



Stadt Pirmasens

Bebauungsplan WB 104

„Am Emmersberg-Süd“



Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a Abs. 1 BauGB

STAND: 01.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziele der Planung.....	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1. Schutzgüter und Prüfungsergebnisse	3
2.2. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Maßnahmen	4
2.3. FFH-Betroffenheit und Artenschutz.....	5
3. Überwachungsmaßnahmen	5
4. Wesentliche Schritte des Verfahrens und Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Naturschutzverbänden	5
4.2. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Naturschutzverbänden.....	6
5. Schlussfeststellung	7

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Pirmasens weist im Stadtteil Windsberg einen erheblichen Mangel an verfügbaren Wohnbauflächen auf. Bestehende Bauplätze befinden sich überwiegend in Privateigentum und stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung, so dass keine Nachverdichtung innerorts möglich ist.

Der Bebauungsplan WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ dient der Schaffung von 24 Wohnbaugrundstücken, der Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Osten sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bebauung und Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 2,12 ha.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Grundlage ist der Umweltbericht vom 10.06.2025. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation oder Ausgleich der Eingriffe in Natur und Umwelt im Rahmen des Umweltberichtes vollständig geprüft und bewertet.

2.1. Schutzgüter und Prüfungsergebnisse

- **Boden / Fläche:** Durch die Überplanung des Plangebiets entsteht ein Verlust von rd. 2,12 ha Mähwiesen und ermöglicht eine Neuversiegelung durch Wohnbebauung von rd. 6.278 m² zuzüglich der Verkehrsflächen. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen der Bodenfunktionen.
- **Wasser:** Die künftige Versiegelung wirkt sich vor allem auf den Abfluss des Oberflächenwassers und die Grundwasserneubildung aus. Durch die Rückhaltung (50 l/m² abflussrelevanter Flächen der Baugrundstücke), Trennsystem der Entwässerung für das Ableiten des Oberflächenwassers der Straßenflächen, das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens sowie die Vorgabe, wasserdurchlässiger Materialien bei Zufahrten, Stellplätzen etc. sollen die erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut so weit wie möglich mindern.
- **Klima / Luft:** Auch wenn die Lage, Größe und Topografie des Plangebietes nur eine geringe Kaltluftrelevanz ergeben, entstehen Veränderungen der Luftzirkulation sowie Emissionen durch Heizen, Verkehr und dergleichen. Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen können das Mikroklima verbessern.
- **Pflanzen / Tiere:** Für das Plangebiet bestehen weder Schutzgebietsausweisungen noch Betroffenheiten gesetzlich geschützter Biotope. Die artenschutzfachliche Potentialabschätzung ergab, dass für die vorgesehenen Nutzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Amphibien, Reptilien, Insekten oder Säugetiere ausgelöst werden. Lediglich im Randbereich können während der Bauphase potenzielle Störungen von Vogelarten auftreten, die durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzeitenregelungen) vermieden werden können; eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

Das Plangebiet grenzt kleinräumig an den Waldrand des FFH-Gebiets „Zweibrücker Land“ (FFH-6710-301) an. Die durchgeführte FFH-Vorprüfung (März 2025) ergab, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten; eine

FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Eine Umgestaltung des Waldrandes zur Herstellung der 30-m-Baumfallgrenze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen im FFH-Bereich nicht zulässig. Die Stadt übernimmt daher – in Abstimmung mit dem Forstamt Westrich – die Verantwortung für die Verkehrssicherheitskontrolle des betroffenen Baumbestandes im 30-m-Abstand zum Baugebiet.

- **Mensch:** Aufgrund häufiger und intensiver werdender Starkregenereignisse ist es Ziel der Vorsorge Schäden durch Sturzfluten zu vermeiden und Hochwasserabfluss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen zu reduzieren. Für das Gebiet liegen sowohl eine Gefährdungsanalyse des Landesamts für Umwelt als auch ein Starkregenvorsorgekonzept (2023) vor. Die derzeitigen Abflussbahnen folgen den bestehenden Höhenlinien, ändern sich jedoch durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen, sodass das bisherige Abflussbild künftig entfällt.

Die im Süden und Westen ausgewiesenen Entstehungsbereiche von Sturzfluten liegen überwiegend in künftig festgesetzten privaten Grünflächen bzw. in der Regenrückhaltefläche und damit außerhalb der Wohnbebauung. Erwartbare Wassertiefen betragen dort weniger als 30 cm.

Unabhängig hiervon haben die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen der Bebauung eigenverantwortlich Maßnahmen der Starkregenvorsorge zu berücksichtigen, insbesondere durch angepasste Bauweise, geeignete Gebäudeanordnung und die Vermeidung bodentiefer Öffnungen.

- **Landschaft:** Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist auf den unmittelbaren Ortsrand begrenzt und das Gebiet aufgrund von Wald- und Siedlungsstrukturen nur eingeschränkt einsehbar. Die Zugänglichkeit der angrenzenden Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie die bestehenden Wirtschaftswege bleiben vollständig erhalten.

