

1. Ausfertigung



# Bebauungsplan WZ 121

## „Südlich der Blocksbergstraße“



## Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB  
Ausfertigungsexemplar

Stand: 14.04.2016

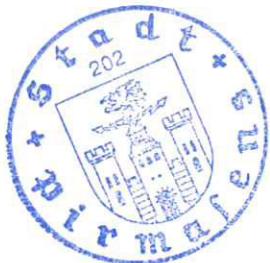
{zuletzt ergänzt am 12.05.2016 um Verfahrensvermerke}

## Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 25.04.2016 den Bebauungsplan WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße“ als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Pirmasens, den 20.05.16



Dienstsiegel

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "BWL M".

Der Oberbürgermeister

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b><u>Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.....</u></b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>6</b>
1.1	Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich/ Plangrundlage	6
1.2	Ausgangssituation	7
<b>2</b>	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze .....</b>	<b>7</b>
2.1	Planungsanlass, Planungserfordernis	7
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung/ Planungsgrundsätze	9
<b>3</b>	<b>Eckpunkte für die Neuplanung .....</b>	<b>10</b>
3.1	Planungs- und Standortalternativen/ städtebaulicher Entwurf	10
3.2	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	11
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>13</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	13
4.2	Anpassung an die Ziele der Regionalplanung	14
4.3	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde	15
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
4.5	Planung L 484 Ortsumgehung Niedersimten	16
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage	21
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
5.4	Stellplätze und Garagen	21
5.5	Verkehrsflächen	21
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen	22
5.7	Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung	22
5.8	Grünflächen	22
5.9	Grünordnerische Festsetzungen	22
5.10	Zuordnung Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich	23
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>24</b>
6.1	Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Wirtschaft	24
6.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	24
6.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Artenschutzes, einschließlich Natur und Landschaft	24
6.4	Auswirkungen auf den Verkehr	25
6.5	Technische Infrastruktur	25
6.6	Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse	25

6.7 Auswirkungen auf Flächenverbrauch der Stadt Pirmasens	25
6.8 Auswirkungen auf Emissionsniveau	25
<b>7 Planverwirklichung .....</b>	<b>27</b>
7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	27
7.2 Kosten	27
7.3 Flächenbilanz	27
<b>8 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung.....</b>	<b>28</b>
8.1 Vorbemerkungen	28
8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	28
8.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	29
<b>II. Umweltbericht .....</b>	<b>31</b>
<b>1 Einleitung / Veranlassung .....</b>	<b>31</b>
1.1 Allgemeines	31
1.2 Vorhaben	31
<b>2 Umweltuntersuchungsrahmen.....</b>	<b>31</b>
<b>3 Umweltvorgaben .....</b>	<b>31</b>
3.1 Natura 2000	31
3.2 Vorbereitende Landschaftsplanung	31
3.3 Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben	32
<b>4 Umweltzustand / Umweltmerkmale.....</b>	<b>32</b>
4.1 Natur und Landschaft	33
4.2 Mensch / Sonstige	42
4.3 Wechselwirkungen	43
4.4 Biotopverbund	44
4.5 Landespflegerische Zielvorstellungen	44
4.6 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	45
<b>5 Umweltmaßnahmen .....</b>	<b>45</b>
5.1 Grünordnerische Kompensationsmaßnahmen	45
5.2 Mensch / Sonstige	48
<b>6 Umweltauswirkungen .....</b>	<b>48</b>
6.1 Durchführung der Eingriffsregelung	49
6.2 Mensch	55
6.3 Sonstige	56
<b>7 Umweltvarianten / Planalternativen .....</b>	<b>56</b>
<b>8 Umweltmonitoring/ Umweltüberwachung .....</b>	<b>56</b>
<b>9 Umweltverfahren/ Umwelttechnik .....</b>	<b>57</b>

10	<b>Kenntnislücken/ Umweltrisiken .....</b>	57
11	<b>Zusammenfassung .....</b>	58
	<b>Anhang.....</b>	60
<b><u>III.</u></b>	<b><u>Aktualisierung der naturschutzfachlichen Belange.....</u></b>	<b><u>61</u></b>
	<b>Eingriff-/Ausgleichsbilanz, aktuell: .....</b>	<b>61</b>
	<b>Vorschlag Aktualisierung textl. Festsetzungen: .....</b>	<b>61</b>
<b><u>IV.</u></b>	<b><u>Verfahrensdokumentation.....</u></b>	<b><u>64</u></b>
1	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>64</b>
2	<b>Verfahrensdaten/ Beschlüsse .....</b>	<b>66</b>
3	<b>Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und deren Abwägung.....</b>	<b>68</b>
<b><u>V.</u></b>	<b><u>Anlagen:.....</u></b>	<b><u>70</u></b>

# I. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Plangebiet

### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich/ Plangrundlage

Der Ortsbezirk Winzeln liegt westlich der Stadt Pirmasens und ist von der Kernstadt durch die Landesstraße L 600 räumlich getrennt.

Das Plangebiet liegt südlich der Blocksbergstraße zwischen dem Kreisel der Landesstraße L 600 und Blocksbergstraße im Osten und der Straße An der Steinmauer im Westen. Südlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen. Über die Blocksbergstraße ist ein Anschluss an die L 600 und damit eine überörtliche Verkehrsverbindung gegeben.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 3,59 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Winzeln<sup>1</sup>:

983/30, 983/31, 999/2, 999/3 (teilweise), 1010 (teilweise), 1014/4 und 1016/9.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

<sup>1</sup> Aufgrund der Anregung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz in der frühzeitigen Beteiligungsphase wurde der Geltungsbereich im Westen um die Flurstücke 983/0, 983/1, 999/2 und 999/3 (teilweise) erweitert. Dies dient dazu, den durch die Planung weggefallenen Wirtschaftsweg zu ersetzen und rechtlich zu sichern. Siehe auch Anlage 4

## 1.2 Ausgangssituation

### 1.2.1 Allgemein

Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang des Stadtteils Winzeln zwischen den bereits bestehenden Gewerbegebieten „Auf dem Neuen Feld“ (Winzeln) und „Im Erlenteich“ (Pirmasens) unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 600 und südlich der Blocksbergstraße.

Es wird bereits teilweise gewerblich genutzt: es besteht seit einigen Jahren der Sitz des Maschinenbaubetriebs Ring.

### 1.2.2 Planungsrechtliche Situation

Die planungsrechtliche Ausgangssituation im künftigen Geltungsbereich WZ 121 ist zurzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die im Gebiet bereits vorhandenen Gebäude wurden auf Grundlage des inzwischen aufgehobenen Bebauungsplänen WZ 113 „Zwischen Blocksbergstraße und Gehörnerwald“ nach § 33 BauGB genehmigt.

