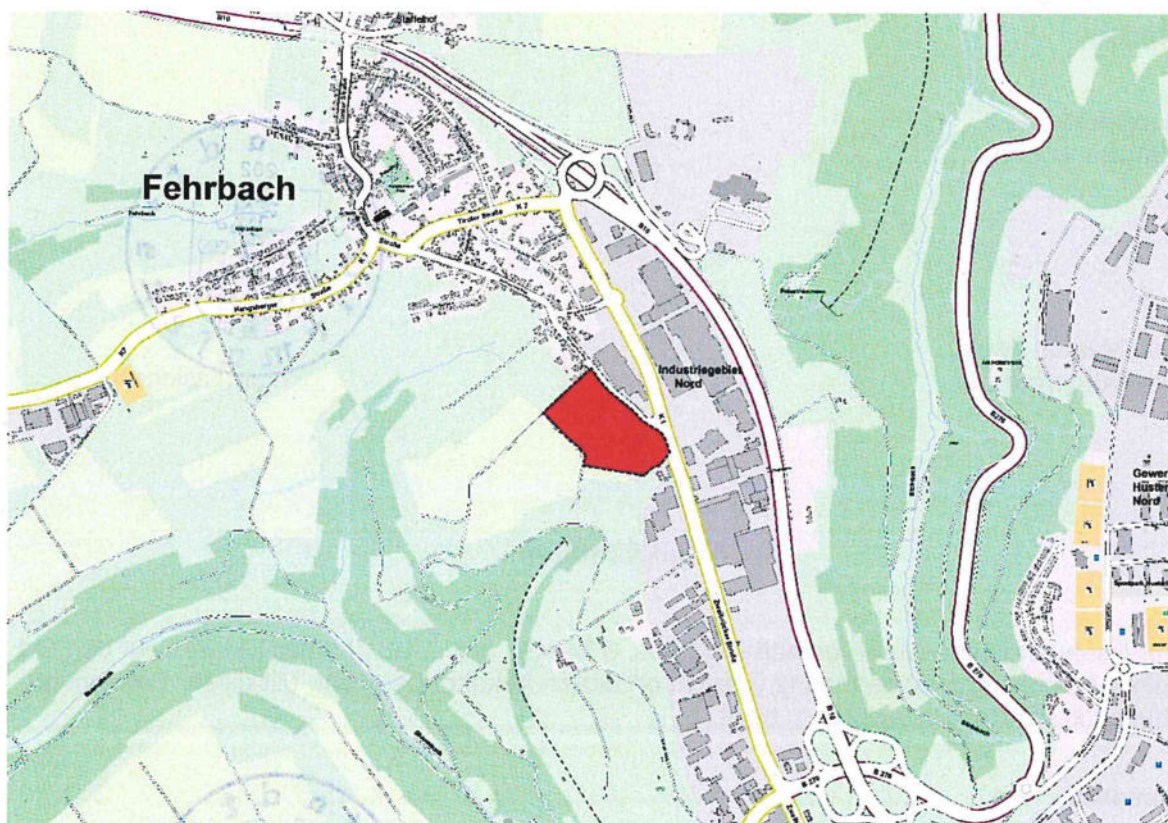




Stadt Pirmasens

Bebauungsplan F 109

„Auf der Brach“



Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

STAND: 05.02.2024

Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.04.2024 den vorliegenden Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB und die in der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wiedergegebenen Erwägungen. Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrats wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt: *4.6.24*
Pirmasens, den



gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister



Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *8.6.24* unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den



gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister



Inhaltsverzeichnis

I. Rechtsgrundlagen	6
II. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	8
1 Beschreibung des Plangebietes	8
1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	8
1.2 Planungsrechtliche Situation	9
1.3 Bebauungspläne im Umfeld	9
2 Erfordernis, Ziele und Alternativen der Planung	10
2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis.....	10
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	11
2.3 Planungs- und Standortalternativen	12
3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen	12
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	12
3.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz.....	12
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	13
3.4 Beschlossene städtebauliche Konzepte oder sonstige städtebauliche Planungen.	14
4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	15
4.1 Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse	15
4.2 Umweltbelange.....	15
4.3 Artenschutz.....	15
4.4 Störfallbetriebe in der Umgebung.....	16
4.5 Altablagerungen und Altlasten	16
4.6 Immissionen.....	16
4.6.1 Gesamtkonzept Immissionsschutz	16
4.6.2 Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet	17
4.7 Ver- und Entsorgung.....	18
4.8 Vorgaben durch das Einzelhandelskonzept.....	19
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	19
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
5.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.....	27
5.5 Verkehrsflächen.....	27
5.6 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung	28
5.7 Abstandsflächen im Bereich der Hochspannungsfrei- bzw. Kabelleitung.....	28
5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	28
5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
5.9.1 Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen.....	30
5.9.2 Artenschutz: CEF-Maßnahmen.....	31

5.9.3	Sonstige Maßnahmen.....	32
5.9.4	Sicherung der weiteren Maßnahmen zum Artenschutz	32
5.10	Sonstige Planinhalte ohne Festsetzungscharakter	32
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	32
6.1	Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	32
6.2	Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche	33
6.3	Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	33
6.4	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	33
6.5	Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Artenschutzes, einschließlich Natur und Landschaft	34
6.6	Erschließung, Verkehr sowie das Wirtschaftswegenetz.....	35
6.7	Technische Infrastruktur.....	35
6.8	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch der Stadt Pirmasens sowie die Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	36
6.9	Belange des Denkmalschutzes.....	36
6.10	Belange des Hochwasserschutzes sowie der Hochwasser- /Starkregenvorsorge ..	36
7	Planverwirklichung.....	36
7.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung.....	37
7.2	Kosten	37
7.3	Flächenbilanz	37
8	Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung	37
8.1	Vorbemerkungen.....	37
8.2	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde.....	38
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	38
8.3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	38
8.3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	38
8.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	38
8.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	38
8.4.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	40
8.5	Beteiligung der Nachbargemeinden.....	41
8.5.1	Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	41
8.5.2	Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	41
8.6	Beteiligung der Naturschutzverbände.....	41
8.6.1	Frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände (§ 18 i.V.m. § 63 BNatschG)	41
8.6.2	Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Bauleitplanung gem. § 18 BNatSchG i.V.m § 63 BNatSchG	41
III.	Umweltbericht.....	43
IV.	Verfahrensdokumentation	102
V.	Anlagen.....	103
	Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (Stand: Juli 2023)	103

Anlage 2: Fachbeitrag Artenschutz (Stand: November 2021).....	103
Anlage 3: Vorprüfung Artenschutz (Stand: Mai 2021)	103
Anlage 4: Entwässerungskonzept (Stand: Juni 2021).....	103

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

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 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799) 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.

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) 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. 2023 I Nr.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 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) 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 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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 13 vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091)

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).

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 (BAAnz AT 08.06.2017 B5).

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

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.

DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen Ausgabe August 1987.

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328). Ersetzt V 753-13-1 v. 31.3.2010 I 377 (WasgefStAnIV)

II. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1 Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden von Pirmasens, am Eingang des Ortsteil Fehrbach, an der Verkehrsachse Zweibrücker Straße und am Pirmasenser Weg. Im Nordwesten befinden sich die Wohnnutzungen entlang des Pirmasenser Weges. Nördlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan F118 „Zweibrücker Straße Nord“, als auch im südöstlichen Bereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan P 196 „Zweibrücker Straße West“. Im Süden sowie Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Über die Zweibrücker Straße ist ein Anschluss an die B10 und somit der überörtlichen Verkehrsanbindung gegeben.

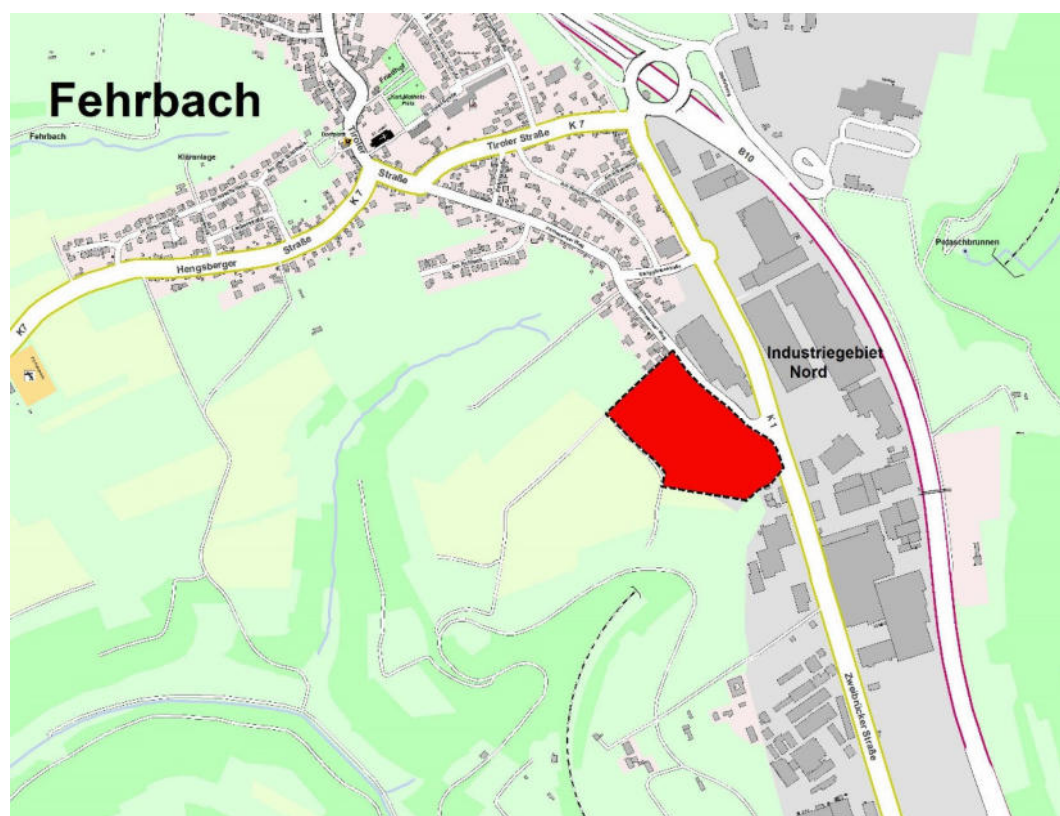


Abbildung 1 Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha. Es umfasst unter anderem mehrere bereits genutzte Flächen. Auf dem Flurstück 1384/20 (Pirmasenser Weg 54) ist das Truck Center Pirmasens (TCP) ansässig. Auf dem Flurstück 932/22 (Zweibrücker Straße 217) befindet sich ein Gebäude der HT Troplast GmbH, welches von Profine GmbH als Kundeninformationszentrum (KIZ) genutzt wird. Das städtische Flurstück 1390/5 wird derzeit von NEDIVA-Reisen für das Abstellen von Bussen und PKW gemietet.

Der restliche Teil des Plangebiets umfasst die aufgeschütteten Flächen zwischen dem Truck Center Pirmasens und dem KIZ, die momentan brachliegen und frei von Bebauung sind.

Gemarkung	Flurst.- Nr.
Fehrbach	928/12, 928/14, 928/18, 928/19, 932/21, 932/22, 932/23, 932/24, 1368/1, 1368/2, 1371/2, 1372/4, 1372/6, 1374/2, 1374/3, 1375/6, 1384/15, 1384/19, 1384/20, 1389/2, 1390/1, 1390/3, 1390/5

Tabelle 1 Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ (Stand 04/ 2023)

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans F 109 im Maßstab 1:1.000. Plangrundlage ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. die automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS).

1.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet unterscheidet sich hinsichtlich seiner bauplanungsrechtlichen Beurteilung im Wesentlichen nach § 34 BauGB (Innenbereich) entlang des Pirmasenser Weg, welcher nordöstlich verlaufend von Gewerbe, im Westen hingegen durch Wohnbebauung geprägt ist sowie den dahinterliegenden Flächen nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Seit 1982 war das Plangebiet als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und wurde im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens (Stand 2020) wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohnsiedlungsbereich deutlich auf den Umfang des nunmehr aufzustellenden Bebauungsplans reduziert.

1.3 Bebauungspläne im Umfeld

Folgende Bebauungspläne befinden sich im Umfeld des Plangebietes:

- F 118 „Zweibrücker Straße Nord“
- F 120 „Industriegebiet Steiggärten“ (in Aufstellung)
- P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“
- P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“
- P 196 „Zweibrücker Straße West“
- P 202 „Industriegebiet östlich der B10“

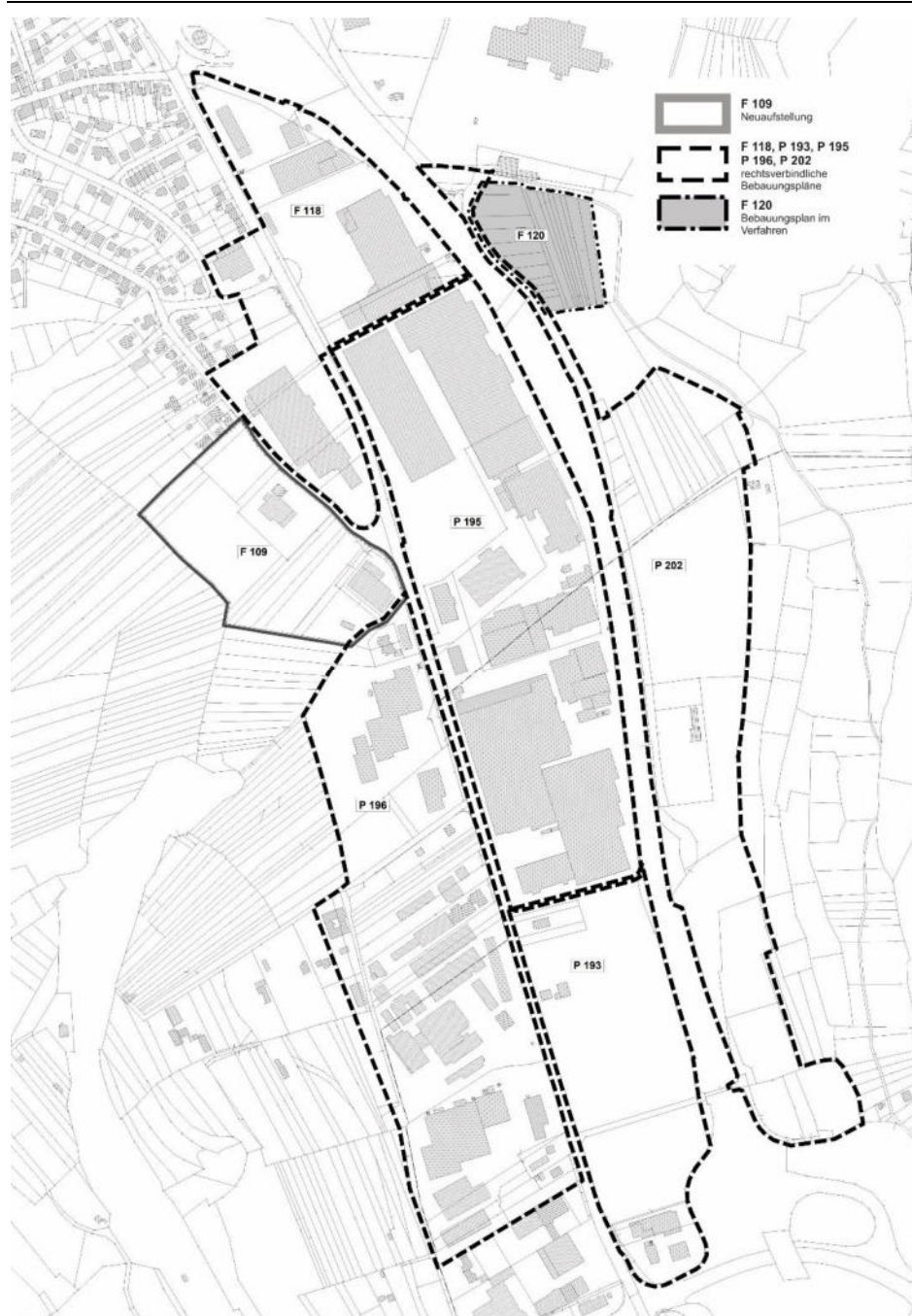


Abbildung 2 Bebauungspläne im Umfeld

2 Erfordernis, Ziele und Alternativen der Planung

2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Stadt Pirmasens ist gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Allerdings sind für Gewerbebetriebe in Pirmasens nur wenige geeignete Flächen kurz- und mittelfristig verfügbar, die jedoch den im aktuellen Entwicklungskonzept „Gewerbe- und Industrie-
flächen für die Region Südwestpfalz“ für Pirmasens prognostiziertem zukünftigen Bedarf nicht decken. Eine Innenentwicklung in Form einer Reaktivierung gewerblicher Brachen ist meist nur sehr kleinräumlich und in Gemengelagen verbunden mit Immissionsproblemen möglich. Großteilige Flächen wie „Im Eichfeld“ bei Fehrbach sind zwar beplant, allerdings fehlt hier noch die Erschließung. Auch sind die ehemals militärisch

genutzten Flächen auf der Husterhöhe in absehbarer Zeit zur Überplanung nicht freigegeben.

Durch die stetige Nachfrage und gleichzeitig nur begrenzte Verfügbarkeit von geeigneten Gewerbeflächen, müssen neue gewerbliche Flächen entwickelt werden. Dabei soll sich vorrangig an den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten orientiert werden. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind zu sichern und weiter zu entwickeln sowie angrenzende Flächen zu arrondieren. Durch die Arrondierung dieser Gebiete kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Zudem bietet die Ausweisung neuer Bauflächen auch bereits ansässigen Unternehmen Entwicklungsperspektiven und dient damit der langfristigen Standortsicherung.

Für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels Bebauungsplan erforderlich. Mit dem Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ soll das erforderliche Baurecht geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Pirmasens.

Vorrangiges Ziel dabei ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung und anschließende Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Anschluss an die bereits vorhandenen, verkehrsgünstig liegenden Gewerbegebiete. Dabei versteht sich die Neuausweisung – um hier trotzdem möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen – als Arrondierung bestehender Gewerbegebiete unter Nutzung des bereits bestehenden Verkehrsanschlusses.

Die geplanten Gewerbeflächen sollen vorrangig der Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Betrieben dienen. Von besonderer Bedeutung ist dabei, die Berücksichtigung der Vereinbarkeit der künftig zulässigen Nutzungen mit den bereits vorhandenen Nutzungen – hier vor allem der benachbarten Wohnnutzung - durch Einschränkungen der Emissionen und die Feinsteuerungsmöglichkeiten der BauNVO.

Als übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung ist darüber hinaus der Schutz des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgungsbereiche gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens zu berücksichtigen. Mit dem Einzelhandelskonzept werden die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung durch den gleichzeitigen Ausschluss von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben in peripheren Lagen verfolgt. Auch das Plangebiet „Auf der Brach“ liegt peripher und damit an einem nichtintegrierten Standort, wo die Ansiedlung von nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Einzelhandel auszuschließen ist. Mit dem Bebauungsplan werden dafür die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Ziele der Planung sind im Wesentlichen:

- Planungs- und Rechtssicherheit durch Bebauungsplanung
- Sicherung und Arrondierung von Flächen für die gewerbliche Nutzung
- Anpassung an die Ziele des Einzelhandelskonzepts (EHK 2017)

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Wie bereits in Kapitel 2.1 beschrieben, fehlen gewerbliche Grundstücke. Das zukünftige Gewerbegebiet „Im Eichfeld“ und die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen auf dem Staffelberg werden den Bedarf nicht decken. Zudem muss beim Staffelberg zunächst der Grunderwerb erfolgen. Die Fläche steht entsprechend in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

Deshalb soll der bisher baurechtlich nicht beplante Bereich „Auf der Brach“ entwickelt werden. Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um die Arrondierung eines bereits bestehenden, gewerblich genutzten Areals. Mit der Planung werden angrenzend an den Bestand und unter Nutzung der bestehenden Verkehrsanbindung neue Ansiedlungs- und Entwicklungsperspektiven geschaffen und damit zur Sicherung des Standortes beigetragen. Grundsätzliche Standort- bzw. Planungsalternativen bestehen folglich nicht.

3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV), dritte Teilfortschreibung vom 21.07.2017, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012, erste bis dritte Teilfortschreibung, sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die angestrebte Entwicklung entspricht den Aussagen des LEP IV. Die kreisfreie Stadt Pirmasens ist nach Einordnung des LEP IV ein Mittelzentrum. Als Standort mittelzentraler Bedeutung steht der kreisfreien Stadt Pirmasens die Entwicklung von Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der sonstigen landesplanerischen Vorgaben in eigener Verantwortung zu.

Der vorliegende Planentwurf entspricht insbesondere auch den einzelhandelsrelevanten Zielen des LEP IV. Durch die vorgesehene Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 5.1) wird die Einzelhandelsentwicklung an dem städtebaulich nicht integrierten Standort gesteuert und damit dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58) Rechnung getragen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) - 3. Teilfortschreibung 2018, weist der Stadt Pirmasens bei den besonderen Funktionen der Gemeinden „Gewerbe“ als Entwicklungsziel zu. *„Standorte mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln.“* (Z 5)

Die Flächendarstellung im Regionalen Raumordnungsplan entspricht im Falle der geplanten Bauflächen bereits einer Siedlungsfläche für Gewerbe bzw. Industrie. Vorranggebiete für die Landwirtschaft werden durch die Planung nicht tangiert.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die regional bedeutsame Schienenverbindung des funktionalen Schienennetzes, welches gemäß Z 41 zur Gewährleistung bzw. Verbesserung der Erreichbarkeit der Zentralen Orte zu sichern und zu entwickeln ist. Hierbei handelt es sich um den unterirdisch verlaufenden Neuen Fehrbacher-Tunnel der Eisenbahnstrecke 3310.

Die Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich des Einzelhandels entsprechen dem LEP IV (s.o.).

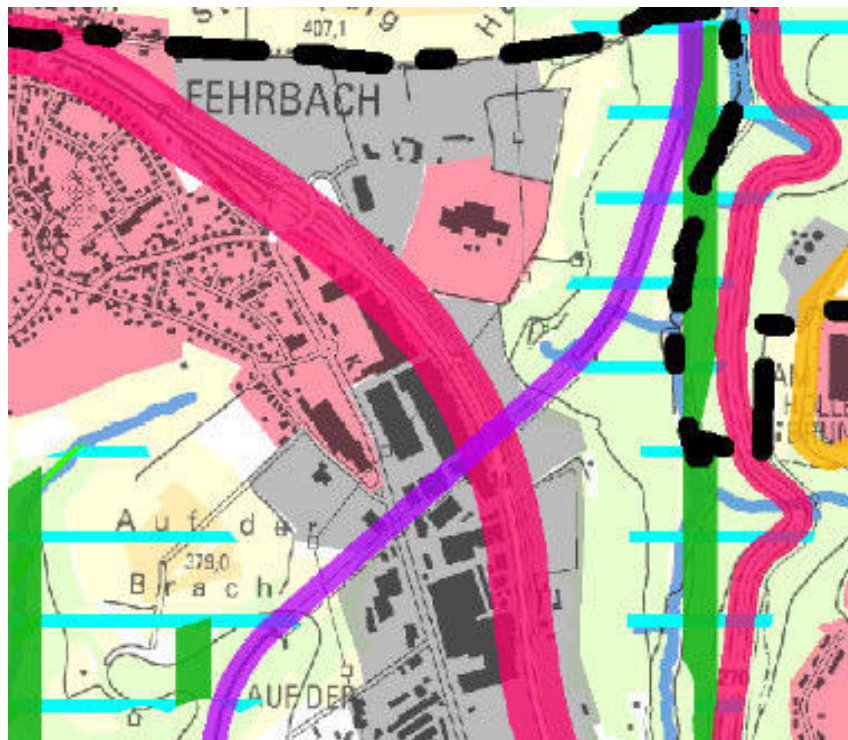


Abbildung 3 Ausschnitt ROP IV Pirmasens, Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Die Vereinbarkeit wurde im Verfahren durch die obere Landesplanungsbehörde bestätigt.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens vom 28.03.2020 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Die im Süden liegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Grünflächen dargestellt. Aufgrund der Zielsetzung eines wohnverträglichen Nebeneinanders wurde im Vergleich zum Flächennutzungsplan 1982 die Fläche des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan 2020 deutlich reduziert.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

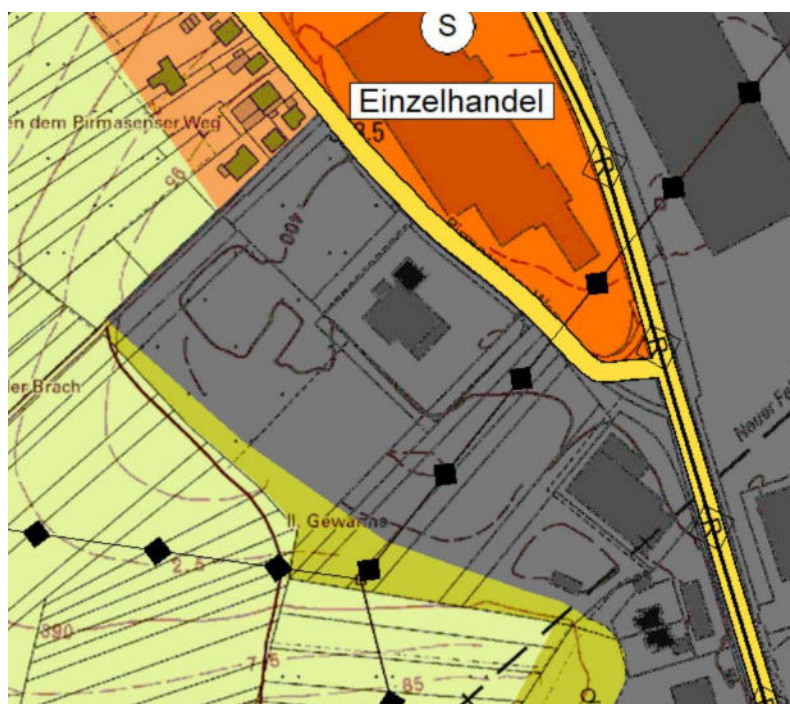


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2020)

3.4 Beschlossene städtebauliche Konzepte oder sonstige städtebauliche Planungen

Einzelhandelskonzept

Am 27.11.2017 wurde das derzeitige Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens beschlossen (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Fassung vom 11.11.2017). Nach Kapitel H.1.1, Seite 78 f. des Konzeptes, ist für Gewerbegebiete folgendes zu beachten:

„Grundsatz einzelhandelsbezogener Festsetzungen ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Der Begründungsansatz für solche Festsetzungen ist das städtebauliche Integrationsgebot, wonach Einzelhandelsflächen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu konzentrieren sind. Grundsätzliche Zielausrichtung für Flächen in Gewerbegebieten ist die Freihaltung und Nutzung von Gewerbeflächen für produzierende Gewerbe - und Handwerksbetriebe. Diese Zielsetzung ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Pirmasens von enormer Bedeutung. Zurzeit kann die Gewerbeflächennachfrage nur sehr schlecht bedient werden, weil geeignete Flächen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen und auch künftig (auch topographiebedingt) nur begrenzt bereitgestellt werden können. Ein möglichst optimaler Zugriff auf Bestandsflächen im beplanten Bereich ist deshalb von großer Bedeutung.“

Ziel ist es, Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten auszuschließen und die Nutzung von Gewerbeflächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe freizuhalten. Diesem Ziel wird durch die (einzelhandelssteuernden) Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Die vorhandene bauplanungsrechtliche Situation ist in Kapitel 1.2 erläutert. Im Plangebiet sind folgende sonstigen (rechtlichen) Gegebenheiten bei der Neuplanung zu berücksichtigen:

4.1 Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich neben einem Gebäude der HT Troplast GmbH (Kundeninformationszentrum) auch das Truck Center Pirmasens (TCP). Die westliche Fläche neben dem TCP wird von dem Unternehmen NEVIDA-Reisen als Abstellfläche für Busse und PKW gemietet. Die restlichen Flächen sind in städtischer Hand und derzeit unbebaut. Mittig im Plangebiet quert eine oberirdische 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Hauptversorgungsleitung) inklusive deren Strommast im südlichen Bereich. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft zudem abgehend vom vorhandenen Strommast eine 110-kV-Kabelleitung im Boden. Das Plangebiet liegt außerdem im östlichen Teil über einem unterirdisch verlaufenden Eisenbahntunnel.