- **Kultur/Sachgüter:** Innerhalb des Plangebietes bestehen keine bekannten Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler; eine im Umfeld verzeichnete Fundstelle wird nicht berührt. Etwaige Zufallsfunde sind gemäß § 17 f. DSchG unverzüglich zu melden und bauzeitlich zu sichern. Das Plangebiet liegt im Umfeld von Anlagen des Flächendenkmals „Westwall“, für die Erhaltungs- und Umgebungsschutz nach § 2 und § 4 DSchG gilt. Maßnahmen im betroffenen Umfeld sind daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen; vorhandene Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) dürfen nicht beeinträchtigt oder versetzt werden.

2.2. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Maßnahmen

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es insbesondere zum Verlust von ca. 19.845 m² Grünland sowie weiteren vegetationsgeprägten Flächen. Die im Plangebiet möglichen Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Entwicklung von Wiesen, Kräuterrasen, Hecken- und Baumpflanzungen) reichen nicht aus, sodass ein Defizit von 8.878 Wertpunkten verbleibt. Dieses wird durch eine externe Ersatzmaßnahme vollständig kompensiert.

Als Ersatzmaßnahme (E1) erfolgt die Umwandlung eines bestehenden Nadelholzbestandes in naturnahen Laubwald durch Voranbau von 600 Winterlinden und 600 Hainbuchen auf insgesamt rund 29.040 m². Damit wird der Wertverlust im Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

Zur Vermeidung und Minimierung werden u. a. folgende Maßnahmen festgelegt: Schutz des Oberbodens, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Schutz angrenzender Waldbestände und Gehölze, Bauzeitenregelungen sowie Maßnahmen zum Fledermaus-, Vogel-

und Insektenschutz. Die Grünflächenanteile der privaten Grundstücke sowie landschaftliche Einbindungen durch Hecken und Baumpflanzungen sichern zusätzliche ökologische Aufwertungen.

2.3. FFH-Betroffenheit und Artenschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet 6710-301 „Zweibrücker Land“. Die durchgeführte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind; eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung wird die Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung empfohlen.

3. Überwachungsmaßnahmen

Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB erfolgt in folgenden Bereichen:

- Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens,
- Kontrolle der Retentionspflicht auf den Baugrundstücken,
- Kontrolle der Begrünungsmaßnahmen,
- Monitoring des Waldumbaus auf den externen Ersatzflächen,
- Überwachung der Baumfallzone im Bereich des angrenzenden FFH-Gebietes

Das Monitoring erfolgt durch Bauaufsicht, Naturschutzbehörden und ggf. ökologische Baubegleitung.

4. Wesentliche Schritte des Verfahrens und Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens fasste am 22.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss.

4.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Naturschutzverbänden

Die Frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023. Dabei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** nach § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.06.23 bis einschließlich 28.07.2023. Dabei wurden mit Mail vom 23.06.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 48 Behörden zur Stellungnahme aufgefordert, 31 Behörden haben sich beteiligt.

Die Frühzeitige Beteiligung der **Nachbargemeinden** nach § 2 Absatz 2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 statt. Dabei wurden mit Mail vom

23.06.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 5 Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt.

Bei der Frühzeitigen Beteiligung der **Naturschutzverbände** nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 63 BNatSchG wurden parallel zu der Behördenbeteiligung anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 26.06.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände in der Zeit vom 26.06.23 bis einschließlich 28.07.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. 5 Naturschutzverbände haben sich beteiligt.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurden kleinere redaktionelle und fachliche Anpassungen vorgenommen. Hierzu zählen die Korrektur einzelner Planangaben (u. a. GFZ, Dachneigungen), die Präzisierung der Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen sowie ergänzende Hinweise zum Umgang mit Mutterboden und Erdbewegungen. Darüber hinaus wurden Hinweise zum Denkmalschutz, zu möglichen archäologischen Funden, zu Kampfmitteluntersuchungen sowie zur Anzeigepflicht nach Geologiedatengesetz aufgenommen. Weitere Anforderungen zur Änderung der Planung bestanden nicht.

4.2. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Naturschutzverbänden

Die Beteiligung der **Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025. Dabei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In der Zeit vom 14.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 wurde die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 11.07.2025 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 31 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 24 Behörden haben sich beteiligt.

Parallel zu den Behörden wurden auch die **Naturschutzverbände** (anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht) beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 11.07.2025 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 12 Naturschutzverbände in der Zeit vom 14.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 zur Stellungnahme aufgefordert. Vier Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die beteiligten Naturschutzverbände erhoben keine Einwände; naturschutzfachliche Änderungen waren daher nicht erforderlich.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich lediglich ein geringer Anpassungsbedarf. Die grundlegende Planung blieb unverändert. Erforderlich bzw. sinnvoll waren die Anpassungen von Festsetzungen zur

- Präzisierung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Mindestrückhaltevolumen 50 l/m², Empfehlung zur Nachschaltung einer Versickerungsmulde),
- Klarstellungen zur Vermeidung bodengleicher Öffnungen und zur Freihaltung natürlicher Abflusswege (Starkregen/Sturzfluten),
- Empfehlung zur Übernahme einer Anti-Schottergarten-Regelung.

Redaktionelle städtebauliche Präzisierungen und Klarstellungen betreffen u. a. die Erschließung, die Lage der Müllsammelstelle und Anfahrbarkeit landwirtschaftlicher Wege.

Der Bebauungsplan wurde am 10.11.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

5. Schlussfeststellung

Die Planung entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes, trägt den Stellungnahmen Rechnung und ist mit Regionalplanung und Flächennutzungsplan vereinbar.