#### Bebauungsplan WZ 113

- Bebauungsplänenwurf „Zwischen Blocksbergstraße und Gehörnerwald“
- Verfahren wurde bis zur Beteiligung der TÖB geführt
- Aufstellungsbeschluss: 18.12.1989, Bekanntmachung: 28.04.1990
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung: 07.05.90 – 08.06.90
- Scoping: 12.04.90 – 08.06.90
- Offenlage 1: 20.12.93 – 21.01.94
- TÖB: 13.12.93 – 21.01.94
- Verlängerung der Blocksbergstr. wurde damals mit Zustimmung der SGD nach § 125.2 im Vorgriff auf den B-Plan gebaut. Ebenso wurden dort Genehmigungen nach § 33 BauGB im Vorgriff auf den B-Plan erteilt.
- Stadtrat am 16.06.2008: Beschlüsse zu WZ 113 werden aufgehoben, das Verfahren nicht weiter verfolgt
- Stadtrat am 16.12.2013: Der Bebauungsplan WZ 113 wird rechtskräftig aufgehoben.

Der Beschluss zur Aufhebung der Verfahrens WZ 113 wurde zusammen mit der Aufhebung des Verfahrens WZ 116 in der Stadtratssitzung am 16. Juni 2008, parallel zu den Aufstellungsbeschlüssen der Bebauungspläne WZ 121 und WZ 123 gefasst. Die aufgegebenen Planungen WZ 113 und WZ 116 wurden im Parallelverfahren der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 123 „Nördlich der Blocksbergstraße“ aufgehoben.

## 2 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze

### 2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Stadt Pirmasens kommt – auch im Hinblick auf den zugehörigen Mittelbereich – eine wichtige Bedeutung für die **gewerbliche Entwicklung** und damit auch für die **Bereitstellung von Arbeitsplätzen** zu. Insbesondere für **produzierende und handwerkliche Betriebe** sind in Pirmasens **nur wenige geeignete Flächen** verfügbar. Vorhandene Gewerbebrachen können häufig aufgrund der vorhandenen Strukturen - insbesondere in Gemengelagen – nicht oder nur bedingt durch neue gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden. Daher bedarf es der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industrieflächen.

Auch in dem im Jahre 2011 aufgestellten Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pirmasens ist das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans als potentielle Gewerbefläche verzeichnet.

Durch die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der L 600 bietet sich das Gebiet für eine gewerbliche Nutzung an; der zu erwartende zusätzliche Verkehr kann weitgehend über die L 600 abfließen und belastet keine lärmempfindlichen Baugebiete.

Das Bebauungsplanverfahren WZ 113 – welches bereits gewerbliche und industrielle Entwicklung zum Ziel hatte - konnte nicht fortgeführt werden. Daher wurden durch das Bebauungsplanverfahren WZ 123 „Nördlich der Blocksbergstraße“ und das vorliegende Verfahren WZ 121 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete geschaffen werden. (Lückenschluss zwischen den Gewerbegebieten „Auf dem Neuen Feld“ und „Im Erlenteich“)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 12. November 2007 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirmasens beschlossen. Daraus geht u.a. hervor, dass zur Absicherung der Nahversorgung an integrierten Standortlagen und zur Stärkung der Innenstadt die Realisierung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten peripheren Standorten, zu denen auch das Plangebiet WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße“ gehört, auszuschließen ist. Ziel des Einzelhandelskonzepts ist, alle einzelhandelsrelevanten Bebauungspläne auf den aktuellen Rechtsstand zu bringen (Ziel 17).

Deshalb müssen notwendige Anpassungen im örtlichen Baurecht eingeleitet werden, um die Ansiedlung weiterer (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Industrie- und Gewerbegebieten zu steuern bzw. auszuschließen. Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten an der Peripherie werden die derzeitige innerstädtische Versorgungsfunktion weiter schwächen, da lediglich räumliche Veränderungen der Kaufkraftströme zu erwarten sind.

## 2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung/ Planungsgrundsätze

Das Erfordernis, verfügbare Flächen für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, steht im Vordergrund. **Ziel ist, bauplanungsrechtlich neue, gewerblich nutzbare Flächen zu entwickeln** im Anschluss an die vorhandenen, verkehrsgünstig liegenden Gewerbegebiete.

Nach dem die Wiedernutzung gewerblicher Brachen im Sinne der Innenentwicklung meist kleinräumlich und mit Immissionsproblemen (Gemengelagen) behaftet und die Umwidmung ehemaliger militärisch genutzter Flächen auf der Husterhöhe im Zuge der Konversion fast abgeschlossen ist, wird die Neuausweisung von Gewerbeflächen unabdingbar.

Um hier trotzdem sparsam mit dem Verbrauch von Grund und Boden umzugehen, versteht sich diese Neuausweisung als Arrondierung bestehender Gewerbegebiete, unter Nutzung des bereits vorhandenen äußeren Verkehrsanschlusses (L 600).

Ein weiteres Ziel der Stadtentwicklung, was auch mit dem Bebauungsplan WZ 121 umgesetzt werden soll, ist die Erhaltung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgungsbereiche gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens verfolgt die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung durch den Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in peripheren Lagen, zu denen auch das Plangebiet gehört. Wie auch die Evaluation bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 gezeigt hat, würden weitere Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an peripheren Standorten die innerstädtische Versorgungsfunktion und die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche weiter schwächen, da lediglich eine Umverteilung der Kaufkraft bis hin zu Umsatzrückgängen erfolgt.

Deshalb ist an dem nicht integrierten Standort die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu steuern bzw. nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel weitgehend auszuschließen. Damit wird der Verdrängung von sonstigen gewerblichen Nutzungen durch `profitablere` (Einzelhandels)nutzungen vorgebeugt.

Weitere Ziele des Bebauungsplan WZ 121 sind:

- Die Berücksichtigung der Vereinbarkeit der künftig zulässigen Nutzungen mit den bereits vorhandenen Nutzungen - ggf. durch Einschränkungen der Emissionen (Lärm und Geruch).
- Der Schutz vor einer Gebietsabwertung durch Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Sex-Shops und bordellartigen Betrieben.

Durch die Sperrbezirksverordnung, welche die Prostitution generell in Städten verbiete, die - wie Pirmasens - weniger als 50.000 Einwohner hat, wird die Neuansiedlung bordellartiger Betriebe zwar bereits verhindert, allerdings sollen diese auch ausgeschlossen bleiben, falls sich die momentan geltende Rechtssprechung in Zukunft ändert.