Das Plangebiet wurde vor Beginn des Planverfahrens und der Ansiedlung der jetzigen ansässigen Unternehmen mit unbelasteten Erdmassen aufgeschüttet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen und Altstandorte im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz registriert.

Die zu überplanende Fläche befindet sich, mit Ausnahme der bereits baulich genutzten Flächen, im städtischen Eigentum.

4.2 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und findet sich in Teil III.

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Mit dieser BauGB-Novelle wurde nicht nur die sogenannte „Klimaschutzklausel“ des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eingeführt, sondern auch die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorgehoben. Das Thema Klimaschutz ist zudem Bestandteil der Umweltprüfung und wird im Rahmen des Umweltberichts behandelt

4.3 Artenschutz

Um den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Ziel war die Klärung, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Es wurde geprüft, inwieweit Verbotstatbestände des § 44

BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten eintreten können und wie sie ggf. durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden sind. Dabei standen aufgrund der Raumausstattung Vogelarten und Reptilien (mit Schwerpunkt Eidechsen) im Fokus.

Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz¹ ist die Umsetzung des Bebauungsplans mit Eingriffen, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausschließen können, verbunden. Betroffen sind vor allem Mauer- und Zauneidechsen sowie Brutvogelarten.

Die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz sind im Detail im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefasst. Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern wurden im Wesentlichen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und können im Einzelnen Kapitel 5.9 entnommen werden. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind dort besonders gekennzeichnet.

4.4 Störfallbetriebe in der Umgebung

In näherer Umgebung des Plangebietes sind insgesamt zwei Betriebe ansässig, die der unteren Klasse der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen. Auf Basis der Empfehlungen für Abstände gemäß KAS18 wurde ein Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Abständen zwischen den Betriebsbereichen und benachbarten schutzbedürftigen Gebieten erstellt. In diesem wurden die potentiell in den beiden Betrieben verwendeten Stoffe (die unter die StörfallV fallen) in den relevanten Mengen berücksichtigt. Demnach sind die Abstände zwischen den relevanten Betriebsbereichen und den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Grundlage der KAS 18 ausreichend. Die ermittelten angemessenen Abstände ragen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans F 109 hinein.

4.5 Altablagerungen und Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen liegen weder der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Pirmasens noch der SGD Süd vor.

4.6 Immissionen

4.6.1 Gesamtkonzept Immissionsschutz

Entlang der Zweibrücker Straße und der B10 befinden sich mehrere Bebauungspläne, die entweder in Aufstellung oder bereits rechtskräftig sind. In den Jahren 2016/2017 wurde deshalb ein Gesamtkonzept einer Geräuschkontingentierung für die in den jeweiligen Bebauungsplänen festzusetzenden Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten entwickelt, welches die Einhaltung der Anforderungen der „Technischen Anleitung Lärm“ (TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten von störempfindlichen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) außerhalb der zu überplanenden Gebiete sicherstellt. Die TA Lärm dient dem Schutz sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Durch die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen des Bebauungsplans, kann sichergestellt werden, dass keine Nutzungen

¹ Dr. Friedrich K. Wilhelmi: Fachbeitrag Artenschutz (Stand: November 2021)

festgesetzt werden, die nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig wären. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Hierbei war auch die Gewerbelärmvorbelastung durch bereits bestehende und genehmigte Betriebe und Anlagen zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser schalltechnischen Untersuchungen erfolgt eine Gliederung der verschiedenen Baugebiete/Bebauungsplangebiete untereinander i. S. d. § 4 S. 2 BauNVO. Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Gewerbegebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der Immissionswerte der TA Lärm führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

4.6.2 Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet

Die von der FIRU-Gfl mbH ausgearbeitete „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. F 109 „Auf der Brach“ in Pirmasens“ (Juli 2023) wird nachfolgend in Kürze wiedergegeben.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung (insbesondere dem Pirmasenser Weg) wurde im Zuge des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung zum Schutz vor unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen erarbeitet.²

Ziel ist eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes im Einklang mit den im Westen benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen). Auf Grundlage des Gutachtens sind die maximal zulässigen Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebietes so zu begrenzen, dass diese an den maßgeblichen Immissionsorten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbegeräusche führen. Hierbei sind auch eventuelle Geräuschvorbelastungen durch vorhandene Betriebe und noch ungenutzte Gewerbe- bzw. Industrieflächen außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Im Tagzeitraum werden bei uneingeschränktem Betrieb innerhalb der Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans F 109 gemäß DIN 18005 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten verursacht, die die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.

In der Nacht werden bei uneingeschränktem Betrieb gemäß DIN 18005 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten verursacht, die die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten im Außenbereich „Auf der Kling“

² FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan F 109 (Stand: 12.07.2023)

einhalten. An allen weiteren Immissionsorten am Pirmasenser Weg und an der Zweibrücker Straße wird der Orientierungswert Nacht für Misch- bzw. Gewerbegebiete überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum ist das im Bebauungsplan F 109 festzusetzende Gewerbegebiet durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 18005 einzuschränken. Die DIN 18005 und DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 sind beim Stadtplanungsamt der Stadt Pirmasens einsehbar.

Die Planung setzt die schalltechnischen Erfordernisse durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 um. Dieses Vorgehen wurde u.a. auch bei dem Bebauungsplan P 196 „Zweibrücker Straße - West“ sowie weiteren Bebauungsplänen zur gewerblichen Entwicklung entlang der Zweibrücker Straße durchgeführt. Bei der Ausgestaltung der Festsetzungen ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) zu berücksichtigen, wonach die Emissionen in einem Gewerbegebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen vollständig beschränkt werden können. Ist eine entsprechend umfassende Kontingentierung vorgesehen, ist zunächst eine gemeindeweite Betrachtung erforderlich, um festzustellen, ob es im Gemeindegebiet mindestens ein festgesetztes Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen gibt. Bereits in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein hinsichtlich Geräuschemissionen unreglementiertes Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan P 197 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“ sowie im weiteren Stadtgebiet bestehen hinsichtlich Emissionen uneingeschränkte Standortalternativen. Den Anforderungen des BVerwG wird damit Rechnung getragen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Versorgungsinfrastruktur ist im Rahmen der Realisierung der Planvorhaben herzustellen.

Darüber hinaus ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Pirmasens für das Plangebiet die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Abwasserbehandlungsanlagen der Stadt sind in der Lage das Schmutzwasser (SW) aufzunehmen und ordnungsgemäß zu behandeln. In der Kanalnetzberechnung Stadtteil Fehrbach wurde das Gebiet bereits berücksichtigt. Das Regenwasser kann, je nach Verschmutzungsart, entweder direkt oder, wenn notwendig, über eine Regenwasserbehandlung dem Vorfluter zugeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde hierzu durch das Tiefbauamt (Sachgebiet Grundstücksentwässerung) ein Entwässerungskonzept³ erarbeitet und bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Fast mittig durch das Plangebiet verlaufend, quert eine 110-kV-Freileitung mit Maststandorten bzw. südwestlich an der Plangebietsgrenze eine unterirdische 110-kV-Kabelleitung der Pfalzwerke. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Pfalzwerke zudem Schreiben vom 25.06.2021 sowie ersetzend am 08.07.2022 auf den Umbau und Neuverlegung der Leitung hingewiesen.

³ Tiefbauamt (Sachgebiet Grundstücksentwässerung): Gewerbegebiet F 109 Auf der Brach OT Fehrbach in Pirmasens Entwässerungskonzept (Stand: Juni 2021)

4.8 Vorgaben durch das Einzelhandelskonzept

Als Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ließ die Stadt ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept erstellen, welches 2017 vom Stadtrat beschlossen wurde. Grundsatz einzelhandelsbezogener Festsetzungen ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten. Begründet wird dieser Ausschluss durch das städtebauliche Integrationsgebot, wonach Einzelhandelsflächen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu konzentrieren sind.

Grundsätzliches Ziel ist die Freihaltung und Nutzung von Gewerbeflächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Diese Zielsetzung ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Pirmasens von großer Bedeutung. Daher sind Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten weitgehend auszuschließen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aus Gründen des Immissionsschutzes (Schall) werden im Plangebiet eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Da in nächster Nähe Wohnbebauung vorhanden ist, wird sowohl eine Geräuschkontingentierung vorgenommen als auch sogenannte Störfallbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen (siehe Kapitel 4.6). Im Falle der Störfallbetriebe werden die Festsetzungen um eine Ausnahmeregelung ergänzt. Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit entsprechender Betriebe wird an den Nachweis gekoppelt, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Dadurch wird u.a. der Möglichkeit Rechnung getragen, dass Unternehmen, die zum Zeitpunkt ihrer Ansiedlung nicht vom Störfallrecht betroffen waren, aufgrund betrieblicher Neuerungen oder Änderungen des Störfallrechts irgendwann unter die Störfallverordnung fallen können.

Dies soll für einen angemessenen Schutz der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen dienen. Durch die Kontingentierung werden die von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehende Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewebelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der Immissionswerte der TA Lärm führt. Um trotzdem eine bessere Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen wird gemäß der DIN 45691 eine richtungsbezogene Kontingentierung vorgenommen. Dabei wird ein Bezugspunkt und von diesem ausgehend mehrere Richtungssektoren festgelegt. Für die einzelnen Richtungssektoren werden Zusatzkontingente vergeben. Die Lage der Richtungssektoren ist in der Planzeichnung dargestellt.

Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Die Festsetzung der Emissionskontingente für die eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Grundlage für die Geräuschkontingentierung bildet die oben erläuterte schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gliederung des Gewerbegebiets wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Satz 2 BauNVO vorgenommen.

Da das gesamte Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans F 109 hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente beschränkt wird, kommt die Möglichkeit, mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander zu gliedern, zur Anwendung. Auf Kapitel 4.6.2 wird verwiesen.

Um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungsbereiche der Stadt Pirmasens zu vermeiden und den Belangen der gewerblichen Betriebe ausreichend Rechnung zu tragen, sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt sowohl für innenstadtrelevante als auch nicht-innenstadtrelevante Sortimente. Durch diesen umfassenden Ausschluss soll eine Verdrängung üblicher Gewerbebetriebe verhindert werden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens verdeutlicht, dass der Freihaltung und Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zentrale Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zukommt. Wie bereits erwähnt und nachfolgend dargestellt, stehen Gewerbeflächen derzeit nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung und können auch künftig nur begrenzt bereitgestellt werden.⁴

Im Rahmen des im September 2022 vorgelegten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2036 abgeschätzt. Der Flächenbedarf wurde – angesichts der voranschreitenden Verknappung von Gewerbe- und Industrieflächen und damit verbunden mit der nicht vorgesehenen Nutzung durch Einzelhandel – ausdrücklich unberücksichtigt des klassischen Einzelhandels ermittelt. Für die Stadt Pirmasens ergibt sich demnach unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandpotenziale eine zusätzliche Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen in Höhe von rund 12,8 ha (brutto). Das Angebotsdefizit kann, die Aktivierung sämtlicher im FNP enthaltender Flächenpotenziale vorausgesetzt, auf 4,0 ha reduziert werden.

Das Konzept verdeutlicht, wie wichtig sowohl eine begründete Vorratshaltung von Gewerbeflächen, als auch deren konsequente Freihaltung vom klassischen Einzelhandel für die wirtschaftliche Struktur sowohl der Stadt als auch der Region sind.

Entsprechend können im Plangebiet im Sinne eines „Handwerksprivilegs“ ausschließlich Verkaufsflächen im direkten funktionalen und standörtlichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben innerhalb bestimmter Größenordnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll Nutzungen, deren betrieblicher Schwerpunkt die Produktion oder Bearbeitung von Gütern oder auch die Erbringung von Dienstleistungen ist, in begrenztem Umfang auch der Verkauf dieser Produkte als untergeordnetem Betriebszweig ermöglicht werden. Dies entspricht dem Grundsatz der

⁴ Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens (beschlossen am 27.11.2017), S.78

Gleichbehandlung mit dem ansonsten erwünschten (in Pirmasens traditionell vorhandenen) Schuh-Fabrikverkauf. Die Verkaufsfläche darf dabei bei innenstadtrelevanten Sortimenten 10% der Größe der Grundfläche des Betriebsgebäudes nicht überschreiten und keine schädigende Wirkung auf die zentrale Innenstadt auslösen (entsprechend der Auslöseschwellen des EHK für innenstadtrelevante Sortimente). Für nicht innenstadtrelevante Sortimente wird die Obergrenze auf 20% der Größe der Grundfläche des Betriebsgebäudes festgesetzt.

Die Einordnung der Sortimente erfolgt anhand der „Pirmasenser Liste“, die den Textfestsetzungen beigefügt ist und speziell für den Pirmasenser Einzelhandel zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterscheidet.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens (S. 100) wird die Verkaufsfläche wie folgt definiert:

„Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte für den Kunden zugängliche Fläche, auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist), Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer), Umkleidekabinen, dem Kunden zugängliche Gänge, die Kassenzone und Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden, sowie die Pfandrückgaberräume, die vom Kunden betreten werden können und auch die Boxen für Einkaufswägen (wenn diese innerhalb des Einzelhandelsgebäudes angeordnet oder bereitgestellt werden).“

Im Bebauungsplan werden neben Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, auch Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Dies erfolgt aufgrund dem gewünschten Schwerpunkt einer gewerblichen Entwicklung an diesem Standort. Der Bedarf für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist im Stadtgebiet weitgehend gedeckt bzw. kann an anderer Stelle gedeckt werden. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sowie des vorhandenen Störpotentials sollen auch Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sein.

Darüber hinaus sieht der F 109 den Ausschluss von Fremdwerbung vor. Werbeanlagen sind gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ziel ist eine, die örtlichen Besonderheiten (Nähe zur Wohnbebauung, Ortsrandlage) berücksichtigende einheitliche Steuerung für den gesamten Gewerbestandort. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig, da diese regelmäßig dazu neigen, das Ortsbild zu beeinträchtigen und die für die Gewerbetreibenden im Gebiet notwendige und zulässige Eigenwerbung (an der Stätte der Leistung) in den Hintergrund zu drängen. Um denen im Plangebiet ortsansässigen Betrieben mittels eigener Werbeanlagen in angemessener Weise auf den eigenen Betrieb aufmerksam zu machen, sollen Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Denn Werbeanlagen für Fremdwerbung dienen nicht den im Plangebiet ansässigen Betrieben. Die Belange der Fremdwerbung haben daher eine geringere Bedeutung als die Werbung der ortsansässigen Betriebe. Für die Errichtung von Werbeanlagen mit Fremdwerbung bestehen in der Stadt an anderer Stelle ausreichend Möglichkeiten. Gerade da der Geltungsbereich des Bebauungsplans an eine sensible Ortsrandlage

(Ortsrand Fehrbach) angrenzt und von keinem übermäßigen Durchgangsverkehr im Pirmasenser Weg ausgegangen werden kann, soll ein Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung erfolgen.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen unter anderem als Flächen für die CEF-Maßnahmen (siehe beiliegender Umweltbericht).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und die Festsetzung einer maximalen Höhe für bauliche Anlagen (OK in m ü. NN) bestimmt. Die Festsetzungen sind auf die geplante Art der baulichen Nutzung, untereinander und auf die vorhandene Höhenlage des Geländes abgestimmt.

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht der bis zur letzten Änderung der BauNVO geltenden Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. So wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und die Realisierung einer gewerblichen Nutzung ermöglicht. Die ausgewiesenen Flächen sollen möglichst effektiv genutzt werden.

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung einer BMZ von 10,0 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für Gewerbe- und Industriegebiete.

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist mit der Oberkante der höchste Punkt des Baukörpers als oberer Bezugspunkt heranzuziehen (ungeachtet untergeordneter Dachaufbauten). Hierunter kann insbesondere – je nach Kubatur der baulichen Anlage – die höchste Stelle des Dachaufbaus (First), die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) oder dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) genommen werden.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Nutzungsschablone in m ü. NN festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in m ü. NN, da die Höhen der eingezeichneten Referenzpunkt in m ü. NN vorliegen. Sollte auf die NHN-Höhen umgestellt werden, können die Festsetzungen auch in NHN angewendet werden, da lediglich Unterschiede mit wenigen Zentimetern zu erwarten sind, was planungsrechtlich wiederum als unerheblich angesehen wird.

Da das Gebiet in der Vergangenheit aufgeschüttet wurde, bewegen sich die Geländehöhen im Schnitt zwischen 399 und 402 m ü. NN. Lediglich im Bereich des Pirmasenser Weges 54 ist eine plateauartige Erhöhung von 403 m ü. NN festzustellen. Das Gelände fällt nach Osten sowie Westen hin ab. Auch in Richtung der Wohnbebauung des Pirmasenser Weges ist ein Geländeabfall zu erkennen. Mit Rücksicht auf die im Nordwesten angrenzende Wohnbebauung ist die maximal zulässige Höhe baulicher

Anlagen (OK) im Teilgebiet GEe 1a auf 408 m ü. NN begrenzt. Im Osten des Plangebietes im Bereich der Zweibrücker Straße 217 wird die Höhe im Teilgebiet GEe 3b auf 410 m ü. NN festgesetzt. Dies ist ausreichend, da hier ein deutlicher Abfall des vorhandenen Geländes besteht und für die Bebauung noch ein angemessener Entwicklungsspielraum gewährt wird. Im übrigen Plangebiet wird eine Gebäudehöhe von 415 m ü. NN festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhen um bis zu 2,00 m durch für den Betrieb notwendige technische Aufbauten bzw. Nebenanlagen ist auf einer Fläche von maximal 10% der Grundfläche des Gebäudes zulässig. Die Festsetzung dient der tatsächlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen.

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhen sind im Sinne der Nutzung bzw. Förderung regenerativer Energien für Photovoltaikmodule/Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile möglich. Die Überschreitung der Höhe wird auf 2,00 m begrenzt, um eine nicht abschätzbare Höhenentwicklung zu unterbinden. Mit dieser Regelung soll auch dem Landessolargesetz (LSolarG) Rechnung getragen werden, mit dem ab 2023 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gewerbeneubauten und auf neuen gewerbezugehörigen Parkplätzen ab 50 Stellplätzen besteht.

Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebäude auszuschließen, wurden für das Teilgebiet GEe 1a zur Veranschaulichung Schnitte zur Höhenentwicklung angefertigt. Außer der eigentlichen Gebäudehöhe ist zu beachten, dass zusätzlich Dachaufbauten bis zu 2,00 m Höhe für technische Nebenanlagen auf 10% der Dachfläche und für Anlagen zur Gewinnung solarer Energie ohne Flächenbeschränkung zulässig sind.



Abbildung 5 Verortung der Schnitte

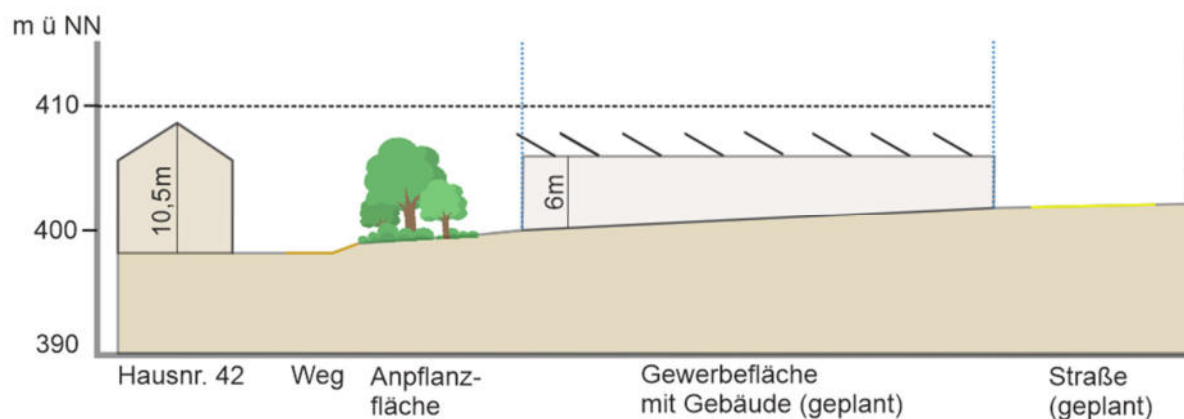


Abbildung 6 Schnitt A – A', zulässige Gebäudehöhe von 406 m ü. NN (+ 2,00 m Dachaufbauten)

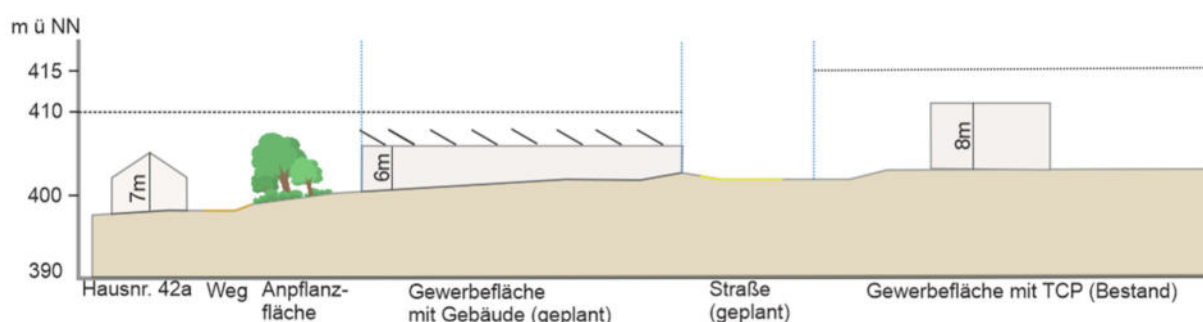


Abbildung 7 Schnitt B – B', zulässige Gebäudehöhe von 406 m ü. NN (+ 2,00 m Dachaufbauten)

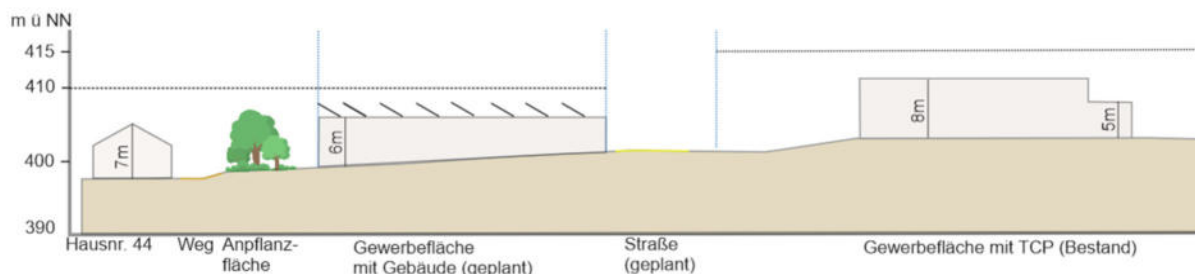


Abbildung 8 Schnitt C – C', zulässige Gebäudehöhe von 406 m ü. NN (+ 2,00 m Dachaufbauten)

Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 406 m ü. NN könnte mit den Dachaufbauten eine bauliche Gesamthöhe von 408 m ü. NN zur Wohnbebauung hin erreicht werden. Durch die bestehende Geländehöhe im Gewerbegebiet wäre die maximal mögliche planbare Gebäudehöhe für ein Gewerbegebäude ca. 6 m, zur geplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet sogar nur 4 m bis 5 m. Dies wäre für die Nutzbarkeit des Gewerbegebiets eine starke Einschränkung. Ein nutzbares Gewerbegebäude ließe sich dort nicht errichten.

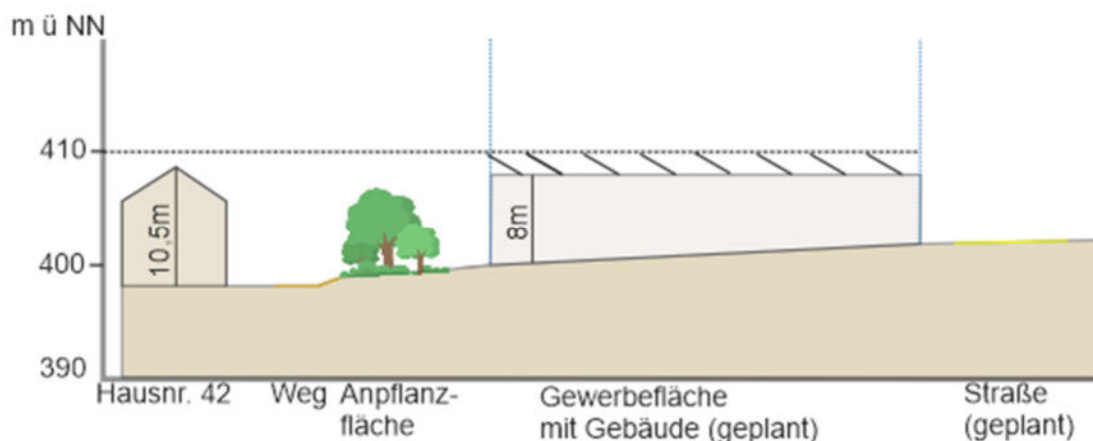


Abbildung 9 Schnitt A – A', zulässige Gebäudehöhe von 408 m ü. NN (+ 2,00 m Dachaufbauten)

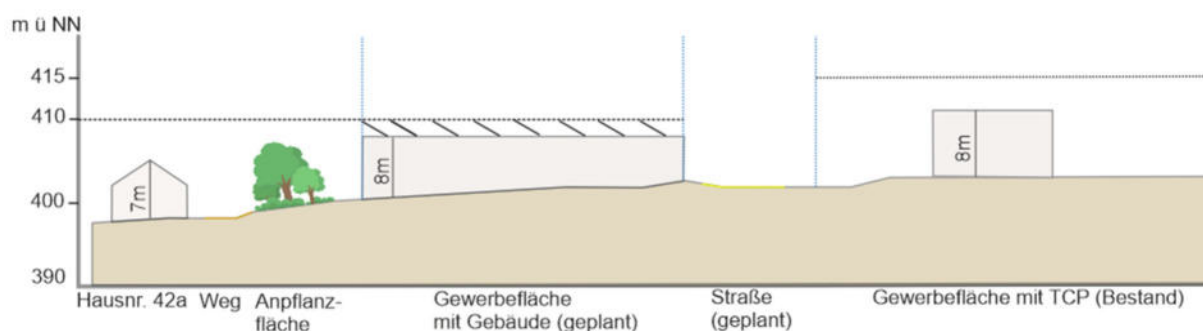


Abbildung 10 Schnitt B – B', zulässige Gebäudehöhe von 408 m ü. NN (+ 2,00 m Dachaufbauten)

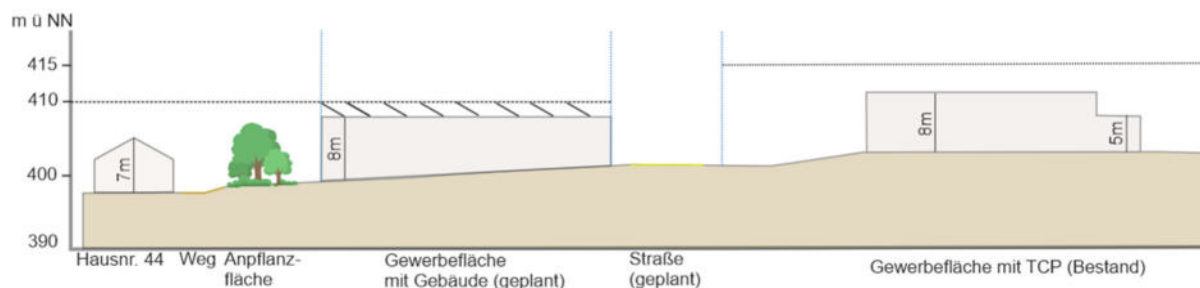


Abbildung 11 Schnitt C – C', zulässige Gebäudehöhe von 408 m ü. NN (+ 2,00 m Dachaufbauten)

Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 408 m ü. NN mit zusätzlicher Überschreitung durch technischen Nebenanlagen von 2 m wäre eine gewerbliche Bebauung noch möglich. Die maximale planbare Gebäudehöhe für ein Gewerbegebäude wäre in Richtung der bestehenden Wohnhäuser ca. 8 m, zur geplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet hin wären es zwischen 6 m und 7 m.

