäß rückgebaut und eine Sanierung von Kontaminationen unter gutachterlicher Begleitung in enger Absprache mit dem damals zuständigen Umweltamt der Stadtverwaltung und der Bezirksregierung (heute SGD-Süd, Regionalstelle Kaiserslautern) vorgenommen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Pirmasens kommt zu dem Ergebnis, dass „es keinen aktenkundigen Hinweis (gibt), welcher eine andere Einstufung des Geländes als „nicht altlastenverdächtig“ ermöglicht. Hierzu fehlt jedoch die Dokumentation der ordnungsgemäßen Sanierung, Entfernung, Freimessung der dort gefundenen Kontaminationen.“

Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten, dass Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung der Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzes zuständigen Behörde bedürfen.

Die Fläche einer ehemaligen Schuhfabrik wird im Altstandortkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt. Sie unterliegt der bodenschutzrechtlichen Überwachung und ist derzeit aufgrund der Überbauung durch eine Aldi-Filiale nahezu vollflächig versiegelt. Nutzungsänderungen sind nicht geplant. Nach Mitteilung der zuständigen Behörde bei der SGD Süd wurde bei 1997 durchgeführ-

ten Untergrunduntersuchungen lediglich der Bereich einer Betriebstankstelle untersucht. Die eigentliche Schuhproduktion und Schreinerei wurde nicht erkundet. Aufgrund der eingesetzten Betriebsmittel können Schadstoffverunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden.

Es konnte nicht beurteilt werden, inwieweit im Baugenehmigungsverfahren die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Wirkungspfadens Bodenluft, überprüft wurde. Es wird empfohlen, dies im Rahmen der Umweltprüfung zu klären. Dem wurde wie nachfolgend beschrieben Rechnung getragen.

Durch die Untere Bodenschutzbehörde wurde eine intensive historische Recherche und eine Recherche des der Stadtverwaltung Pirmasens vorliegenden Aktenmaterials vorgenommen. Bei der ehemaligen Schuhfabrik handelte es sich um eine Fabrik zur Produktion von Hinterkappen und Brandsohlen, nicht um eine Schuhfabrik im klassischen Sinne. Eingesetzte Materialien waren vorwiegend Pappe und unbehandeltes Holz. Umweltrelevante Nutzungen waren die eigene Schlosserei und die Betriebstankstelle im Hof. Die Tankstelle wurde ordnungsgemäß stillgelegt und saniert. Die Fabrikgebäude zurückgebaut und die Oberflächen des heutigen AldiMarktes sind großflächig versiegelt. Im Zuge des damaligen Rückbaus gab es Besprechungen vor Ort mit Bediensteten des damaligen städtischen Umweltamtes und der Gutachterfirma bezüglich der damaligen Untersuchungs- und Rückbaumaßnahmen. Dabei wurde festgelegt, dass kein weiterer Untersuchungsbedarf wegen der wenig belastenden Produktion und des Betriebsmitteleinsatzes besteht. Ein Aktenvermerk ist jedoch dazu nicht vorhanden.

Auf dem angrenzenden Flurstück 3385/12 existiert noch eine in Betrieb befindliche Schreinerei, die früher Bestandteil des Betriebsgeländes einer Schuhfabrik war. Die durchgeführte intensive Recherche des vorliegenden Aktenmaterials (Berichte, Pläne...) der vorherigen Nutzung als Schuhfabrik bezeichnet ergab keinen schriftlich fixierten Hinweis, der eine andere Einstufung als „nicht altlastenverdächtig“ zulässt. Hierzu fehlten jedoch detailliert dokumentierte Erkenntnisse (historische Recherche, Ersterkundung...) über die ehemaligen Nutzungsbereiche der Schuhfabrik und Schreinerei.

Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Pirmasens kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass sich hinsichtlich der o. g. Ergebnisse derzeit kein Handlungsbedarf ergibt. Bei Nutzungsänderung werden jedoch eine weitere Bewertung und ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten, dass Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung der Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzrechts zuständigen Behörde bedürfen.

Insgesamt ist somit zur Thematik der Bodenbelastungen festzuhalten, dass auf der Grundlage der dargestellten Kenntnisse, Situation und der vorgesehenen Nutzungen, derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar ist. Die in den Hinweisen zum Bebauungsplan getroffenen und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigenden Regelungen beinhalten die erforderlichen Maßnahmen, um im Falle zukünftiger Eingriffe in den Boden den Umwelterfordernissen Rechnung zu tragen.

Von Seiten der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sind darüber hinaus keine für die Umweltprüfung relevanten Sachverhalte bzw. Hinweise während der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht worden. Für die übrigen umweltrelevanten Sachverhalte wird auf vorliegende Kenntnisse bei der Stadt Pirmasens zurückgegriffen. Nennenswerte Kultur- u. sonstige Sachgüter sind in den Geltungsbereichen nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist in den bebauten und anthropogen überformten Bereichen von geringer ökologischer Wertigkeit, in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen aufgrund des Ertragspotentials (Bereich Neubaufäche) mittel-bis hoch.

2.1.2 Wasser

Im Bereich der Neubaufäche sind keine natürlichen Gewässer und kein nutzbares Grundwasser vorhanden.

Im Plangebiet, an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein künstlich geschaffener Folien-Teich. Hierauf wird in Punkt (2.1.4 Tiere und Pflanzen) näher eingegangen. Dieser hat für den Wasserhaushalt eine weniger hohe Bedeutung als eine ökologische Funktion.

Aufgrund der hohen Versiegelungsrate und der geologischen Gegebenheiten wird in weiten Teilen des Geltungsbereiches die Versickerung von Niederschlägen erschwert.

Der Bereich westlich der Straße „Am Naturheil“, in dem sich die Neubaufäche befindet, ist bislang nicht Teil der zentralen Abwasserbeseitigung. Aufgrund der Nutzungen kann grundsätzlich eine Verschmutzung von Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden. Das Niederschlagswasser wird überwiegend durch die Kanalisation gesammelt und abgeleitet. Dies ist auch aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Höhenlage des Plangebietes erforderlich. Der Gebietswasserhaushalt des Neubaugebietes stellt sich aktuell relativ natürlich mit intakter Abflussdynamik, entsprechend der Geländeneigung nach Westen bis Südwesten hin dar.

Die Bedeutung des Neubaugebietes für das Schutzgut Wasser ist insgesamt als mittel zu beurteilen.

2.1.3 Klima/Luft

Das Plangebiet ist im Bereich der Neubaufäche und auf den noch nicht komplett bebauten Gewerbegrundstücken östlich der Neubaufäche, derzeit frei von Bebauung. Es hat mit diesen Flächen zusammen eine Funktion als Kaltluftentstehungs- und -abflussfläche mit klimatisch ausgleichender Wirkung.

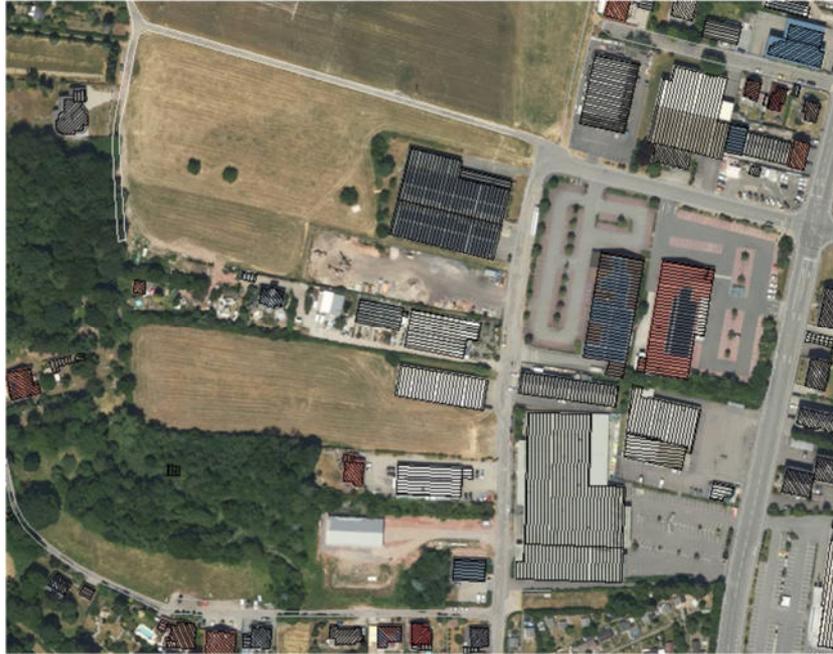
Die bebauten und versiegelten Flächen, östlich und westlich der Straße Am Naturheil, sind Teil der Stadtrandlage von Pirmasens. Sie heizen sich bei Sonneneinstrahlung über das natürliche Maß auf. Allerdings sind keine bioklimatischen Extreme zu erwarten, da eine gute Durchlüftung gegeben ist. Zusammen mit möglichen stofflichen Emissionen aus Produktionsprozessen, Gebäudeheizungen und dem Gebietsverkehr ist hier jedoch eine Vorbelastung gegeben. Im Plangebiet selbst bestehen keine sich aus derzeitigen Nutzungen ergebende Belastungen. Für das Schutzgut Klima wird für eine gewerbliche Neuplanung – da kein schadstoffhaltiges Gewerbe vorgesehen ist – kein zusätzliches Konfliktpotential gesehen.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima ist im Bereich der Neubaufäche als mittel, insgesamt für das Plangebiet als gering-mittel anzusehen.

2.1.4 Tiere und Pflanzen

In den Jahren 2020, 2021 und 2022, 2023 erfolgte eine Kartierung der Nutzungen und Biotoptypen.

Die faunistische Untersuchung erfolgte im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens¹, dessen Kernaussagen im Umweltbericht übernommen sind.



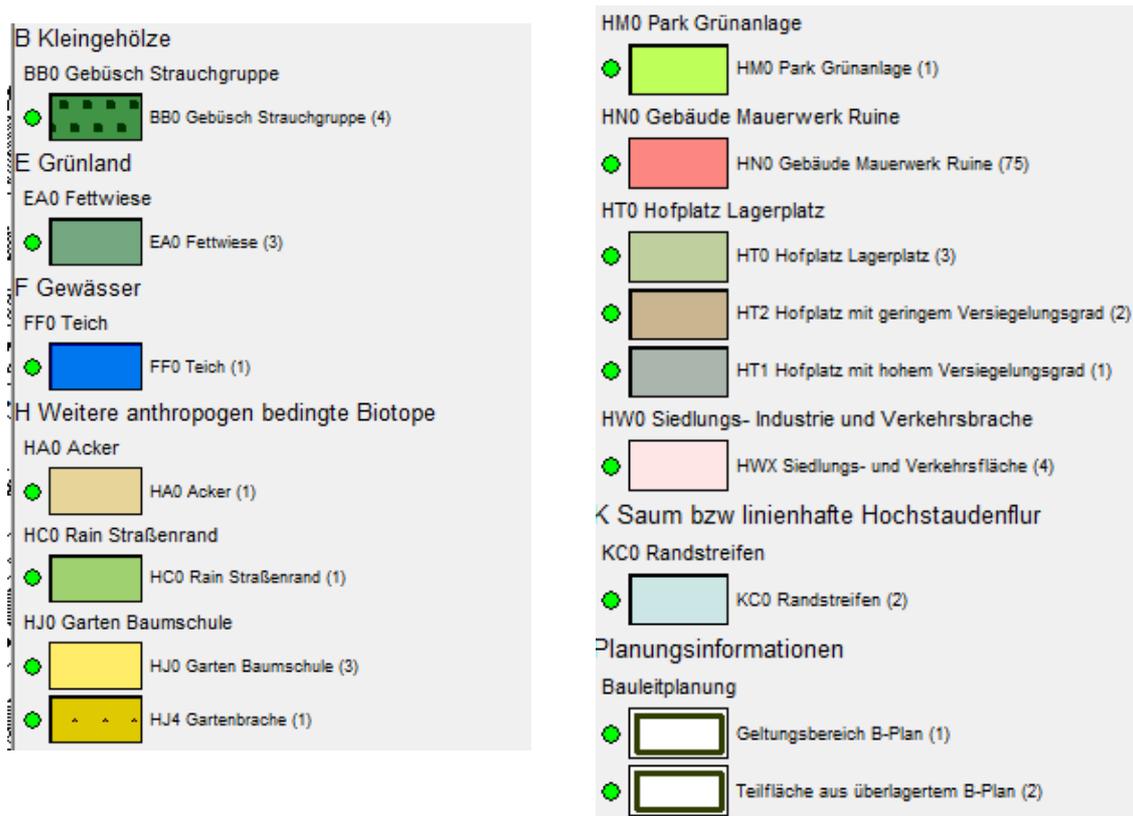
Luftbild mit Biotoptypen (Quelle: auf Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz Stand 2023)

¹ Büro ISA: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan P 204 „Arnulfstraße/Waisenhausstraße“, Heltersberg, Juni 2020

2.1.4.1 Pflanzen



Biotypenübersicht mit Hinweis auf die Bereiche der Neubafläche 1a (blau umrandet) und den Teich (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)



Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes kurz beschrieben, biotopbezogen bewertet und die Betroffenheit der Biotope dargestellt.