### 3 Eckpunkte für die Neuplanung

#### 3.1 Planungs- und Standortalternativen/ städtebaulicher Entwurf

Die Planung versteht sich als Lückenschluss und Abrundung zwischen zwei bereits bestehenden Gewerbegebieten und wird bereits gewerblich genutzt. Zudem ist im Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pirmasens das Gebiet Südlich der Blocksbergstraße als gewerbliche Entwicklungsfäche dargestellt. Da das Gebiet bereits erschlossen und bebaut ist, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

Das Büro ISU hat im Jahr 2009 im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne WZ 119, WZ 121 und WZ 123 ein Strukturkonzept erarbeitet, das die damals bereits bekannten Vorgaben - Entwässerungskonzept mit Grünverbindung, Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen und die Weiterführung der Erschließung nach Norden - berücksichtigt.



Abbildung 2: Strukturkonzept (ohne Maßstab)

### 3.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Die vorhandene planungsrechtliche Situation ist unter Punkt 1.2.2 erläutert. Im Plangebiet sind folgende **sonstigen (rechtlichen) Gegebenheiten** bei der Neuplanung zu berücksichtigen:

#### a.) Nutzungen und bauliche Anlagen im Bestand

Im Gebiet sind genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um die Firma Ring GmbH Perforierungen und Prägungen. Diese wurden nach § 33 BauGB im Zuge des inzwischen aufgehobenen Bebauungsplanverfahren WZ 113 genehmigt.<sup>2</sup>

#### b.) Artenschutz

Das Thema Artenschutz wurde im Umweltbericht ausführlich behandelt (siehe Kapitel 6.1.2). Daraus geht hervor, dass au der Anlage und der Nutzung des Gewerbegebiets resultierende Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen besonders geschützter Arten auswirken, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

#### c.) Bodenschutz

Geologisch gesehen befindet sich das Baugebiet im Bereich mergeliger Schichten des Unteren Muschelkalks mit oberflächennah anstehenden Sand-, Schluff- und Tonsteinen. Überlagert wird das Festgestein von dessen Verwitterungsprodukten. Aufgrund der Stellungnahmen in der Frühzeitigen Beteiligung wurde eine Standortuntersuchung, erdstatistische Berechnungen und ein Geotechnischer Bericht zur Baureifmachung durchgeführt. Die daraus erfolgten Erkenntnisse wurden im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

#### d.) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Blocksbergstraße. Von dort aus besteht über den Kreisel eine direkte Anbindung an die L 600.

#### e.) Geltungsbereich

Das Plangebiet wurde im westlichen Teil erweitert. Dadurch wird der Wirtschaftsweg rechtlich gesichert, der als Ersatz für den Wegfallenen Wirtschaftsweg im Plangebiet dient. Die Erweiterung war bislang Bestandteil der Rechtskräftigen Bebauungspläne WZ 001 „Im Gehörnerwald“ und WZ 112 „Im Gehörnerwald – Änderung 1“ und wird im Zuge des Verfahrens überlagert.

---

<sup>2</sup> Das Bebauungsplanverfahren WZ 113 „Zwischen Blocksbergstraße und Gehörnerwald“ wurde nie zuende geführt und im Zuge der Bebauungsplanaufstellung WZ 123 „Nördlich der Blocksbergstraße“ am 28.12.2013 rechtskräftig aufgehoben. Siehe auch [Anlage 2](#) und [3](#)

**f.) Ver- und Entsorgung**

Für die Entwicklung der Baugebiete WZ 119, WZ 121 und WZ 123 ist ein Gesamtkonzept zur Entwässerung genehmigt. Dabei wird der größte Teil der Gewerbegebiete im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser wird mehreren offenen Regenrückhaltebecken zugeführt, das Schmutzwasser wird in Mischsysteme eingeleitet.

**g.) Raumordnungsverfahren für 110 kV-Leitung**

Die Pfalzwerke planen die Verlegung einer 110 kV-Leitung vom Umspannwerk Pirmasens bis zur Schaltstelle Vinningen. Die geplante Trasse berührt auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans WZ 121. Die Stadt Pirmasens hat sich im Raumordnungsverfahren für eine Erdverkabelung ausgesprochen. Der raumordnerische Entscheid vom 25.04.2013 sieht sowohl eine Erdverkabelung als auch Freileitungsvarianten als grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar an.

*Das im Anschluss an das Raumordnungsverfahren von den Pfalzwerken angekündigte Planfeststellungsverfahren wurde noch nicht fertig gestellt. Deshalb steht die genaue Lage und Ausführung der Leitung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.*

## 4 Übergeordnete Planungen

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), für die erneuerbaren Energien fortgeschrieben mit Wirkung vom 11.05.2013, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012 sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die angestrebte Entwicklung entspricht den Aussagen des LEP IV aus dem Jahr 2008.

Die kreisfreie Stadt Pirmasens befindet sich der Einordnung des LEP IV entsprechend im hoch verdichteten Raum des südwestlichen Rheinland-Pfalz. Sie ist Mittelzentrum und fungiert dabei als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt. Somit dient die Flächeninanspruchnahme für Gewerbegebiete durch den Bebauungsplan „WZ 121 Südlich der Blocksbergstraße“ der Sicherung dieser Funktion.

Als Standort mittelzentraler Bedeutung steht der kreisfreien Stadt Pirmasens die Entwicklung von Gewerbegebieten unter Berücksichtigung der sonstigen landesplanerischen Vorgaben in eigener Verantwortung zu.

Zwei maßgebliche Ziele des Bebauungsplanentwurfs sind hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der Raumordnung zu prüfen:

- Die Sicherung gewerblicher Flächen für produzierendes Gewerbe.
- Die Steuerung des Einzelhandels durch Anwendung des Einzelhandelskonzepts (hier: weitgehender Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten).

Basis für die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen ist das Einzelhandelkonzept der Stadt Pirmasens (beschlossen am 12.11.2007). Am 19.11.2012 wurde eine aktualisierte Sortimentsliste auf Basis der Evaluierung im Jahr 2011 beschlossen. Zum Schutz der darin festgestellten zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte soll die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an nichtintegrierten, peripheren Standorten, zu denen auch das Plangebiet WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße“ gehört, ausgeschlossen werden.