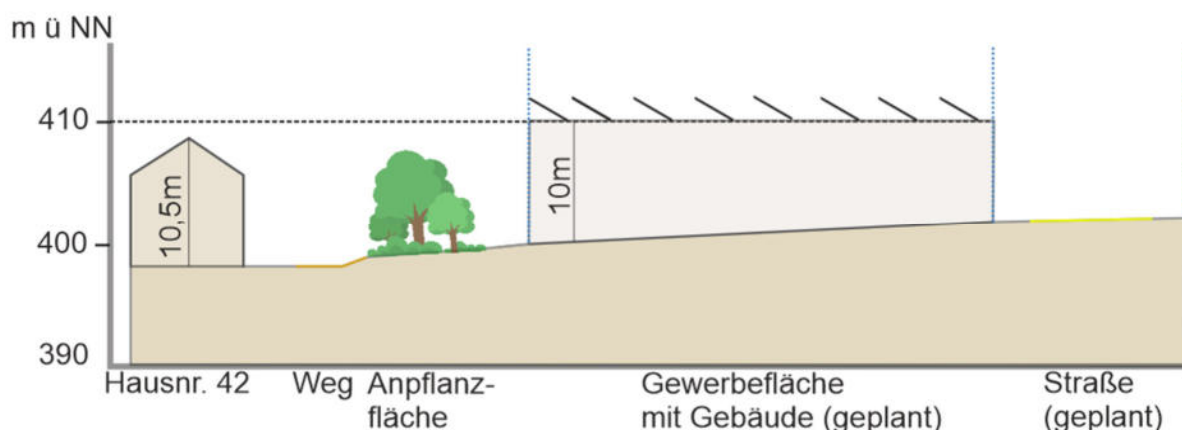


Abbildung 12 Schnitt A – A', zulässige Gebäudehöhe von 410 m ü. NN (+ 2,00 m Dachaufbauten)

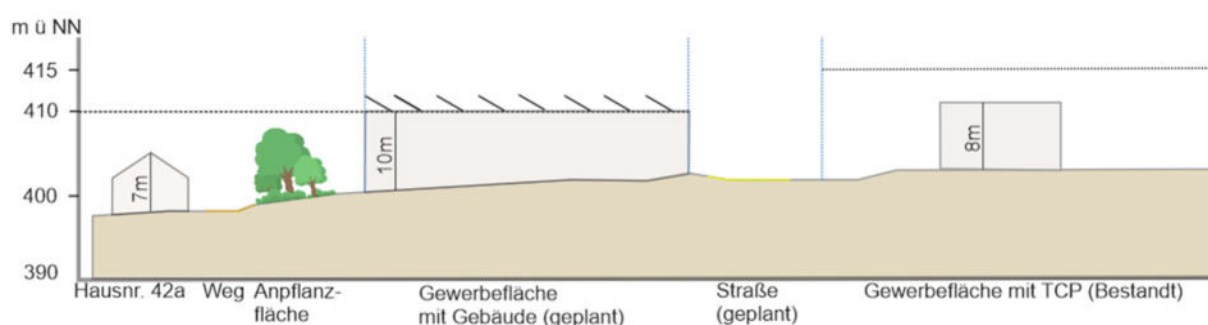


Abbildung 13 Schnitt B – B', zulässige Gebäudehöhe von 410 m ü. NN (+ 2,00 m Dachaufbauten)

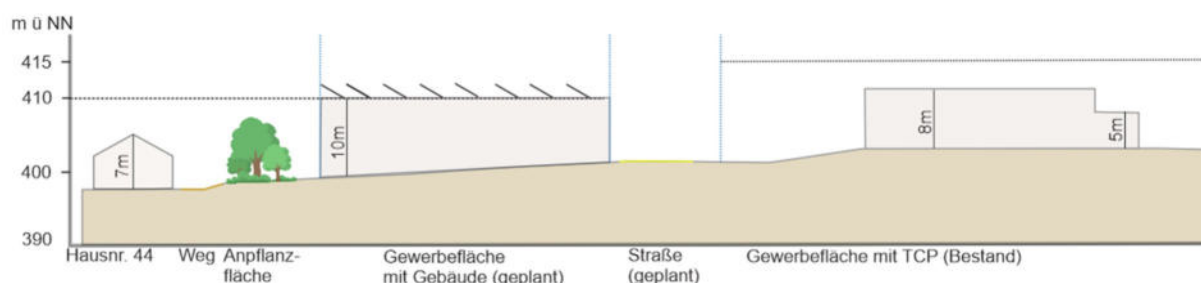


Abbildung 14 Schnitt C – C', zulässige Gebäudehöhe von 410 m ü. NN (+ 2,00 m Dachaufbauten)

Zunächst war die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe von 410 m ü. NN angedacht. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 410 m ü. NN wäre eine gewerbliche Bebauung im Teilgebiet GEe 1a uneingeschränkt möglich. Die maximale planbare Gebäudehöhe für ein Gewerbegebäude wäre in Richtung der bestehenden Wohnhäuser ca. 10 m, zur geplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet hin wären es zwischen 8 m und 9 m. Diese zulässige Gebäudehöhe erscheint gegenüber den bestehenden Wohnhäusern allerdings unangemessen. Im Hinblick auf die Ermöglichung einer maßvollen gewerblichen Entwicklung wird deshalb für das Teilgebiet GEe 1a die zulässige Gebäudehöhe auf 408 m ü. NN beschränkt, mit zulässiger Überschreitung durch technische Nebenanlagen von 2 m (Abbildungen 9 -11).

Die im Plangebiet festgesetzten Höhen können im Bereich der Freileitung und ihres Schutzstreifens u. U. nicht ausgeschöpft werden. Dies geht sowohl aus den Textfestsetzungen als auch aus den Hinweisen zum Bebauungsplan deutlich hervor. Die im

Bereich des Schutzstreifens möglichen Höhen sind im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach Abstimmung mit dem Leitungsträger festzulegen. Die Belange des Leitungsträgers werden damit gewahrt. Durch die Zustimmungspflicht im Bereich der Freileitung ist eine einzelfallbezogene Beurteilung von Bauvorhaben sichergestellt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. In dem Gewerbegebiet sind Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände nach Landesbauordnung (LBauO) sind dabei einzuhalten. Auf § 8 LBauO und dort insbesondere Absatz 2, wonach Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen bis zu deren Mitte liegen dürfen, sei in diesem Zusammenhang explizit verwiesen. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird den besonderen Bedürfnissen der Nutzung mit großen Baukörpern Rechnung getragen und ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die bauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Das Baufenster ist dabei so dimensioniert, dass im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich eine möglichst flexible Bebauung bzw. Nutzung des Baugebietes möglich ist.

5.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätze und Garagen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die Errichtung sonstiger Stellplätze ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Die Festsetzung entspricht im Sinne einer einheitlichen Entwicklung den umgebenden Gewerbegebieten. Angesichts der ausreichend dimensionierten Baufenster soll auch im Plangebiet eine Konzentration von Baukörpern (inkl. Garagen) auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen und ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild garantiert werden. Die Einsehbarkeit von und auf öffentliche Flächen, insbesondere auf Straßenverkehrsflächen, muss gewährleistet sein auch unter Berücksichtigung von dort abstellbaren Fahrzeugen.

5.5 Verkehrsflächen

Über den Pirmasenser Weg und die Zweibrücker Straße besteht Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz, die B 10, B 270 und A 62 und A8. Im Plangebiet selbst ist keine direkte ÖPNV-Anbindung vorhanden und geplant. Der Anschluss des Gebietes an den ÖPNV erfolgt über eine Haltestelle an der Zweibrücker Straße „Kömmerling“ oder am Kreisel „Fachmärkte“.

Der Bebauungsplanentwurf sieht zum einen eine Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Plangebietes vor. Hierbei handelt es sich um einen an den Pirmasenser Weg angrenzenden Erschließungsring, der ausschließlich der inneren Erschließung des Gewerbegebietes dient. Angesichts des zulässigen Nutzungsspektrums ist kein gebietsfremder Verkehr zu erwarten. Die Dimensionierung wird entsprechend den Anforderungen eines Gewerbegebietes auf das Befahren mit Lastzügen ausgelegt.

Zum anderen wird die Wirtschaftswegeverbindung im Norden durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bauplanungsrechtlich gesichert.

5.6 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung im Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzung ist damit rein klarstellender Natur. Durch die Ausnahmezulassungsfähigkeit im Sinne der BauNVO wird die technische Erschließung des Gebiets gesichert und eine flexible Handhabung bei notwendigen Anschlüssen oder Erschließungsmaßnahmen gewährleistet.

5.7 Abstandsflächen im Bereich der Hochspannungsfrei- bzw. Kabelleitung

Im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV Hochspannungsfreileitung sowie -kabelleitung sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben dem Leitungsträger zur Stellungnahme vorzulegen und mit diesem abzustimmen.

5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz entsprechend Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

So wurden Pflanzfestsetzungen übernommen, die eine Mindestbegrünung und einen Teil des erforderlichen Ausgleichs auf den Eingriffsgrundstücken sichern (M 9). Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation, und der stadtgestalterischen Aufwertung. Die Festsetzungen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet möglichst zu reduzieren (z.B. Verringerung des Aufheizungseffektes) und einen Teillebensraum für siedlungsaffine Tierarten zu schaffen.

Es sind z.B. je angefangene 250 m² versiegelter Fläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung (Hochstamm) und ein standortheimischer Großstrauch (oder zwei standortheimische Sträucher bis 2 m Höhe) anzupflanzen. Der maßgebliche Grad der Versiegelung ergibt sich dabei jeweils aus der Ermittlung der Grundfläche gemäß den Regelungen des § 19 BauNVO.

Die Festsetzungen beziehen sich zudem auch auf die Begrünung und Anlage von Stellplätzen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind gemäß den Textfestsetzungen mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Ausnahmen können zur Erfüllung landes- und/oder bundesrechtlicher Vorgaben zur verpflichtenden Installation von Photovoltaikanlagen zugelassen werden. Die erforderlichen Baumpflanzungen können in diesem Fall ausnahmsweise an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Durch die Festsetzung soll der dringend erforderliche Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt und der Bebauungsplan mit dem gemäß Landessolargesetz angestrebten Zubau der Photovoltaik in Einklang gebracht 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. Die festgesetzte Dachbegrünung steht der solaren Energiegewinnung und damit auch der Einhaltung der landesrechtlichen Solarpflicht für Gewerbeneubauten nicht entgegen.

Die aufgrund ihrer Stellfläche und Verankerung nicht begrünbaren Dachflächen dürfen jedoch zusammen mit anderen nicht begrünnten Bereichen (Belichtungsflächen, Dach- ein- und -aufbauten, nutzbaren Dachterrassen etc.) nicht mehr als 30% der jeweiligen Dachfläche betragen. Dadurch wird ein Mindestmaß an Begrünung der unter die Festsetzungen zur Dachbegrünung fallenden Dachflächen gesichert.

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. Unter diesen Punkt der Festsetzung fallen z.B. Traglufthallen, aber auch großflächig freitragende Dach-Leichtkonstruktionen, bei denen aufgrund ihrer Bauweise eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Sollten solche schwerwiegenden Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen standortheimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen.

Zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien wurden die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung ebenfalls um eine Ausnahmeregelung ergänzt. An Fassaden zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik-Fassade) kann ausnahmsweise auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden.

Darüber hinaus wird den Belangen der Pfalzwerke Rechnung getragen und die Bepflanzung im Bereich der 110-kV-Frei- sowie 110-kV-Kabelleitung geregelt.

Künftigen Bauherren wird die Anwendung der Pflanzliste der Stadt Pirmasens empfohlen. Durch das Anpflanzen heimischer Gehölze kann die biologische Vielfalt gestärkt, der Naturhaushalt stabilisiert und die Beeinträchtigungen von Lebensraumfunktionen gemindert werden.

Maßnahmen auf privaten Grundstücken, welche die Eigentümer/Bauherren selbst durchführen bzw. beauftragen, werden auf Kosten der Eigentümer umgesetzt (z.B. Pflanzung von Bäumen). Der mit der Fassaden- und Dachbegrünung ggf. einhergehende (geringfügige) bauliche und pflegerische Mehraufwand ist angesichts der Vorteile der Maßnahmen vertretbar.

Darüber hinaus sind die strukturreicheren Gehölz-/Baumbestände in der mit M 1 (V) gekennzeichneten Fläche zu erhalten.

Der Festsetzung dient zur Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte einer artenreichen Lebensgemeinschaft sowie zum Erhalt des Habitats der Brutvogelarten, Reptilien sowie terrestrische Kleinsäuger. Zum anderen trägt sie zum Erhalt von Fortpflanzungsstätte für Brutvögel bei.

Weiter dient das Anlegen der mit M15 gekennzeichneten Fläche mit einer 10 m breite, dichten Baum-Strauchhecke entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze zur gestalterischen Abgrenzung zur Ortslage Fehrbach.

5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Grundlage für die Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient ebenfalls der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz. Dieser bezieht die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz mit ein. Für den Bebauungsplan wurde daraus ein Maßnahmenkonzept entwickelt, das den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde liegt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Herstellung von vorhandenen und anzulegenden Grünstrukturen im Sinne der Freihaltung und des Ausgleichs von Eingriffen in die natürliche Umgebung.

Ein Teil der Festsetzungen ist im Rahmen des Artenschutzes bereits im Vorgriff zum geplanten Eingriff in die Flächen umzusetzen. Die Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen gekennzeichnet. Sie dienen der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Lebensstätten z.B. durch eine Erweiterung oder Verbesserung bestehender Lebensstätten oder der Anlage von neuen Lebensstätten. Hinzu kommen sogenannte Vermeidungsmaßnahmen (V), die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern.

Soweit die Maßnahmen zum Artenschutz mit Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, kombiniert wurden, ist dies in den folgenden Kapiteln vermerkt (M). Darüber hinaus wird im Detail auf den Umweltbericht verwiesen.

5.9.1 Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind aus artenschutzrechtlicher Sicht verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vorgesehen. Die durch den Gutachter vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden zum Teil als Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen. Zum Teil ist aber auch eine Verlagerung auf die Ebene des Planvollzugs vorgesehen. Nähere Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 5.9.4 der Begründung.

Als übergeordnete Maßnahme des vorgesehenen Maßnahmenkonzeptes ist eine verpflichtende ökologische Baubegleitung, die unmittelbar mit Inkrafttreten des Bebauungsplans beginnt und deren Kernaufgabe darin bestehen wird, die Beachtung der fachlich korrekten Ausführung der Maßnahmen sowie ad-hoc-Interventionen im Bedarfsfall.

Die fachlich qualifizierte **ökologische Baubegleitung (M 6)** des Projektes bzw. der Erschließungs- und Bauphase wird federführend durch das Garten- und Friedhofsamt sichergestellt und soll die artenschutzrechtlichen Erfordernisse entsprechend bei der Planung und Bauausführung der Erschließung des Plangebietes berücksichtigen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung wird zudem geklärt, welche Vorgaben bei

der Planung und Ausführung privater Bauvorhaben zu beachten und ggf. über Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sicherzustellen sind. Auch eine umfassende ökologische Baubegleitung einzelner Bauvorhaben kann bei Bedarf über die Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung vorgeschrieben werden. Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist entsprechend frühzeitig zu suchen.

Zur Gewährleistung der Biotopfunktion soll in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung mindestens ein Jahr vor Beginn der Erdbewegungen/ Baumaßnahmen entsprechende Habitatrequisiten ergänzt werden. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Maßnahmen

- M 2 (V) – Bauzeitenregelung
- M 5 (V) – Abzäunung der Baufläche mit Reptilienschutzzaun

des Umweltberichts sind Bestandteil der ökologischen Baubegleitung und wurden entsprechend nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans überführt.

Darüber hinaus wird folgende Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt:

Als Lebensstätte geschützter Arten und/oder Vernetzungselemente werden die nachfolgend aufgeführten Bereiche zeichnerisch festgesetzt und in Kombination mit den entsprechenden Textfestsetzungen geschützt bzw. dauerhaft als Lebensräume geschützter Tiere erhalten:

- M 1 (V) – Erhalt der gereiften Gehölz-/Baumbestände

5.9.2 Artenschutz: CEF-Maßnahmen

Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) geschützter Tierarten sicherzustellen, müssen gemäß Fachbeitrag Artenschutz zudem mehrere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

Sicherung und Entwicklung von Reptilienhabitaten (M 3 / CEF)

Die Festsetzung dient zur Kompensation entfallender Fortpflanzungs- und Lebensstätten und trägt zu den artenschutzrechtlichen Erfordernissen durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien bei.

Dabei sind die Böschungsflächen die den Geltungsbereich nach Süden abgrenzen als Lebensraum für Zaun- und Mauereidechsen nach Vorgabe der ökologischen Baubegleitung zu erhalten und entwickeln. Die vorhandenen Sukzessions- und Gehölzflächen sind hierbei in ihrem Zustand zu erhalten. Bei der Baufeldvorbereitung ist darauf zu achten, dass keine Übererdung oder Verfüllung der Böschungsflächen erfolgt.

Umsiedlung von Eidechsen (M 4 / CEF)

Die Festsetzung dient zur Sicherung der Eidechsenpopulation im Bestand. Das Abfangen erfolgt durch Fachpersonal und bedarf der Genehmigung der Oberen Naturschutzbehörde. Der Ersatzlebensraum nach M 3 / CEF muss dazu bereitstehen.

Die Maßnahme erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

5.9.3 Sonstige Maßnahmen

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zu-/Abfahrten sind – soweit wasserwirtschaftliche Belange / andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen (M 12). Zulässig sind demnach solche Beläge, die eine Versickerung von Niederschlägen entweder vollständig oder in gewissem Umfang ermöglichen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit und damit die Wirksamkeit der Festsetzung wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig. Ziel der Festsetzung ist u.a. die Verringerung des Aufheizungseffektes sowie die Förderung der Grundwasserneubildung.

Die im Umweltbericht zudem enthaltenen Maßnahmenvorschläge zur Gebietsentwässerung und Nutzung des Niederschlagswassers wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

5.9.4 Sicherung der weiteren Maßnahmen zum Artenschutz

Die Empfehlung M 7 (Verzicht auf große Glasflächen oder Applikation abweisende Muster) wurde auf Anregung des Artenschützer in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahme ist auf Vorhabenebene zu beachten und wird im Genehmigungsverfahren durch Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bzw. Aufnahme einer entsprechenden Nebenbestimmung gesichert.

Ebenso die Empfehlung M 8 (Umsiedlung hügelbauender Ameisenvölker). Diese gehören zwar nicht zur Fokusartengruppe, sind aber aufgrund ihres besonderen Schutzstatus in ihrer Präsenz im Vorfeld der Baufeldvorbereitung (vgl. M 6 – ökologische Baubegleitung) zu verifizieren und ggf. eine Umsiedlung durch Fachpersonal zu veranlassen.

5.10 Sonstige Planinhalte ohne Festsetzungscharakter

In die Planzeichnung wurden Darstellungen übernommen, die zum besseren Verständnis beitragen sollen. Hierzu zählen unter anderem neben der Kennzeichnung von einem Bahntunnel auch die Böschungskanten. Hinweise hierzu finden sich ebenfalls in der Anlage der Textlichen Festsetzungen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit dem Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ soll die gewerbliche Nutzung beibehalten sowie baurechtlich gesichert werden. Mit den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten soll einerseits die Erweiterung der ansässigen Unternehmen gewährleistet werden. Andererseits durch die Arrondierung die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Wohnen verträgliche neue Betriebe anzusiedeln.

Die festgesetzten Nutzungen wären auch im Bereich der Zweibrücker Straße/ Pirmasenser Weg bisher nach der Beurteilung gemäß § 34 BauGB möglich. Durch die festgesetzten Nutzungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Bevölkerung oder die Nachbargemeinden zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung wird der Wirtschaftsstandort Pirmasens weiter gestärkt. Somit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Sicherung der wirtschaftlichen Strukturen für die Stadt von hoher Bedeutung ist. Die Standortsicherung von Wirtschaftsunternehmen und Betrieben dient dem Erhalt vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen werden die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion gestärkt.

6.2 Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche

Die in der Umgebung des Plangebietes bereits vorherrschende gewerbliche bzw. industrielle Nutzung wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans F 109 fortentwickelt. Die als zulässig vorgesehenen Nutzungen lassen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden durch die Planung erwarten. Die Festsetzungen entsprechen den Zielen der Regional- und Landesplanung sowie den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens. Daher sind keine Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung bzw. die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

6.3 Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes soll hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die angrenzenden (Wohn-)Nutzungen berücksichtigt werden. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen besteht immer die Möglichkeit, dass sich lärmintensive Nutzungen ansiedeln. Besonders im vorliegenden Verfahren, aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, vor allem entlang des Pirmasenser Weges, sind Vorkehrungen zum Schutz zu treffen. Um eine künftige Entwicklung und gleichzeitig den Schutz für die Umgebung vor unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen zu gewährleisten, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die vorgeschlagene Geräuschkontingentierung wurde – wie bereits in Kapitel 4.6.2 erläutert – in die Festsetzungen des Bebauungsplans überführt. Durch die Geräuschkontingentierung sind negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten.

6.4 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird grundsätzlich die planungsrechtliche Möglichkeit für die Ansiedlung von Betriebsbereichen die unter die Störfallverordnung fallen, geschaffen.

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat u.a. für diesen Fall einen Leitfaden herausgegeben, der im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung für die Bewertung angemessener Abstände zu Betriebsbereichen sogenannter Störfallbetriebe herangezogen werden kann (KAS-18).⁵

In der Nähe des Plangebiets sind zwei Betriebe ansässig, die jeweils der unteren Klasse der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen. Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände zwischen den Betriebsbereichen und benachbarten

⁵ Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: 2. überarbeitete Fassung vom November 2010 sowie Korrekturen vom 16.12.2020)

schutzbedürftigen Gebieten auf Basis der Empfehlung für Abstände gemäß KAS 18 erstellt, in welchem die potentiell in den beiden Betrieben verwendeten Stoffe, welche unter die StörfallV fallen, in den relevanten Mengen berücksichtigt wurden. Demnach sind die Abstände zwischen den relevanten Betriebsbereichen und den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Grundlage der KAS18 ausreichend. Die ermittelten angemessenen Abstände ragen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans F 109 hinein. Siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.

Auch wenn eine Neuansiedlung von Störfallbetrieben im gesamten Stadtgebiet schwierig ist, stehen doch Alternativstandorte zur Verfügung. Der vollständige Ausschluss im Plangebiet ist damit vertretbar und trägt dazu bei, negative Auswirkungen auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung weitgehend auszuschließen.

6.5 Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Artenschutzes, einschließlich Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Detail im Rahmen des Umweltberichtes behandelt. Im Folgenden erfolgt lediglich eine kurze Wiedergabe der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird je nach Teilgebiet auf 408 bzw. 415 m ü. NN begrenzt.

Das Plangebiet ist derzeit charakterisiert durch Grünland sowie Sukzessionsgehölzen, die sich teilweise auf Erdablagerungen befinden. Brachflächen finden sich am nord-östlichen Gebietsrand entlang zum Pirmasenser Weg hin. Es handelt sich um einen durch die angrenzend bestehende gewerbliche Nutzung geprägten Standort.

Störungen des Schutzgutes Arten und Biotope durch anthropogene Nutzungen – wie vorhandene Gewerbebetriebe und -flächen sowie Freizeitnutzung für die Naherholung – sind vorhanden. Gleichwohl besitzt das Plangebiet gemäß dem vorliegenden Fachbeitrag Artenschutz eine hohe Bedeutung als Lebensraum für streng geschützte Arten. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Arten- und Biotoppotenzial sind insbesondere aufgrund des mit der Umsetzung verbundenen Lebensraumverlustes gegeben. Die sich ergebenden Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen im Geltungsbereich sowie externe Maßnahmen kompensiert werden. Durch ein umfassendes Maßnahmenbündel sollen Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Die Untere Naturschutzbehörde wird hierzu die gemäß Umweltbericht erforderliche ökologische Baubegleitung federführend übernehmen und die Umsetzung des Bebauungsplans fachlich begleiten.

Die rechnerisch mögliche Neuversiegelung durch Flächenbefestigung für gewerbliche Nutzungen und Straßenausbau beträgt ca. 1,3 ha. Der zu kompensierende Biotopwertverlust beträgt 13.472 Werteinheiten.

Da der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen nicht vollständig auf den Eingriffsgrundstücken bzw. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gewährleistet werden kann, ist die Durchführung einer externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei soll eine Waldfläche („Fumbach“) dauerhaft aufgewertet und hierbei die ökologisch begründeten Entwicklungsziele der Forsteinrichtung umgesetzt werden. Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Pirmasens.

Die externe Maßnahme wurden dem Bebauungsplan per Textfestsetzung zugeordnet. Weitergehende Festsetzungen (z.B. der einzelnen Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Die Planzeichnung wurde jedoch um eine Darstellung der Flächen ergänzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zur Dach- und Fassadenbegrünung leisten auf lokaler Ebene einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung. Die Festsetzungen stehen dem Einsatz erneuerbarer Energien nicht entgegen. So lassen sich beispielsweise Photovoltaikanlagen mit der vorgesehenen Dachbegrünung kombinieren und dadurch Synergieeffekte nutzen.

Mit dem Landessolargesetz (LSolarG) wird ab 2023 eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dächern von Gewerbeneubauten und auf neuen gewerbebezogenen Parkplätzen ab 50 Stellplätzen eingeführt. Die landesrechtlichen Vorgaben werden auch für Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelten. Auf Bebauungsplanebene sind keine weitergehenden Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden die Bauherren auf die Möglichkeiten der Brauchwassernutzung aufmerksam gemacht.

6.6 Erschließung, Verkehr sowie das Wirtschaftswegenetz

Das Plangebiet ist an den Pirmasenser Weg angeschlossen, der unmittelbar an die Zweibrücker Straße grenzt. Es ist zu erwarten, dass der überwiegende Verkehr über den Pirmasenser Weg hin zur Kreuzung Zweibrücker Straße abgewickelt wird.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine innere Erschließung mit einem Erschließungsring vor, um den LKW-Verkehr nicht durch den Pirmasenser Weg leiten zu müssen, sondern eine Möglichkeit schafft, den Verkehr hin zur Zweibrücker Straße zu lenken. Der bereits vorhandene Wirtschaftsweg wird im Bestand gesichert, zur Sicherung der Anbindung der im Außenbereich liegenden Flächen.