Biotoptypen gesamtes Plangebiet:

Als Biotoptypen sind Siedlungs- u. Verkehrsflächen (überwiegend), intensiv genutztes Grünland, Gebüsch- u. Strauchgruppen, Garten/Baumschule, Gartenbrache, Hof- u. Lagerplatz, Teich zu verzeichnen.

Randlich und zwischen Stellplätzen sind untergeordnet und vereinzelt kleine Grüninseln, überwiegend mit Zierrasen oder Büschen zu verzeichnen. Der Gehölzanteil ist dabei gering.

Durch die innerörtliche Lage, den hohen Versiegelungsgrad und dem Vorhandensein nur randlich gelegener Vegetationsstrukturen, auf denen zudem Eingriffe planerisch bereits zulässig wären, **sind im Plangebiet keine Flächen oder Elemente mit wesentlicher Bedeutung für die Landschaftspflege zu verzeichnen.**

Die Kernobstgehölze und Vogelschutzgehölze östlich und westlich angrenzend an die Neubaufäche sind als **besonders wertgebende Strukturen** zu nennen, da diese zahlreichen Insekten und Vogelarten wertvolle Teil-Lebensräume, Nahrungshabitate sowie Überwinterungsquartiere bieten. **Sie sollten demnach möglichst erhalten werden.** Grundsätzlich sind Gehölze **wertvolle Biotope** vorwiegend für Heckenbrüter der Avifauna.

Die angrenzenden Gehölzflächen aber auch alle weiteren Gehölzbereiche – so, südlich der Neubaufäche - haben hiernach eine **hohe Bedeutung** als Lebensraum für Arten sowie als Vernetzungselement, auch für den Naturhaushalt **und sollten möglichst erhalten bleiben.**

Die **Gartenbrache**, die sich vermutlich aus einem ehemaligen Ziergarten entwickelt hat, ist mit Obst- u. Laubgehölzen, wie Kirsche, Hasel, Robinie, Weidengehölzen, Brombeere, Roßkastanie, etc., ausgestattet und gilt als besonders wertgebende Struktur, die Vogelschutzgehölze beherbergt und die zahlreichen Insekten und Vogelarten wertvolle Teil-Lebensräume, Nahrungshabitate sowie Überwinterungsquartiere bietet. **Hiernach sollte diese Fläche nach Möglichkeit erhalten werden. Auch hat sie eine bedeutende Funktion der Ein- und Durchgrünung sowie des Sicht- u. Lärmschutzes. Weiter hat sie die wichtige Funktion der Biotopvernetzung zur offenen Landschaft und somit für den Naturhaushalt.**

Der **naturnahe Teich**, der anthropogen angelegt wurde, im südlichen Geltungsbereich, wird wie bereits im bestehenden Bebauungsplan P 181 als **Grünfläche zum Erhalt festgesetzt**.



Foto 6: Garten- u. Friedhofsamt Juli 2022

Er befindet sich westlich der Straße Am Naturheil und ist von Gehölzen mit dichtem Bewuchs eingesäumt. Der Teich weist einen bisher noch ganzjährigen aber stark schwankenden Wasserstand vor. Der Folien-Teich wurde künstlich angelegt, speist sich durch Niederschlagswasser und hat sich zu einem naturnahen Tümpel weiterentwickelt, weshalb er durchaus **eine wertgebende ökologische Bedeutung** hat. Der Nassbereich wird teilweise von Schilf eingenommen. Umgebende Gehölze sind: u. a. Salweide, Schlehe, Kirsche, Hasel, Robinie, etc.

Dieses Biotop unterliegt dem Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG Abs.1 und Abs.2 Punkt 1. Der Bereich hat Lebensraumfunktion besonders für Wasserinsekten und Amphibien.

Der Bereich befindet sich außerhalb der Neubaufäche. Das Biotop ist als Fläche mit Pauschalschutz grundsätzlich zu erhalten und ist im Zuge des Artenschutzes auf Baugenehmigungsebene bei künftigen Bauvorhaben, die den Wirkungsbereich tangieren zu berücksichtigen.

Die Bedeutung der Flora für das gesamte Plangebiet ist aufgrund der vorkommenden eher geringwertigeren Grünbereiche (intensiv gepflegte Grünbereiche im Siedlungsgebiet) und wenig vorkommender Gehölzflächen, als gering anzusehen.

Wertgebende Flächen sind der Teich, der dem Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegt, die Gartenbrache sowie die Gehölzstrukturen östlich und westlich der Neubaufäche. Diese Flächen und Elemente sollten möglichst erhalten werden.

Biotoptypen Neubaufäche:



Foto: Büro ISA Sommer 2020



Foto: Garten- u. Friedhofsamt Juli 2022

Glatthafer-Wiese und Gehölzstrukturen westlich der Halle der Firma Kopp, mit Blick auf die Neubaufäche

Die Fläche weist aufgrund der dominierenden Grasart des Glatthafer den Charakter einer Glatthafer-Wiese (*Arrhenatheretum elatioris*) aus dem Verband Arrhenatherion auf. Sie enthält im Bereich des bewirtschafteten Grünlands die am häufigsten verbreitete Pflanzengesellschaft. Begleitende Gräser und Kräuter sind typische Arten eutropher Wiesen mittlerer Standorte (Glatthafer, Löwenzahn, Gänseblümchen, Großer Sauerampfer, Scharfer Hahnenfuß, Wiesenlabkraut und andere). Vermutlich wird sie für Silage- u. Grünfutterschnitt genutzt. Die zumeist frühe und mehrfache Mahd im Jahresverlauf zur Silagegewinnung führen zu deutlichen Einschränkungen der Lebensraumfunktion für Tierarten des Grün- und Offenlandes.

Die Glatthafer-Wiese erstreckt sich auf die angrenzenden Flurstücke und setzt sich in westlicher Richtung fort. Typische Arten sind neben dem Gewöhnlichen Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) der Zottige Klappertopf (*Rhinanthus alectorolophus*), der in Mitteleuropa in der Ordnung Arrhenatheretalia vorkommt und bevorzugt auf nährstoffreichen und kalkhaltigen Böden wächst, und der Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*). Westlich der Halle befinden sich Gehölz- und Baumstrukturen. Als Obstarten (*Prunus spinosa*) siedeln dort Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Des Weiteren wachsen dort die Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*), der Gemeine Flieder (*Syringa vulgaris*), Holunder (*Sambucus nigra*) und eine Sal-Weide (*Salix caprea*) und als Kernobstgewächs eine Birne (*Pyrus Hybr.*).

Die Planung vernetzter Biotopsysteme gibt für die Grünflächen im Untersuchungsgebiet eine Einstufung als Wiesen und Weiden mittlerer Standorte an. (Quelle: Planung vernetzter Biotopsysteme, LfU RLP Geobasisdaten).

Weitere Arten der Glatthafer-Wiesen sind das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*), das Gewöhnliche Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), das Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und die Weiche bzw. Kurzzährige Trespe (*Bromus hordeaceus*). Neben dem Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) wachsen hier das Behaarte Johanniskraut (*Hypericum hirsutum*), der Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), die Wiesen-Scharfgarbe (*Achillea millefolium*) und die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Aus der Familie der Hülsenfrüchtler (Fabaceae) sind der Feld-Klee (*Trifolium campestre*) und der Rotklee (*Trifolium rubrum*) vertreten.

Des Weiteren kommen der Große Sauerampfer (*Rumex acetosa*), der Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) und die Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) vor. Auch die Gewöhnliche Nelkenwurz (*Geum urbanum*), der Gewöhnliche Beifuß (*Artemisia vulgaris*), der Zottige Klappertopf (*Rhinanthus alectorolophus*), der Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*) und der Schlitzblättrige Storchschnabel (*Geranium dissectum*) lassen sich auf der Glatthafer-Wiese antreffen.

Laut dem Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ist das Untersuchungsgebiet kein nach § 30 bzw. § 15 LNatSchG geschütztes Biotop. Gehölze befinden sich keine auf der Neubaufäche.

Bewertung für die Neubaufäche

Glatthaferwiesen gehören zu den charakteristischen Wiesentypen in Rheinland-Pfalz und zeichnen sich durch ein breites Spektrum an Pflanzen aus. Daher zählen sie zu den artenreichsten Lebensräumen Mitteleuropas und sind von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.

Als kräuterreiche Rasengesellschaft mäßig trockener Standorte ist das Biotop aus ökologischer Sicht und für den Artenschutz von mittlerer bis hoher Bedeutung. Die Bedeutung des Biotoptyps ist in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen (Bereich Neubaufäche) für die Landwirtschaft als ertragsreiche Fettwiese mittel-bis hoch.

Insgesamt ist die Bedeutung des Biotoptyps also als mittel bis hoch einzustufen.

2.1.4.2 Tiere

In diesem Abschnitt werden die für die Beschreibung und planerische Folgenbeurteilung wichtigen Textpassagen aus der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan P 204 zitiert, ohne dass die Zitate im Einzelnen kenntlich gemacht werden². Vertiefte Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen. Das Gutachten wurde im Juni 2020 fertiggestellt, die Begehung erfolgte daher vermutlich im ersten Halbjahr 2020.

Hinweis: Im Zuge einer Baugenehmigung in 2022 erfolgte für einen Gewerbebetrieb - nach Fertigstellung des Fachbeitrages Artenschutz - die Baugenehmigung zur Bebauung einer Gehölzfläche im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Fläche ist bereits komplett gerodet. Der Ausgleich ist und der Artenschutz wurde im Rahmen des vorhandenen rechtskräftigen B-Planes P 181 und der Baugenehmigung behandelt. Diese nicht mehr existierende Gehölzfläche wurde im Artenschutzgutachten unter dem Biotoptyp „Verwilderte mehrschichtiger Ziergarten“ betrachtet, wonach sie hier kein Inhalt des Umweltberichtes mehr darstellt.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen des Gutachtens die Projektauswirkungen auf Grundlage der Biotopausstattung überschlägig eingeschätzt. Ziel der Potentialabschätzung war es zu klären, ob eine Verträglichkeit hinsichtlich der baulichen Nutzung mit den betroffenen Biotopen und ihrer Bewohner besteht oder ob Verbotstatbestände i. S. d. § 44 BNatSchG eintreten könnten.

² Büro iSA Ingenieure, 67716 Heltersberg: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan P 204 „Arnulfstraße/Waisenhausstraße“, nach den Grundsätzen des Naturschutzes gem. § 44 BNatSchG, Stand Juni 2020, im Auftrag der Stadt Pirmasens Stadtverwaltung Stadtplanung

Gegenstand der Erhebungen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung waren Artennachweise über das Landschaftsinformationssystem. Hiernach wurden diverse Arten genannt und wie im Gutachten beschrieben nachfolgend aufgeführt³: Der Untersuchungsbereich beschränkte sich wesentlich auf den Bereich westlich der Straße „Am Naturheil“, in dem die Erweiterungsflächen liegen.

Aufgrund der kaum vorhandenen Vegetationsstrukturen und deren geringer ökologischer Wertigkeit ist nicht von einem Vorkommen geschützter Arten im Bereich östlich der Straße „Am Naturheil“ auszugehen, auch liegen keine Hinweise diesbezüglich vor. Wegen der damit zu erwartenden unterdurchschnittlichen Artenvielfalt und des hohen Störungsgrades (Gewerbe, Handel, Straßenverkehr), weist dieser Bereich eine nur geringe faunistische Bedeutung auf. Dauerhafte Lebensräume für Tiere sind v. a. aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der Nutzungsintensität nicht zu erwarten, weshalb hierfür auch kein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben wurde.