Damit entspricht der Bebauungsplan zum einen dem *städtbaulichen Integrationsgebot* (Z 58 LEP IV), das die Verwirklichung von Nutzungen des großflächigen Einzelhandels in der Regel nur in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde fordert.

Zum anderen wird auch dem *Nichtbeeinträchtigungsgebot* (Z 60) Rechnung getragen, wonach durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

## 4.2 Anpassung an die Ziele der Regionalplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) von 2012, weist der Stadt Pirmasens bei den besonderen Funktionen der Gemeinden „Gewerbe“ als Entwicklungsziel, „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)

Demgemäß hat die Stadt Pirmasens ein Gewerbeblächenkonzept aufgestellt, was jährlich evaluiert und fortentwickelt wird. Diese Standortvorsorgeplanung verfolgt das Ziel, ein ausreichendes und attraktives Flächenangebot für gewerbliche und industrielle Nutzung zu gewährleisten. Die Flächendarstellung im Regionalen Raumordnungsplan entspricht im Plangebiet bereits einer Siedlungsfläche für Gewerbe bzw. Industrie.

Die Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich Einzelhandels entsprechen dem LEP IV (s.o.). (z.B. Ziel 12 im ROP IV entspricht Ziel 58 im LEP IV).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

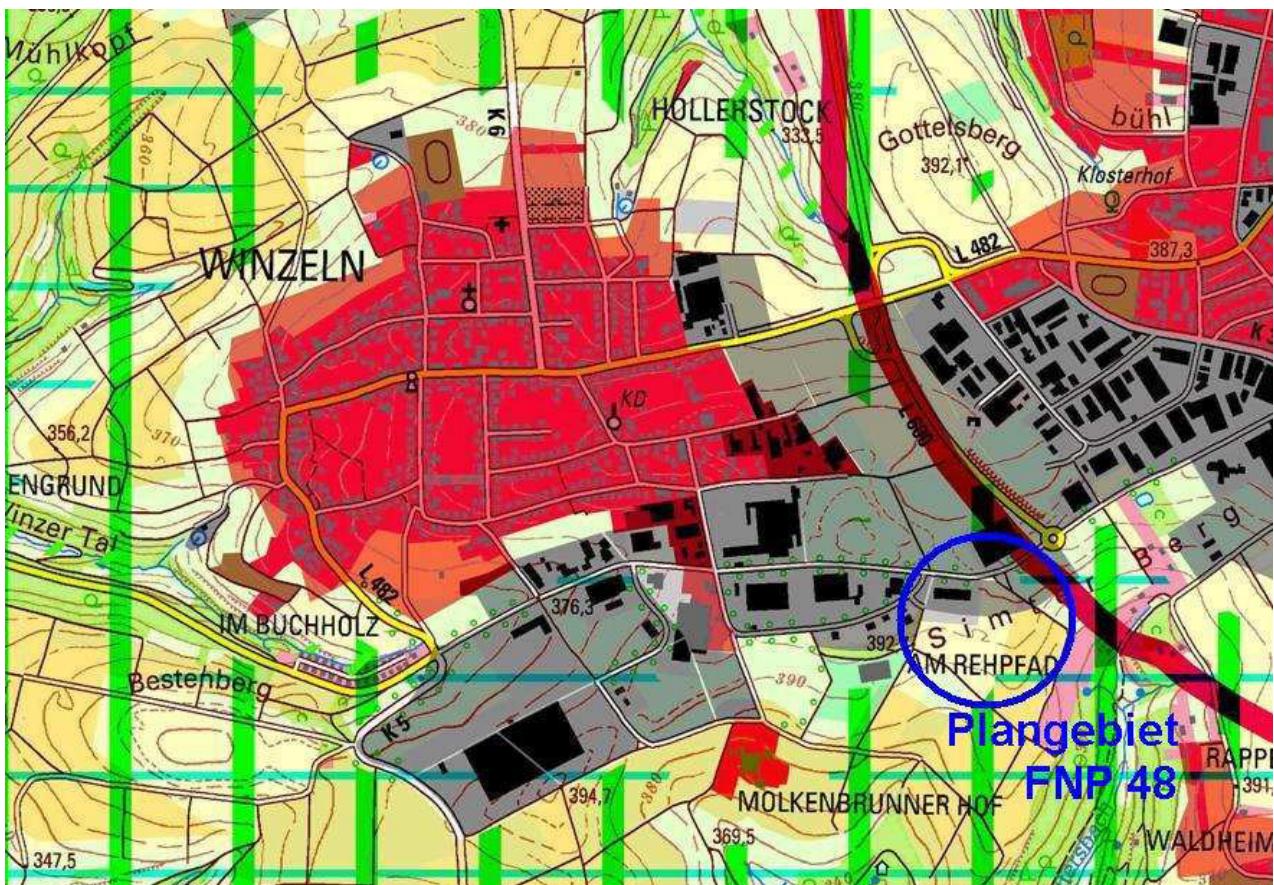


Abbildung 3: Ausschnitt ROP IV Pirmasens

### 4.3 Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Der Oberen Landesplanungsbehörde wurde am 15.07.2008 ein Entwurf des Bebauungsplans zugestellt. In ihrem Schreiben vom 21.08.2008 stellt die Obere Landesplanungsbehörde fest, dass „grundsätzlich den Planungen zur 48. Änderung im Bereich WZ 121 und zum WZ 123 aus Sicht der Raumordnung zuzustimmen [ist]. In beiden Bereichen weist der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz 2004 Siedlungsflächen für Industrie/Gewerbe aus.

Die vorgelegten Planungen betreffen den Stadtteil Winzeln. Der Stadtteil ist von drei Seiten, im Norden, Westen und Süden, von einem im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz ausgewiesenen regionalen Grüngzug umschlossen. Entlang der regionalen Straßenverbindung, neue L 600, ist eine östliche Verbindungsspange des Regionalen Grünguges vorgesehen. In diesem Raum liegen die drei geplanten Bauflächen/-gebiete im Bereich der FNP-Änderung Nr. 48/WZ 121, des WZ 123 und der FNP-Änderung Nr. 49/WZ 119.

Grundsätzlich ist den Planungen zur 48. Änderung im Bereich WZ 121 und zum WZ 123 aus Sicht der Raumordnung zuzustimmen. In beiden Bereichen weist der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz 2004 Siedlungsflächen für Industrie/Gewerbe aus.

Bei beiden Planungen – WZ 121 und WZ 123 - ist zu beachten, dass im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Durchlässe unter Berücksichtigung der klimatischen und landespflgerischen Aspekte, vorgesehen werden. Bitte, die Pläne erneut vorlegen.