6.7 Technische Infrastruktur

Von Norden bis Süden wird das Plangebiet durch eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung, die zusätzlich nach dem Umbau eine 110-kV-Hochspannungskabelleitung in Richtung Vinningen, nach Westen im Plangebiet, durchquert. Der Maststandort befindet sich an der südlichen Grenze des Plangebietes.

Im Grundbuch sind bereits beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zur rechtlichen Sicherung der Versorgungseinrichtung eingetragen (siehe auch Stellungnahme des Versorgungsträgers). Die Vorbereitung entsprechender Rechte über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist folglich nicht erforderlich. Die Leitungen inkl. Schutzstreifen wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Mast Nr. 2596 inkl. Abstandsfläche wird ebenfalls dargestellt.

Im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen 110-kV-Freileitung, beidseitig je 20 m, sind sämtliche genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben dem Leitungsträger zur Stellungnahme vorzulegen und mit diesem abzustimmen. Die Belange des Leitungsträgers werden damit gewahrt. Durch die Zustimmungspflicht im Bereich der Freileitung ist eine einzelfallbezogene Beurteilung von Bauvorhaben sichergestellt.

Darüber hinaus wurde ein 110-kV-Erdkabel gelegt. Die Leitung verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplans über private Grünflächen. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist auch hier nicht erforderlich. Der Verlauf sowie der Hinweis auf den beidseits 1,20 m breiten Schutzstreifen kann der Planzeichnung entnommen werden. Zudem wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die geltende Schutzanweisung sowie die Zustimmungspflicht mit dem Leitungsbetreiber hingewiesen.

6.8 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch der Stadt Pirmasens sowie die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet ist bereits seit 1982 im Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens als Gewerbefläche dargestellt. Es dient der Arrondierung der bestehenden Betriebe sowie Gewerbegebiete in Fehrbach und Pirmasens und ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung werden u.a. bereits aufgefüllte Grünflächen betroffen.

6.9 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes ist wie bereits zuvor dargelegt, keine archäologische Fundstelle bzw. bekannten Objekte des Flächendenkmals „Westwall“ bekannt. Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie ist jedoch davon auszugehen, dass bisher nicht bekannte Kleindenkmäler betroffen sein können. Diese dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Zudem liegt die das Plangebiet im unmittelbaren Umfeld einer Westwallanlage. Der Bebauungsplan enthält hierzu erforderliche Hinweise.

6.10 Belange des Hochwasserschutzes sowie der Hochwasser- /Starkregenvorsorge

Die Stadt Pirmasens hat ein Hochwasser- und Starkregenkonzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden auch die einzelnen Ortsteile betrachtet und auf Basis der konkreten örtlichen Situation Maßnahmenkonzepte erarbeitet. Für den Bebauungsplan liegen gem. des Konzeptes aktuell keine Erkenntnisse vor, die weitergehende Untersuchungen bzw. eine Anpassung der Festsetzungen (z.B. zur flächenmäßigen Sicherung von Vorsorgemaßnahmen) erforderlich machen würden.

Weder im Plangebiet selbst, noch in seinem näheren Umfeld befinden sich Schutzgebiete nach Wasserrecht. Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge stehen der Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes nicht entgegen.⁶

7 Planverwirklichung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ wird das Ziel zur Schaffung von Bauplanungsrecht sowie eine wohnverträgliche Arrondierung angestrebt. Da sich das Gebiet als eine Weiterentwicklung des Umfelds bezeichnen lässt, ergeben sich diesbezüglich grundsätzlich keine Standort- und Planungsalternativen. Durch den

⁶ Ipr Consult: Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Stadt Pirmasens - Gesamtausgabe (Stand: März 2023)

Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ gilt es, die Bauflächen langfristig für Gewerbe zu sichern.

Die Erschließung des Plangebiets soll über einen Erschließungsring angrenzend an den Pirmasenser Weg erfolgen.

7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Wie zuvor beschrieben, soll die innere Erschließung des Plangebiets über den Neubau eines Erschließungsringes erfolgen. Eigene Entwässerungsanlagen sind gemäß dem Entwässerungskonzept des zuständigen Fachamtes nicht notwendig. Die Vermarktung der neu geschaffenen Baugrundstücke erfolgt durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Pirmasens. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in städtischer Hand, einige wenige Flächen sind den ansässigen Betrieben zugehörig. Eine Bodenordnung durch Umlegung ist daher nicht vorgesehen.

7.2 Kosten

Für die Stadt Pirmasens entstehen durch diese Planung Kosten, welche die Bauleitplanung und die technisch fachliche Planung, sowie die Vorbereitung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Baugebietsentwicklung abdecken. Zudem wird nach derzeitigem Planungsstand die innere Erschließung des Gebietes Kosten verursachen.

7.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet des F 109 „Auf der Brach“ umfasst etwa 4,4 ha.

Festgesetzte Fläche	Hektar
Eingeschränktes Gewerbegebiet	3,2
Grünflächen	0,8
Verkehrsfläche	0,4
Gesamt	4,4

8 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung

8.1 Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes F 109 „Auf der Brach“ erfolgt im Regelverfahren. Die Beteiligung wird zweistufig mit frühzeitiger Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist ebenso erforderlich wie eine zusammenfassende Erklärung und das „Monitoring“.

Daraus ergeben sich folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping)
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

- 1. Stufe der Abwägung / Umweltbericht
- Behördenbeteiligung
- Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage)
- 2. Stufe der Abwägung
- Satzungsbeschluss

Im Folgenden wird dargelegt, wie die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen im Verfahren berücksichtigt wurden. Aufgrund der Stellungnahmen erfolgte Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans sind dargelegt.

8.2 Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde äußert in ihrer Stellungnahme keine Bedenken, da der Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

8.3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

In der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt (Auslage der Planunterlagen und Einstellen der Unterlagen ins Internet, sowohl auf der Homepage der Stadt Pirmasens als auch per Link auf dem zentralen Portal des Landes Rheinland-Pfalz). In dieser Zeit kam eine Stellungnahme.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

8.3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) (§ 3 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom 16.10.2023 bis 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Auslage der Planunterlagen und Einstellen der Unterlagen ins Internet, sowohl auf der Homepage der Stadt Pirmasens als auch per Link auf dem zentralen Portal des Landes Rheinland-Pfalz). Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bezieht sich zum einen auf die Erschließung der angrenzenden, außerhalb des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen sowie die Entwässerung des Plangebietes. Die Anmerkung wurde in einem Gespräch mit dem Betroffenen erörtert. Änderungen am Entwurf des F 109 wurde aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

8.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

8.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail/Anschreiben vom 17.05.2021 über die Planung informiert und zur Äußerung bis zum

18.06.2021 aufgefordert. Insgesamt wurden 60 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 36 antworteten.

Der überwiegende Teil der Stellungnahmen enthielt keine Bedenken sowie allgemeine Hinweise, so dass eine Abwägung nicht erforderlich war. In einigen Fällen führten die Stellungnahmen zu Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen sowie zu einer Aktualisierung der „Hinweise und Empfehlungen“ zum Bebauungsplan (Anlage 1 der textlichen Festsetzungen).

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Abwägung zusammenfassend dargestellt:

Die **Pfalzwerke Netz AG** weist in Ihrer Stellungnahme auf die abgeschlossenen Umbaumaßnahmen der im Plangebiet verlaufenden 110-kV-Freileitung sowie 110-kV-Kabelleitung hin und äußert fachtechnische Bedenken sowie Hinweise. Insbesondere wird darauf aufmerksam gemacht, dass die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung nicht ausgeschöpft werden können und sich um den Maststandort ein Freihaltebereich befindet. Zudem gelten weitere Restriktionen für bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der Kabelleitung.

Sowohl die 110-kV-Freileitung als auch die 110-kV-Kabelleitung wurden mit ihren Schutzstreifen in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Maststandort wurde ebenso inklusive dem Freihaltebereich dargestellt. Weiter wurden die Textfestsetzungen als auch die Hinweise des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf die Restriktionen in den Schutzstreifen sowie zur Verdeutlichung der Zustimmungspflicht von Bauvorhaben im Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung sowie Kabelleitung ergänzt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ref. 32)** weist hinsichtlich der Oberflächenentwässerung hin, dass lediglich allgemeine Hinweise und Empfehlungen ausgesprochen werden. Es fehlen konkrete Aussagen zu Oberflächenentwässerung sowie das Entwässerungskonzept. Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich erstellt und liegt während der Offenlage mit aus.

Bezüglich des Schmutzwassers wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bislang nicht im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung für die Kläranlage Blümeltal enthalten ist. Ein entsprechender Antrag auf Anpassung der Erlaubnis ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Ref. 23)** äußert immissionsschutzrechtliche Bedenken, da die beigelegte schalltechnische Untersuchung Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm aufzeigt.

Während des Verfahrens wurde auf Grundlage des Entwurfs des F 109 eine aktuelle schalltechnische Untersuchung beauftragt. Dabei wurde festgestellt, dass bei einem uneingeschränkten Betrieb im Plangebiet im Nachtzeitraum die Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten an den nächstgelegenen Stöempfindlichen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- bzw. Gewerbege-

bierte überschreiten würden. Aufgrund dieser Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum, wurde das Gewerbegebiet durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 18005 entsprechend eingeschränkt.

8.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail/Anschreiben vom 13.10.2023 über die Planung informiert und zur Äußerung bis zum 19.11.2023 aufgefordert. Insgesamt wurden 58 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 31 antworteten.

Der überwiegende Teil der Stellungnahmen enthielt keine Bedenken sowie allgemeine Hinweise, so dass eine Abwägung nicht erforderlich war. In einigen Fällen führten die Stellungnahmen zu Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen sowie zu einer Aktualisierung der „Hinweise und Empfehlungen“ zum Bebauungsplan (Anlage 1 der textlichen Festsetzungen).

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Abwägung zusammenfassend dargestellt:

Die **DB Immobilien** weist in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass keine Maßnahmen (vor allem der Gründung und Entwässerung) vorgenommen werden dürfen, die den Fehrbacher Tunnel beeinträchtigen. Insbesondere soll vor Baubeginn eine Abstimmung erfolgen, um ggfs. statische Gutachten nachzufordern. Auch soll hierbei ausgeschlossen werden, dass durch Versickerung kein negativer Einfluss auf den Tunnel entsteht.

Die „Hinweise und Empfehlungen“ zum Bebauungsplan (Anlage 1 der textlichen Festsetzungen) wurden dahingehend ergänzt. Vor allem wurde auf die Beteiligung der DB im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** weist unter anderem auf das neue Geologiedatengesetz (GeoIDG) und der damit verbundenen Anzeigepflicht sowie Übermittlungspflicht von Bohrungen und geologischen Untersuchungen hin. Der Hinweis wurde entsprechend aufgenommen.

Die **Struktur- und Genehmigungs-direktion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz Ref. 32** weist hinsichtlich der Oberflächenentwässerung daraufhin, dass bei der Festsetzung zur Versickerung, vorab die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes angeraten ist. Zudem soll die Stadtentwässerung prüfen, ob für die Einleitung in den Blümelbach eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt und der Verfahrensbereich nach Umfang und Zweck in dieser Einleiteerlaubnis enthalten ist. Falls dem nicht so ist, muss ein Antrag auf wasserrechtliche Anpassung des Bescheids, ggfs, eine Neubeantragung bei der zuständigen Wasserbehörde gestellt werden.

Für des Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Auf dessen Basis sind derzeit keine weiteren Maßnahmen ersichtlich oder erforderlich. Nach Rückmeldung des zuständigen Fachamt (66.3) wird im Zuge der Anpassung des RÜ

Dellbrunnen in die Anpassung der Flächen mit aufgenommen und im Genehmigungsverfahren beantragt.

Zum Thema Starkregengefährdung/ -vorsorge weist die SGD hin, dass unter Berücksichtigung des Hochwasser- und Starkregenkonzepts der Stadt Pirmasens und der Starkregengefährdungskarte, die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich der Starkregengefährdung/ -vorsorge sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Starkregenvorsorgekonzept keine Maßnahmen im Maßnahmenkatalog enthalten bzw. keine vorgeschlagen. Für den Bebauungsplan liegen gem. Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt (66.3) aktuell keine Erkenntnisse vor, die weitergehende Untersuchungen bzw. eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich machen würden.

8.5 Beteiligung der Nachbargemeinden

8.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 16.06.2021 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Mail/Anschreiben vom 17.05.2021). Dabei wurden fünf Nachbargemeinden angeschrieben, wovon zwei antworteten.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

8.5.2 Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom 16.10.2023 bis zum 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Mail/Anschreiben vom 13.10.2023). Dabei wurden vier Nachbargemeinden angeschrieben, wovon keine antwortete.

Es wurden somit keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

8.6 Beteiligung der Naturschutzverbände

8.6.1 Frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände (§ 18 i.V.m. § 63 BNatSchG)

In der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 16.06.2021 wurde die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Bauleitplanung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 63 BNatSchG zur Aufstellung des Fachbeitrags Naturschutz des Bebauungsplans parallel zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 durchgeführt (Mail/Anschreiben vom 17.05.2021). Dabei wurden 13 anerkannte Naturschutzverbände angeschrieben, wovon einer antwortete.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

8.6.2 Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Bauleitplanung gem. § 18 BNatSchG i.V.m § 63 BNatSchG

In der Zeit vom 16.10.2023 bis zum 19.11.2023 wurde die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Bauleitplanung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 63

BNatschG zur Aufstellung des Fachbeitrag Naturschutz des Bebauungsplans parallel zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 durchgeführt (Mail/Anschreiben vom 13.10.2023). Dabei wurden 13 anerkannte Naturschutzverbände angeschrieben, wovon vier antworteten.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

III. Umweltbericht



F 109 Umweltbericht



Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“

- Umweltbericht -

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadtverwaltung Pirmasens
Stadtplanung
2023

1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung vom 03.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Gemarkung Fehrbach 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 liegt im Norden von Pirmasens, am Eingang des Ortsteil Fehrbach, an der Verkehrsachse Zweibrücker Straße und am Pirmasenser Weg.

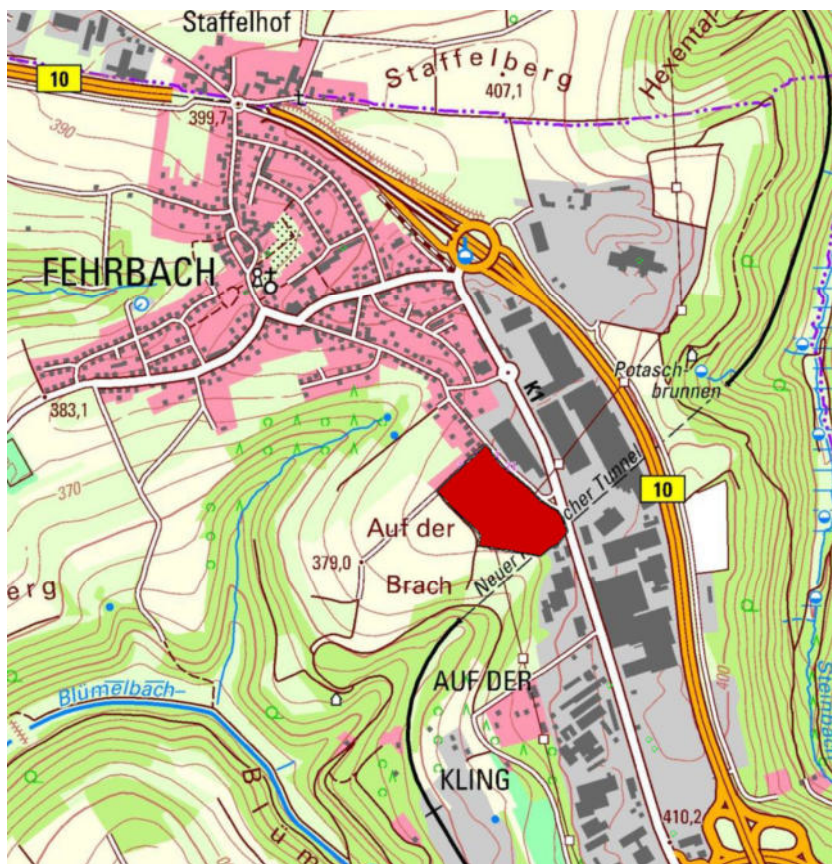


Abbildung 15 Plangebiet auf Digitaler Topographischer Karte 1:25.000 (Quelle: eigenen Darstellung auf Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha. Es umfasst unter anderem mehrere bereits genutzte Flächen. Auf dem Flurstück 1384/20 (Pirmasenser Weg 54) ist das Truck Center Pirmasens (TCP) ansässig. Auf dem Flurstück 932/22 (Zweibrücker Straße 217) befindet sich ein Gebäude der HT Troplast GmbH, welches von Profine GmbH als Kundeninformationszentrum (KIZ) genutzt wird. Das städtische Flurstück 1390/5 wird derzeit von NEDIVA-Reisen für das Abstellen von Bussen und PKW gemietet. Der restliche Teil des Plangebiets umfasst die aufgeschütteten Flächen zwischen dem Truck Center Pirmasens und dem KIZ, die momentan brachliegen und frei von Bebauung sind.

Die Stadt Pirmasens ist gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Allerdings sind für Gewerbebetriebe in Pirmasens nur wenige geeignete Flächen kurz- und mittelfristig verfügbar, die jedoch den im aktuellen Entwicklungskonzept „Gewerbe- und Industrieflächen für die Region Südwestpfalz“ für Pirmasens prognostiziertem zukünftigen Bedarf nicht decken. Eine Innenentwicklung in Form einer Reaktivierung gewerblicher Brachen ist meist nur sehr kleinräumlich und in Gemengelagen verbunden mit Immissionsproblemen möglich. Großteilige Flächen wie „Im Eichfeld“ bei Fehrbach sind zwar beplant, allerdings fehlt hier noch die Erschließung. Auch sind die ehemals militärisch genutzten Flächen auf der Husterhöhe in absehbarer Zeit zur Überplanung nicht freigegeben.

Durch die stetige Nachfrage und gleichzeitig nur begrenzte Verfügbarkeit von geeigneten Gewerbeflächen, müssen neue gewerbliche Flächen entwickelt werden. Dabei soll sich vorrangig an den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten orientiert werden. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind zu sichern und weiter zu entwickeln sowie angrenzende Flächen zu arrondieren. Durch die Arrondierung dieser Gebiete kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Zudem bietet die Ausweisung neuer Bauflächen auch bereits ansässigen Unternehmen Entwicklungsperspektiven und dient damit der langfristigen Standorticherung.

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 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

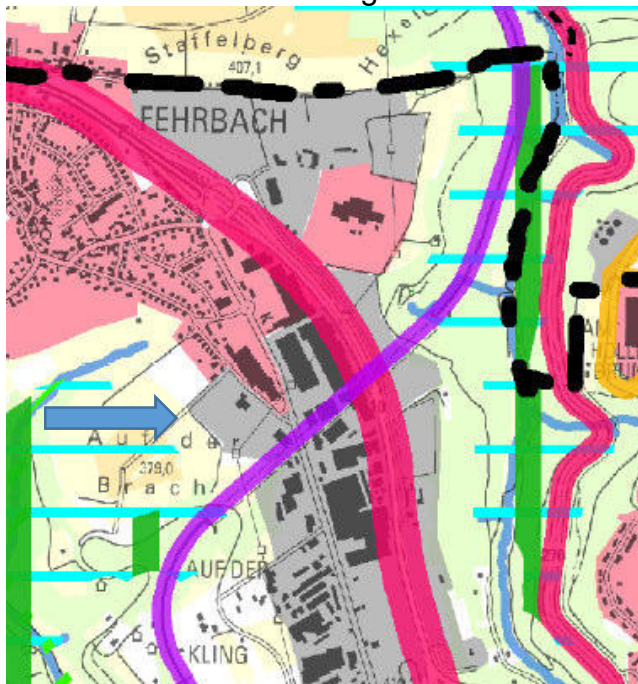


Abbildung 16 Auszug aus dem ROP Westpfalz mit 1. Fortschreibung 2014 und Vorlage zur Genehmigung der 2. Und 3. Teilfortschreibung (Quelle: Internetabruf <https://www.pg-westpfalz.de/ropwestpfalz> am 15.08.2019)

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Südwesten befinden sich Grünflächen.

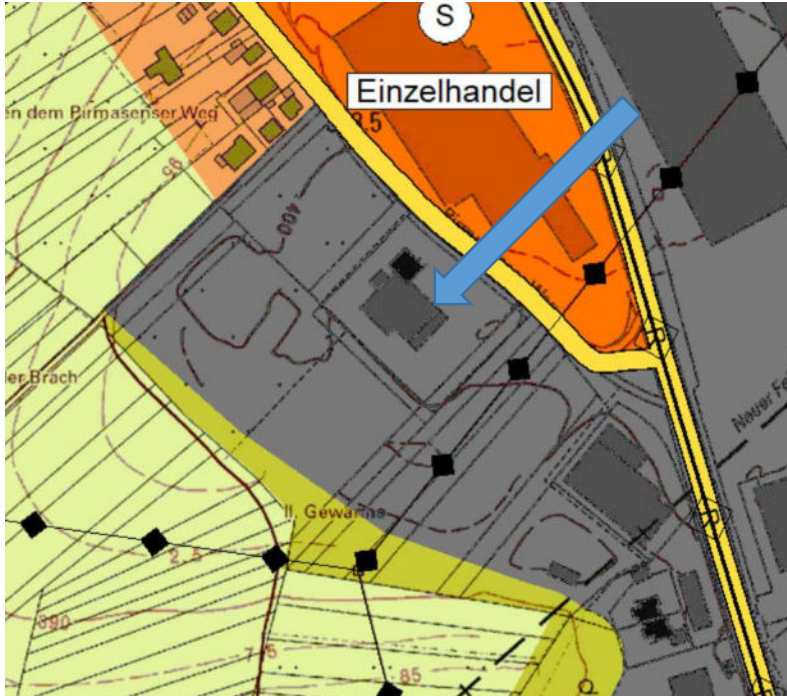


Abbildung 17 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens Stand Fassung zur Genehmigung (Quelle: eigenen Darstellung auf Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

1.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens macht zu dem Plangebiet keine speziellen Aussagen. Es gibt einen allgemeineren Hinweis auf mögliche Ablagerungen. Zudem wird auf einen Durchgrünungsbedarf des Stadtgebietes hingewiesen.

1.2.4 Naturschutzrecht

Im Plangebiet gibt es keine Flächen oder Objekte des Biotopkatasters und keine Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht.

1.2.5 Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Abschluss des Gewerbegebietes entlang der Zweibrücker Straße. Nach Nordwesten schließt sich unmittelbar die Ortslage von Fehrbach an.

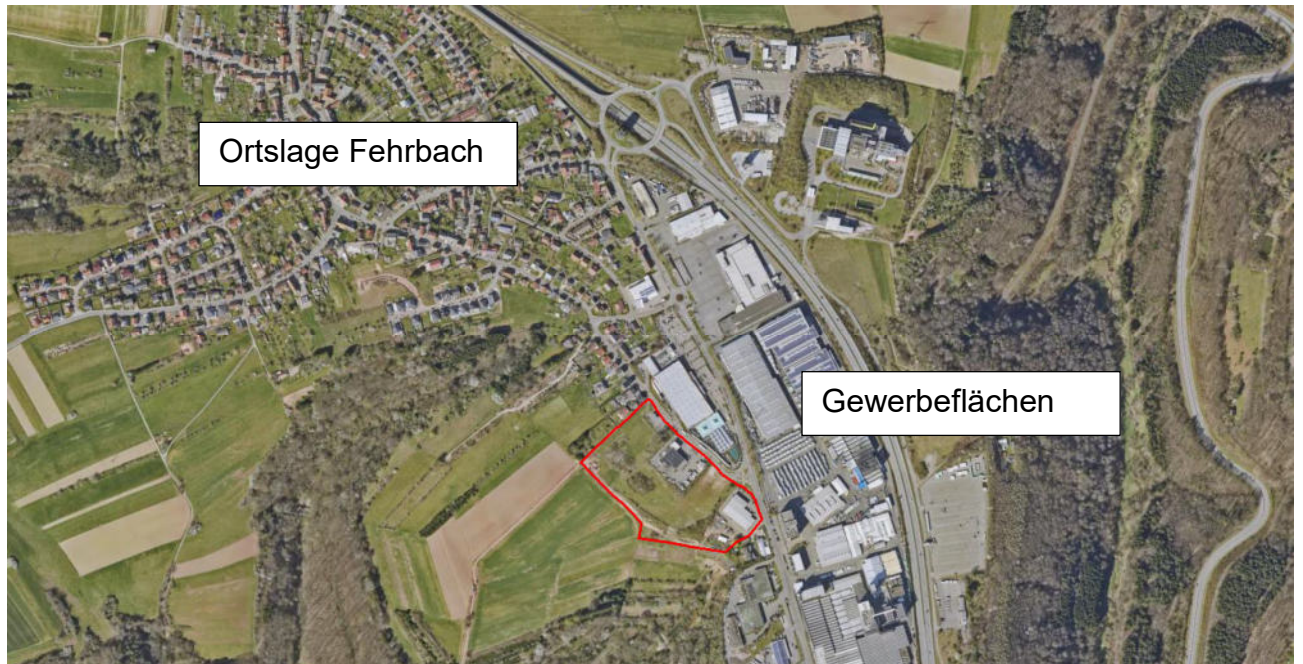


Abbildung 18 Plangebiet auf Luftbild (Quelle: eigenen Darstellung auf Grundlage Orthofoto Stadt Pirmasens 2021)

2.1.1 Relief, Geologie, Böden

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von 396-403 m. Es besteht aus einer zentralen Auffüllungsfläche mit Verebnungen und einzelnen bis etwa 1m hohen Materialhügeln. Nach Süden und Südwesten fallen unbefestigte Erdböschungen bis zu 7 m ab.