Tabelle 2: Artennachweis des Landschaftsinformationssystems; Wertgebende Arten sind grau unterlegt. Rote Liste BRD/RLP: 3 – gefährdet, V – zurückgehend, Art in der „Vorwarnliste“, BNatSchG § 7 – Bundesnaturschutzgesetz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLP	BRD	Schutz
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			§
Elster	<i>Pica pica</i>			§
Grünader-Weißling	<i>Pieris napi</i>			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§
Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>		V	§§
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V		§
Rotbraunes Ochsenauge	<i>Pyronia (Pyronia) tithonus</i>			
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	V		§§

Grünader-Weißling (*Pieris napi*)

Auf der Rasterzelle 3965448 wurde laut dem Landschaftsinformationssystems der Grünader-Weißling (*Pieris napi*) gesichtet. Der Falter ist in Rheinland-Pfalz weit verbreitet. Er ist in Nadelwäldern ebenso anzutreffen wie in Saumbereichen und nicht zu stark gedüngtem Grünland. Da diese Art als Ubiquitist und als nicht gefährdet gilt, ist der Falter in der Lage, auf Flächen in der Umgebung auszuweichen. Damit kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

³ Ebenda, S. 11

Rotbraunes Ochsenauge *Pyronia (Pyronia) tithonus*

Die Art zeigt deutliche Präferenzen für Saumgesellschaften im mäßig feuchten, aber warmen Klima. Sie wählt als Brut- und Nahrungshabitat vor allem Waldsäume sowie Sandkiefernwälder, regional aber auch Brachen und Böschungen im Offenland. Zur Nektaraufnahme fliegen die Falter auch auf angrenzende blumenreiche Wiesen. In Norddeutschland, BB und SN stößt die Art an ihre nordöstliche Arealgrenze. Das Verbreitungsgebiet umfasst große Teile Europas und reicht auch darüber hinaus.

Die Betroffenheit des Tagfalters wird im Rahmen der geplanten Bebauung als gering eingestuft. Als Ubiquitist ist die Art in der Lage, auf die Flächen in der umliegenden Umgebung auszuweichen.

Reptilien und Amphibien

Die Erfassung von Reptilien und Amphibien war aufgrund der nicht zugänglichen Flächen sowie der vorherrschenden Wetterbedingungen an dem Tag der Begehung nur eingeschränkt möglich. Fließ- und Stillgewässer, die potentielle Laichbiotope für Amphibien bilden, wurden auf den begehbaren Flächen nicht identifiziert.

Mauereidechse (*Podarcis muralis*)

Die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) besiedelt kleinräumig gegliederte Lebensräume, die sich aus Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätzen zusammensetzen. Besonders geeignet sind offene, wärmebegünstigte Lebensräume die Sand-, Stein- oder Felshänge in Kombination mit halb offenen Strukturen, wie z.B. Wegsäume. Diese bieten sowohl Brut- und Nahrungshabitate und Überwinterungsmöglichkeiten. Häufig siedeln sie sich auch in anthropogen geprägten Gebieten wie Kiesgruben, Gemäuern oder Bahndämmen an. Da es sich um eine poikilotherme Art handelt, bevorzugt sie unbeschattete und sandige Plätze in S/ SW-Exposition zur Eiablage. In Rheinland-Pfalz ist die individuenstärkste Population vertreten. Die Art ist im südlichen und westlichen Pfälzerwald weit verbreitet. In Deutschland gilt sie als zurückgehend und als streng geschützte Art.

Am Tag der Begehung des Plangebietes konnten aufgrund der nicht begehbaren Bereiche sowie der Wetterlage keine Individuen identifiziert werden. Freie Flächen und Kahlstellen waren nur auf der abgezaunten Lagerfläche vorhanden, diese liegt auf Grund der Lagernutzung ständiger Veränderung und Umwälzung und ist als Lebensraum für die Mauereidechse nur bedingt geeignet.

Schleiereule (*Tyto alba*)

Das Plangebiet fällt in eine der Rasterzellen in der die Schleiereule (*Tyto alba*) verbreitet ist. Als potentiell geeignete Biotoptypen eignen sich Gebäude und Bauwerke sowie Gehölze. Als Kulturfolger bevorzugt die Art mehr oder weniger offene Grünland- und Grünlandackergebiete mit eingestreuten Einzelbäumen und Hecken, Feldgehölze und Gewässer. Die Brutplätze befinden sich häufig in Gebäuden (Dachböden von Bauernhäusern, Scheunen, Trafohäuschen oder Kirchtürmen). Die Art gilt in Rheinland-Pfalz als zurückgehend und in Deutschland zu den streng geschützten Arten.

Das Untersuchungsgebiet kann maximal als Jagd- und Nahrungshabitat genutzt werden da für die Schleiereule kein geeigneter Brutraum gegeben ist. Bei einer partiellen Inanspruchnahme der Fläche ist die Schleiereule in der Lage, auf die benachbarten Gebiete auszuweichen.

Neuntöter (*Lanius collurio*)

Der in der Rasterzelle angegebene Neuntöter (*Lanius collurio*) bevorzugt als potentiell geeignetes Biotop Wiesen mittlerer Standorte und Gehölze. Am Tag der Begehung konnte er nicht nachgewiesen werden. Die Art benötigt halboffene bis offene Landschaften mit lockerem, strukturreichen Gehölzbestand hauptsächlich an extensiv genutztem Kulturland, das mit Hecken und Kleingehölzen durchzogen ist. Wichtig sind auch kurzrasige bzw. vegetationsarme Nahrungsgebiete und dornige Sträucher.

Das Plangebiet umfasst als Biotoptyp Wiesen mittlerer Standorte und Gehölze und bietet damit geeignete Strukturen für die Art. In Deutschland gilt die Art als zurückgehend und als besonders geschützt.

Bei der Begehung des gesamten Plangebietes am 12.05.2020 konnten folgende Vogelarten akustisch wie auch optisch erfasst werden. Da die Ergebnisse eine Momentaufnahme darstellen, können naturgemäß nicht alle vorkommenden Arten erfasst werden.

Tabelle 3: Artennachweis am Tag der Begehung auf dem Plangebiet; Wertgebende Arten sind grau unterlegt. Rote Liste BRD/RLP: 3 – gefährdet, V – zurückgehend, Art in der „Vorwarnliste“, BNatSch § 7 – Bundesnaturschutzgesetz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLP	BRD	Schutz
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§
Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>			§
Elster	<i>Pica pica</i>			§
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		V	§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			§
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	3	V	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			§
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			§

Die am Tag der Begehung vorgefundenen Vogelarten nutzten das Plangebiet überwiegend als Gesamthabitat zur Fortpflanzung, Nahrungssuche und zum Schutz vor Prädatoren. Das Planungsvorhaben wird sich nicht populationsrelevant auf diese Arten auswirken.

Durch die partielle Inanspruchnahme (Neubauf Flächen) sind o.g. potenziell vorkommende Arten in der Form betroffen, als dass das Gebiet als Teilhabitat (insbesondere Nahrungshabitat) für betroffene Vogel- und Insektenarten, hier vor allem potenziell vorkommende Falterarten des Artennachweises, bedingt verloren geht.

Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Arten wird für das Gesamtgebiet als gering bewertet. Für Teilbereiche, wie die Neubaufflächen (Glatthaferwiese) und Gehölzflächen wird die Bedeutung als mittel- bis hoch eingeschätzt.

2.1.4.3 Vorbelastungen

Vorbelastungen für potentiell vorkommende projektrelevante geschützte Arten bestehen im Gebiet bereits durch die östlich angrenzenden bestehenden Nutzungen (Gebäude, Lagerflächen, Parkplätze, Verkehr, gewerbliche Nutzung, Freizeitnutzung) und auf den angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen (v.a. Barrierewirkungen, Gefährdung/Fallenwirkungen, Störeinflüsse).

Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Arten und Biotope wird insgesamt als mittel bewertet.

2.1.5 Landschaft / Erholung, Mensch

Im derzeitigen Zustand stellt das Plangebiet den unmittelbaren Übergang zwischen dem gewerblich geprägten westlichen Siedlungsrand von Pirmasens und der freien Landschaft dar.

Derzeit wird die überwiegende Fläche des Plangebietes als bebaute gewerblich geprägte Siedlungsfläche wahrgenommen, die für das Landschaftsbild unbedeutend ist.

Die bereits bebauten Flächen im östlichen Anschluss an die Neubaufäche haben keine landschaftsbildrelevante Funktion, da es sich hier um Siedlungsflächen handelt, die überwiegend gewerblich geprägt sind. Die Fläche westlich der Straße am Naturheil, die als Siedlungsrand in die offene Landschaft übergeht, ist für die Naherholung zugänglich und bedeutend. Hier gibt es einen Verbindungsweg in die offene Landschaft. Dieser Weg ist auch ein Teil des „Dynamikumradweges“ der Stadt. Der Weg ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Acker und Grünland. Gehölze strukturieren das lokale Landschaftsbild und ein schöner Weitblick in Richtung Norden eröffnet hier ein Bild über die Stadtsilhouette. In dieser Kulisse bieten die offenen Agrarflächen des Plangebietes einen ästhetisch relevanten Vordergrund.

Eine Geräuschvorbelastung ergibt sich aus den östlich und südlich angrenzenden Siedlungsflächen und Straßen sowie aus den bereits im Gebiet vorhandenen sowie umgebenden Gewerbebetrieben.

Die Bedeutung des Schutzgutes wird für den gesamten Geltungsbereich als gering bewertet. Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums im Bereich der Neubaufäche wird als mittel bewertet.

2.1.6 Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet befinden sich keine bekannten Kultur- und Sachgüter, die von der Planung betroffen wären.

Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist gering.

2.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die vorgenannten und beschriebenen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Hierbei kann es zu gegenseitigen Verstärkungen und Überlagerungseffekten kommen, die im Rahmen der Umweltprüfung gesondert zu untersuchen und bewerten sind. Wechselbeziehungen bestehen z.B.

zwischen den Schutzgütern Boden und Arten/Lebensgemeinschaften. Eine Versiegelung von Flächen geht mit einem Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen einher, Boden verschwindet. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet aufgrund der geringen Flächengröße und der vorliegenden Bedingungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Wirkungen	Wechselwirkungen
<p>Tiere und Pflanzen: Beseitigung</p>	<p><u>Boden:</u> Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust aus Substrat, Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung</p> <p><u>Klima:</u> Verlust von klimatisch ausgleichenden Strukturen, Verlust von CO₂ bindenden Strukturen</p> <p><u>Mensch/Landschaftsbild/Erholung:</u> in geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfeldes bzw. von Objekten zur Naturerfahrung</p>
<p>Boden, Wasser: Versiegelung, Schadstoffeinträge und Verschmutzungsgefahr des Grundwassers, Beeinflussung des Grundwasserspiegels und Erhöhung des Oberflächenabflusses</p>	<p><u>Tiere u. Pflanzen:</u> Verlust von Lebensraum, Substratverlust, Veränderung der Standortbedingungen, Schadstoffdeposition, Verlust von wechsellässigen Flächen</p> <p><u>Wasser:</u> Verlust der Wasserrückhaltefunktion, mögliche Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser</p> <p><u>Klima:</u> Verlust eines Temperatur- u. Feuchte ausgleichend wirkenden Stoffes in unbebauten und unversiegelten Bereichen, Auswirkungen auf mikro- u. lokalklimatischer Ebene</p> <p><u>Mensch/Landschaftsbild/Erholung:</u> Substratverlust, Veränderung des Landschaftsbildes durch geänderte Grundwasserhältnisse (hier geringe Wirkung)</p>
<p>Klima: Veränderung der mikro- u. lokalklimatischen Verhältnisse</p>	<p><u>Boden:</u> lokale Veränderung des Bodenwasserregimes, Veränderung der Bodentemperaturen, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen</p> <p><u>Tiere u. Pflanzen:</u> Artenverschiebungen durch Anpassung an veränderte Bedingungen</p> <p><u>Wasser:</u> Änderungen von Abfluss- u. Grundwasserneubildungsverhältnissen</p> <p><u>Mensch/Landschaftsbild/Erholung:</u> stärkere Belastungen durch höhere Klimareize</p>
<p>Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung</p>	<p><u>Tiere- u. Pflanzen:</u> Veränderung von Standortbedingungen, Habitatverluste</p> <p><u>Mensch:</u> Veränderung des Landschaftsbildes und der Naherholungsbedingungen (struktureiche Landschaft), (hier gering)</p>
<p>Mensch: menschliches Wirken</p>	<p><u>Boden:</u> Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste</p> <p><u>Tiere u. Pflanzen:</u> Regulation, Vernichtung, Veränderung von Flora und Fauna</p>

	<u>Klima</u> : klimatische Veränderungen
	<u>Landschaftsbild</u> : Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, hier gering
Kultur- u. Sachgüter:	<u>Mensch</u> : Verlust von Sachwerten oder ideellen Werten

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.3.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale.