Das Thema Luft/Klima wurde im Umweltbericht ausführlich behandelt. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet des WZ 121 für das örtliche Klima von Winzeln oder der Stadt Pirmasens von untergeordneter Bedeutung ist. Es ist bereits durch Immissionen der benachbarten GE-Flächen und der Straße vorbelastet. Nennenswerte Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Plangebiet werden durch das geplante Vorhaben nicht erwartet.

Daher werden die Umweltfolgen möglicher Auswirkungen auf das Klima als gering beurteilt.

#### 4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens ist derzeit nicht gegeben.

Aktuell weist der Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich das Entwicklungsziel landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind somit nicht erfüllt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese befindet sich ebenfalls in Bearbeitung und wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.<sup>3</sup>

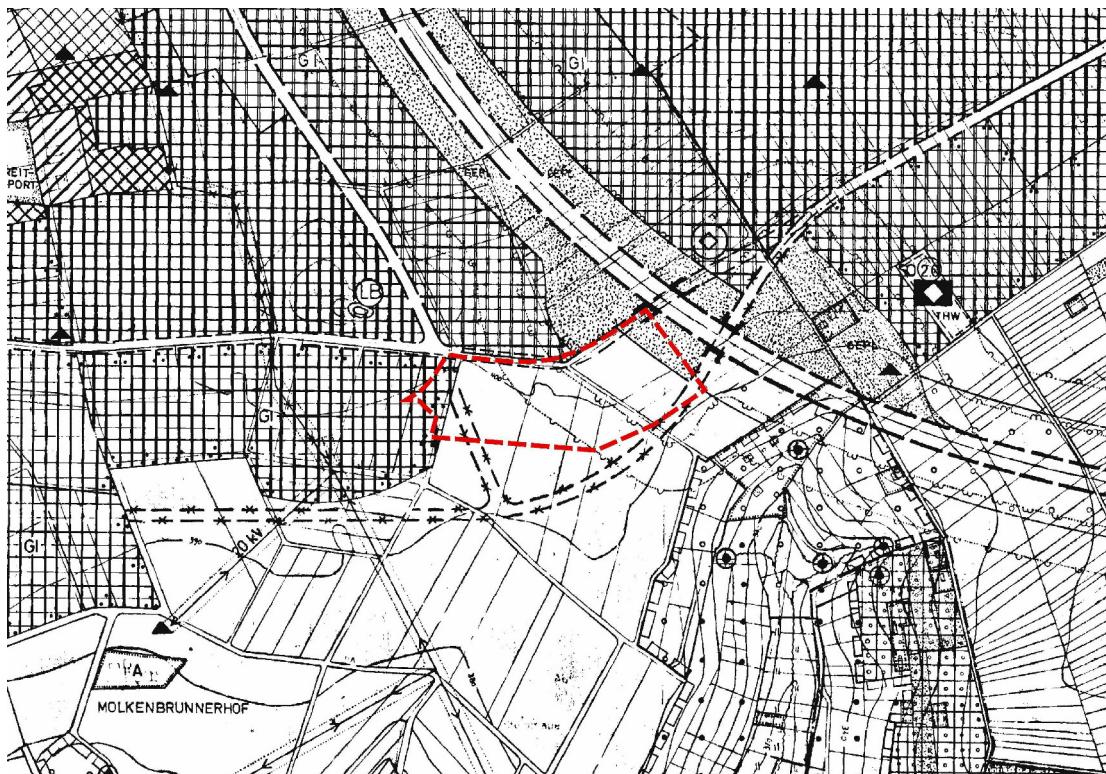


Abbildung 4: Darstellung Plangebiet im FNP 1982

#### 4.5 Planung L 484 Ortsumgehung Niedersimten

Für die geplante Ortsumgehung Niedersimten existiert eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2010. Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie wurde die vom Landesbetrieb Mobilität bestimmte Vorzugsvariante 4 b in den Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Pirmasens aufgenommen.

Die Bauleitplanung (FNP 48, WZ 121) berücksichtigt in ihrem Wirkungsbereich die sogenannte Variante 4 b der L 484 Ortsumgehung Niedersimten. Eine Übersicht ist in Anlage 5 dargestellt.

<sup>3</sup> Siehe 48. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplan WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße (FNP48) – Parallelverfahren-

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel, bauplanungsrechtlich neue, gewerblich nutzbare Flächen zu entwickeln und hierfür die vorhandenen, verkehrsgünstig liegenden Industrie- und Gewerbegebiete zu erweitern, ist im Bebauungsplan ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Dessen Abgrenzung orientiert sich am Bestand und den aktuellen örtlichen Verhältnissen.

Das Industriegebiet wird als eingeschränktes Industriegebiet (**Gle**) bezeichnet, da zum Schutz der nahe liegenden lärmempfindlicheren Baugebiete eine Beschränkung der zulässigen Geräusch-Emissionen vorgenommen wurde. Basis für die festgesetzten Emissionskontingente ist die „Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für die Bebauungspläne WZ 119, WZ 121 und WZ 123 im Stadtteil Winzeln“ (isu – Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltschutz, Dezember 2009). (siehe auch Umweltbericht, Teil II)

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Immissionschutzrechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Für die Berechnung ist die „DIN 45691: Geräuschkontingentierung“ heranzuziehen.

Das Erfordernis, Flächen für eine weitere industriell-gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, steht im Vordergrund.

Den weiteren Zielen des Bebauungsplans entsprechend, wird von den Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO Gebrauch gemacht:

Dem gewünschten Schwerpunkt auf eine industriell-gewerbliche Entwicklung (insbesondere Handwerk, produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen) wird u.a. durch den Ausschluss von nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) Rechnung getragen.

Für Anlagen für sportliche Zwecke wird zwar durchaus noch Entwicklungsbedarf gesehen, aber entsprechend dem gewünschten Planungsschwerpunkt werden die Anlagen für sportliche Zwecke von einer allgemeinen Zulässigkeit auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt.

Der Bedarf für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist im Stadtgebiet weitgehend gedeckt bzw. kann an anderer Stelle gedeckt werden.

Zum vorsorglichen Schutz der eingeschränkten Gewerbegebiete vor einer Gebietsabwertung werden Nutzungen ausgeschlossen, die üblicherweise einen solchen „Trading-Down-Effekt“ hervorrufen können. Daher sind Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder von Handlungen mit sexuellem Charakter ist und Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, ausgeschlossen. Auch Spielhallen oder Wettbüros können entsprechende Auswirkungen haben, sind jedoch durch den generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten bereits erfasst.