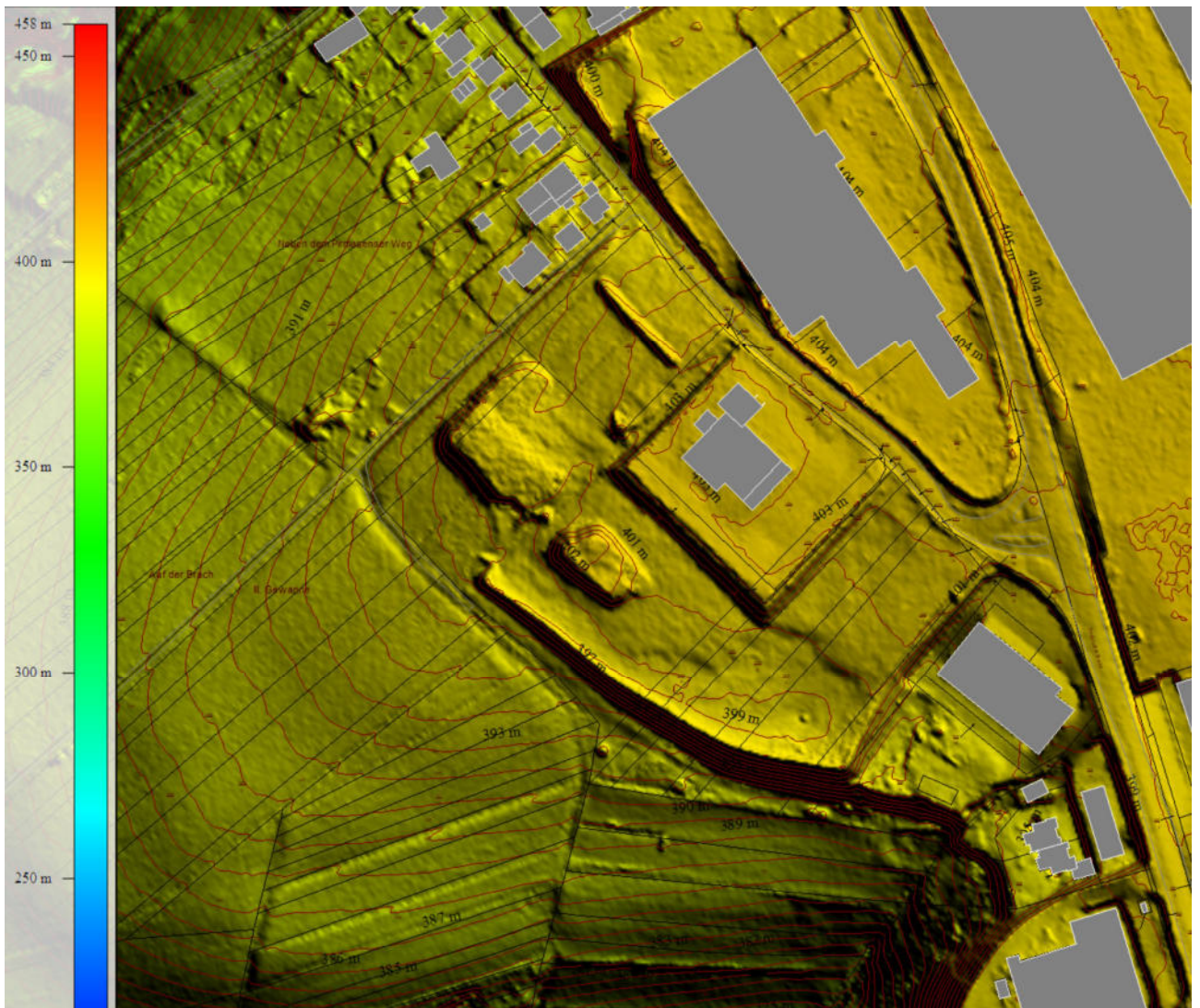


Abbildung 19 Reliefkarte mit 1m-Höhenlinien (Quelle: eigenen Darstellung auf Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

Der tiefere natürliche Untergrund besteht aus Sedimenten des Unteren Muschelkalks (mu1). Durch die erfolgten Auffüllungen von gebietsfremdem Material sind die örtlichen Bodenverhältnisse jedoch nicht mit den Muschelkalkböden vergleichbar.

Die unversiegelten Flächen weisen junge, wenig fruchtbare humusarme Rohböden mit geringen Bodenqualitäten auf. Sie neigen zu Verdichtung und Wechsel zwischen winterlichen Vernässungsphasen und längeren frühjahrs- und sommerlichen Trockenphasen. Damit zeigen die Böden des Gebietes extreme Vorbelastungen.

Im „Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz Fachmodul Bodenschutzkataster (BISBo-Kat)“ sind keine Altablagerungen und Altstandorte eingetragen bzw. registriert.⁷

Aufgrund der aktuellen Nutzung, Vornutzung liegen keine Informationen im benannten Bereich über sonstige Altlasten vor.

⁷ Information der Stabsstelle Umwelt Stadt Pirmasens vom 17.02.2021

2.1.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer und kein nutzbares Grundwasser vorhanden.

Der Gebietswasserhaushalt ist in Folge der nicht natürlichen Bodenverhältnisse ebenfalls gestört.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering.

2.1.3 Klima/Luft

Der Nordteil des Plangebietes ist im Bereich der LKW-Werkstatt am Pirmasenser Weg versiegelt und teilweise bebaut. Hinzu kommen verdichtete vegetationsarme Bodenflächen. Dies führt zu einem bestehenden Aufheizungspotenzial und damit zu einer deutlichen Vorbelastung.

Die grasig-krautig bedeckten südlichen Bereiche des Plangebietes haben eine geringe klimatisch ausgleichende Wirkung.

Eine Funktion als Kaltluftentstehungs- und –abflussfläche mit klimatisch ausgleichender Wirkung ist nicht gegeben.



Abbildung 20 Plangebiet und Umfeld (Quelle: Geobasisdaten RLP Infrarotluftbild 2020)

Die bebauten und versiegelten Flächen entlang der Zweibrücker Straße heizen sich bei Sonneneinstrahlung über das natürliche Maß auf. Allerdings sind keine bioklimatischen Ext-

reme zu erwarten, da eine gute Durchlüftung gegeben ist. Zusammen mit möglichen stofflichen Emissionen aus Produktionsprozessen, Gebäudeheizungen und dem Gebietsverkehr ist hier jedoch eine gebietsübergreifende Vorbelastung gegeben.

Im Plangebiet selbst bestehen typische sich aus derzeitigen Nutzungen ergebende Belastungen.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima ist gering.

2.1.4 Tiere und Pflanzen

In den Jahren 2020 und 2021 erfolgte eine Kartierung der Nutzungen und Biotoptypen. Die faunistische Untersuchung erfolgte im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens⁸, dessen Kernaussagen in den Umweltbericht übernommen wurden.

2.1.4.1 Bestand Biotoptypen

Folgende Einheiten des rheinland-pfälzischen Biotopkartierungsschlüssels liegen vor:⁹

AT0 Schlagflur in der Böschung unter der Stromleitung; z.T. Rohbodenareal

BB0 (HH0) Gebüsch im Übergang zur Baumhecke auf Böschung (HH0); aspektprägend sind Birke (*Betula pendula*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wildrose (*Rosa* sp.) Ginster (*Cytisus scoparius*); im Osten auch Kiefer-Anflug (*Pinus silvestris*). In der Feldschicht grasig-krautige Ruderalflur

BD4 Böschungshecke, Abpflanzung der Gewerbefläche; aspektprägend sind Salweide (*Salix capraea*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wildrose (*Rosa* sp.) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)

BJ0 Siedlungsgehölz, Pionieraufwuchs im schwachen bis mittleren Stangenholzalder (BHD 7-14 cm); aspektprägend ist die Zitterpappel (*Populus tremula*); in der Feldschicht erwähnenswert ist die Frühlings-Schlüsselblume (*Primula veris*). Im Bestand findet sich ein Rabenkrähen-Horst.

ED0 Magergrünland, extensiv genutzt, mit höheren Anteilen an ruderalen Störzeigern, z.T. mit beginnender Verbuschung in schwacher Rutenstärke (**tt**). Aspektprägend sind Feldhainsimse (*Luzula campestris*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Frühlings-Hungerblümchen (*Erophila verna*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Brennessel (*Urtica dioica*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Feldsalat (*Valerianella locusta*), Wilde Möhre (*Daucus carota*)

HF2 frische Erdaufschüttung, vegetationsfrei

⁸ Dr. Wilhelmi F.K. et al: Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ in der OG Fehrbach, Pirmasens – Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.- Mutterstadt, Stand 4.11.2021

⁹ Zitiert aus Wilhelmi et al 2021 S.7-9

- HM4a** Trittrassen oder fahrbelasteter Bereich ehemaligen Grünlands; zeitweise als Lager- und Kfz-Abstellplatz genutzt, stark gestörte Vegetationsnarbe
- HN1** Gebäude, vornehmlich Gewerbe
- HT1** versiegelte Lager- und Regieflächen des Gewerbes
- HT3** unversiegelte Lager- und Regieflächen, im Norden auch Kfz-Stellplatz; vornehmlich veg. freier Rohboden oder Schotterung
- KB1** Ruderaler, trockener bis frischer Saum; im Norden bei HT3 v.a. nitrophile, perenne Hochstauden und Gehölzanflug (Rose, Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Essigbaum (*Rhus typhina*))
- LB0 tt** flächige Hochstaudenflur mit fortgeschrittener Verbuschung (tt) im Übergang zum Gebüsch; beide Einheiten wachsen auf einer alten Aufschüttung aus Erdmassen (**HF2**) und Bauschutt; die südöstliche Aufschüttung muss deutlich älter sein, da der Gehölzaufwuchs weiter fortgeschritten ist. Aspektprägend sind Brombeere, Frühblühende Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Salweide (*Salix capraea*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Zitterpappel (*Populus tremulus*); in der Feldschicht v.a. Goldrute (*Solidago* sp.).
- LB0 (HH0)** flächige Hochstaudenflur (oder Saum der Böschungsgehölze) im Übergang zur Mähwiese
- LB3** Neophyten-Bestand – hier Staudenknöterich (*Fallopia japonica*)
- VB1** mit Schwarzdecke befestigter Wirtschaftsweg
- VB2** unbefestigter, fahrverdichteter Wirtschafts-, Arbeitsweg



Abbildung 21 Biotoptypen im Geltungsbereich (eigene Darstellung nach Wilhelmi et al 2021, S. 9)

2.1.4.2 Tiere

Vogelarten: ¹⁰

Insgesamt wurden 15 Vogelarten nachgewiesen; davon konnten 11 Arten als Brutvögel sicher oder doch hinreichend sicher registriert werden. Indizien waren neben steter Präsenz bei den Begehungen revieranzeigender Gesang, Territorialverhalten, Nistmaterial tragende oder fütternde Tiere.

¹⁰ Dr. Wilhelmi F.K. et al: Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ in der OG Fehrbach, Pirmasens – Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.- Mutterstadt, Stand 4.11.2021. S. 11-16

Beobachtung		RL = Rote Liste RP	VA = Verantwortung	VS-RL = Zielart der Vogelschutzgebiete
	Brut im GB sicher / wahrscheinlich	1 = v. Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet	+ = gegeben ! = Hoch	Anh.1: besondere Maßnahmen für Lebensräume
weiß	Brut unwahrscheinlich	3 = gefährdet V = Vorwarnliste	!! = sehr hoch	Art 4 (2): besondere Maßnahmen für Zugvögel
Leitarten	der Siedlungsbrachen und Siedlungsränder ³	Erhaltungszustand nach Roter Liste		
Begleitarten		günstig	ungünstig	schlecht
Abkürzungen				
BV Brutvogel	BP Brutpaar	NG Nahrungsgast	RV Rastvogel	DZ Durchzug
ÜF Überflug	sh siedlungshold	sah siedlungsabhold	GB Geltungsbereich	

Art	dt. Name	Status	RL RLP / VA / VS-RL	Bemerkung
<i>Anacanthis cannabina</i>	Bluthänfling	BV	V / +	Aufgrund steter Präsenz und Reviergesang als BV sicher, Ökotonbewohner
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	NG / BV?	* / *	Als NG sicher, als BV in Gehölzen möglich bis wahrscheinlich, Ökotonbewohner
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	BV?	* / !!	als BV in Gehölzen hoch wahrscheinlich,
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	NG?	* / *	zweimalig zwei Individuen auf Landeflug aufgeschreckt
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	BV	* / !	Ökotonbewohner, Bodenbrüter oder bodennah im Gehölzschutz
<i>Hippolais polyglotta</i>	Orpheusspötter	BV	* / +	Aufgrund steter Präsenz ab Juni sowie ausgeprägtem Reviergesang als BV in Gehölzen sehr wahrscheinlich
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	NG	* / !	Offenlandart bei der Nahrungssuche, Nistorte flexibel am Boden, Mulden Böschungen, oft im Gehölzschutz
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	ÜF	V / *	Überflug aus Osten kommend
<i>Phoenichuros ochruros</i>	Hausrotschwanz	NG	* / !!	Neststandorte sehr flexibel in allen Arten von Halbhöhlen und Nischen, oft an Gebäuden, aber als BV im GB nicht völlig auszuschließen.
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle	BV	* / !!	Gebüschbrüter und -bewohner
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	BV?	* / !!	Gebüschbrüter und -bewohner
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	BV?	* / !	Reviergesang bei einer Begehung
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	BV	* / +	Gebüschbrüter und -bewohner, stetiger Reviergesang
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	BV	V / !	Stete Präsenz, Territorialverhalten als Reaktion auf Klangattrappe
<i>Turdus merula</i>	Amsel	BV	* / !!	Sehr flexibel in der Nistortwahl, auch niedrige Gebüsche

Tabelle 2 Im Geltungsbereich (GB) nachgewiesene Vogelarten (Quelle: Wilhelmi et al 2021, S.12)

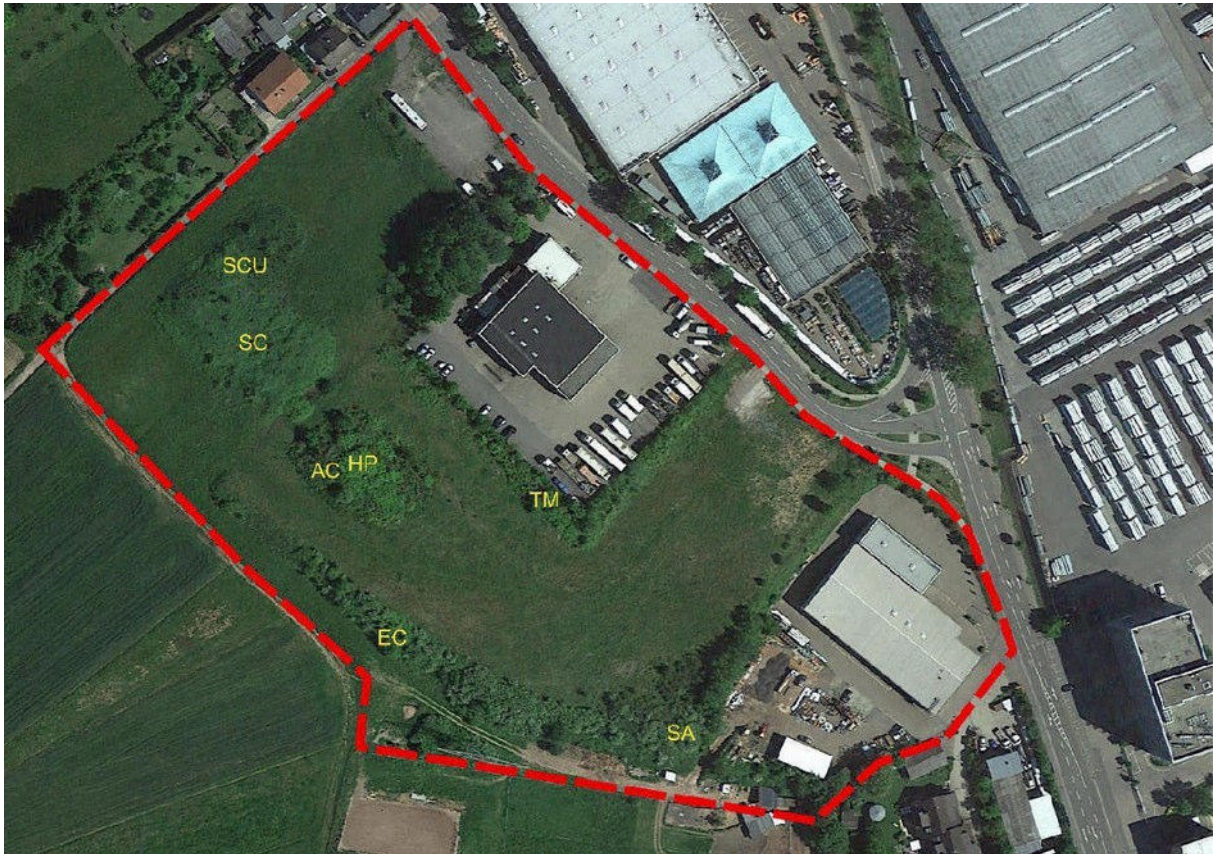


Abbildung 22 Ortsabschätzung der Nestbereiche ausgewählter Arten (Quelle: Wilhelmi et al 2021, S. 16)

AC	Bluthänfling	SC	Dorngrasmücke
EC	Goldammer	SCU	Klappergrasmücke
HP	Orpheusspötter	TM	Amsel
SA	Mönchsgrasmücke		

Reptilien:

In der folgenden sind die im Betrachtungsraum registrierten und potenziell vertretenen Reptilienarten aufgelistet.

Artnamen	Deutscher Name	RL / FFH RL Schutz	Bemerkungen
Lacerta agilis	Zauneidechse	* / Anh. IV streng geschützt	Lt. Artenfinder kaum Nachweise im Raum Pirmasens
Podarcis muralis	Mauereidechse	* / Anh. IV streng geschützt	Im östlichen Teil des Geltungsbereichs an vegetationsarmen Stellen vereinzelt nachgewiesen.
Anguis fragilis	Blindschleiche	* / * besonders geschützt	Die Art ist in allen Bereichen mit Verstecken und Gehölzbesattung zu erwarten.
Coronella austriaca	Schlingnatter	V / Anh. IV streng geschützt	Nächstes Vorkommen über 4km entfernt. Aufgrund der hohen Eidechsenpopulation, die als Nahrung dienen kann, aber nicht auszuschließen.
Natrix helvetica	Barren-Ringelnatter	3 / * besonders geschützt	Kann im Geltungsbereich aufgrund fehlender Gewässer nahezu ausgeschlossen werden.
	nachgewiesen	Präsenz möglich	auszuschließen

Tabelle 3 Registrierte und lt. Artenfinder potenziell vertretene Reptilienarten (Quelle: Wilhelmi et al 2021, S. 17)

Mauer-, Zauneidechse und Schlingnatter sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt und damit streng geschützt. Die beiden Eidechsenarten sind in Rheinland-Pfalz ungefährdet, die Schlingnatter gilt als Vorwarnart.

Blindschleiche und Barren-Ringelnatter sind auf nationaler Ebene nach der BArtSchVO besonders geschützt. Der Erhaltungszustand gilt als günstig.

Aus der Gruppe der FFH-Arten konnten die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen werden.

Die Sichtungsbereiche sowie ein Hotspot des Vorkommens beider Eidechsenarten sind in Abbildung dargestellt. Anhand der Lage der Beobachtungen ist mit einer Verteilung der Zauneidechse auf der gesamten Fläche zu rechnen. Bei den Begehungen wurden insgesamt 11 weibliche, 6 männliche sowie 13 subadulte und juvenile Tiere gezählt. Durch die hohe Vegetation waren die Aufnahmebedingungen erschwert; bei Anwendung gängiger Multiplikationsfaktoren (für Zauneidechsen bis Faktor 16 der Maximalsichtung, vgl. LAUFER a.a.O.) kann der Bestand deutlich über 100 Individuen liegen. Eine hinreichend verlässliche Schätzung der Populationen ist bei überwiegend kryptisch lebenden Arten allerdings kaum möglich.

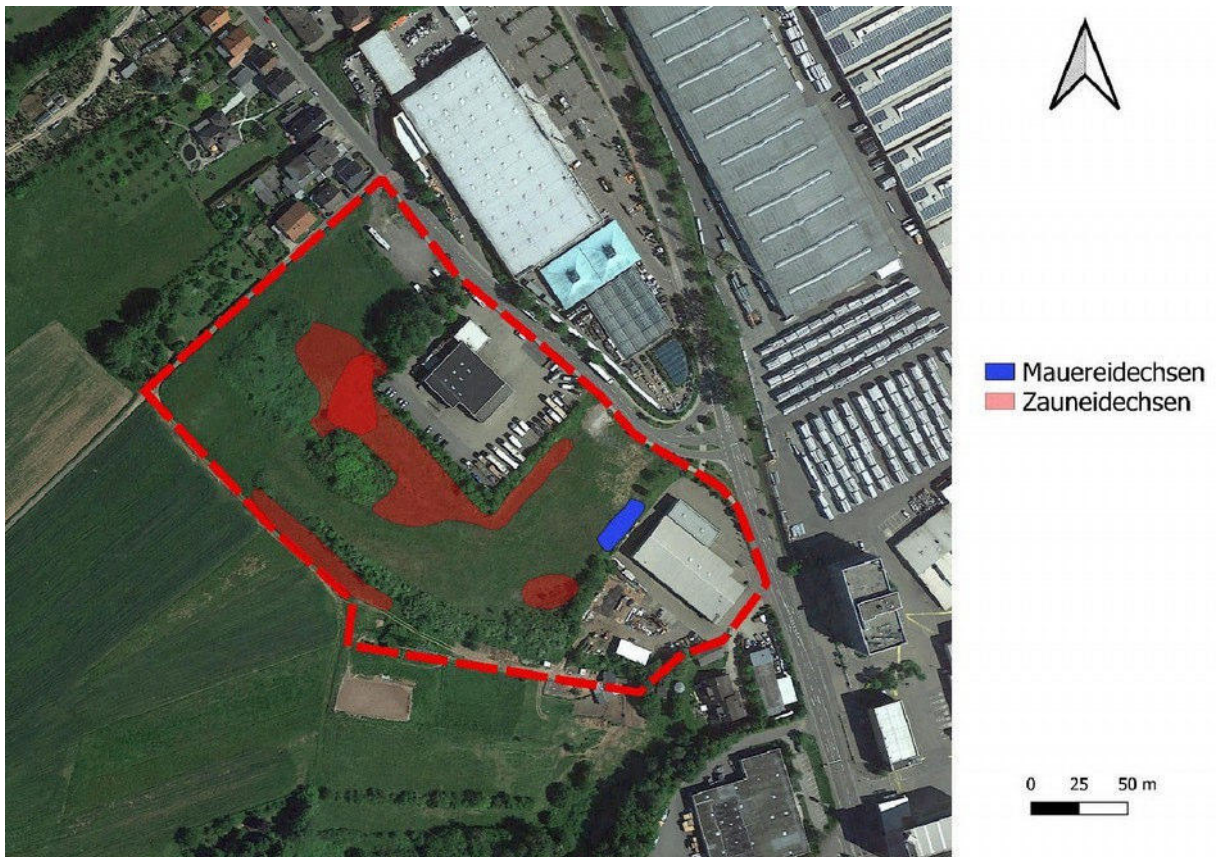


Abbildung 23 Nachweise der Zaun- und Mauereidechsen. In deckendem Rot ist ein Hotspot der Zauneidechsen mit mindestens sieben Tieren markiert. (Quelle: Wilhelmi et al 2021, S. 18)

Begleitbeobachtungen:

Im Unterwuchs des nördlichen Zitterpappelbestands kommt die besonders geschützte Frühlings-Schlüsselblume (*Primula veris*) in größerer Anzahl vor. Weitere besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht registriert.

Schon die Potentialabschätzung hat auf die Präsenz hügelbauender Ameisen hingewiesen. Sehr wahrscheinlich handelt es sich um eine Art aus der Gattung *Formica*.

Alle Arten der Gattung *Formica* sind nach BArtSchVO besonders geschützt.

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

2.1.5 Landschaft / Erholung, Mensch

Das Plangebiet wird vom nördlich vorbeiführenden Pirmasenser Weg als wenig attraktiver Bereich aus LKW-Werkstatt und unattraktiver, teilweise vegetationsfreier und ungestalteter Brachfläche wahrgenommen. Spazierwege oder Freizeitgrundstücke sind nicht vorhanden. Eine besondere ästhetische oder Erholungsrelevanz ist nicht gegeben.

Eine Geräuschvorbelastung ergibt sich aus den gewerblichen Nutzungen im Gebiet selbst, den umliegenden Gewerbenutzungen und dem Fahrzeugverkehr auf Zweibrücker Straße und Pirmasenser Weg.

Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für die Schutzgüter Erholung/Landschaftsbild und Mensch wird als gering - fehlend bewertet.

2.1.6 Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet befindet 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
Tiere und Pflanzen: Beseitigung	<u>Boden:</u> Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust aus Substrat, Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung <u>Klima:</u> Verlust von klimatisch ausgleichenden Strukturen, Verlust von CO ₂ bindenden Strukturen <u>Mensch/Landschaftsbild/Erholung:</u> in geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfeldes bzw. von Objekten zur Naturerfahrung
Boden, Wasser: Versiegelung, Schadstoffeinträge und Verschmutzungsgefahr des Grundwassers, Beeinflussung des Grundwasserspiegels und Erhöhung des Oberflächenabflusses	<u>Boden:</u> Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes, Gefahr der Verschmutzung von Böden <u>Tiere u. Pflanzen:</u> Verlust von Lebensraum, Substratverlust, Veränderung der Standortbedingungen, Schadstoffdeposition, Verlust von wechsellässigen Flächen <u>Wasser:</u> Verlust der Wasserrückhaltefunktion, mögliche Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser <u>Klima:</u> Verlust eines Temperatur- u. Feuchte ausgleichend wirkenden Stoffes in unbebauten und unversiegelten Bereichen, Auswirkungen auf mikro- u. lokalklimatischer Ebene <u>Mensch/Landschaftsbild/Erholung:</u> Substratverlust, Veränderung des Landschaftsbildes durch geänderte Grundwasserhältnisse (hier geringe Wirkung)
Klima: Veränderung der mikro- u. lokalklimatischen Verhältnisse	<u>Boden:</u> lokale Veränderung des Bodenwasserregimes, Veränderung der Bodentemperaturen, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen <u>Tiere u. Pflanzen:</u> Artenverschiebungen durch Anpassung an veränderte Bedingungen <u>Wasser:</u> Änderungen von Abfluss- u. Grundwasserneubildungsverhältnissen <u>Mensch/Landschaftsbild/Erholung:</u> stärkere Belastungen durch höhere Klimareize
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	<u>Tiere- u. Pflanzen:</u> Veränderung von Standortbedingungen, Habitatverluste <u>Mensch:</u> Veränderung des Landschaftsbildes und der Naherholungsbedingungen (struktureiche Landschaft), (hier gering)
Mensch: menschliches Wirken	<u>Boden:</u> Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste <u>Tiere u. Pflanzen:</u> Regulation, Vernichtung, Veränderung von Flora und Fauna <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 Kapitel 2.3.2 mit behandelt und deshalb in diesem Kapitel nicht weiter vertieft.

Abrissarbeiten 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 ist

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Baumaßnahmen, der entstehenden Anlagen und deren Betriebes 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

Folgende negativen Auswirkungen sind zu erwarten:

- Neuversiegelung durch Flächenbefestigung und Straßenausbau (ca. 1,3 ha);
- nachteilige Veränderung der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, Biotisches Ertragspotenzial).

in Kapitel 2.3.2.4 zeigt die Flächenanteile des derzeit vorhandenen Biototypen mit Angabe des Versiegelungsanteils sowie über einen zugeordneten Multiplikator (Wertfaktor) den sich ergebenden aktuellen Biotopwert¹¹.

Mit der gleichen Methodik betrachtet ergibt sich durch die Realisierung des Bebauungsplans der Inhalt von und Tabelle 6.

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich eine rechnerisch mögliche Neuversiegelung bei Umsetzung der Planung von 12.941 m² (ca. 1,3 ha).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind gering, da im Plangebiet großflächig nicht natürliche Rohböden mit deutlich eingeschränkten naturhaushaltlichen Funktionen vorliegen.

2.3.2.2 Wasserpotenzial

Folgende negativen Auswirkungen sind zu erwarten:

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung;
- Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Ein Entwässerungsgutachten liegt vor.¹² Darin wird dargelegt, dass eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen muss. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Mischwasserka-

¹¹ Biotopwertermittlung gemäß Bewertungsrahmen der Stadt Pirmasens

¹² Stadt Pirmasens: Baugebiet F 109 Gewerbegebiet Auf der Brach“ in Pirmasens – Entwässerungskonzept Projekt-Nr. 21-009. - Pirmasens, 25.05.2021

nalisation angeschlossen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist keine Regenwasserbehandlung erforderlich. Es muss jedoch mit geeigneten Maßnahmen zurückgehalten und verwertet oder gedrosselt abgeführt werden.

Die Auswirkungen sind bei Durchführung geeigneter Maßnahmen wenig erheblich.

Die Wirkung auf das Wasserpotential des Gesamtgebietes ist gering.

2.3.2.3 Klimapotenzial und Luftqualität

Folgende negativen Auswirkungen sind zu erwarten:

- Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- 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.

Die Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität sind aufgrund der gegebenen Vorbelastungen von geringer Erheblichkeit.

