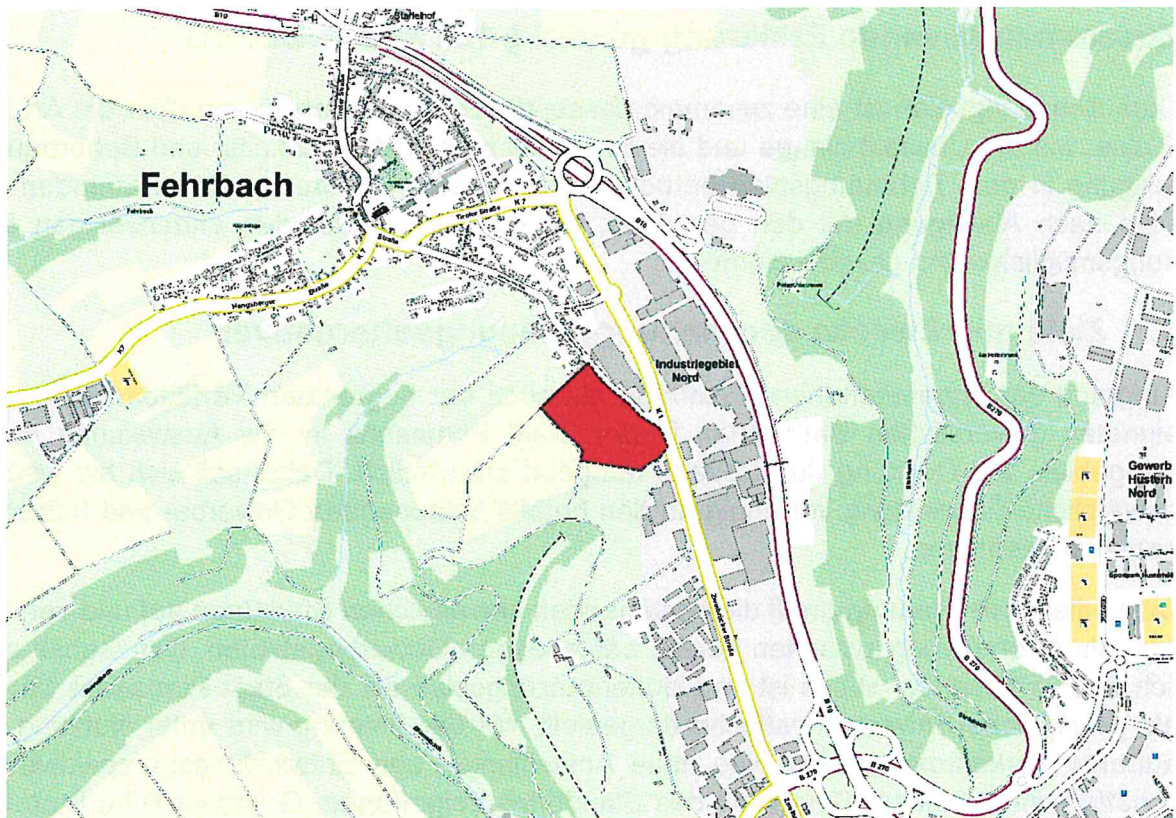




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan F 109

### „Auf der Brach“



## Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a Abs. 1 BauGB

STAND: 22.04.2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele und Zwecke der Planung, Planungsalternativen .....	2
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	2
3.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....	5

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungsalternativen

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage als auch der begrenzten Verfügbarkeit an geeigneten gewerblichen Bauflächen in der Stadt Pirmasens ist die Ausweisung neuer Baugebiete zur Deckung des Bedarfs dringend erforderlich. Dabei soll sich die weitere gewerbliche Entwicklung vorrangig an den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten orientieren.