Die sich ergebenden Umweltwirkungen werden in den nachfolgenden Kapiteln mit behandelt und deshalb in diesem Kapitel nicht weiter vertieft.

Abriss- bzw. Räumungsarbeiten sind nicht zu erwarten.

2.3.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter weitest möglicher Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Baumaßnahmen, der entstehenden Anlagen und deren Betrieb auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten:

2.3.2.1 Fläche und Bodenpotenzial

Bei dem vorliegenden B-Plan P 204 handelt es sich überwiegend um eine bestandsorientierte Planung, die die Grenzen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans P 181 weitgehend übernimmt. Gegenstand der Planung sind im Wesentlichen Anpassungen von Gebietskategorien an aktuelle Entwicklungen.

Lediglich im westlichen Bereich erfolgt eine geringfügige Arrondierung des Geltungsbereiches in den Außenbereich auf vorhandene Wiesenflächen. Hier wird ermöglicht, zusätzlichen Grund und Boden in Anspruch zu nehmen und zwar eine Fläche von insgesamt ca. 3.073 qm (= Bereich Neubaufäche)

Folgende negativen Auswirkungen sind zu erwarten:

- Verlust an Boden durch Neuversiegelung (ca. 0,25 ha)
- nachteilige Veränderung der Bodenfunktionen

(Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, Biologisches Ertragspotenzial).

Die Tabellen in Kapitel 2.3.2.4 zeigen die Flächenanteile des Bestandes an derzeit vorhandenen Biotoptypen sowie der Neuplanung auf der Neubaufäche, mit Angabe des jeweiligen Versiegelungsanteils sowie über einen zugeordneten Multiplikator (Wertfaktor) die sich ergebenden aktuellen Biotopwerte⁴.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind in den bebauten, anthropogen überformten Bereichen gering bis null. Der überwiegende Bereich des Geltungsbereiches bleibt unverändert, da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt.

In den landwirtschaftlich genutzten Bereichen (Bereich Neubaufäche) sind aufgrund des Ertragspotentials und aufgrund naturhaushaltlicher Funktionen (kleinflächig halbwegs natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen) die Auswirkungen mittel bis hoch.

2.3.2.2 Wasserpotenzial

Folgende negativen Auswirkungen sind zu erwarten:

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Inanspruchnahme von Flächen oberhalb eines Quellhorizontes

Im Bereich der Neubaufäche sind keine natürlichen Gewässer und kein nutzbares Grundwasser vorhanden. Hier ergeben sich dementsprechend auch keine Auswirkungen auf solche. Der Teich im südlichen Geltungsbereich (außerhalb der Neubaufäche) sollte aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit erhalten werden und wird weiterhin im vorliegenden B-Plan zum Erhalt festgesetzt.

Da der Bereich westlich der Straße „Am Naurheil“, in dem sich die Neubaufäche befindet, nicht Teil der zentralen Abwasserbeseitigung ist, kann aufgrund der Nutzungen grundsätzlich eine Verschmutzung von Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden.

Der überwiegende Bereich des Geltungsbereiches bleibt unverändert, da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt. Hier treten keine Auswirkungen ein.

Bei Durchführung geeigneter entwässerungstechnischer Maßnahmen ist im Bereich der Neubaufäche die Wirkung auf das Wasserpotential gering.

2.3.2.3 Klimapotenzial und Luftqualität

Folgende negativen Auswirkungen sind zu erwarten:

- Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- Gewerbeansiedlung im Westen in Hauptwindrichtung: negative Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Bedingungen durch Verlust von Freiflächen, Behinderung des Kalt- und Frischlufttransports, verstärkte Aufheizung der Luft über den versiegelten Flächen
- erhöhte Abgas- und Lärmimmission durch gewerbliche Produktionsprozesse den PKW-Verkehr sowie durch Gebäudeheizungen

⁴ Biotopwertermittlung gemäß Bewertungsrahmen der Stadt Pirmasens

Die Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität können in Anbetracht der bereits bestehenden Vorbelastungen, aufgrund der geringen in Anspruch genommenen Fläche, und aus lokaler und regionaler Sicht als Wirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft werden. Für das Schutzgut Klima wird für eine gewerbliche Neuplanung - da kein schadstoffhaltiges Gewerbe vorgesehen ist – kein zusätzliches Konfliktpotential gesehen.

2.3.2.4 Tiere und Pflanzen – biologische Vielfalt

Folgende negativen Auswirkungen sind zu erwarten:

- Verringerung des örtlichen Arten- u. Biotopotentials

Flora:

Die Realisierung des Bebauungsplanes bewirkt geringe mögliche Verluste an Biotoptypen des Offenlandes (Wiesen mittlerer Standorte), sowie einen im Zusammenhang mit einer Bebauung möglichen Verlust angrenzender Kleinstrukturen und Gehölze (Bereich Neubaufäche).

Nachfolgende Tabellen zeigen die Flächenanteile der derzeit vorhandenen Biotoptypen mit Angabe des Versiegelungsanteils sowie über einen zugeordneten Multiplikator (Wertfaktor) den sich ergebenden aktuellen Biotopwert⁵, für das gesamte Plangebiet sowie für die betroffene unbebaute Teilfläche zur Neubebauung.

Mit der gleichen Methodik betrachtet, ergibt sich durch die Realisierung des Bebauungsplans der Inhalt der Planung, für das gesamte Plangebiet sowie für die betroffene Teilfläche zur Neubebauung.

Der sich ergebende Verlust von Biotopwerten muss möglichst funktionsgleich durch fachlich hergeleitete landespflegerische und naturschutzfachliche Maßnahmen kompensiert werden.

Inhalt des Bebauungsplanes – Gesamtgebiet Planung	
Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m²]
Sonderbauflächen	57.357
Mischgebiete	32.828
Gewerbegebiete	33.379
Straßenverkehr	15.359
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, Wirtschaftsweg	2.172
Grünfläche privat	2.172
Geltungsbereich	143.267

Stand 27.02.2024 Quelle: Flächenbilanz vom Stadtplanungsamt

Bestand / Biotoptypen - Gesamtgebiet

⁵ Biotopwertermittlung gemäß Bewertungsrahmen der Stadt Pirmasens

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m ²]
HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	277
HT2 Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad	491
HC0 Rain Straßenrand	347
HM0 Park Grünanlage	246
HWX Siedlungs- und Verkehrsfläche	121.625
BB0 Gebüsch Strauchgruppe	2001
KC0 Randstreifen	292
HT0 Hofplatz Lagerplatz	3.728
FF0 Teich	22
EA0 Fettwiese	10.930
HJ0 Garten Baumschule	3.308
Geltungsbereich	143.267

Stand 27.02.2024 aus CAIGOS Flächenbilanz

Bereich zur Berücksichtigung bei der Eingriff-Ausgleichs-Ermittlung					
Planung unbebaute Teilfläche zur Neuplanung (=Neubaufäche), Fläche/Biotopw.					
Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m ²]	Teilfläche	davon versiegelbar [m ²]	Wertfaktor	Biotopwert
Gewerbefläche (Neuplanung)	3.073		2.458	0	0
Gewerbefläche unversiegelt (Neuplanung)		615		0,6	369
Gesamt	3.073		2.458		369

Bereich zur Berücksichtigung bei der Eingriff-Ausgleichs-Ermittlung				
Bestand unbebaute Teilfläche zur Neuplanung, Fläche/Biotopw.				
Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m ²]	davon versiegelt [m ²]	Wertfaktor	Biotopwert

EA0 Fettwiese mit Gehölzen	3.073	0	0.9	2.766
Gesamt	3.073	0		2.766

Kompensationsbedarf				
Neuversiegelung		2.458	m ²	0,25 ha
Kompensationsbedarf (Biotopwert)		2.397	Punkte	

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich eine rechnerisch mögliche Neuversiegelung bei Umsetzung der Planung von 2.458 m² (ca. 0,25 ha).

Der zu kompensierende Biotopwertverlust beträgt 2.397 Werteinheiten (2.766 – 369).

Die Auswirkungen auf die Flora mit Blick auf das Gesamtgebiet:

sind aufgrund der überwiegend vorkommenden eher geringwertigeren Grünbereiche (intensiv gepflegte Grünbereiche im Siedlungsgebiet) und der überwiegenden bestandsorientierten Planung insgesamt als gering einzustufen.

Der vorhandene Teich unterliegt dem Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG. Ihm kommt eine hohe Bedeutung und ökologische Wertigkeit zu. Dieser ist nicht betroffen, da er außerhalb der Neubaufäche liegt. Bei Veränderungen in diesem Bereich muss der Status jedoch entsprechend beachtet werden. Im vorliegenden B-Plan wird der Teich zum Erhalt festgesetzt und damit gesichert.

Die vorhandene Gartenbrache sowie die Gehölzstrukturen östlich und westlich der Neubaufäche 1 A sollten aus Gründen der ökologischen Hochwertigkeit und des Artenschutzes möglichst erhalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, wäre ein Ersatz/Ausgleich zu schaffen.

Auswirkungen auf die Flora im Bereich der Neubaufäche:

Glatthaferwiesen gehören zu den charakteristischen Wiesentypen in Rheinland-Pfalz und zeichnen sich durch ein breites Spektrum an Pflanzen aus. Sie zählen zu den artenreichsten Lebensräumen Mitteleuropas.

In Bezug auf die gesamte Plangebietsfläche können die Auswirkungen hier aufgrund der geringen in Anspruch genommenen Neubaufäche und aufgrund keiner vorkommender Gehölze in dieser Fläche und keinem vorliegenden Schutzstatus der Glatthaferwiese als Wirkungen mittlerer bis geringer Erheblichkeit eingestuft werden, sofern ein gleichwertiger Ausgleich für die in Anspruch genommene Fläche erfolgt. Dieser ist im B-Plan festgesetzt.

Auswirkungen auf die Fauna:

Durch die Stadtplanung wurde im Vorfeld der Aufstellung des B-Planes ein Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum B-Plan P 204 beauftragt.⁶

⁶ Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan P 204 „Arnulfstraße/Waisenhausstraße“ nach den Grundsätzen des Naturschutzes gem. § 44 BNatSchG, Stand: Juni 2020, Büro iSA Ingenieure, 67716 Heltersberg

Die Ergebnisse des Gutachtens sind nachfolgend zusammengefasst. Auf die Lebensstätten evtl. vorkommender projektrelevanter geschützter Arten können folgende Wirkungen erwartet werden⁷:

(Die folgenden Textpassagen sind teilweise wörtliche Zitate aus dem Artenschutzgutachten)

- **Wiesen mittlerer Standorte (Bereich Neubafläche)**⁸

Bewertung

Als kräuterreiche Rasengesellschaft mäßig trockener Standorte ist das Biotop von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Artenschutz. Glatthaferwiesen zählen zu den artenreichsten Lebensräumen Mitteleuropas und sind von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt. Dies wiederum bedingt das Vorkommen vieler Tierarten, insbesondere zahlreicher Vogel- und Insektenarten. Die Glatthaferwiese bietet sowohl Brut- und Nahrungshabitate als auch Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten für Vögel (z.B. Wiesenbrüter wie die Feldlerche) und Insekten (Falter, Bienen, Hummeln, Schweb-Fliegen). Damit trägt dieser Biotoptyp maßgeblich zum Erhalt der ökologischen Diversität bei.

Betroffenheit

Mit dem geplanten Bauvorhaben geht ein Störungstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG einher.

Durch partielles Entfernen der Glatthaferwiese und das mögliche Entfernen der Baum- und Gehölzstrukturen in unmittelbarer Nähe, gehen dem Landschaftsausschnitt besiedelbare Habitatstrukturen verloren, die durch eine naturnahe Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet nicht komplett auszugleichen sind. Im Allgemeinen dienen Gehölze und einzelne Bäume als Ansitzwarten für Greifvögel, während der Brutzeit werden solche Strukturen als Singwarten genutzt. Sie dienen der Deckung vor Witterung und Fressfeinden für zahlreiche Kleinvögel und Kleinsäuger und als Überwinterungshabitate für Insekten.