Von den Feinsteuerungsmöglichkeiten wurde auch Gebrauch gemacht, um den Zielen des Einzelhandelskonzepts Rechnung zu tragen.<sup>4</sup>

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens verfolgt die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der wohnortnahmen Versorgung durch den Ausschluss großflächiger

---

<sup>4</sup> Einzelhandelskonzept am 12.11.2007 beschlossen, im Jahr 2011 fortgeschrieben. Neue Sortimentsliste beschlossen am 19.11.2012

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in peripheren Lagen, zu denen auch das Plangebiet gehört. (Maßnahme 3, Punkt 2)

Wie auch die Evaluation bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 gezeigt hat, würden weitere Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an peripheren Standorten die innerstädtische Versorgungsfunktion und die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche weiter schwächen, da lediglich eine Umverteilung der Kaufkraft bis hin zu Umsatzrückgängen erfolgt.

Ein wirksamer Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte kann jedoch nicht allein durch den Ausschluss großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erreicht werden, da mehrere benachbarte, für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe eine vergleichbare Wirkung haben (können). Allein auf der Ebene der Baugenehmigung kann die Bildung einer solchen Agglomeration i.d.R. nicht verhindert werden. In der Realität schlagen jedoch die Auswirkungen dieser Agglomerationen zu Buche – unabhängig von einer einzelbetrieblichen „Großflächigkeit“ im obigen Sinne.

Daher sind entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen erforderlich, wie der komplette Ausschluss von Einzelhandel, von Sortimenten oder eine sortimentsabhängige Verkaufsflächenbegrenzung.

In aktueller Rechtssprechung wurde die Festsetzung einer „baugebietsbezogenen“ Verkaufsflächenobergrenze als nicht zulässig erklärt („Windhundrennen“). Demgegenüber kann die Festsetzung von flächen-/grundstücksbezogenen Verhältniszahlen für die Zulässigkeit von Verkaufsflächen (analog GRZ) bei großen Baugebieten ggf. die Bildung einer Agglomeration nicht verhindern. Aufgrund dessen muss auch der komplette Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben/von bestimmten Sortimenten oder die Beschränkung der Zulässigkeit auf Teilflächen in Betracht gezogen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als erforderlich erachtet – unabhängig von ihrer Verkaufsfläche - da genügend Flächenpotential für die Bildung einer Agglomeration besteht. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sind und bereits Großhandel mit untergeordnetem Einzelhandelsanteil vorhanden ist, kann gemeinsam mit weiteren – auch für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment – eine Attraktivität des Standorts entstehen, der negative Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche befürchten lässt. Dies entspricht auch dem Vorgehen in den angrenzenden Gewerbegebieten P 190 „Im Erlenteich – Nördlich der Blocksbergstraße“ und WZ 123 „Nördlich der Blocksbergstraße“.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept 2007 (Maßnahme 3, Punkt 3) soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. mit atypischen Betriebskonzepten auch in Industrie- und Gewerbegebieten zugelassen werden. Dem entspricht die textliche Festsetzung unter 1.1, Nr. 1, wonach sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch sonstige Gewerbebetriebe (auch Großhandel) mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment zulässig sind - ohne Verkaufsflächenbegrenzung. Die Randsortimente mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt (bzw. bis max. 800 m<sup>2</sup>), da ihnen keine ins Gewicht fallende Bedeutung hinsichtlich Umsatz und Verkaufsfläche zukommen soll. Die Begrenzung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche orientiert sich an der derzeitigen Rechtssprechung und sichert die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept (Schutz zentraler Versorgungsbereiche).

In der aktuellen Rechtsprechung werden Großflächigkeit (derzeit bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Aspekt der „Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO“ bei Geschossflächen von mehr als 1200 m<sup>2</sup> (Regelvermutung) kumulativ betrachtet, d.h. nur großflächige Betriebe, die auch entsprechende Auswirkungen haben, sind ausschließlich in einem Sondergebiet (oder Kerngebiet) zulässig.

Gerade bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich häufig um sperrige Güter (Möbel, KFZ ...); in diesen Fällen wird nicht selten die Großflächigkeit überschritten, ohne dass entsprechende Auswirkungen entstehen oder zu erwarten sind. D.h. solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe ohne Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind ggf. auch in den GEe-Gebieten zulässig.

Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind in betrieblichem Zusammenhang als zusätzliches „wirtschaftliches Standbein der Betriebe“ zulässig - mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten allerdings nur in einem mit den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zu vereinbarendem Maße.

D.h., den im Gebiet vorhandenen Betrieben wird die Möglichkeit eröffnet, die von Ihnen produzierten, be- und verarbeiteten Güter usw. unmittelbar an letzte Verbraucher zu verkaufen. Dies entspricht dem traditionell in Pirmasens vorhandenen Schuh-Fabrikverkauf.

Doch sind zumindest für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente Regelungen über die Verkaufsflächengröße erforderlich,

1. um auch weiterhin den Schwerpunkt auf der gewerblichen/betrieblichen Nutzung zu erhalten
2. und die Ziele des Einzelhandelskonzepts bzw. den Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund werden die in betrieblichem Zusammenhang zulässigen Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ins Verhältnis zur Größe des Betriebes bzw. des Betriebsgebäudes gesetzt (20 % der Grundfläche) und eine absolute Obergrenze (200 m<sup>2</sup>) vorgegeben. (Nimmt der Betrieb nur einen Teil einer baulichen Anlage in Anspruch ist die Vorschrift auf diesen Teil anzuwenden).

Die Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt abgeleitet: Abgesehen von wenigen größeren Filialisten (wie H&M mit 2011 ca. 1900 m<sup>2</sup>, Müller mit 1500 m<sup>2</sup> und Thalia mit rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen), ist der zentrale Einkaufsbereich durch eher kleinteilige Strukturen geprägt. Zumeist finden sich Einheiten von ca. 30-50 m<sup>2</sup>, weitere im Bereich von 60–250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im benachbarten Plangebiet östlich der L 600 sind in betrieblichem Zusammenhang Verkaufsflächen für letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 200 m<sup>2</sup> entstanden, ohne dass unmittelbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche feststellbar waren. Bis zu dieser Größenordnung wird daher davon ausgegangen, dass Verkaufsflächen in betrieblichem Zusammenhang keine maßgeblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben werden, denn es ist nicht zu erwarten, dass in den GEe-Gebieten eine den zentralen Versorgungsbereichen ähnliche Dichte und damit Attraktivität an „Einkaufsmöglichkeiten“ entsteht.