2.3.2.4 Tiere und Pflanzen – biologische Vielfalt

Flora:

Die Realisierung des Bebauungsplanes bewirkt Verluste an ruderal geprägten jungen Biototypen des Offenlandes sowie von Kleinstrukturen und jungen Gehölzen.

Tabelle 3 und Tabelle 4 zeigen die Flächenanteile der derzeit vorhandenen Biototypen mit Angabe des Versiegelungsanteils sowie über einen zugeordneten Multiplikator (Wertfaktor) den sich ergebenden aktuellen Biotopwert¹³.

Mit der gleichen Methodik betrachtet ergibt sich durch die Realisierung des Bebauungsplans der Inhalt von und .

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

¹³ Biotopwertermittlung gemäß Bewertungsrahmen der Stadt Pirmasens

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m ²]	davon versiegelt [m ²]	Wertfaktor	Biotopwert
AT0 Schlagflur Kahlschlag	434		0,8	347
HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	7.730	6.184	0,2	1.546
HT2 Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad	544	217	0,2	109
VB0 Wirtschaftsweg	3.169	1.585	0,2	634
HN0 Gebäude Mauerwerk Ruine	3.056	3.056	0	0
HW0 Siedlungs- Industrie und Verkehrsbrache	1.173	587	0	0
LB0 Hochstaudenflur flächenhaft	5.694		1,2	6.832
ED0 Magergrünland	12.748		1,2	15.298
EE0 Grünlandbrache	1.266		1,2	1.519
HM4 Trittrasen	2.319		0,6	1.391
LB3 Neophytenflur	125		0,6	75
BB0 Gebüsch Strauchgruppe	4.270		1,4	5.978
HF2 Deponie Aufschüttung	742		0,2	148
KB1 Ruderaler trockener (frischer) Saum	1.376		1,2	1.651
Gesamt	44.644	11.628		35.528

Tabelle 4 Flächen- und Versiegelungsbilanz Bestand mit Biotopwertermittlung (Gesamtfläche)

Für bereits bebaute Flächen bzw. Grundstücke, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind, ist eine landespflegerische Kompensation zulässiger Eingriffe nicht (mehr) erforderlich. Die folgende Abbildung und die anschließende Tabelle zeigen die jeweiligen Bereiche sowie die zugehörige Flächenbilanz der zu kompensierenden Eingriffe in den Biotoptypenbestand auf.



Abbildung 24 Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich (Bestand)

Bereich zur Berücksichtigung bei der Eingriff-Ausgleichs-Ermittlung					
Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m ²]	davon versiegelt [m ²]		Wertfaktor	Biotopwert
AT0 Schlagflur Kahlschlag	434			0,8	347
VB0 Wirtschaftsweg	2.155			0,2	431
LB0 Hochstaudenflur flächenhaft	4.859			1,2	5831
ED0 Magergrünland	8.922			1,2	10706
EE0 Grünlandbrache	1.266			0,6	759
HM4 Trittrasen	313			0,6	188
LB3 Neophytenflur	125			0,6	75
BB0 Gebüsch Strauchgruppe	2.088			1,4	2923
HF2 Deponie Aufschüttung	742			0,2	148
KB1 Ruderaler trockener (frischer) Saum	432			1,2	518
Gesamt	21.336	0			21928

Tabelle 5 Flächen- und Versiegelungsbilanz Bestand mit Biotopwertermittlung (Außenbereich)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m ²]	Teilfläche	davon versiegelbar [m ²]	Wertfaktor	Biotopwert
Gewerbliche Baufläche	33.177		26.542	0	0
Gewerbefläche unversiegelt		6.635	0	0,6	3.981
Straßenverkehr	3.773		3.773	0	0
Grünflächen	6.873		0	1,4	9.622
Wirtschaftsweg	821		615	0,1	82
Gesamt	44.644		30.930		13.685

Tabelle 6 Flächen- und Versiegelungsbilanz Bebauungsplan mit Biotopwertermittlung mit Maßnahmennummern der Ausgleichskonzeption (Gesamtfläche)

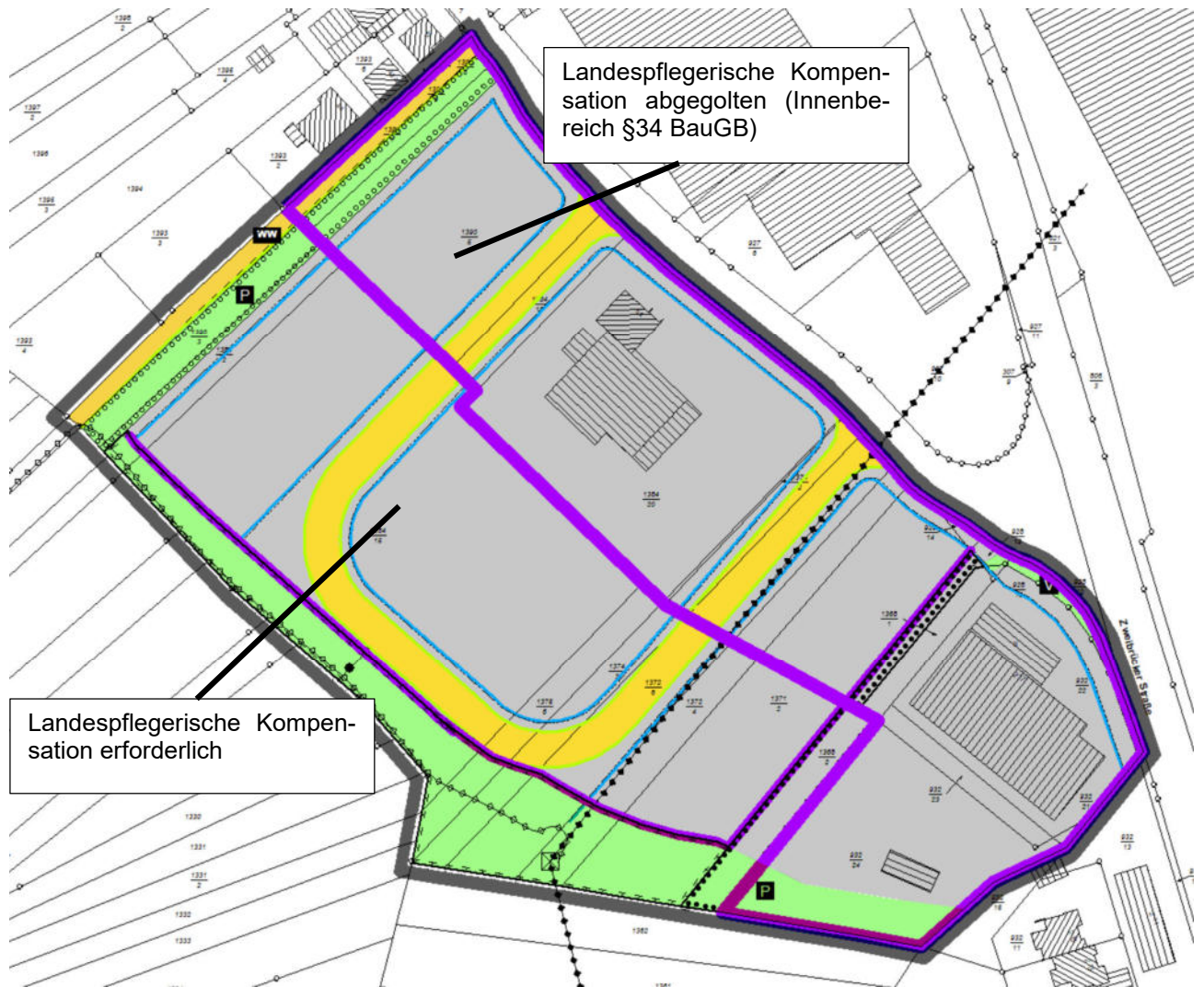


Abbildung 25 Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich (Planung)

Bereich zur Berücksichtigung bei der Eingriff-Ausgleichs-Ermittlung					
Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m ²]	Teilfläche	davon versiegelbar [m ²]	Wertfaktor	Biotopwert
Gewerbefläche (Neuplanung)	13.306		10.645	0	0
Gewerbefläche unversiegelt (Neuplanung) ohne besondere Festsetzung (M1b)		1.815		0,6	1.089
Gewerbefläche unversiegelt (Neuplanung) mit Erhaltungsfestsetzung (M1a)		846		1,4	1.184
Straßenverkehr (Neuplanung)	2.296		2.296	0	0
Grünfläche mit Festsetzungen zum Artenschutz (M3, 4, 5)	4.384			1,4	6.137
Grünfläche zur Gebietseingrünung	902			1	
Wirtschaftsweg	448			0,1	45
Gesamt	21.336		12.941		8.456

Tabelle 7 Flächen- und Versiegelungsbilanz Bebauungsplan mit Biotopwertermittlung mit Maßnahmennummern der Ausgleichskonzeption (Außenbereich)

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich eine rechnerisch mögliche Neuversiegelung bei Umsetzung der Planung von 12.941 m² (ca. 1,3 ha).

Der zu kompensierende Biotopwertverlust beträgt 13.472 Werteinheiten (21.928 – 8.456).

Fauna:

Auf die projektrelevanten geschützten Arten und ihre Lebensstätten können folgende Wirkungen erwartet werden:

Baubedingte Wirkungen

- Temporäre Flächeninanspruchnahme

Durch Erdarbeiten, Rodungen, Baustelleneinrichtung, Baustellenverkehr etc.

- Beeinträchtigung und Verlust von Lebensstätten
- Störung / Verdrängung von Arten
- Gefährdung / Individuenverlust von Arten

- **Verschlechterung der Habitatqualität**

Insbesondere durch temporäre strukturelle Veränderungen auf den beanspruchten Flächen infolge Beseitigung der Vegetation / Rodung von Gehölzen einschließlich dadurch entstehenden Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen (v.a. Temperatur, Luftfeuchte). Weiterhin auch durch diverse Störeinflüsse (Lärm, Bewegungsunruhe, Licht, Erschütterungen) und durch die Gefahr von Schadstoffaustrag v.a. beim Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen (Abgase, Treibstoff, Schmiermittel) im Normalbetrieb und bei Unfällen.

- Beeinträchtigung und Verlust von Lebensstätten
- Störung / Verdrängung von Arten
- Gefährdung / Individuenverlust von Arten (bei Schadstoffaustrag)

- **Barrierewirkung**

Insbesondere für wenig mobile, bodenbewohnende Kleintiere durch Erdarbeiten (Gruben, Auffüllungen), Baubetrieb, Baustelleneinrichtung, Baustellenverkehr, etc.

- Störung / Verdrängung von Arten

- **Fallenwirkung sowie Gefährdung durch stoffliche Einwirkungen**

Gefährdung / Individuenverlust insbesondere von wenig mobilen, bodenbewohnenden Kleintieren durch Erdarbeiten, Baubetrieb, Baustellenverkehr etc. sowie durch Gefahr von Schadstoffaustrag beim Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen (Abgase, Treibstoff, Schmiermittel) im Normalbetrieb und bei Unfällen.

- Gefährdung / Individuenverlust von Arten

Anlagebedingte Wirkungen

- **Dauerhafte Flächeninanspruchnahme**

Durch Gewerbeflächen und Verkehrsflächen sowie Freiflächen ohne bzw. mit geringer Habitateignung.

- dauerhafter Verlust von Lebensstätten
- Verdrängung von Arten
- Gefährdung / Individuenverlust

- **Verschlechterung der Habitatqualität**

Auf der neu überplanten Fläche (einschließlich verbleibender Grünflächen) und auch auf angrenzenden Freiflächen durch dauerhafte strukturelle Veränderungen infolge Versiegelung / Überbauung einschließlich der damit einhergehenden Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen und der Belichtungs- bzw. Beschattungsverhältnisse sowie durch Ersetzen der natürlichen Vegetation.

- Beeinträchtigung und Verlust von Lebensstätten
- Störung / Verdrängung von Arten

- **Barrierewirkung**

Insbesondere für wenig mobile, bodenbewohnende Kleintiere durch Zerschneidung von Lebensräumen durch neue Hindernisse (Gebäude, versiegelte Flächen) und Grünflächen ohne Habitatfunktion.

- Störung / Verdrängung von Arten

- **Fallenwirkung**

Gefährdung / Töten insbesondere von bodenbewohnenden Kleintieren durch Gullies, Schächte etc., von Fledermäusen, Vögeln und Fluginsekten durch Glasfassaden, Fenster, Schornsteine, Freileitungen. • Gefährdung / Individuenverlust von Arten

Betriebsbedingte Wirkungen

- **Verschlechterung der Habitatqualität**

Insbesondere durch erhöhte Nutzungsintensität (Lärm, Bewegungsunruhe, Erschütterungen), durch die Gefahr von Schadstoffaustrag (Abgase, Treibstoff, Schmiermittel), sowie durch Einsatz von Streusalz und Pestiziden.

- Beeinträchtigung und Verlust von Lebensstätten
- Störung / Verdrängung von Arten
- Gefährdung / Individuenverlust von Arten (bei Schadstoffaustrag, Streusalz und Pestizideinsatz)

- **Fallenwirkung sowie Gefährdung durch stoffliche Einwirkungen**

Gefährdung / Individuenverlust von Insekten durch nächtliche Beleuchtung und von Tieren aller Art durch gewerblichen Verkehr und Mitarbeiterverkehr, Bewirtschaftung von Regenrückhaltebecken, Benutzung von Regentonnen, durch Einsatz von Streusalz und Pestiziden sowie durch Gefahr von Schadstoffaustrag (Abgase, Treibstoff, Schmiermittel).

- Gefährdung / Individuenverlust von Arten

Die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial insgesamt sind als erheblich anzusehen.

2.3.2.5 Landschaftsbildpotenzial/Erholung

Folgende negativen Auswirkungen sind zu erwarten:

- irreversibler Verbrauch von Flächen;
- Weitere Veränderung des Landschaftsbilds;

Allerdings ist eine starke Vorbelastung gegeben.

Grüngestalterische Maßnahmen sind am südwestlichen Gebietsrand im Bereich der Böschungsoberkante erforderlich, um die Wirkung auf Blickbeziehungen von Südwesten abzumildern.

Das Schutzgut Erholung/Landschaftsbild/Mensch ist gering empfindlich gegenüber den zu erwartenden Eingriffen.

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).

Zur Beurteilung der zu erwartenden und zulässigen Lärmsituation wurde ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt.¹⁴

Eine besondere Empfindlichkeit besteht bei den unmittelbar nordwestlich angrenzenden Wohnnutzungen am ‚Pirmasenser Weg 40 – 44‘, bei der ‚Zweibrücker Straße 213 und 215‘ und ‚Auf der Kling 10 und 16‘ im südöstlichen Anschluss.

Die Kernergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind:¹⁵

„Die berechneten Emissionskontingente der Gewerbegebietsteilflächen unterschreiten im Tagzeitraum teilweise und im Nachtzeitraum insgesamt die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A), die gemäß DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete anzusetzen sind. Aufgrund der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung ist eine sinnvolle Gliederung der Gewerbegebietsteilflächen im Geltungsbereich mit der Maßgabe, dass jeweils mindestens eine Gewerbegebietsteilfläche auch im Nachtzeitraum nicht eingeschränkt wird, nicht möglich. Deshalb können im vorliegenden Fall keine Teilgebiete mit Emissionskontingenten zugelassen werden, die auch im Nachtzeitraum uneingeschränkten Gewerbegebieten (ohne Emissionsbegrenzung) entsprechen würden.“

Die Geräuschkontingentierung kann im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als Gliederung der Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Verhältnis zu bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebieten im Gemeindegebiet festgesetzt werden.“

¹⁴ FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan F 109 (Stand: 12.07.2023)

¹⁵ Siehe: FIRU Gfl mbH 2023, S.13

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:¹⁶

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.“

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²

Gebiet	$L_{EK,Tag}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK,Nacht}$ [dB(A)/m ²]
GEE1	59	44
GEE2	60	45
GEE3	60	46

„Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:“

Zusatzkontingente in dB(A)

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB(A)
A	20
B	3
C	13
D	20
E	0
F	6

Tabelle 8 Emissionskontingente

¹⁶ Siehe: FIRU GfI mbH 2023, S.13f

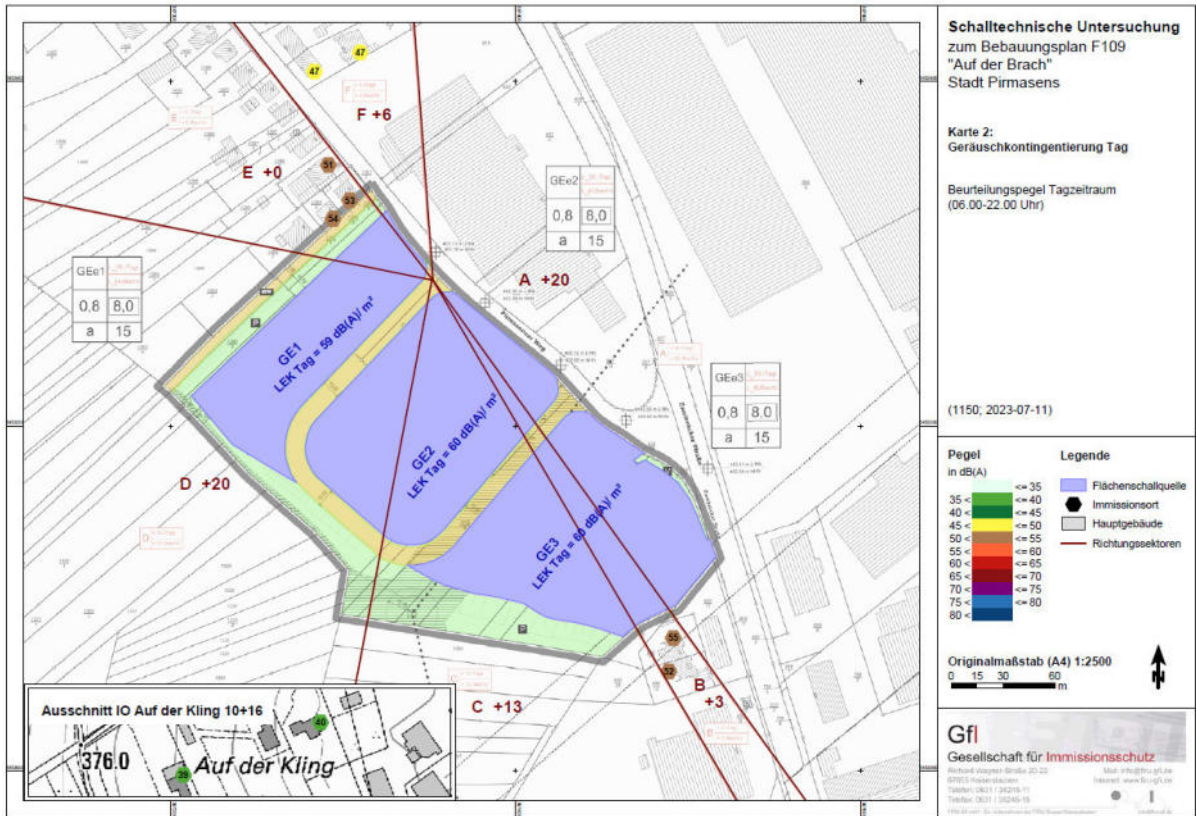


Abbildung 26 Geräuschkontingentierung Tag (FIRU Gfl mbH 2023, S.16)

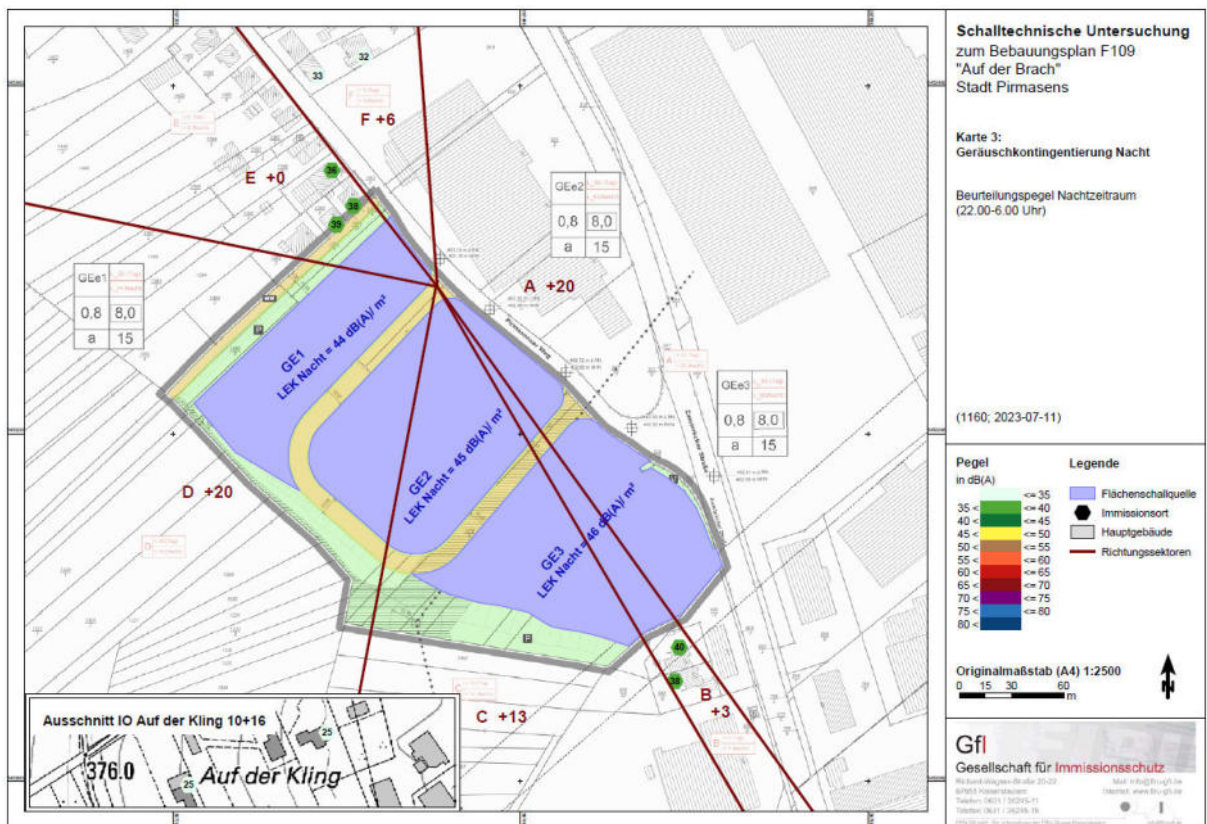


Abbildung 27 Geräuschkontingentierung Nacht (FIRU Gfl mbH 2023, S.17)

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

Vom Vorhaben gehen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Diese stehen in unmittelbarer Wechselbeziehung zum Schutzgut Erholung/Landschaftsbild (siehe Kapitel 2.1.5). Zu nennen sind:

- Dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts und damit Verlust des bisherigen Erlebnisraumes
- 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)

Die unmittelbaren Lärmwirkungen können durch die Berücksichtigung der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens auf ein verträgliches Maß reduziert werden (siehe Kapitel 2.3.3).

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Mensch ist aufgrund der Vorbelastungen und der bestehenden geringen Attraktivität für Aufenthalt und Erholung gering.

2.3.5.2 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die Eingriffserheblichkeit ist gering.

Weitere Auswirkungen sind im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Ein besonderes Unfall- oder Katastrophenrisiko besteht nicht.

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 Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das Plangebiet reiht sich ein in die gewerblich- industriell geprägten Nutzungen entlang der Zweibrücker Straße. Es bildet den Übergang dieses Bereiches zur nach Nordwesten unmittelbar anschließenden wohnbaulich geprägten Ortslage von Fehrbach. Aus diesem Grund ist die Nutzungsintensität des Gebietes so abzustufen, dass keine Kumulierung von wohnunverträglichen Situationen entsteht. Das Gebiet definiert somit die „gewerbliche Wachstumsgrenze“ nach Nordwesten hin.

In näherer Umgebung des Plangebietes sind insgesamt zwei Betriebe ansässig, die der unteren Klasse der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen. Auf Basis der Empfehlungen für Abstände gemäß KAS18 wurde ein Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Abständen zwischen den Betriebsbereichen und benachbarten schutzbedürftigen Gebieten erstellt. In diesem wurden die potentiell in den beiden Betrieben verwendeten Stoffe (die unter die StörfallV fallen) in den relevanten Mengen berücksichtigt. Demnach sind die Abstände zwischen den relevanten Betriebsbereichen und den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Grundlage der KAS 18 ausreichend. Die ermittelten angemessenen Abstände ragen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans F 109 hinein.

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. Allerdings sind lokal- und mikroklimatische Effekte zu erwarten, die durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und Stellflächen abgemildert werden können.

2.3.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Für die bereits bebauten Bereiche sind keine absehbar umweltrelevanten Veränderungen erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass die unbebauten Aufschüttungsflächen eine Sukzession mit Pioniergehölzen, Gras- und trockenen Staudenfluren erfahren würden. Ein Biotopwert für boden- und heckenbrütende Vögel, Insekten und Reptilien wäre dauerhaft gegeben.

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.

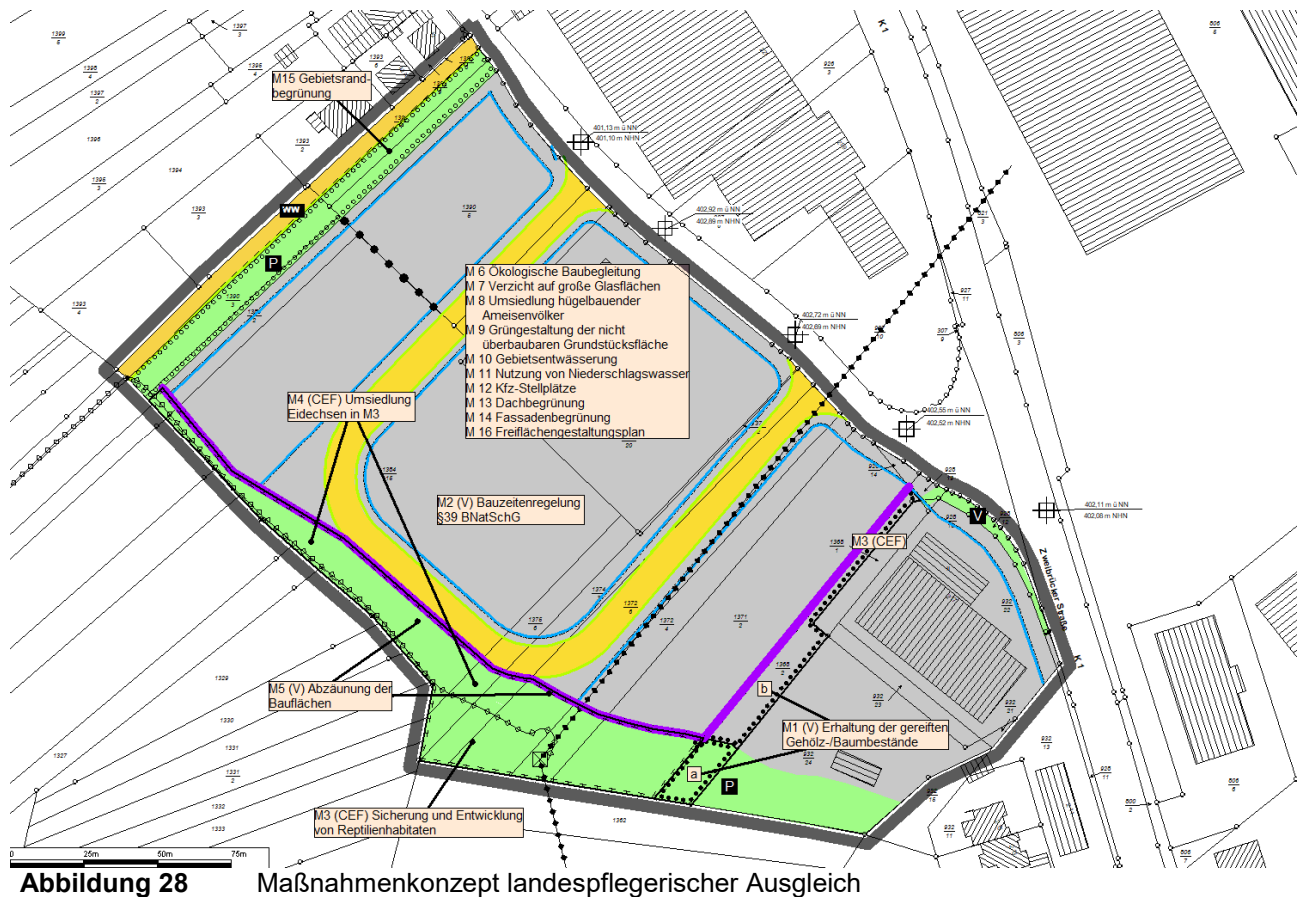


Abbildung 28 Maßnahmenkonzept landespflegerischer Ausgleich

In der tabellarischen Aufarbeitung ist den Einzelkonflikten das jeweils hauptsächlich betroffene Landschaftspotenzial entsprechend des folgenden Abkürzungsschlüssels zugeordnet. Die ausführliche Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in den Kapiteln 2.5.1 und 2.5.2. Zur Quantifizierung von Eingriffswirkungen und Kompensationsmaßnahmen wird „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.¹⁷

Der zu kompensierende Biotopwertverlust beträgt 13.472 Werteinheiten.