Auswirkungen:

Dennoch ist von einer eher geringen bis mittleren Betroffenheit auszugehen, da die meisten Arten auf die benachbarten Flächen ausweichen können. Hierzu ist die angrenzende Fläche an den westlichen Geltungsbereich durch einen Ausgleich aufzuwerten. Gleichzeitig ist eine möglichst naturnahe Begrünung der zukünftigen Gewerbefläche zu empfehlen, damit die Einschränkungen des Lebens- bzw. Teillebensraums für Tier und Pflanzenarten minimiert werden. Dies wird im B-Plan so festgesetzt.

- **Siedlungsbereiche**⁹

Bewertung

Generell bilden naturnahe Siedlungsflächen einen für zahlreiche Tierarten vielfältig ausgestatteten Lebensraum mit Brut-, Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten.

⁷ Bau-, -anlage u. betriebsbedingte Wirkungen sind in nachfolgenden Betrachtungen integriert.

⁸ Ebenda, S. 15

⁹ Ebenda, S. 13

Die privaten Wohnhäuser, die Gärtnerei und die gewerblich genutzten Gebäude und Hallen sind in einem guten Erhaltungszustand. Was die Wirtschaftsgebäude betrifft so finden sich hier zahlreiche Eintrittsmöglichkeiten, die einer Besiedlung durch Fledermäuse und Bilche ermöglichen.

Die Busch- und Baumstrukturen in den privaten Gärten und hinter der großen Halle fungieren als Ansitzwarten für Vögel, dienen aber auch als Brut- und Nahrungshabitat und bieten Deckung und Schutz vor möglichen Predatoren. Als besonders wertgebende Strukturen sind Kernobstgewächse wie z.B. die Birne auf Flurstück 3413/1 anzusehen, da diese zahlreichen Insekten und Vogelarten zugutekommt. Für Vögel und Insekten dient das Gebiet als Teillebensraum, Nahrungshabitat und Überwinterungsquartier.

Betroffenheit

Mit dem geplanten Bauvorhaben geht eine partielle Inanspruchnahme der untersuchten Flächen der Siedlungsbereiche und damit ein Störungstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG einher.

Durch mögliches partielles Entfernen der Gehölze gehen dem Landschaftsausschnitt besiedelbare Habitatstrukturen verloren, die durch eine naturnahe Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet nicht komplett auszugleichen sind. Diese sind auf den bereits bebauten und genutzten Flächen als gering einzuschätzen.

Auswirkungen

Um die Beeinträchtigung des Gebietes so gering wie möglich zu halten, empfiehlt sich der Erhalt der Kernobstgewächse sowie die Begrünung von Dachstrukturen.

Es sind durch die Inanspruchnahme durch das Vorhaben allerdings keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorkommende Fauna wird in das umgebende Gelände abgedrängt, in dem ausreichend Besiedlungsstrukturen vorkommen.

Hinweis:

Aufgrund des positiven Ergebnisses der Voruntersuchung wurde seitens der UNB kein Anlass für eine vertiefende Untersuchung gesehen. Bei der Umsetzung des Vorhabens wird grundsätzlich vom Worst Case bezüglich Artenschutz ausgegangen. Dies ermöglicht eine hohe Achtsamkeit im Umgang mit dem Artenschutz. Hiernach werden alle möglichen Vermeidungs- u. Ausgleichsmaßnahmen (auch bereits im Vorfeld) berücksichtigt und umgesetzt.

Fazit¹⁰

Mit den vorliegenden Ausführungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Vorhaben der Änderung der festgesetzten Grünfläche zu einem Baugrundstück abgearbeitet.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 kann für alle diskutierten Tier- und Pflanzenarten, sowie Lebensraumtypen unter Beachtung oben genannter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit der zukünftigen Bebauung geht zumindest eine mäßige Veränderung des bestehenden Lebensraumes aus, was zu einem Störungstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG führt, welcher aber keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen der Tierwelt erwarten lässt. Nach

¹⁰ Ebenda, S. 19

Beendigung der Baumaßnahmen werden wieder Besiedlungsmöglichkeiten für die Tierwelt zur Verfügung stehen, wenn auch nicht in dem Umfang wie vor dem Eingriff.

Hier sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die den Eingriffsumfang minimieren. Als mögliche Maßnahme ist der langfristige Erhalt der angrenzenden Wiesen- und Gehölzstrukturen mit den vorhandenen biotoprelevanten Strukturen unter Durchführung extensiver Bewirtschaftungsmaßnahmen denkbar. Es ist auf eine Erhaltung der Biotopstrukturen wie auf eine Vernetzung der Strukturen zu achten. Wenn möglich sollten Gehölzstrukturen und Obstbäume, wie z.B. die Birne erhalten bzw. nachgepflanzt werden.

In Kombination mit den in Kapitel 2.1.4.3 genannten Vorbelastungen durch die angrenzenden, teilweise schon bebauten Gewerbegebiete führt das Vorhaben durch den Verlust von kleineren Freiflächen zu geringen Lebensraumverlusten für Arten der offenen Landschaft. Es bestehen Ausweichmöglichkeiten auf angrenzende offene Freiflächen.

Bei denjenigen nachgewiesenen Vögeln, die an die offene Kulturlandschaft gebunden sind (Bruthabitat und/oder essenzielles Nahrungshabitat), wird sich ein Verlust der Offenlandflächen im Gebiet grundsätzlich nicht negativ auf den Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen auswirken, zumal im direkten Umfeld weitere Flächen vorhanden sind, auf die ausgewichen werden kann.

Für die Bereiche der Flächenverluste und angrenzender Gehölze sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial sind dann insgesamt als gering bis mittel anzusehen.

2.3.2.5 Landschaftsbildpotenzial/Erholung

Folgende negativen Auswirkungen sind zu erwarten:

- Verbrauch von Flächen
- Veränderung des Landschaftsbilds zur offenen Landschaft hin
- Schwierige optische Einbindung aufgrund der Baukörper und der hohen Einsehbarkeit
- Verlagerung des Erholungsdruckes in entferntere Bereiche

Grüngestalterische Maßnahmen sind im Gebiet selbst erforderlich. Dies kann durch eine extensive Begrünung von unbebaubaren Flächen, Erhaltung von Gehölzen und die Schaffung gebietsumgrenzender Vegetationsflächen erfolgen. Weiter sind Fassaden- u. Dachbegrünungen ins Auge zu fassen und im B-Plan entsprechend zu fordern.

Die Auswirkungen für das Schutzgut für den gesamten Geltungsbereich sind als gering anzusehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung/Landschaftsbild - im Bereich der Neubaufläche - sind als gering anzusehen, sofern durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen eine Aufwertung des Landschaftsbildes erfolgt. Diese sind im B-Plan festgesetzt.

2.3.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Absehbare Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen entstehen durch

- den Baubetrieb bei der Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden (temporär)
- Gebäudeheizungen mit fossilen Brennstoffen (dauerhaft)

- Lärm und Abgase durch die Betriebs- und Produktionsprozesse der zukünftigen ansässigen Gewerbebetriebe sowie aus dem alltäglichen Fahrzeugverkehr (dauerhaft).

2.3.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Hierzu werden durch die vorgesehene Bauleitplanung keine quantitativen Aussagen gemacht. Ein regelmäßiger Anfall von Abfällen und Reststoffen ist aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der fachgerechte Umgang mit diesen Medien durch andere Regelwerke gesichert ist.

2.3.5 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

2.3.5.1 Schutzgut Mensch

Vorbelastungen in Form von Geräuschemissionen sind bereits durch bestehende Gewerbebetriebe und durch bereits vorhandenen angrenzenden Straßenverkehr vorhanden.

Vom Vorhaben gehen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Diese stehen in unmittelbarer Wechselbeziehung zum Schutzgut Erholung/Landschaftsbild (siehe Kapitel 2.3.2.5).

Zu nennen sind:

- Dauerhafte Veränderung eines geringen Landschaftsausschnitts und damit Verlust von bisherigem Erlebnisraum (Naherholung)
- Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Bautätigkeit und den damit verbundenen Fahrzeugverkehr
- Lärmentwicklung durch den gebietsbezogenen Fahrzeugverkehr in der Betriebsphase
- Lärm und Abgase durch die Betriebs- und Produktionsprozesse der zukünftigen ansässigen Gewerbebetriebe (dauerhaft)

Gegebenenfalls hinzukommende Geräuschemissionen durch neue Gewerbebetriebe sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung, der Lage im Gewerbegebiet sowie der räumlichen Entfernung zu störepfindlicheren Nutzungen insgesamt als nur untergeordnet und nicht relevant anzusehen. Der Verlust an erholungswirksamer Freifläche ist mit Durchführung geeigneter Maßnahmen kompensierbar. Weitere Auswirkungen sind im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Ein besonderes Unfall- oder Katastrophenrisiko besteht nicht.

Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf die Ausgangssituation auf das Schutzgut Mensch ist gering. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3.5.2 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Sollten archäologische Funde oder alte Grenzsteine gefunden werden ist eine unmittelbare Abstimmung mit der GDKE erforderlich.

Die Eingriffserheblichkeit ist gering bis null.

2.3.6 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.3.7 Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten bzw. sind diese vernachlässigbar gering. Lokal- und mikroklimatische Effekte können durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und Stellflächen abgemildert werden.

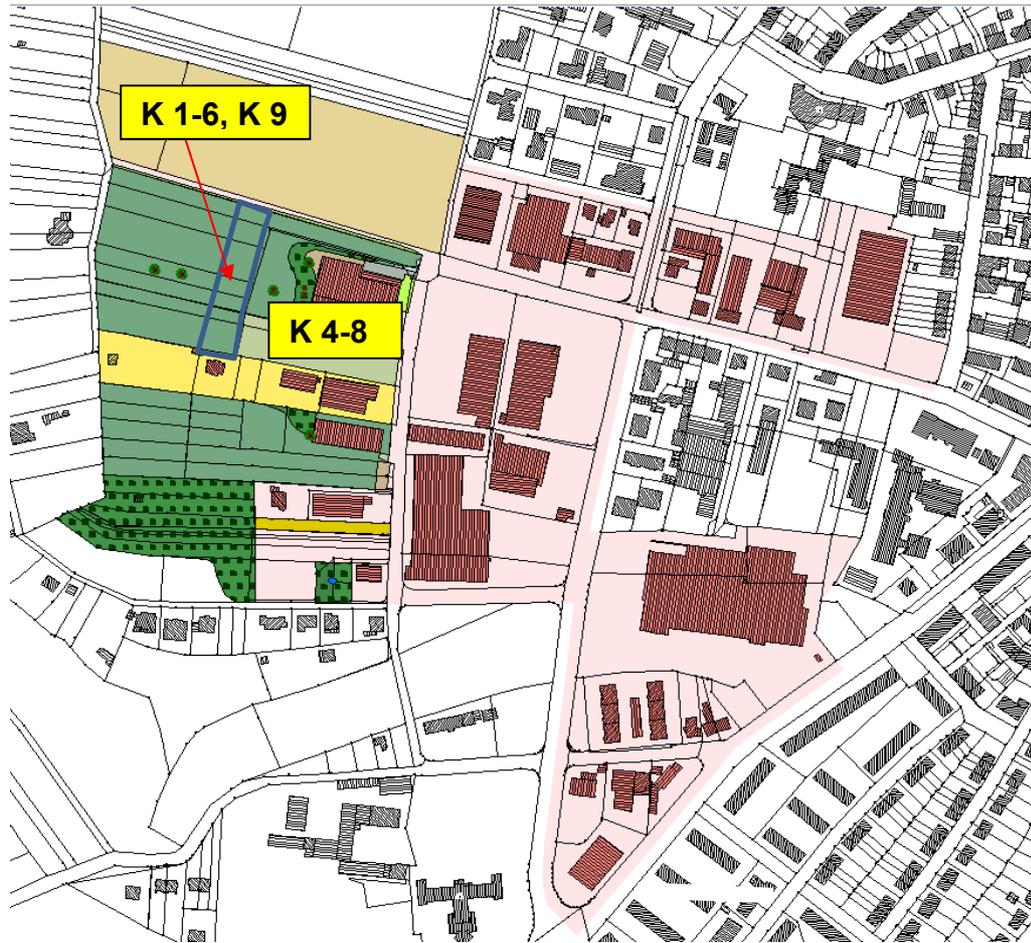
2.3.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.3.9 Zusammenstellung der Beeinträchtigungen/Eingriffe (Konflikte)

Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse, K = Konflikt)

Im vorliegenden Umweltbericht ist der Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan) integriert. Entsprechend sind hier die zu erwartenden Beeinträchtigungen/Eingriffe (Konflikte) in den Naturhaushalt in ihren Aus- und Wechselwirkungen dargelegt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind in nachfolgenden Kapiteln aufgeführt.