Großhandelsbetriebe fallen grundsätzlich unter die Gewerbebetriebe aller Art und sind entsprechend zulässig. Da sie jedoch nicht durch die Ausnahmeregelung „in betrieblichem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung einer Dienstleistung“<sup>5</sup> erfasst werden, ist eine ergänzende Festsetzung erforderlich. Die Ausnahmeregelungen zu Großhandelsbetrieben entsprechen denen zu sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Großhandel nur die im betrieblichen Zusammenhang stehenden Sortimente an letzte Verbraucher anbietet und dies mit einer Lagerhaltung verbunden ist.

Für alle genannten Arten von Betrieben (Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe, Großhandelsbetriebe) gilt, dass von den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten

---

<sup>5</sup> Beispiele: (Änderungs)schneiderei dürfte auch Kleidungsstücke, der Friseur Haarpflegemittel, der Schuhmacher auch Schuhe und Schnürsenkel verkaufen.

Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (**GRZ**), einer Baumassenzahl (**BMZ**) und Festsetzung einer maximalen Höhe für bauliche Anlagen (Oberkante **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 Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage erlaubt bauliche Anlagen von ca. 20 m Höhe über der vorhandenen mittleren Geländehöhe des jeweiligen Baugebiets.

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist als **Oberkante** der höchste Punkt des Baukörpers als oberer Bezugspunkt heranzuziehen (ungeachtet untergeordneter Dachaufbauten). Hierunter kann je nach Kubatur des Baukörpers die höchste Stelle des Dachaufbaus (First), die Oberkante der Attika (bei Flachdächern mit Attika) oder die Oberkante der das Dach abdeckenden Dachhaut (bei Flachdächern, flach geneigten Dächern oder Tonnendächern) verstanden werden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhen um bis zu 3,00 m durch für den Betrieb notwendige technische Aufbauten ist auf einer Fläche von 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig. Dies dient der tatsächlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen in Abhängigkeit von deren Nutzung.

Zur Ermittlung der NN-Höhen wurden in der Planzeichnung als Basis innerhalb der Blocksbergstraße Referenzpunkte eingetragen (vorhandene Kanaldeckel). Die Höhen entsprechen dem Ausbaustand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Plans. Dies ist zu beachten.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen, innerhalb deren Baufenster die baulichen Anlagen zu errichten sind.

Im Zuge des Freiraumkonzepts für den Bebauungsplan „WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße“ wurden die Baugrenzen mit ausreichendem Abstand zu den Rändern des Geltungsbereiches und den Grünflächen und frei zu haltenden und zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Grünstrukturen festgesetzt.

Durch die Dimensionen der bebaubaren Flächen im Geltungsbereich ergibt sich eine für gewerbliche Nutzungen ausreichende Bebaubarkeit der späteren Grundstücke. Seitliche Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind dabei einzuhalten. Durch die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster wird eine möglichst große Flexibilität der Nutzung ermöglicht.

## 5.4 Stellplätze und Garagen

Durch die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen wird bestimmt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Dies dient einer einheitlichen Freihaltung der Vorzone entstehender baulicher Anlagen.

## 5.5 Verkehrsflächen

Im Laufe des Verfahrens wurde das Plangebiet im westlichen Bereich um ein Grundstück und ein Stück Wirtschaftsweg erweitert. Dieser Wirtschaftsweg wurde in die Planung aufgenommen um das Wegenetz für den landwirtschaftlichen Verkehr aufrecht zu erhalten, da durch das Vorhaben ein anderer Wirtschaftsweg wegfällt. Das Plangebiet selbst ist bereits durch die Blocksbergstraße voll erschlossen.

## 5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Zuge der Bebauungsplanverfahren WZ 119 „Kirchenweg“, WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße“ und WZ 123 „Nördlich der Blocksbergstraße“, wurde durch die Stadt Pirmasens ein übergreifendes Entwässerungskonzept erstellt und im Juni 2010 von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd genehmigt.

Dieses Konzept sieht die Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser aus den Gewerbegebieten WZ 119 und WZ 123 über zwei Regenrückhaltebecken in den Großheimer Talbach sowie aus dem Gewerbegebiet WZ 121 über ein Regenrückhaltebecken in einem Wegseitengraben zum großen Littersbach der Stadt Pirmasens vor.

## 5.7 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung

Es wird bestimmt, dass Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig sind. Hierdurch wird die technische Erschließung des Gebiets gesichert und eine flexible Handhabung bei notwendigen Anschlüssen oder Erschließungsmaßnahmen gewährleistet.

## 5.8 Grünflächen

Den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen wird ihre jeweilige Zweckbestimmung durch überlagerte grünordnerische Festsetzungen zugeordnet. Sie dienen der Umsetzung des Konzepts zum lokalen Biotopverbund.

Zu den öffentlichen Grünflächen gehört der Gehölzstreifen entlang der Blocksbergstraße.

## 5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Herstellung von vorhandenen und anzulegenden Grünstrukturen im Sinn der Freihaltung und des Ausgleichs von Eingriffen in die natürliche Umgebung. Die Maßnahmen gliedern sich wie folgt:

### **Maßnahmen auf den Baugrundstücken**

Für das Baugebiet wurden Regelungen zur Mindestdurchgrünung, in Abhängigkeit der tatsächlichen baulichen Nutzung, getroffen. Der maßgebliche Grad der Versiegelung ergibt sich jeweils aus der Ermittlung der Grundfläche gemäß den Regelungen des § 19 BauNVO. Die Pflanzgebote für das Baugebiet kann bei Nichtausnutzung des Höchstmaßes der zulässigen Grundfläche auch auf den sonstigen nicht durch bauliche Anlagen versiegelten Bereichen des Grundstücks nachgewiesen werden. Daneben werden Regelungen für die Bepflanzung von Stellplatzflächen, Zufahrten, sowie zur Eingrünung der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs dienen – im Bestand - der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation und zur stadtgestalterischen Aufwertung, sowie der Umsetzung des Konzepts zum lokalen Biotopverbund.

Die Festsetzungen beziehen sich dabei auf die Begrünung von Parkplätzen, Hängen und Böschungen. Es wird die Anwendung der Pflanzliste der Stadt Pirmasens empfohlen.

Zur Vermeidung von wirtschaftlichen Härten für die Grundstückseigentümer werden – auf den bebauten Grundstücken und landwirtschaftlich genutzten Flächen - die Festsetzungen hinsichtlich Bepflanzungen erst bei Nutzungsänderungen wirksam, die bauliche Maßnahmen außerhalb der bestehenden Anlagen erfordern. Die Pflanzmaßnahmen entsprechen damit den Grundsätzen der Bauleitplanung im Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB) und gehen nicht über das notwendige ordnungsgemäße Bewirtschaften des Grundstücks hinaus. Vorhandene Pflanzungen können auf die Pflanzgebote angerechnet werden.