¹⁷ Siehe Tabelle 4 und 6 in Kapitel 2.3.2.4



Folgende Kürzel wurden verwendet:

- B = Boden
- W = Wasser
- AB = Arten und Biotope
- K = Klima/Emissionen
- EL = Erholung/Landschaftsbild
- BW = Biotopwert nach Bewertungsrahmen der Stadt Pirmasens
- L = Lärm
- M = Gebietsinterne Maßnahme
- W = Maßnahme mit Schwerpunkt Wasserhaushalt
- Ext = Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches
- CEF = Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Artenschutzes)
- V = Vermeidungsmaßnahme
- E = Empfehlung

Der Eingriff gilt als kompensiert, wenn der Biotopwert des Plangebietes vor Beginn der Planung dem Biotopwert der zulässigen Planungsinhalte zuzüglich der externen Kompensationsmaßnahmen entspricht.

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN		
betreffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betreffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl/ Biotopwert
B	ermittelte anrechenbare Neuversiegelung im Plangebiet damit verbunden: Dauerhafter Totalverlust der Bodenfunktionen	ca. 1,3 ha	M12	Grundsätzlich wird die Erhaltung der Bodenfunktionen im Plangebiet im Bereich der Maßnahmenflächen, der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angestrebt. PKW-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.	1,3 ha
			Ext1	<u>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</u> Entwicklung eines standortangepassten gehölzartenreichen Waldbiotops aus heimischen Laubgehölzen mit deutlichem Totholzanteil und nachhaltiger forstliche Nutzung im Fumbachtal (weitere Erläuterung siehe Potential AB und Kapitel 2.5.3.1)	unbek. 1,9 ha
W	Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung aufgrund der Versiegelung für Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Gebäude und Nebenanlagen	ca. 1,3 ha	M10 M11 M12	Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im Plangebiet. Die freiwillige Nutzung anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser oder die Rückhaltung in grundstücksbezogenen Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen ist zulässig und wünschenswert. PKW-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich.	
AB	Laut Bebauungsplan möglicher anrechenbarer Biotopverlust:	21.336 m ² BW 21.928	M1 (V)a,b M2	Maßnahmen des Artenschutzes¹⁸: Erhaltung der gereiften Gehölz-/Baumbestände Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (Vermeidung)	

¹⁸ Ausformulierung und räumliche Verortung siehe Kapitel 2.5.1 und Abbildung 29

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN		
betroffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl/ Biotopwert
			<p>M3</p> <p>M4</p> <p>M5</p> <p>M6</p> <p>M7</p> <p>M8</p>	<p>Sicherung und Entwicklung von Reptilienhabitaten (CEF-Maßnahme)</p> <p>Umsiedlung von Eidechsen (Teil der CEF-Maßnahme)</p> <p>Abzäunung der Bauflächen mit einem Reptilienschutzzaun (Vermeidung)</p> <p>Biologische Baubegleitung als übergeordnete Maßnahme</p> <p>Verzicht auf große Glasflächen oder Applikation abweissender Muster (Empfehlung)</p> <p>Umsiedlung hügelbauender Ameisenvölker (Empfehlung)</p> <p>Maßnahmen der Landespflege im Gebiet¹⁹:</p> 	

¹⁹ Ausformulierung und räumliche Verortung siehe Kapitel 2.5.1 und Abbildung 29

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN																												
betroffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl/ Biotopwert																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Fläche [m²]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Biotop-/Nutzungstyp</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AT0 Schlagflur Kahlschlag</td> <td>434</td> </tr> <tr> <td>VB0 Wirtschaftsweg</td> <td>2.155</td> </tr> <tr> <td>LB0 Hochstaudenflur flächenhaft</td> <td>4.859</td> </tr> <tr> <td>ED0 Magergrünland</td> <td>8.922</td> </tr> <tr> <td>EE0 Grünlandbrache</td> <td>1.266</td> </tr> <tr> <td>HM4 Trittrasen</td> <td>313</td> </tr> <tr> <td>LB3 Neophytenflur</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>BB0 Gebüsch Strauchgruppe</td> <td>2.088</td> </tr> <tr> <td>HF2 Deponie Aufschüttung</td> <td>742</td> </tr> <tr> <td>KB1 Ruderaler trockener (frischer) Saum</td> <td>432</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>21.336</td> </tr> </tbody> </table> <p>Beseitigung von Vegetationsbeständen, Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten, Verlust von Gehölzen, damit verbunden: Vernichtung oder Beeinträchtigung von Habitatstrukturen für Zaun- und Mauereidechse, gebüschbrütenden Vogelarten sowie Kleinsäu- gern, Käfer-, Schmetterlings- und</p>		Fläche [m ²]	Biotop-/Nutzungstyp		AT0 Schlagflur Kahlschlag	434	VB0 Wirtschaftsweg	2.155	LB0 Hochstaudenflur flächenhaft	4.859	ED0 Magergrünland	8.922	EE0 Grünlandbrache	1.266	HM4 Trittrasen	313	LB3 Neophytenflur	125	BB0 Gebüsch Strauchgruppe	2.088	HF2 Deponie Aufschüttung	742	KB1 Ruderaler trockener (frischer) Saum	432	Gesamt	21.336		M9	Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflä- chen	<p>----- Gesamt BW 8.456</p> <p>BW -13.472</p> <p>Der durch die vorbenannten Maßnahmen und Flächen- widmungen erbrachte bzw. verbleibende Biotopwert (BW) beträgt 8.456 Wertpunkte (vgl.)</p> <p>Es verbleibt ein Defizit von 13.472 Wertpunkten (21.928-8.456)</p> <p><u>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</u> Zu kompensieren ist der im Gebiet nicht ausgleichbare ver- bleibende Biotopwert von 13.472 Wertpunkten.</p> <p>Diese Kompensation wird durch die Durchführung von Maßnahmen in städtischen Waldflächen erbracht.</p> <p>Bei einer aktiven Umwandlung von Nadelwald (Biotopwert 0,9) durch forstökologische Maßnahmen in einen Laub- Mischwald (Biotopwert 1,6) ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 1,9 ha (19.246 m²).</p>
	Fläche [m ²]																														
Biotop-/Nutzungstyp																															
AT0 Schlagflur Kahlschlag	434																														
VB0 Wirtschaftsweg	2.155																														
LB0 Hochstaudenflur flächenhaft	4.859																														
ED0 Magergrünland	8.922																														
EE0 Grünlandbrache	1.266																														
HM4 Trittrasen	313																														
LB3 Neophytenflur	125																														
BB0 Gebüsch Strauchgruppe	2.088																														
HF2 Deponie Aufschüttung	742																														
KB1 Ruderaler trockener (frischer) Saum	432																														
Gesamt	21.336																														
			M13	Dachbegrünung																											
			M14	Fassadenbegrünung																											
			M15	Gebietsrandbegrünung																											
					BW 13.472																										

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN		
betreffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betreffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl/ Biotopwert
	<p>Insektenarten sowie andere Organismengruppen von mageren Grün- und Sukzessionsflächen. (siehe hierzu Artenschutzgutachten)</p> <p>Der auszugleichende Biotopwert des Bestandes beträgt 21.928 Wertpunkte (vgl.)</p>		Ext1	<p>Folgende konkrete Maßnahme wird in Abstimmung mit der Forstverwaltung durchgeführt:</p> <p>Entwicklung eines standortangepassten gehölzartenreichen Waldbiotops aus heimischen Laubgehölzen mit deutlichem Totholzanteil und nachhaltiger forstliche Nutzung im Fumbachtal (Flurstücke 6407-6411 Gemarkung Pirmasens). Angestrebte Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung Waldbestand • Entwicklung Lebensraumfunktion für Flora und Fauna • Erosionsschutz • Wasserrückhaltung • Klimatische Ausgleichsfunktion • CO₂-Bindung 	

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN		
betreffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betreffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl/ Biotopwert
				<p>Hierdurch ist eine rechnerisch hergeleitete Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes gegeben.</p>	
K	<p>Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte während des Baubetriebes;</p> <p>Negative Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Bedingungen durch Verlust von Freiflächen;</p> <p>Behinderung des Kalt- und Frischlufttransports;</p>	Alle Bau- und Verkehrsflächen	<p>M9</p> <p>M12</p> <p>M13</p> <p>M14</p>	<p>(siehe Maßnahmen zu B, W, AB)</p> <p>Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>KFZ-Stellplätze mit offenporigen Belägen</p> <p>Dachbegrünung</p> <p>Fassadenbegrünung</p>	

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN		
betroffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl/ Biotopwert
	<p>verstärkte Aufheizung der Luft über den versiegelten Flächen (anlagebedingte Wirkungen);</p> <p>Erhöhte Abgas- und Lärmimmission durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • gewerbliche Produktionsprozesse • PKW-Verkehr • Gebäudeheizungen <p>(betriebsbedingte Wirkungen).</p>			<p>Die Maßnahmen haben das Ziel, temperatenausgleichend und luftreinigend zu wirken.</p> <p>Durch die Einhaltung festgelegter Lärmkontingente auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wird die Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzungen auf ein unbedenkliches Maß festgelegt.</p> <p>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich</p>	
EL	Es bestehen derzeit keine relevanten Funktionen für Erholung und Landschaftsbild	Alle Bau- und Verkehrsflächen	M9, M14 M15	<p>(siehe grüngestalterische Maßnahmen zu AB)</p> <p>Gebietsrandeingrünung zu optischen Abschirmung zu benachbarten Wohngrundstücken</p> <p>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich</p>	

2.5.1 Maßnahmen des Artenschutzes

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dienen dem Schutz der projektspezifisch relevanten geschützten Tierarten. Daneben profitieren davon auch andere Tier- und Pflanzenarten, u.a. die nur „besonders geschützten“ Tierarten im Gebiet (vgl. Tab. 1 des Artenschutzgutachtens), die artenschutzrechtlich nicht projektrelevant sind.

Um Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern müssen die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung konsequent und vollständig durchgeführt werden.

Die Maßnahmen beinhalten v.a. eine Rücksichtnahme auf die Tierwelt durch Ausführung der Baumfällungen, Rodungen und Bauarbeiten außerhalb sensibler Lebensphasen (u.a. Fortpflanzungszeit) und durch eine vorsichtige Baufeldräumung sowie eine Schonung von wertvollen Biotop- und Habitatstrukturen im direkten Umfeld und möglichst auch im Bereich des Vorhabens (u.a. Schutz von Gehölzen).

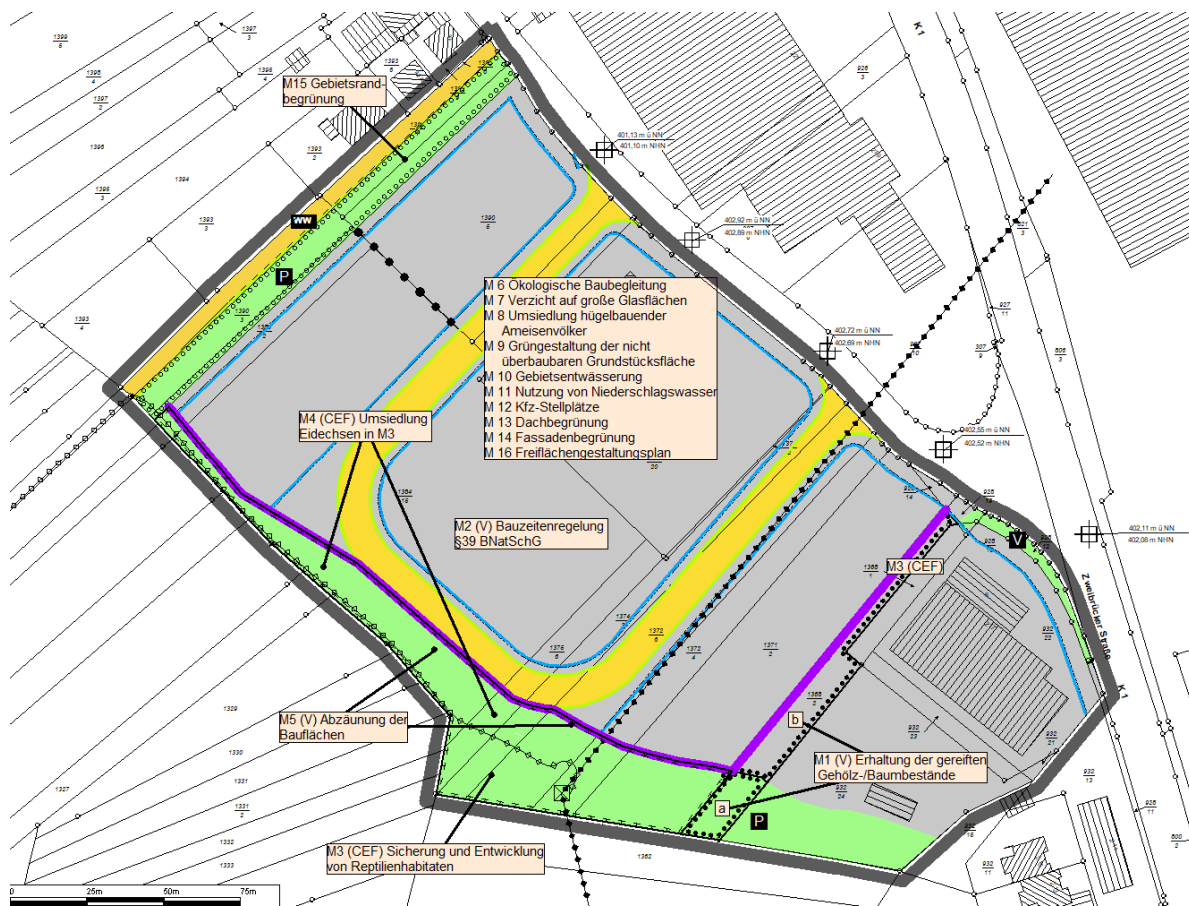


Abbildung 29 Maßnahmenübersicht mit räumlicher Verortung

M1 (V) a, b Erhaltung der gereiften Gehölz-/Baumbestände

Die strukturreicheren Gehölz-/Baumbestände in Flurstück 1368/2 sind als Fortpflanzungsstätte für Brutvögel zu erhalten (Teilfläche a als private Grünfläche, Teilfläche b als nicht überbaubare gewerbliche Baufläche).

Ziel: Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte einer artenreicheren Lebensgemeinschaft, Stützung/Erhalt der Habitatqualität.

Zielgruppen: Brutvögel, darunter Gehölzfreibrüter, z.T. Brutvogelarten des Ökoton Gehölz-Offenland, Reptilien, terrestrische Kleinsäuger

Begünstigte Gruppen: holzbewohnende Käfer, weitere Arthropodengruppen Wirkungshorizont: unmittelbar

M 2 Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (Vermeidung)

Die Baufeldvorbereitung, die den Oberbodenabtrag, die Entfernung von Gehölzen oder von Nistplatz-geeigneten Gebäuden, Bäumen und Sonderstrukturen, wie Reisig- und Totholzhaufen umfasst, darf nur in den durch § 39 BNatSchG bestimmten Zeiten (vom 1. Oktober bis 28/29 Februar) erfolgen.

In Abschnitten, in denen mit überwinternden Reptilien zu rechnen ist, erfolgt die Rodung ohne Entfernung der Wurzelstöcke. Diese sind erst mit Beginn der Aktivitätsperiode und vor der Eiablage zu roden – Zeitraum etwa März bis Ende April.

Ziel: Tötungsvermeidung von Individuen einschließlich ihrer Entwicklungsformen.

Zielgruppe: Brutvögel, Reptilien

Begünstigte Gruppen: keine Nennung

Wirkungshorizont: Unmittelbar

M 3 Sicherung und Entwicklung von Reptilienhabitaten (CEF-Maßnahme)²⁰

Die baulich nicht nutzbaren Böschungsflächen, die den Geltungsbereich nach Süden hin abgrenzen sind als Lebensraum für Zaun- und Mauereidechsen zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Sukzessions- und Gehölzflächen sind hierbei in ihrem Zustand zu erhalten. Es ist darauf zu achten, dass im Zuge der Baufeldvorbereitungen keine Übererdung oder Verfüllung der Böschungsflächen erfolgt. Ein Pflanzen oder Entfernen von Gehölzen ist nicht erforderlich.

Die Flächen sind nach Abschluss der Errichtung und Inbetriebnahme des 110 KV-Mastes der Pfalzwerke vor Befahren zu sichern. Der Zugang der Pfalzwerke zur Unterhaltung der Anlagen und Leitung ist zulässig, sollte aber schonend erfolgen. Die erforderlichen Arbeiten zur Leitungsfreihaltung sind nach wie vor zulässig, sollten aber im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Zur Gewährleistung der Biotopfunktion werden in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung mindestens ein Jahr vor Beginn der Erdbewegungen/Baumaßnahmen entsprechende Habitatrequisiten ergänzt. Geeignet für die Zauneidechse sind:

²⁰ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dienen als sogenannte „CEF-Maßnahmen“ (Continuous ecological functionality-Measures, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, vgl. EU-KOMMISSION 2007) zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Lebensstätten vor Ort und müssen artspezifisch zugeschnitten sein.

Solche Maßnahmen beinhalten z.B. eine Erweiterung oder Verbesserung bestehender Lebensstätten oder die Anlage neuer Lebensstätten, wobei ein direkter räumlicher Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte bestehen muss. Außerdem müssen die Maßnahmen bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Potenzielle Flächen- oder Funktionsverluste von Habitaten müssen qualitativ und quantitativ so kompensiert werden, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten dauerhaft erhalten bleibt (KIEL, E.-F. 2007: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen. Düsseldorf).

- Liegendes Totholz mit Durchmessern von ≥ 30 cm, teilweise in beginnendem oder fortgeschrittenem Zerfall, so arrangiert und aufgehäuft, dass es von der Wiesenvegetation nicht überschattet wird
- Aufgeschichtetes Reisigholz (Benjeshecken)
- Sandlinsen, 3-5 m² groß und etwa 20 cm tief,
- kleinere Erdaufhäufungen bis 20 cm Höhe
- Rohbodenareale – durch Aufriss der Grasnarbe erzeugte Bereiche, die auch durch Grobschlag-Material (Schotter, Bauschutt u.ä.) ergänzt werden können.
- Kleinere Lesesteinhaufen mit Korngrößen bis 30 cm, wichtig sind größere Lücken
- die Fläche ist zu prüfen, ob ausreichend Mäuselöcher (1-2/ pro 5 m²) als wichtige Versteck- und Fluchtmöglichkeiten für Reptilien) vorhanden sind; bei geringer Zahl sind solche Verstecke künstlich zu schaffen; z.B. durch schräges, etwa 20 cm tiefes Eintreiben von 5 cm starken Rundhölzern.

Geeignet für die Mauereidechse sind:

- Steinschüttungen ca. 0,5 m tief unter dem gesamten Steinriegel an sonnenexponierter Stelle ins Erdreich integrieren (Winterquartiere) (mindestens 1m tief, 2m breit, 5m lang)
- In ca. 5m breite mit 2m Länge Steinriegel auf mindestens 1m Höhe aufschütten
- Sandlinsen, 3-5 m² groß und etwa 20 cm tief,
- Natürliche Sukzession an der Südseite entfernen, sodass keine Beschattung eintritt, an der Nordseite sind vereinzelte Sträucher zur Thermoregulation an Hitzetagen essenziell.

Für die deutlich kletterfreudigere Mauereidechse kann die Grundfläche des Habitats bei Installation höherer Vertikalstrukturen (alternativ zu Steinriegeln auch Gabionen) auch reduziert werden.

Ziel: Kompensation entfallender Fortpflanzungs- und Lebensstätten

Zielgruppe: Reptilien

Begünstigte Gruppen: Kleinsäuger Wirkungsprognose: etwa ein Jahr

M 4 Umsiedlung von Eidechsen (Teil der CEF-Maßnahme)

Für den Abfang von Mauer- und Zauneidechsen ist, abhängig vom Fangerfolg, eine Aktivitätsperiode von März bis September anzusetzen. Der Ersatzlebensraum nach Maßnahme 3 muss dazu bereitstehen.

Der Fang erfolgt durch Fachpersonal und bedarf der Genehmigung der Oberen Naturschutzbehörde.

Da de facto ein Komplettabfang der Tiere unrealistisch ist, muss in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein Kriterium für das Ende der Umsiedlungsaktion festgelegt werden. Denkbar sind die Anzahl von Tieren im geeigneten Geschlechter- und Altersverhältnis oder eine sichtungsfreie Periode während einer festgesetzten Anzahl von Tagen oder Erfassungsstunden.

M 5: Abzäunung der Bauflächen mit einem Reptilienschutzzaun (Vermeidung)

Zielarten: Zauneidechse, Mauereidechse

Der Geltungsbereich bleibt auch während der Bauphase für Reptilien durchaus attraktiv und Einwanderungen hauptsächlich aus Süden über die Böschung sind wahrscheinlich.

Das Baufeld ist daher mit einem einseitig überwindungssicheren Reptilienzaun abzugrenzen. Bauflächenseitig sollten Übersteighilfen angeboten werden (Erdhäufchen bis zur Zaunoberkante), um verbliebenen Individuen das Verlassen des Baufelds zu erleichtern. Der zielführende Aufbau eines solchen Schutzzauns ist einem Fachunternehmen zu übertragen. Die Funktion des Zaunes sollte für ca. 5 Jahre nach Errichtung gewährleistet werden.

Ziel: Vermeidung des Tötungsstatbestands Zielgruppe: Reptilien.

M 6 Ökologische Baubegleitung als übergeordnete Maßnahme

Der vorgestellte Maßnahmenkatalog zielt auf den größtmöglichen Erhalt bestehender Strukturen und den Schutz von Organismen ab. Dies erfordert einen z.T. flexiblen Umgang mit artenschutzfachlich zielführenden Maßnahmen und Zwangspunkten der bautechnischen Ausführung. Die ökologische Baubegleitung gewährleistet Beratung und ad hoc-Intervention zur Problemlösung.

Ziel: Ausführung aller Maßnahmen in fachlich korrekter Weise, ad-hoc Interventionen im Bedarfsfall.

Zielgruppe: alle betroffenen Arten

Begünstigte Gruppen: keine Nennung

Wirkungshorizont: Unmittelbar im Zuge der Bauphasen

Empfehlung M 7: Verzicht auf große Glasflächen oder Applikation abweisender Muster

An Betriebsgebäuden, Bürohäusern und Ausstellungspavillons/Showrooms soll in erster Linie über bauliche Festsetzungen das Maß verglasteter Fronten beschränkt werden.

Zusammenhängende Glasflächen größer 6 m² sind mit „vogelfreundlichen“ Mustern zu versehen. Entscheidend ist, dass die Musterelemente etwa 10 cm Abstand haben. Hinweise und Anregungen bieten z.B. die Broschüren des BUND.

Ziel: Tötungsvermeidung

Zielgruppe: Vögel Wirkungshorizont: Unmittelbar

Empfehlung M 8: Umsiedlung hügelbauender Ameisenvölker

Die hügelbauenden Ameisenvölker zählen zurzeit nicht zu den Fokusartengruppen des Fachbeitrags Artenschutz. Aufgrund ihres besonderen Schutzstatus und ihrer hohen Bedeutung im Naturhaushalt sollte im Vorfeld der Baufeld-Vorbereitung ihre Präsenz noch einmal verifiziert werden (vgl. M 6) und ggf. eine Umsiedlung durch Fachkräfte der Arbeitsgemeinschaft Ameisenschutz Rheinland-Pfalz durchgeführt werden.

Ziel: Tötungsvermeidung

Zielgruppe: besonders geschützte Ameisenvölker

Wirkungshorizont: Unmittelbar

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

M 9 Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den Grundstücken sind nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

Als Mindestbegrünung sind je angefangene 250 qm versiegelte Fläche ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung und ein standortheimischer Großstrauch (alternativ zwei standortheimische Sträucher bis 2 m Höhe) anzupflanzen. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen. Die verbleibende offene Fläche ist als naturnahe Wiese mit Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern vorzunehmen und extensiv zu pflegen. Die maßgebliche Versiegelung ergibt sich aus der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO.

Bei Grundstücken, die Böschungen enthalten, ist die Bepflanzung mit Gehölzen gemäß der oben genannten Regelung bevorzugt in diesem Bereich anzuwenden. Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

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 in Kapitel 3.3 beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Begründung: Verringerung des Aufheizungseffektes, Schaffung Teillebensraum für siedlungsaffine Tierarten, gestalterisch – ästhetische Wirkung.

M 10 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Hierbei wird sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht unkontrolliert über die Böschungflächen abläuft,

Begründung: Ausgleich des Wasserhaushaltes.

M 11 Nutzung von Niederschlagswasser

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

Begründung: Ressourcenschonung durch Verringerung des Trinkwasserbezugs.

M 12 Kfz-Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zu-/Abfahrten sind – soweit wasserwirtschaftliche Belange / andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) auszuführen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

Begründung: Verringerung des Aufheizungseffektes, Förderung der Grundwasserneubildung.

M 13 Dachbegrünung

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Dachneigung sind ab einer Fläche von 20 m² dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus klimaangepasstem, vorzugsweise heimischem Pflanz- und Saatgut (Sedumsprossen sowie mindestens 20% Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern) mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.
- (2) Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Die aufgrund ihrer Stellfläche und Verankerung nicht begrünbaren Dachflächen dürfen jedoch zusammen mit anderen nicht begrünbaren Bereichen (Belichtungsflächen, Dachein- und -aufbauten, nutzbaren Dachterrassen etc.) nicht mehr als 30% der Dachfläche betragen.
- (3) 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. Falls solche schwerwiegenden Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen standortheimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 4) wird empfohlen.

Begründung: Verringerung des Aufheizungseffektes, Schaffung Teillebensraum für xerotherme Tier- und Pflanzenarten.

M 14 Fassadenbegrünung

- (1) Fenster-, tor- und türlose Fassadenabschnitte sind ab einer Länge von 8,00 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (siehe Pflanzliste) zu begrünen. Je nach Art sind ggf. zusätzliche Rankhilfen /Ranksysteme zu verwenden. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
- (2) Ausnahmen können zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien zugelassen werden. An Fassaden zur Energiegewinnung kann ausnahmsweise auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden.