Konfliktanalyse – Beeinträchtigungen/Eingriffe - Erläuterungen siehe Folgetabelle (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

	Boden u. Wasserhaushalt
K 1	- Zerstörung von Bodenfunktionen durch Versiegelung
K 2	- Baubedingter Eingriff: Bodenverdichtung, -bewegung u. Gefahr des Eintrags von Verunreinigungen in den Boden- u. Wasserhaushalt (z.B. durch Baustellenfahrzeuge u. Materiallagerflächen)
K 3	- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Erhöhung des Oberflächenabflusses
	Arten u. Biotope
K 4	- Baubedingter Eingriff: mögliche Gefährdung von angrenzenden Gehölzen/ Biotoptypen Beeinträchtigung von Tieren, durch vorübergehende Emissionen wie Bewegungsunruhe, Geräusche, Gerüche
K 5	Möglicher Verlust von Gehölzen und Verlust von Vegetationsstandorten
K 6	- Vernichtung von Habitatstrukturen für Kleinsäuger, Reptilien, Vögel-, Käfer-, Schmetterlings- und Insektenarten sowie andere Organismengruppen von Brachen, strukturreichen Grünflächen und der Agrarlandschaft - Verringerung von Strukturvielfalt - Störung und/oder Gefährdung vorkommender potentiell geschützter Arten
	Landschaftsbild und Erholung
K 7	- Baubedingter Eingriff: vorübergehende Belastung durch die Baustellentätigkeit in Wechselwirkung mit K1-K6 - Veränderung des Landschaftsbildes und der damit verbundenen Erholungsfunktion
	Klima u. Luft
K 8	- Baubedingter Eingriff: vorübergehende Belastung durch Baustellentätigkeit (Schadstoffe, Staub, etc.)
K 9	- Versiegelung u. Bebauung offener Fläche (Verlust von Kaltluftentstehungs- u. abflussfläche mit klimatisch ausgleichender Wirkung)

Konfliktanalyse - Überlagerung Planung und Bestand (Erläuterungen siehe Folgetabelle)

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung

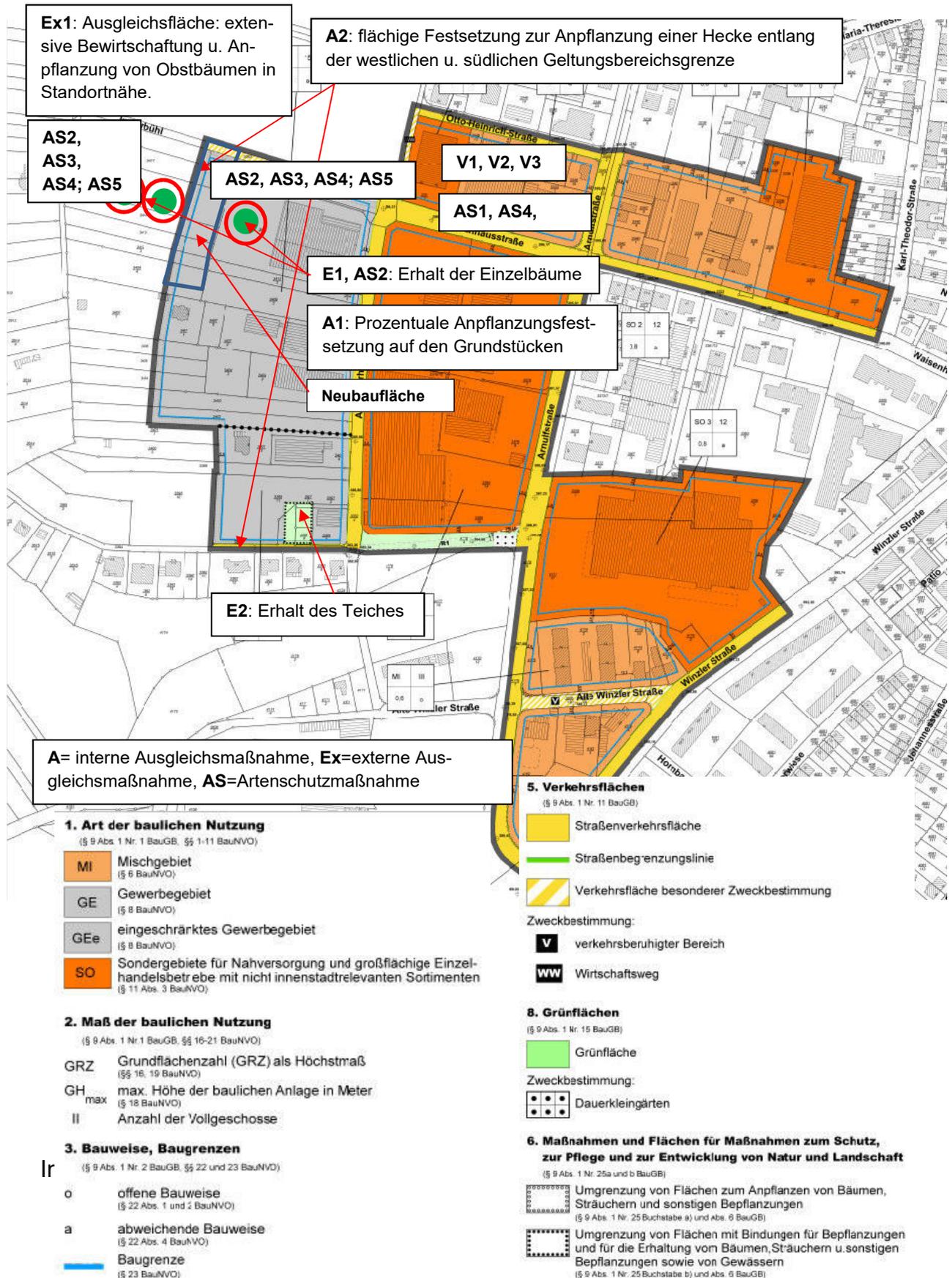
Für die bereits bebauten Bereiche sind keine absehbar umweltrelevanten Veränderungen erkennbar. Es wäre davon auszugehen, daß die bestehende Nutzung des Gebietes weitergeführt wird, d. h. die räumliche u. bauliche Inanspruchnahme der gesamten überwiegend als Sonder-, Gewerbe- u. Mischgebiete festgesetzten Areale weiterbestehen. Damit lässt sich der Prognose-Nullfall für alle Schutzgüter, durch die Bestandssituation, beschreiben. Es wäre davon auszugehen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen weiter bewirtschaftet werden. Erweiterungen der vorhandenen Nutzungen sind z. B. durch Nachverdichtungen möglich, sodass sich hieraus Verschlechterungen der Umweltsituation ergeben könnten. Verbesserungen des Umweltzustandes des Gebietes sind aus sich heraus nicht zu erwarten.

2.5 Eingriffsbilanzierung und Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

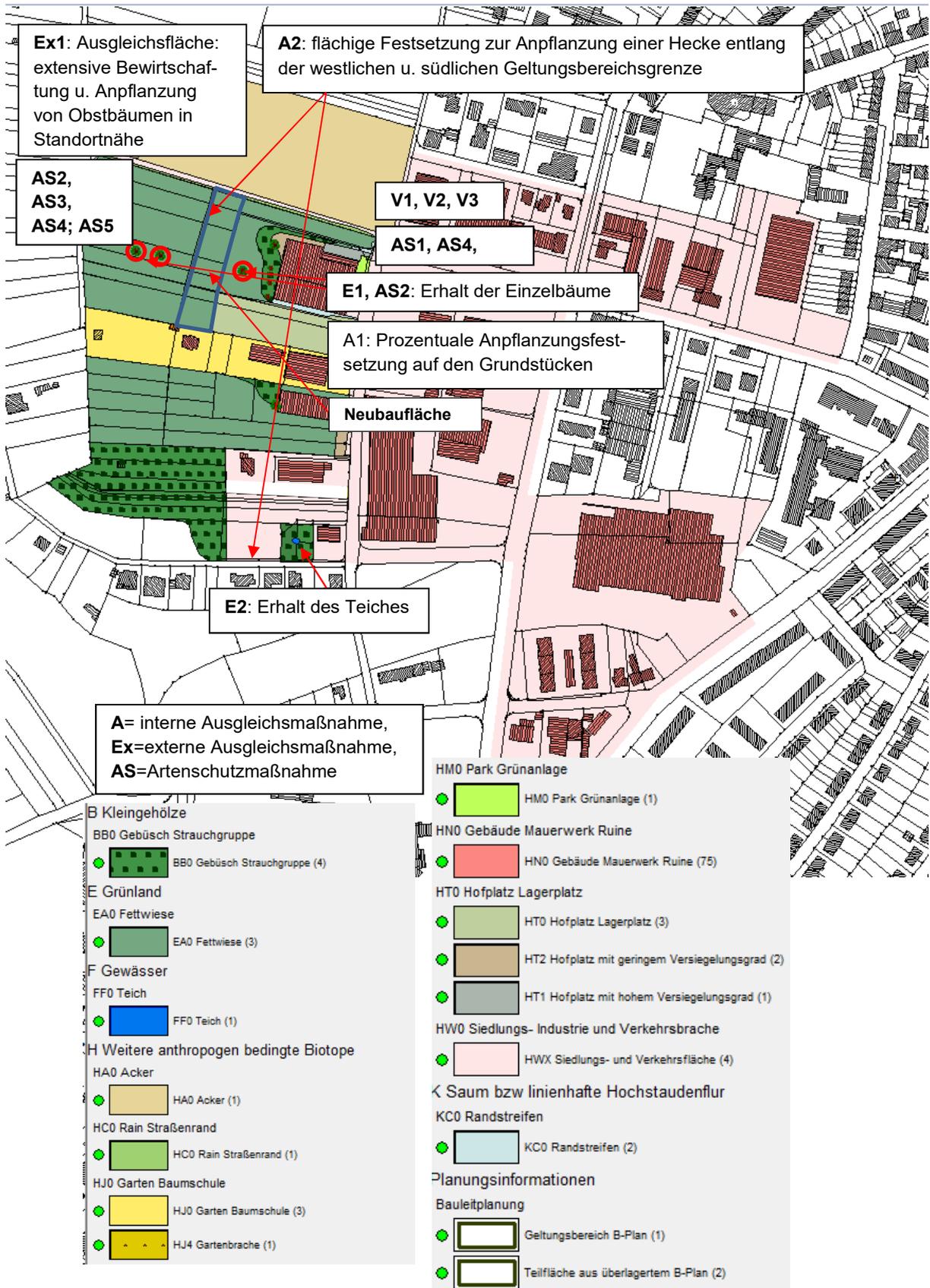
Die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beitragen. Sie sind in wortgleicher oder sinngemäßer Form Inhalt der textlichen Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes. Sie sind fachlich als Inhalt des Fachbeitrages Naturschutz zu sehen, der in den Umweltbericht integriert ist.

Die ausführliche Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln. Zur grafischen Visualisierung der Maßnahmen wurde nachfolgend ein Maßnahmenkonzept, das die landschaftspflegerischen als auch die Artenschutzmaßnahmen darstellt, erstellt.

Maßnahmenkonzept landespflegerischer Ausgleich, mit B-Plan als Grundlagenplan:



Maßnahmenkonzept landespflegerischer Ausgleich mit Biotoptypen als Grundlagenplan:



Zur Quantifizierung von Eingriffswirkungen und Kompensationsmaßnahmen wird der „Bewertungsrahmen der Stadt Pirmasens“ herangezogen. Ein Eingriff gilt hierbei als ausgeglichen, wenn der durch den zulässigen Eingriff verlorengelende Biotopwert durch geeignete Maßnahmen mit dem sich entsprechend ergebenden Biotopwert ausgeglichen wird.

Der zu kompensierende Biotopwertverlust beträgt 2.397 Werteinheiten.