Die vorliegende Planung greift die bestehenden gewerblichen Strukturen auf und versteht sich als Arrondierung zwischen bereits bestehenden Gewerbegebieten. Das Gebiet südlich des Pirmasenser Wegs ist im Flächennutzungsplan als der Stadt Pirmasens bereits als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Mit der Planung wird unter Nutzung der äußeren Verkehrsanbindung eine neue Ansiedlungs- und Entwicklungsperspektive geschaffen und damit zur Sicherung des Standortes beigetragen. Grundsätzliche Standort- bzw. Planungsalternativen bestehen folglich nicht bzw. wurden auf vorgelagerten Planungsebenen diskutiert.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4,4 ha. Kerninhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird je nach Teilgebiet auf 408 bzw. 415 m ü. NN begrenzt.

### 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ wurde im Regelverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021. Dabei wurde der Vorentwurf im Foyer des Bauamtes öffentlich ausgelegt sowie im zentralen Portal des Landes und auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen vorgebracht.



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 17.05.2021 über die Planung unterrichtet 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 nur 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.

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Abwägung zusammenfassend dargestellt:

- Seitens der Pflanzwerke Netz AG wurde in Ihrer Stellungnahme auf die abgeschlossenen Umbaumaßnahmen der im Plangebiet verlaufenden 110-kV-Freileitung sowie 110-kV-Kabelleitung verwiesen und äußerte fachtechnische Bedenken sowie Hinweise. Insbesondere wurde 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) wies hinsichtlich der Oberflächenentwässerung darauf hin, dass lediglich allgemeine Hinweise und Empfehlungen ausgesprochen wurden. Es fehlten konkrete Aussagen zu Oberflächenentwässerung sowie das Entwässerungskonzept. Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich erstellt und lag während der Offenlage mit aus.

Bezüglich des Schmutzwassers wurde 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) äußerte immissionschutzrechtliche Bedenken, da die beigelegte schalltechnische Untersuchung Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm aufzeigte. 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 nächst-

gelegenen Störempfindlichen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- bzw. Gewerbegebiete überschreiten würden. Aufgrund dieser Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum, wurde das Gewerbegebiet durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 18005 entsprechend eingeschränkt.

Parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden zudem auch die Nachbargemeinden sowie 13 Naturschutzverbände an der Planung beteiligt. Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

In der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Offenlage). Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplans im Foyer des Bauamtes öffentlich ausgelegt sowie im Geportal des Landes und auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Während dieser Zeit ging eine Stellungnahme ein.

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Abwägung zusammenfassend dargestellt:

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

In der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit E-Mail vom 13.10.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 60 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Es haben sich 31 Behörden beteiligt. Stellungnahmen mit Hinweisen und z.T. auch Bedenken wurden von mehreren Behörden vorgebracht.

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Abwägung zusammenfassend dargestellt:

- Die DB Immobilien wies 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.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wies unter anderem auf das neue Geologiedatengesetz (GeOLDG) und der damit verbundenen Anzeige- sowie Übermittlungspflicht von Bohrungen und geologischen Untersuchungen hin.
- Die Struktur- und Genehmigungs-direktion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz Ref. 32 wies 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. 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.

Parallel zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zudem auch die Nachbargemeinden sowie 13 Naturschutzverbände noch einmal an der Planung beteiligt. Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und des parallel durchgeführten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Der Fachbeitrag Naturschutz wurde in den Umweltbericht integriert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Verfahrens die folgenden umweltbezogenen Fachgutachten eingeholt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzprüfung 1. Stufe (Vorprüfung) sowie Fachbeitrag Artenschutz
- Entwässerungskonzept

Die Gutachten sowie die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Fachbeitrag Artenschutz wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt und – soweit erforderlich – durch entsprechende Festsetzungen (u.a. zur Art der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Form von Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) bauplanungsrechtlich umgesetzt.

Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan bzw. die Ermittlung der wesentlichen Auswirkungen der Planung kam bei den umweltschützenden Belangen zu folgenden Ergebnissen:

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



- 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.
- Trotz dem Vorhandensein anthropogener Nutzungen, ist die Auswirkungen des Schutzgutes Arten und Biotop insgesamt als erheblich anzusehen. In Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde festgestellt, dass sich in Kombination mit den Vorbelastungen durch die angrenzenden, teilweise schon bebauten Gewerbegebiete wesentliche Eingriffe durch die Beseitigung von offenen Flächen und Lebensräumen von Tieren sowie durch Barrierewirkung ergeben.

Die sich ergebenden Beeinträchtigungen können jedoch durch Maßnahmen im Geltungsbereich sowie umfängliche externe Maßnahmen kompensiert werden.

- Die Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich. Zwar zeigen die Böden im Plangebiet bereits extreme Vorbelastungen auf, dennoch erfüllen diese die Funktion als Lebensraum- und Versickerungsfunktion. Dennoch finden sich größtenteils nicht natürliche Rohböden mit deutlich eingeschränkten naturhaushaltlichen Funktionen. Die sich ergebenden Eingriffe in den Bodenhaushalt werden durch die Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes mit kompensiert.
- Die Planung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und einer Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung. Die Auswirkungen auf das Wasserpotenzial sind entsprechend erheblich. Durch entsprechende Maßnahmen im Gebiet selbst kann die Eingriffserheblichkeit allerdings auf ein wenig erhebliches Maß reduziert werden.
- Als Grundlage für die Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz sowie die Artenschutzprüfung. Für den Bebauungsplan wurde daraus ein flächenbezogenes Maßnahmenkonzept entwickelt, das den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt.

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

Die Bemessung des Flächenbedarfes für die Kompensation der Eingriffe ist im Umweltbericht erfolgt. Die vollständige Erbringung wird beschrieben. Zum rechnerischen Nachweis wurde die Methode der Biotopwertermittlung gemäß dem „Bewertungsrahmen der Stadt Pirmasens“ herangezogen.

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

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden, soweit erforderlich, durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. vertraglich gesichert. Zum Teil ist eine Verlagerung auf Ebene des Planvollzugs erfolgt.

Das städtische Garten- und Friedhofsamt wird die gemäß Umweltbericht erforderliche ökologische Baubegleitung federführend sicherstellen und die Umsetzung des Bebauungsplans fachlich begleiten.

- Gemäß Umweltbericht sind Betroffenheiten des Potenzials Klima/Luft, des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion gegeben. Ein konkreter Handlungsbedarf wurde jedoch nicht festgestellt. Allerdings werden Maßnahmen zum Umgang mit dem Klimawandel benannt. 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.
- Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch gelangt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung zu einer Erhöhung von Emissionen kommen kann.

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung ist ein besonderes Augenmerk auf die dort wohnende Bevölkerung und deren Schutz zu legen. Um die künftige Entwicklung zu steuern und in der Umgebung des Plangebietes unzumutbare Gewerbelärmeinwirkungen durch die gemäß dem Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzungen auszuschließen, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die durch den Gutachter vorgeschlagene Geräuschkontingentierung wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans überführt.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von dem geplanten Gewerbegebiet 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 jeweiligen Immissionsrichtwerte nach 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.

In Bezug auf Schadstoffe und Gerüche wird davon ausgegangen, dass der fachgerechte Umgang mit diesen Medien durch andere Regelwerke gesichert ist und im Rahmen von Bau- und Betriebsgenehmigungen Berücksichtigung findet.

- Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeut-

samen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Ziel ist es, die Auswirkungen sogenannter „Dennoch-Störfälle“ zu reduzieren. Vorliegend sind sowohl die unmittelbare Nähe zu den angrenzenden gemischt bzw. wohnbaulich genutzten Gebieten als auch potenzielle schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Daher sind grundsätzlich alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen – der Ausschluss gilt unabhängig der jeweiligen Stoffklasse. Ausnahmen sind lediglich dann möglich, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu den schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.