Begründung: Verringerung des Aufheizungseffektes, Schaffung Teillebensraum für angepasste Tierarten, gestalterisch – ästhetische Wirkung.

M 15 Gebietsrandbegrünung

Entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze wird eine 10m breite, dichte Baum-Strauchhecke angelegt. Sie dient zur gestalterischen Abgrenzung des Gebietes zur Wohnlage Fehrbach.

M 16 Allgemeine Freiflächengestaltung (Empfehlung)

Jedem Bauantrag sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigefügt werden. Dieser ist insbesondere darauf hin zu prüfen, dass die aus Sicht des Artenschutzes erforderlichen Schutzbedarfe und Maßnahmen eingehalten werden.

2.5.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des im Geltungsbereich nicht ausgleich- oder ersetzbaren Eingriffes in den Naturhaushalt ist die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen im Stadtwald erfolgen. Hierzu wird die von den Landesforsten Rheinland-Pfalz erstellte Forsteinrichtung mit Stand 2017 herangezogen. Darin sind Waldflächen im städtischen Besitz, in denen ökologische Defizite bestehen und in denen eine ökologische Aufwertung angebracht ist.

Die Bemessung des Kompensationsbedarfes erfolgt hier ebenfalls unter Anwendung des Pirmasenser Bewertungsrahmens.

2.5.3.1 Externe Kompensationsfläche Fumbach

Lage/Situation:

Diese Kompensationsfläche befindet sich im östlichen Stadtgebiet in der Bachaue des Fumbaches.

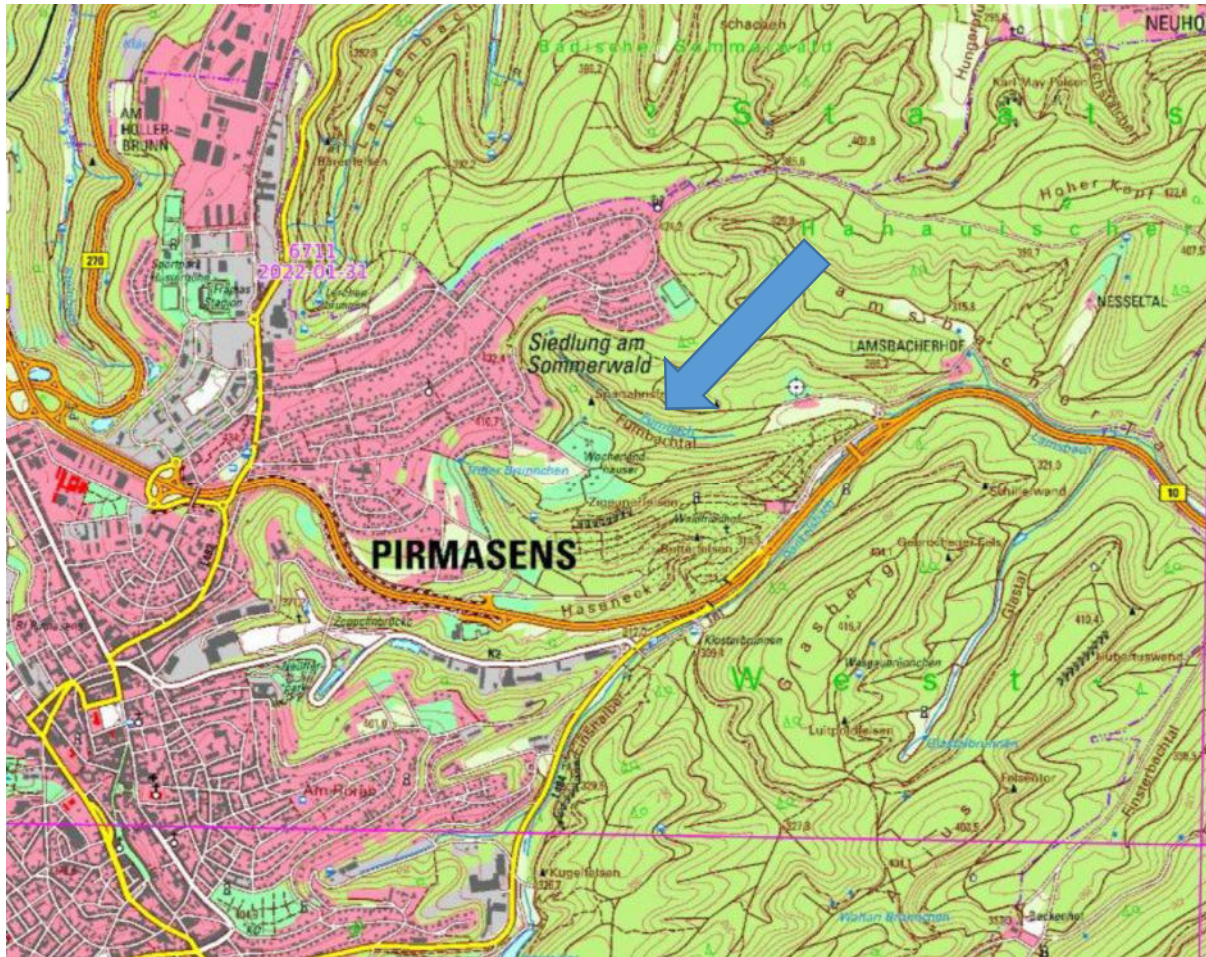


Abbildung 30 Lage Ersatzfläche Fumbach

Die Fläche liegt im ‚Naturpark Pfälzerwald‘. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald und Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) dargestellt. Diese überlagert die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 (2) 10 BauGB dargestellt.

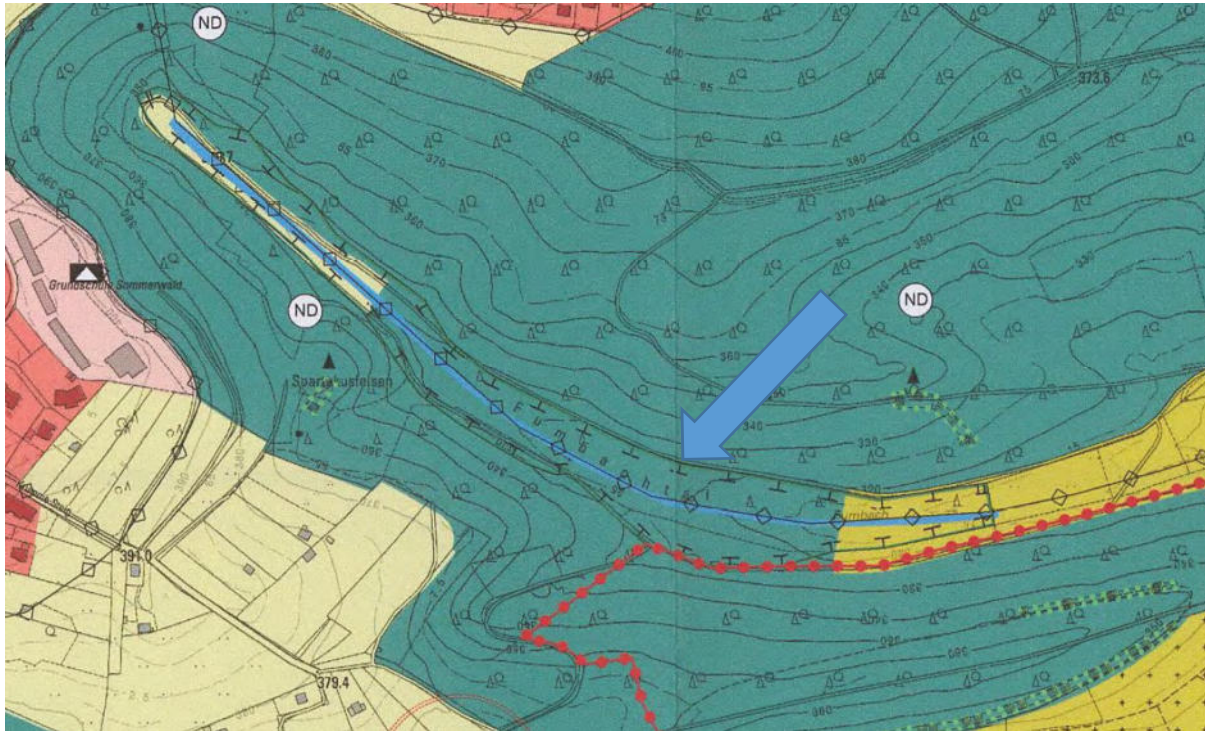


Abbildung 31 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Pirmasens

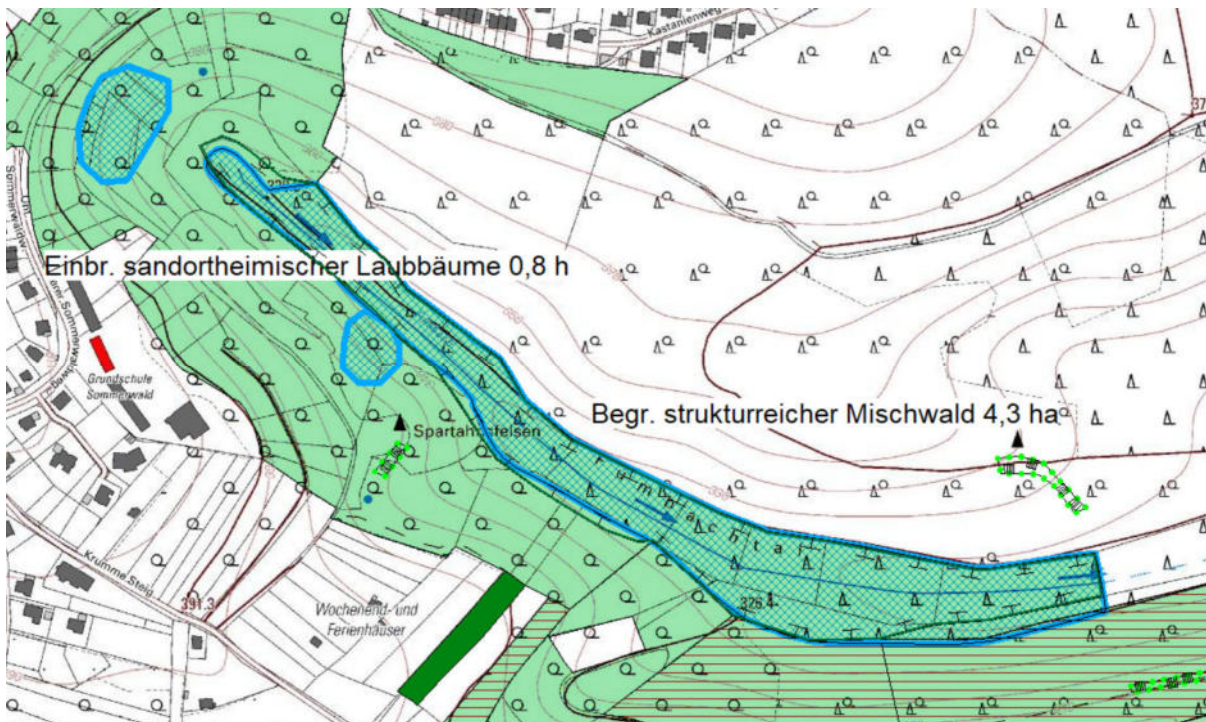


Abbildung 32 Forsteinrichtung Bereich Fumbach

Es handelt sich um Waldflächen in städtischem Eigentum in der Bachaue des Fumbaches. Der Gehölzbestand besteht überwiegend aus ca. 40 Jahre alten Fichten. Diese Bestockung entspricht nicht der natürlichen Standortvegetation.

Der Fumbach ist derzeit in eine deutlich eingetieft, überdimensionierte Betonrinne gefasst.



Erste forstliche Maßnahmen zum Umbau des Waldbestandes durch horstweise Unterpflanzungen standortangepasster Laubgehölze sind erfolgt.



HPNV: Stieleichen-Hainbuchenwald auf silikatischen sehr frischen Standorten.

Flurstücke:

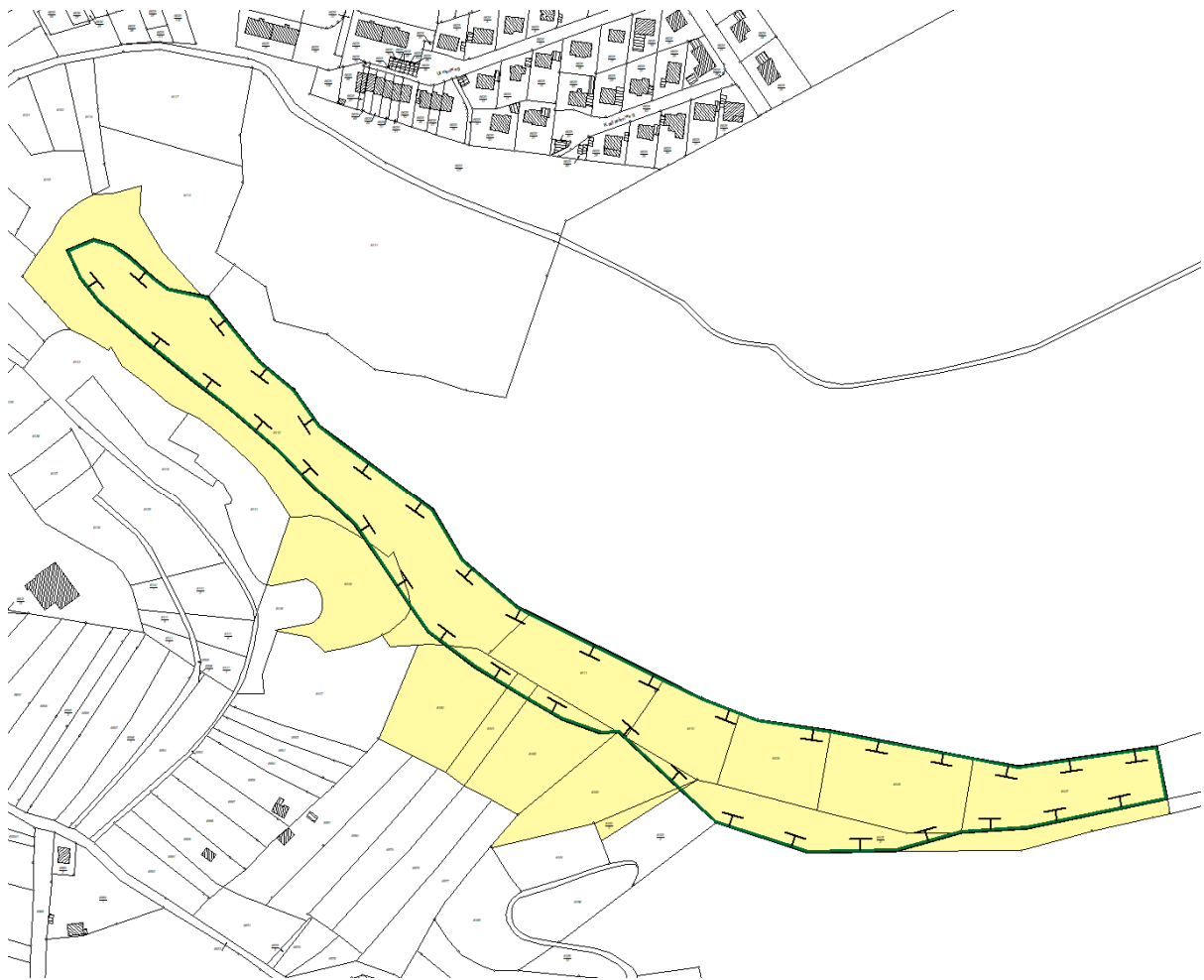


Abbildung 33 Flurstücksübersicht Kompensationsfläche gesamt Fumbach mit Darstellung §5(2)10 nach FNP Pirmasens

Gemarkungs...	Z... 1	N 2	Orts...	Lagebezeichnung	Fläche [qm] CAIGOS	EigAnz	EigText 1
Pirmasens	6402	2	Pirmasens	In der Fumbach	5550.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6407		Pirmasens	In der Fumbach	5790.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6408		Pirmasens	In der Fumbach	5620.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6409		Pirmasens	In der Fumbach	3480.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6410		Pirmasens	In der Fumbach	3240.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6411		Pirmasens	In der Fumbach	4530.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6412		Pirmasens	In der Fumbach	25320.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6445		Pirmasens	In der Fumbach	5490.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6450		Pirmasens	In der Fumbach	4830.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6451		Pirmasens	In der Fumbach	1330.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6452		Pirmasens	In der Fumbach	4460.00	1	Stadt Pirmasens
Pirmasens	6453		Pirmasens	In der Fumbach	4290.00	1	Stadt Pirmasens
					74300,00		

Größe/Flächenanteil: 44.580 m²

Zustand – kennzeichnende Gehölzarten:

Biotoptyp überwiegend AJ1 Fichtenwald.

Im Unterwuchs und einzelnen aufgelichteten Bereichen finden sich Laubgehölze aus Naturverjüngung. (Hainbuche, Bergahorn, Rotbuche, Zitterpappel, Hasel, gemeiner Schneeball, Brombeere ...). Dies weist auf das natürliche Standortpotenzial der Flächen hin.

Durch horstweise Unterpflanzung von Laubgehölzen (u.a. Ulmenarten, Schwarzerle, Linde) ist eine initiale Umstrukturierung des Bestandes eingeleitet.

Biotopwert Ausgangszustand nach Bewertungsrahmen der Stadt Pirmasens:

4.3 Nadelwald naturfern **0,9 Punkte/m²**

Entwicklungsabsicht nach Forsteinrichtungsplan:

Waldort: Pirmasens Distrikt II Abt. 1d. Das forstliche Waldwirkungsziel wird als „naturnaher Waldaufbau“ bezeichnet. Maßnahme ist die „Begründung eines strukturreichen Laub-Mischwaldes“. Hierzu soll eine Vorausverjüngung des Bestandes auf 4,2 ha erfolgen. Ziel ist es, aktiv das Entstehen eines resilienten Mischwaldbestandes zu fördern.²¹

„Aufbauend auf die Grundsätze der naturnahen Waldbewirtschaftung ist die Überführung in standortsgerechte, laubbaumreiche Mischwälder bis zum Jahr 2030 abzuschließen. In allen reinen Nadelwaldpartien sind auf dem Wege der Vorausverjüngung Buche, Weißtanne und bei günstigen Lichtbedingungen noch viele weitere Baumarten beigemischt...“²²

Entwicklungsabsicht nach Arten- und Biotopschutzüberlegungen:

Entwicklung eines standortangepassten gehölzartenreichen Waldbiotops aus heimischen Laubgehölzen mit deutlichem Totholzanteil und nachhaltiger forstliche Nutzung.

- Stabilisierung Waldbestand
- Entwicklung Lebensraumfunktion für Flora und Fauna
- Erosionsschutz
- Wasserrückhaltung
- Klimatische Ausgleichsfunktion
- CO₂-Bindung

Folgende Maßnahmen sind hierzu erforderlich:

- Zulassen der Naturverjüngung bereits angewachsener Laubbäume
- Vorausverjüngung mit standort- und klimagerechten Baumarten
- Erhaltung abgestorbener Biotopbäume

²¹ Siehe: Landesforsten Rheinland-Pfalz: Grundsatzanweisung Waldverjüngung im Klimawandel Wiederbewaldung, Vorausverjüngung und Jungwaldpflege Teil II: Praktische Umsetzung 1. Wiederbewaldung, Version 1.0 freigegeben 17.02.2020

²² Landesforsten Rheinland-Pfalz S. 11

- Die forstliche Nutzung der Fichten bleibt möglich und erfolgt im Laufe der nächsten 20 Jahre

Biotopwert Zielzustand nach Bewertungsrahmen der Stadt Pirmasens:

4.21 Laub/Mischwald naturnah **1,6 Punkte/m²**

Hiernach ergibt sich ein anrechenbares Aufwertungspotenzial von 0,7 Punkte/m²

19.246 m² x 0,7 Punkte/m² = 13.472 Punkte

Weitere Hinweise:

Die forstliche Betreuung des Bestandes bleibt möglich und ist notwendig, um den Erfolg des „Waldumbaues“ zu sichern.

Die folgende Tabelle zeigt den mathematischen Nachweis der erbrachten Kompensation:

Berechnung externe Kompensation	Biotopwert gemäß Bewertungsrahmen PS	Aufwertungspotenzial zu Waldbiotop	Flächenbedarf [m ²]
Kompensationsbedarf	13.472 Punkte		
Variante Waldaufwertung			
Ziel-Biototyp:			
4.21 Mischwald naturnah	1,6 Punkte		
Umwandlung 4.3 Nadelwald	0,9 Punkte	0,7	19.246

Es ergibt sich, dass nur eine Teilfläche des betrachteten Gesamtareals für die konkrete Kompensation des hier beschriebenen Eingriffes erforderlich ist.

Diese wird in den Flurstücken 6407 - 6411 auf 21.729 m² erbracht.

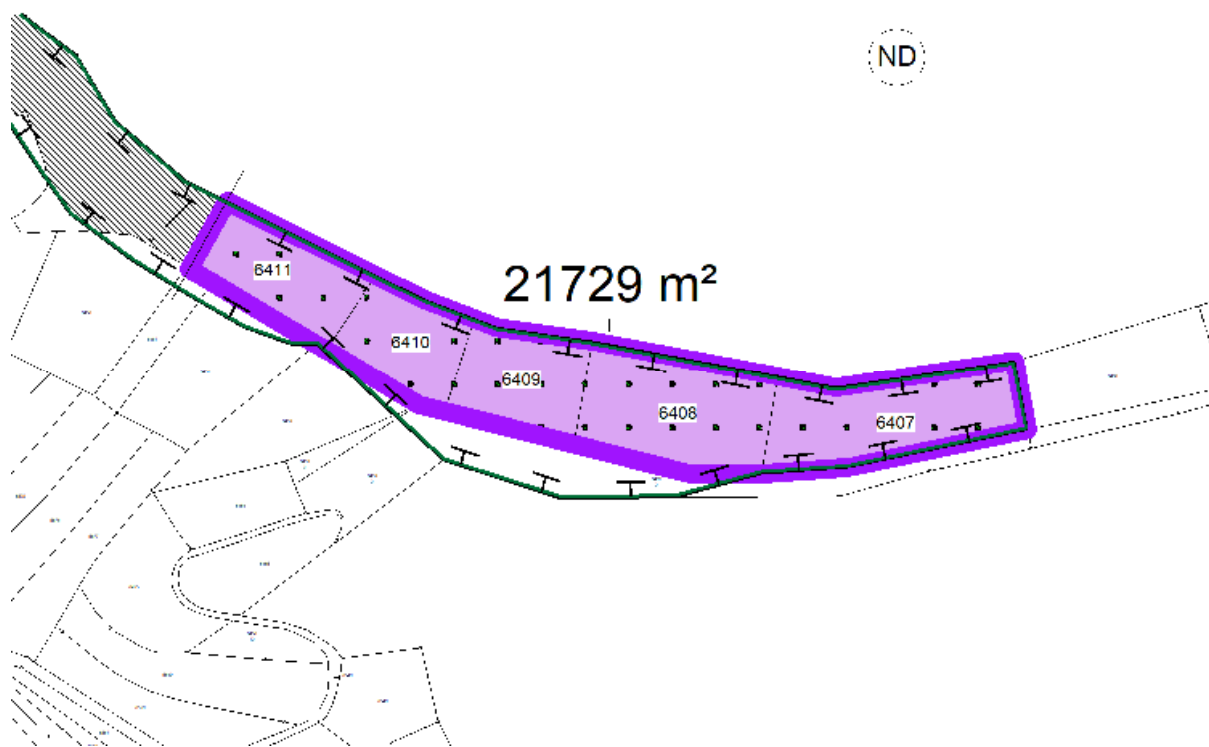


Abbildung 34 Flurstücksübersicht Kompensationsfläche gesamt Fumbach mit Darstellung §5(2)10 nach FNP Pirmasens sowie Größenangabe

Hiermit ist dokumentiert, dass der landespflegerische Ausgleich zu den nicht im Geltungsbereich kompensierbaren Eingriffen vollständig erbracht ist.

2.5.4 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 Verwitterung 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. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. 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.

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

Grundsätzlich andere Planungsalternativen bestehen nicht. Der Standort der vorliegenden Bebauungsplanung ist als Ergebnis umfassender Betrachtungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) zu sehen. Er ist durch erfolgte Einebnungsmaßnahmen unmittelbar für die Arrondierung der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich geeignet und vorgesehen.

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

3.1.1 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.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zur Anwendung.

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.

3.1.2 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.

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat die Aufstellung des Bebauungsplans F 109 ‚Auf der Brach‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Gemarkung Fehrbach beschlossen.

Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Abschluss des Gewerbegebietes entlang der Zweibrücker Straße. Nach Nordwesten schließt sich unmittelbar die Ortslage von Fehrbach an.

Mit dem Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ wird das in Aufstellung befindliche Bebauungsplan P196 „Zweibrücker Straße-West“ arrondiert. Insbesondere für die Fläche des Plangebiets wurden in der Vergangenheit vermehrt Anfragen gestellt. Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz. Für die Weiterentwicklung des Standortes und die damit verbundene Nutzung des Plangebiets ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels Bebauungsplan erforderlich.

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

Inbesondere die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial sind insgesamt erheblich. Die sich ergebenden Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen im Geltungsbereich sowie umfängliche externe Maßnahmen kompensiert werden.

Das Schutzgut Boden ist durch die erfolgten Aufschüttungen deutlich vorbelastet. Gleichwohl sind die Auswirkungen der Planungen erheblich, da im Plangebiet Lebensraum- und Versickerungsfunktion bietet. Die so entstehenden Eingriffe in den Bodenhaushalt werden durch die Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes mit kompensiert.

Ebenfalls erheblich sind die Auswirkungen auf das Wasserpotenzial. Durch die Rückhaltung, Versickerung und (freiwillige) Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet selbst kann die Eingriffserheblichkeit allerdings auf ein wenig erhebliches Maß reduziert werden.

Betroffenheiten des Potenzials Klima/Luft, des Landschaftsbildes und Erholungsfunktion sind gegeben. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht auf Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht.

Zur Kompensation der im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden Aufwertungsmaßnahmen in einem Waldbestand im Fumbachtal durchgeführt.

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

Gfl Gesellschaft für Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. F 109 „Auf der Brach“ in Pirmasens. Bericht-Nr.: P22-016/2.-FIRU Gfl mbh Kaiserslautern, 12. Juli 2023

Dr. Wilhelmi F.K. et al: Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ in der OG Fehrbach, Pirmasens – Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.- Mutterstadt, Stand 4.11.2021

3.3 Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Pflanzen wird empfohlen²³:

Beispiele:

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
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

Bäume, die sich besonders an Verkehrsstraßen eignen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bestimmte Sorten geeignet)
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Acer campestre	Feldahorn

²³ II/67 Garten- und Friedhofsamt, Stand 2020

Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere
Ulmus hollandica `Lobel`	Schmalkronige Stadtulme

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)

Saatgutmischungen

Heimische, regionale Saatgutmischung für Wildblumen

Pflanzen für Fassadenbegrünung

- Rankgehölze, Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
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. Verfahrensdokumentation

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie 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 Aufstellungsbeschluss wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 08.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 17.05.2021 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 18.06.2021 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2023 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.09.2023 dem Entwurfs des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ 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 Entwurf des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 13.10.2023 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 19.11.2023 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22.04.2024 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.04.2024 den Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

V. Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (Stand: Juli 2023)

Anlage 2: Fachbeitrag Artenschutz (Stand: November 2021)

Anlage 3: Vorprüfung Artenschutz (Stand: Mai 2021)

Anlage 4: Entwässerungskonzept (Stand: Juni 2021)