Ausgleichsbedarf unbebaute Fläche zur Neuplanung zur Berücksichtigung bei der Eingriff-Ausgleichs-Ermittlung						
ermittelter Ausgleich gesamt		2.458 qm		2.397 BW		
Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches:						
Kompensation Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m ²]	Anrechnung/ Nachweis Kompensation Natur-schutz, qm	Wertfaktor	Anrechnung/ Nachweis Kompensation Bio- topwert	Bemerkung
	Gewerbefläche Neuplanung	3.073	0	0	0	
	davon prozentuale Festlegung von Anpflanzung auf unversiegelbarer Fläche, 20 %, 615 qm		0	0	0	
A 1 u. A 2	Anlegen von Pflanzstreifen, zur Eingrünung. Diese sollen auf der nicht überbaubaren, unversiegelbaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes, für die eine prozentual festgesetzte Mindestbegrünung festgesetzt ist, erfolgen. Diese Fläche ist auf die Randbereiche der Grundstücke, zur Eingrünung zur offenen Landschaft hin zu konzentrieren.		615	0.8	492	Beschreibung im B-Plan unter A1 und A 2
	Gesamt:	3.073	615		492	
	Gesamt intern		615		492	
	Kompensation extern:		1.843		1.905	
Ex 1	Ausgleichsfläche: Erhalt und extensive Pflege sowie Anlage von 5 Streuobstbäumen auf Flurstücken in räumlicher Nähe zur westlichen Geltungsbereichsgrenze (BW 1,7), dadurch Aufwertung der Fettwiese (BW 0,7)		1.905	1	1.905	Festsetzung Ausgleichsfläche extern, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Gesamt extern		1.905		1.905	
	Gesamt intern u. extern:		2.520		2.397	

Funktionale Gegenüberstellung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Wesentliche Eingriffe können sich ergeben durch die Beseitigung und/oder die Inanspruchnahme (Neuversiegelung) von offenen Flächen (intensives Grünland)

KONFLIKT			SCHUTZ-, VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS-, AUSGELICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN			
Nr.:	Eingriff - potentielle Beeinträchtigung und Wechselwirkungen	Fläche (qm) Biotopwert (BW) Eingriff	Nr.:	Eingriffsminderung / Ausgleich	Ausgleich Fläche (qm) Biotopwert (BW)	Begründung
	Beeinträchtigung des Bodens und Wasserhaushaltes			Multifunktionale Ausgleiche mit den Schutzgütern Arten- u. Biotope, Klima u. Luft, Landschaftsbild		
K 1	mögliche Beeinträchtigung und Zerstörung von Bodenfunktionen durch Versiegelung:	2.458 qm		Vermeidungs- u. Schutzmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - erforderlicher Arbeitsraum auf ein Minimum reduzieren; - unnötige Versiegelungen vermeiden u. minimieren; - Zufahrtswege u. Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien gestalten; - Vermeidung von Bodenverdichtungen u. Lockerung nach der Baumaßnahme; - Vermeidung von möglichen Verunreinigungen des Bodens u. Grundwassers; - Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915; - grünordnerische Festsetzungen 	gesamtes Plangebiet und sensible Bereiche sowie angrenzende Bereiche	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen; Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und Verbesserung des Wasserhaushaltes; Schutz des Grundwassers vor unnötigen Verunreinigungen. Verbesserung des Natur- u. Wasserhaushaltes; Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen.
K 2	baubedingter Eingriff: Bodenverdichtung, -bewegung u. Gefahr des Eintrags von Verunreinigungen in den Boden- u. Wasserhaushalt (z. B. durch Bau-stellenfahrzeuge und Material-lagerflächen)					
K 3	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes , z.B. durch Erhöhung des Oberflächenabflusses, Beeinträchtigung der örtlichen Grundwasserneubildung	gesamtes Plangebiet, Bau- u. Verkehrsflächen				

K 5	Verlust von Vegetationsstandorten	gesamtes Plangebiet	A1 A2 Ex1	in den - u. angrenzend an die Baubereiche;	gesamtes Plangebiet und sensible Bereiche sowie angrenzende Bereiche	
				<ul style="list-style-type: none"> - Durchführen von Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920; - Erhalt vorhandener u. angrenzender Gehölze - Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna, gemäß § 44 BNatSchG - grünordnerische Festsetzungen 		
K6	<ul style="list-style-type: none"> - Vernichtung von Habitatstrukturen für Kleinsäuger, Vögel-, Käfer-, Schmetterlings- und Insektenarten sowie andere Organismengruppen strukturreichen Grünflächen und der Agrarlandschaft - Verringerung von Strukturvielfalt - Störung und/oder Gefährdung potentiell vorkommender geschützter Arten 			siehe Text Schutzgut Boden- u. Wasserhaushalt	492 BW 1.905 BW	Wiederherstellung und ökologische Aufwertung von Vegetation und Flächen, Ausgleich für Flächen und Arten

KONFLIKT			SCHUTZ-, VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS-, AUSGELICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN			
Nr.:	Eingriff - potentielle Beeinträchtigung und Wechselwirkungen	Fläche (qm) Biotopwert (BW) Eingriff	Nr.:	Eingriffsminderung / Ausgleich	Ausgleich Fläche (qm) Biotopwert (BW)	Begründung
	Beeinträchtigung von Klima und Luft			Multifunktionale Ausgleiche mit den Schutzgütern Boden u. Wasserhaushalt, Arten- u. Biotope, Landschaftsbild		

<p>K 8 K 9</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingter Eingriff: vorübergehende Belastung durch Baustellentätigkeit (Schadstoffe, Staub, etc.) - Versiegelung u. Bebauung offener Fläche (Verlust von Kaltluftentstehungs- u. abflussfläche mit klimatisch ausgleichender Wirkung) 	<p>nicht quantifizierbar</p>	<p>-</p>	<p>vernachlässigbare Auswirkungen aufgrund von Vorbelastungen und temporärer Beschränkung</p>		
<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p>				<p>Multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen mit den Schutzgütern Boden u. Wasserhaushalt, Klima u. Luft, Arten- u. Biotop vernachlässigbare Auswirkungen aufgrund von Vorbelastungen und temporärer Beschränkung</p>		
<p>K 7</p>	<p>Baubedingter Eingriff:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorübergehende Belastung durch die Baustellentätigkeit in Wechselwirkung mit K1-K6 <p>Veränderung des Landschaftsbildes und der damit verbundenen Erholungsfunktion</p>	<p>gesamtes Baugebiet und darüber hinaus</p>		<p>siehe Schutzgut Boden- u. Wasserhaushalt, Arten- u. Biotop</p>	<p>gesamtes Plangebiet und sensible Bereiche und darüber hinaus</p>	<p>Schutz und Erhalt bestehender Biotop- u. angrenzender Gehölzflächen, Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild</p>

2.5.1 Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Die Umweltmaßnahmen sollen nach Art und Umfang geeignet sein, die gestörten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Untersuchungsraum wiederherzustellen. Dabei gilt es vordringlich nach dem Ausschöpfen aller Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die beanspruchten ökologisch wertvollen Flächen und Elemente festzustellen, zu bewerten und im betroffenen Landschaftsraum einen Funktionsausgleich herzustellen. Fachlich sind die Maßnahmen als Inhalt des Fachbeitrages Naturschutz zu sehen, der in diesen Umweltbericht integriert ist.

Im Folgenden werden die Vermeidungs-, Erhaltungs-, Ausgleichs-, u. Schutzmaßnahmen genannt. Dabei bedeutet:

- V** = Vermeidungsmaßnahme
- E** = Erhaltungsmaßnahme
- A** = Ausgleichsmaßnahme intern
- Ex** = Ausgleichsmaßnahme extern
- Allgemeine Schutzmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen:

- V 1** erforderlicher Arbeitsraum auf ein Minimum reduzieren;
- V 2** Vermeidung u. Minimierung der Inanspruchnahme empfindlicher Bereiche (angrenzende Gehölzflächen, sensible Biotoptypen) sowie von Lebensräumen potentiell vorkommender geschützter Arten der Fauna (Artenschutz) in den - u. angrenzend an die Baubereiche;
- V 3** Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna, gemäß § 44 BNatSchG;

E Erhalt des Teiches

Festsetzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB

Die Festsetzung dient dem Erhalt sowie der Sicherung des dort vorhandenen nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotoptyps mit dem umgebenden Gehölzsaum als Schutzmantel, für den Natur- u. Artenschutz.

Ausgleichsmaßnahmen:

Für den unbebauten Bereich der aktuell zur Neuplanung ansteht, ergibt sich eine Versiegelung (Neuversiegelung abzüglich vorhandene Versiegelung) und somit ein Eingriff in den Boden- u. Wasserhaushalt von insgesamt rund 2.458 qm. dies sind 0,25 ha. Der Eingriff in den Biotopwert wurde mit 2.397 Biotopwertpunkten (BW) ermittelt¹¹. Beide Werte werden durch

¹¹ nach dem Bewertungsrahmen der Biotoptypen der Stadt Pirmasens

vorgeschlagene, mögliche umsetzbare Ausgleichsmaßnahmen gegeneinander abgewogen. Die jeweilige Fläche und/oder der jeweilige Biotopwert sollte dabei durch den Ausgleich möglichst wiederhergestellt werden. Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichs-bilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff nur innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgleichbar ist. Werden die nachfolgend genannten externen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, kann der Eingriff in alle Schutzgüter als ausgeglichen angesehen werden.

A 1 Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind wie folgt zu begrünen und zu unterhalten:

In den im B-Plan angegebenen Bauflächen mit einer GRZ von 0,8 ist eine Mindestbegrünung für je angefangene 250 qm tatsächlich versiegelte Fläche ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang mind. 16/18) oder 2 standortheimische Großsträucher, alternativ 4 standortheimische Sträucher, bis 2 m Höhe, anzupflanzen.

In den im B-Plan angegebenen Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 ist eine Mindestbegrünung für je angefangene 200 qm tatsächlich versiegelte Fläche ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang mind. 16/18) oder 2 standortheimische Großsträucher, alternativ 4 standortheimische Sträucher, bis 2 m Höhe, anzupflanzen.

Auf den Grundstücken westlich der Straße Am Naturheil sind die Anpflanzungen im festgesetzten Pflanzstreifen (siehe A 2) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der südlichen Geltungsbereichsgrenze (dort außerhalb der E 2-Fläche), zu konzentrieren. Die Gestaltung des Pflanzstreifens ist der Beschreibung in nachfolgendem Punkt A 2 zu entnehmen.

Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen.

Die verbleibende offene Fläche ist zu zwei Dritteln als naturnahe Wiese gärtnerisch anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Fläche ist als naturnahe Blühwiese (oder z.B. kombiniert mit Stauden) mit Einsaat von regionalem Saatgut an Wiesengräsern und -kräutern anzusäen.

Die maßgebliche Versiegelung ergibt sich aus der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO. Die Pflanzgebote für die Baugebiete können bei Nichtausnutzung des Höchstmaßes der zulässigen Grundfläche auch auf den sonstigen nicht durch bauliche Anlagen versiegelten Bereichen des Grundstücks nachgewiesen werden.

A 2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- *Festsetzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB*

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:

Die Pflanzstreifen mit Gehölzen sind im GE und GEE mit entsprechender Breite, wie sie im Bebauungsplan jeweils angegeben sind, mit einer durchgehenden mindestens einreihigen Heckenpflanzung anzulegen. Die Pflanzstreifen sind aus Landschaftsgehölzen (Vogelschutzgehölzen) und Laubbäumen aus standortgerechten und heimischen Straucharten gemäß der Pflanzliste herzustellen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung der Landschaftsgehölze soll auf jeden Fall dornentragende und Bienenfrucht-bietende Sträucher enthalten.

Verbleibende Pflanzgebote können auch auf den sonstigen nicht überbaubaren bzw. nicht

überbauten Flächen nachgewiesen werden. Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden.

Dies dient dem Landschaftsbild zur Eingrünung des Gewerbegebietes und der Biotopvernetzung zur offenen Landschaft hin sowie dem Artenschutz.

Ex Ausgleichsfläche, extern

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Erhalt, Sicherung, extensive Pflege und Anpflanzung von Obstbäumen auf Flächen in standortnähe zum Geltungsbereich:

Die zum Zeitpunkt der Planerstellung vorhandenen Wiesenflächen sind ohne Umbruch zu erhalten und zu pflegen.

Die Flächen sind durch 5 Obstgehölze wie folgt zu ergänzen:

Anpflanzung von Streuobstbäumen als Hochstämme, alte Sorten, regional, StU 8-10 cm, m. Tb., im Abstand von 8-10 m – Rastern, dynamisch verteilt auf den Flurstücken oder als Reihe.

Pflege der Flächen:

Auf der Gesamtfläche erfolgt zukünftig eine Heunutzung mit der ersten Mahd nach dem 15. Juni eines Jahres. Eine zweite Herbstmahd steht im Ermessen des Bewirtschafters, sollte jedoch im Spätherbst erfolgen. Eine Stickstoffdüngung ist nicht zulässig. Die Fläche kann auch extensiv beweidet werden.

Diese Maßnahme dient dem Landschaftsbild, der Biotopvernetzung zur offenen Landschaft hin sowie als Verbindungskorridor für den Artenschutz.

Bei Durchführung der o. g. Maßnahmen sind insgesamt in Bezug auf die Ausgangssituation keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Weiterhin wird empfohlen:

Stellplatzbegrünung

Je 6 Stellplätze ist zusätzlich ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zweiter Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 x 2,5 Metern zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Sie kann auch überfahrbar ausgeführt werden. Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig. Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen, bis zu einer Größe von 10 qm, Überdachungen, transparente Dachteile sowie Dachflächen, unter Anlagen zur Nutzung von alternativen Energien, wie z. B. Solarenergie. Falls schwerwiegende Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann aus-

nahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 qm Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen.

Die Dachbegrünung kann auf die geforderte prozentuale Begrünung angerechnet werden.

Fassadenbegrünung

Fassaden über 200 qm oder Fassadenflächen über 8,00 m Länge, die jeweils keine Fenster-, Tor oder Türöffnungen enthalten, sind durch eine Fassadenbegrünung zu gestalten. Je angefangene 5 m sind diese Fassadenflächen mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu pflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

Die Fassadenbegrünung kann auf die geforderte prozentuale Begrünung angerechnet werden.

Verbot von Schottergärten

Schottergärten werden durch einen Textpassus im Bebauungsplan verboten.

Weitere umweltbezogene Vorschläge:

Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, soweit dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist

Weiter sollte im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser erfolgen, die Verbesserungen für den Boden- u. Grundwasserhaushalt mit sich bringen sollen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, unter denen sich die erfassten Altablagerungen/Altstandorte befinden. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, muss eine geeignete Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen. Die Größe des Rückhaltevolumens und sonstige hierzu erforderliche Nachweise sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung, im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Weiterhin wird ein Hinweis zum Umgang mit dem anfallenden Schmutzwasser bezüglich erforderlicher technischer Abstimmungen mit der Stadtentwässerung aufgenommen.

Nutzung von Niederschlagswasser

Die freiwillige Nutzung anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser oder in grundstücksbezogenen Rückhalte- u. Versickerungseinrichtungen ist zulässig.

Gestaltung von Kfz-Stellplätzen:

PKW-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Allgemeine Schutzmaßnahmen:

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der weiteren Minimierung der Eingriffe in das Bodenpotenzial, den Grundwasserhaushalt sowie das Biotoppotenzial:

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18915 und der DIN 18 917 verwiesen.

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Der Baubetrieb hat allgemein so zu erfolgen, dass weder Boden noch Grundwasser durch auslaufende Betriebsstoffe belastet werden können. Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u. a. Bindemittel) zu verhindern.

Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser

Auf die Verwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln soll verzichtet werden, um den Boden, die (Boden)-Fauna, die Vegetation und insbesondere das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen greifen die Vorschriften der DIN 18920.

Ausführung der Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Vorbereitung der Vegetationstragschicht erfolgt nach DIN 18915. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern. Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

2.5.2 Maßnahmen des Artenschutzes¹²

Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dienen dem Schutz der projektspezifisch relevanten geschützten Tierarten. Daneben profitieren davon auch andere Tier- und Pflanzenarten,

¹² übernommen aus: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan P 204 „Arnulfstraße/Waisenhausstraße“, Büro ISA, 66716 Heltersberg, Stand Juni 2020, S. 17-18

u.a. die nur „besonders geschützten“ Tierarten im Gebiet, die artenschutzrechtlich nicht projektrelevant sind.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme im Vorfeld der Inanspruchnahme der Fläche ist zwingend zu beachten, dass

- **AS1:** die Rodungsarbeiten an den Gehölzflächen in den Wintermonaten (Dezember bis Februar) außerhalb der Brutzeiten durchzuführen sind. Diese Maßnahme dient dem Schutz der Tierwelt vor Gefährdung und Störung oder gar Tötung einzelner Individuen (u.a. Vögel während der Brutzeit).
- **AS 2:** angrenzende Gehölzvegetation im westlich anschließenden Waldbereich und im Bereich der Glatthaferwiese auf dem Flurstück 3413/1 vor Beeinträchtigung zu bewahren ist (Erhalt der Birne und der Gehölzstrukturen).
- **AS 3:** auf den Schutz der Vegetation (auch angrenzender Bereiche) vor vermeidbarer Beschädigung geachtet wird und für den Schutz und Erhalt angrenzender Gehölz- und Streuobstbereiche während der Bauphase gemäß DIN 18 916 bzw. RAS–LG–4 gesorgt wird.
- **AS 4:** die Neuversiegelung, sofern möglich, minimiert wird und damit Eingriffe in den gewachsenen Boden reduziert werden. Weiterhin empfiehlt sich eine Begrünung von Dachstrukturen von Lagerhallen. Im Allgemeinen ist auf eine möglichst naturnahe Bepflanzung der zukünftig entstehenden Gewerbefläche zu achten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein. Das Vorhaben ist aus artenschutzfachlicher Sicht somit durchführbar. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erscheint nicht erforderlich.

Vorgeschlagene ergänzte Maßnahmen seitens der UNB:

- Verzicht auf großflächige Glasfronten
- Anbringen von Vergrämungsmustern auf Großfenstern zur Vermeidung von Kollisionsopfern
- Einsatz insektenneutraler Leuchtmittel und Lampenkörper

2.6 Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Da es sich um die Überplanung bestehender Bausubstanz handelt, ist das Plangebiet lagemäßig bereits festgelegt. Es kommt lediglich eine kleine Flächenerweiterung im Westen dazu, deren Grundstücke zukünftig weiterhin gewerbliche Nutzungen aufnehmen sollen und der Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes dienen. Die bereits vorhandene Infrastruktur soll genutzt werden. Hierzu stellt sich der Standort aufgrund der Lage im Stadtgebiet und seiner Entwicklungsgeschichte als besonders geeignet dar. Grundsätzlich andere Planungs-

alternativen kommen, gemessen an diesen Kriterien nicht in Betracht. Der Standort der vorliegenden Bebauungsplanung ist als Ergebnis umfassender Betrachtungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) zu sehen.

2.7 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB – Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Hierzu kann auf Ebene der Bauleitplanung keine Aussage getroffen werden, da keine konkreten Gewerbebetriebe mit eventuell besonders gefährlichen Stoffen oder Produktionsprozessen bekannt sind.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren

Alle durchgeführten Untersuchungen, wie z.B. die landespflegerischen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Solche Schwierigkeiten waren nicht gegeben.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die in der Umweltprüfung verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Gebiet angemessen erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der vorgesehenen Flächenausweisung sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu erwarten, die durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Diese sind zeitnah und fristgerecht umzusetzen. Für den Fall von Eingriffen in den Boden im Bereich der verzeichneten Altablagerung erfolgt die fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation sowie bei Erfordernis die ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Material. Weitere Monitoringmaßnahmen sind in Bezug auf Umweltbelange nicht erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat die Aufstellung des Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße/Waisenhausstraße“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Gemarkung Pirmasens beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Pirmasens und erstreckt sich beidseitig des südlichen Teiles der Arnulfstraße und des westlichen Teiles der Waisenhausstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 15 ha.

Gegenstand der vorliegenden B-Plan-Aufstellung ist im Wesentlichen eine Änderung der zulässigen Nutzungen der bereits in der Vergangenheit durch Gewerbe- u. Handelsbetriebe genutzten Flächen. Als Gebietstypen sind geplant: ein Gewerbegebiet (GE), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), mehrere Sonder- (SO) u. Mischgebiete (MI).

Es handelt sich daher überwiegend um eine bestandsorientierte Planung, die einen bereits bestehenden Bebauungsplan P 181 „Arnulfstraße/Waisenhausstraße“ überplant. Die Flächen sind im Bestand großflächig, überwiegend mit bis zu 2-geschossigen Gebäuden überbaut.

Die hier vorliegende neue Planung arrondiert die Geltungsbereichsgrenze des Vorgänger-B-Planes P 181 im Westen in den Außenbereich hinein. Die Erweiterungsfläche, bzw. die hinzugekommene Neubaufäche hat eine Größe von rund 3.073 qm. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche im Anschluss an den Stadtrand bzw. das Gewerbegebiet.

Durch die Erweiterungsflächen und dadurch ermöglichte Bautätigkeit, die Anlage von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale im Bereich der Neubaufäche.

Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial sowie auf den Boden- u. Wasserhaushalt und das Landschaftsbild sind insgesamt gegeben. Die sich ergebenden Beeinträchtigungen können u. a. durch Begrünungs-Maßnahmen im Geltungsbereich sowie externe Maßnahmen in standortnaher Umgebung des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Die so entstehenden Eingriffe in den Bodenhaushalt werden durch die Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes mit kompensiert und umgekehrt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können

- durch festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- vorgeschlagene Fassaden- u. Dachbegrünungen
- durch die Anlage eines Pflanzstreifens entlang des neuen westlichen und südlichen Siedlungsrandes und der
- Gewährleistung des Erhalts einer fußläufigen Verbindung in die offene Landschaft
- und des Erhalts von Bäumen und eines Teiches
- eine standortnahe Ausgleichsfläche, die zum Erhalt, zur extensiven Pflege und zur Aufwertung durch Anpflanzung mit Obstbäumen festgesetzt wird ausgeglichen werden.

Allgemein ist auf eine ausreichende Durchgrünung und Eingrünung der Bereiche sowie auf eine Vernetzung der Biotope zu achten. Die gekennzeichneten Altstandorte und die Altablagerung unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung. Untersuchungen und ggf. erforderliche Behandlungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Fall von Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden vorgesehen und als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung sind nicht erforderlich. Insgesamt sind damit in Bezug auf die Ausgangssituation und bei Umsetzung der Maßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein. Das Vorhaben ist aus artenschutzfachlicher Sicht somit durchführbar. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erscheint nicht erforderlich.

Aufgrund des positiven Ergebnisses der Voruntersuchung zum Artenschutz wurde seitens der UNB kein Anlass für eine vertiefende Untersuchung gesehen. Bei der Umsetzung des Vorhabens wird grundsätzlich vom Worst Case bezüglich Artenschutz ausgegangen. Dies ermöglicht eine hohe Achtsamkeit im Umgang mit dem Artenschutz. Hiernach werden „alle möglichen“ Vermeidungs- u. Ausgleichsmaßnahmen (auch im Vorfeld) berücksichtigt und umgesetzt.

5 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Büro ISA Ingenieure

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan P 204 „Arnulfstraße/Waisenhausstraße“ nach den Grundsätzen des Naturschutzes gem. § 44 BNatSchG, Stand: Juni 2020, 67716 Heltersberg

Umweltgesetze

6 Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Pflanzen wird empfohlen¹³:

Beispiele:

¹³ II/67 Garten- und Friedhofsamt, Stand 2020

Bäume erster Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung (Hochstamm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume (hochstämmige lokale Arten und Sorten!)

Apfelsorten: Boskoop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne

Kirschen: Hedelfinger Riesen, Schattenmorelle, Schneiders Späte Knorpel-Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

weitere: Pflaume, Mirabelle, Walnuss

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche (4-7 m)
Cornus sanguinea	Hartriegel (4-6 m)
Corylus avellana	Hasel (4 m)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (2-6 m)
Ligustrum vulgare	Liguster (2-5 m)
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (2-3 m)
Mespilus germanica	Mispel (3-5 m)

Prunus spinosa	Schlehe (1-3 m)
Rhamnus frangula	Faulbaum (2-4 m)
Rosa arvensis	Feldrose (0,5–2 m)
Rosa canina	Hundsrose (bis 3 m)
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose, Bibernell-Rose (0,5-1,5 m)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose, Schottische Zaun-Rose (2-3 m)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (3-7 m)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (1,5-3,5 m)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (bis 4 m)
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix fragilis	Bruchweide

Pflanzen für Fassadenbegrünung

- Rankgehölze, Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Pflanzen für Dachbegrünung

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Saatgut	Gräser u. Kräuter

IV Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Pirmasens hat in der Sitzung am 14.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* nach § 2 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.02.2023 bis einschließlich 26.03.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 17.02.2023 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 26.03.2023 aufgefordert.

Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung erneut zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom erneut über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am unter Hinweis auf den Ort seiner Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.