### **Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Entlang der Blocksbergstraße (L 482) sind die vorhandene Baumreihe und der darunter liegende Grünstreifen langfristig im Bestand zu erhalten, ausfallende Gehölze sind in gleicher Stückzahl zur ersetzen. Einzelne Bäume dürfen nur zur Ein- und Ausfahrt entfernt werden. Diese Festsetzung gilt sowohl für private als auch für öffentliche Grundstücke.

Die Gehölze auf dem Flurstück 1014/4 sowie östlich der Einmündung der Straße „An der Steinmauer“ (Flurstücke 983/1 und 999/1) sollen durch nachhaltige Pflege langfristig im Bestand gesichert werden. Ausfallende Gehölze sind in gleicher Stückzahl zu ersetzen.

### **5.10 Zuordnung Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 3,59 ha. Durch das genehmigte Entwässerungskonzept zur Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser der Stadt Pirmasens wurden bereits Eingriffe, die durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens südlich des Plangebiets entstehen, abgehandelt.

Die verbleibende Differenz, die der notwendigen externen Kompensation entspricht liegt bei 1,0 ha. (→ genaue Bilanzierung siehe Umweltbericht/ Aktualisierung UNB, Kapitel II und III).

Für Kompensationsmaßnahmen in dieser Größenordnung werden durch die Stadt Pirmasens Kosten ermittelt, dem Ökokonto der Stadt Pirmasens zugeordnet und der dauerhaften Extensivierung von Waldparzellen in Kooperation mit dem Forst zugeordnet. Siehe [Anlage 4](#) Der durch die Kostenschätzung ermittelte Betrag ist durch den Eingriffsverursacher an die Stadt Pirmasens zu entrichten.

Sonstige Maßnahmen auf privaten Grundstücken die Eigentümer durchführen müssen, (Nachweis über qualifizierten Begrünungsplan) werden von vornehmerein auf eigene Kosten der Eigentümer umgesetzt. Diese Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt.

## 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Wirtschaft

Die durch die vorliegende Planung geschaffenen Gewerbegebiete tragen dazu bei den Wirtschaftsstandort Pirmasens zu stärken. Wie eingangs der Begründung dargestellt, ist dies von großer Wichtigkeit für die Stadt. Die Standortsicherung von Wirtschaftsunternehmen und Betrieben dient der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Das Flächenangebot in verkehrsgünstiger Lage ist auch ein Beitrag zur Bewältigung des wirtschaftsstrukturellen Wandels, da es Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

### 6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die Bebauungsplanfestsetzungen setzen Vorgaben und Ziele der Landesplanung, sowie des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens um. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pirmasens in ihrer Einzelhandels- und Versorgungsfunktion geschützt.

Das Plangebiet selbst ist gemäß Einzelhandelskonzept kein Nahversorgungsstandort für die Wohnbereiche der Stadt Pirmasens, sondern es ist als nicht integrierter Standort zu werten.

Durch die zulässigen Nutzungen sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu erwarten.

### 6.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Artenschutzes, einschließlich Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist für das örtliche Klima von Winzeln oder der Stadt Pirmasens von untergeordneter Bedeutung. Die Fläche ist bereits durch Immissionen der benachbarten GE-Flächen und den Straßen vorbelastet. Klimatisch sensible Nutzungen sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft nicht vorhanden. Nennenswerte Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Plangebiet werden durch geplante Vorhaben nicht erwartet.

Da die Böden des Plangebietes bereits weitgehend überformt, bzw. durch anderes Erdmaterial ersetzt wurden, sind deren Funktionen für den Naturhaushalt bereits stark gestört. Die Umweltfolgen der möglichen Auswirkungen auf den Boden sind daher als gering zu bezeichnen.

Durch die Neuanlage einer südexponierten Böschung, kann der Verlust der auf dem Plateau liegenden Ruderalfloren teilweise kompensiert werden.

Auf das Landschaftsbild hat die zusätzliche Bebauung des Plangebiets aufgrund der zur erwartenden Fernwirkung in südlicher, südöstlicher und östlicher Richtung mittelschweren Folgen. Die Einsehbarkeit des Plangebiets aus weiterer Entfernung kann durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden.

Schutzgebiete gemäß Natura 2000 sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. An besonders geschützten Arten sind im Plangebiet europäische Vogelarten mit weiterer Verbreitung (sog. Trivialarten) prognostiziert. Mit einer erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten ist nicht zu rechnen.

Potentiell nicht auszuschließen sind Vorkommen der blauflügeligen Ödlandschrecke (besonders geschützte Art), auch wenn kein Exemplar gefunden wurde. Für diese Art kann jedoch angenommen werden, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Mit der südexponierten Steilböschung, bleibt, im Plangebiet selbst weiterhin eine mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten.

Aus der Anlage und der Nutzung des Gewerbegebiets resultierende Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population besonders geschützter Arten auswirken, können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 6.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet verfügt über einen direkten Anschluss an die Landesstraße L 600 als äußere Verkehrsanbindung, womit eine leistungsfähige Anbindung an das großräumige Straßennetz gegeben ist.

Wesentliche Änderungen der Verkehrszusammensetzung, der Verkehrsmengen, der räumlichen und zeitlichen Verteilung und der Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

## 6.5 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist zum größten Teil bereits vorhanden.

Im Vorfeld wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Anfallendes nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wird in einem naturnah ausgestalteten Regenrückhaltebecken im Süden außerhalb des Plangebiets gesammelt und in den Großen Littersbach eingeleitet. Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal in der Blocksbergstraße und den neu anzulegenden Kanal unter der Planstraße geleitet.

Die Stadt hat die Aufgabe einen ausreichend großen Vorrat an Löschwasser bereitzuhalten. Die genaue Ausführung wird im Rahmen der Baugenehmigung und dem entsprechenden Brandschutzkonzept geregelt.

## 6.6 Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Wegen relativer Nähe zu bestehenden Wohngebieten in Winzeln und zum Schutz dieser wurde eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Diese Kontingentierung resultiert aus der Schalltechnischen Untersuchung die für die Gebiete der Bebauungspläne WZ 119, WZ 121 und WZ 123 durchgeführt wurden. Die Nutzung ist mit der Umgebung vereinbar (Nordöstlich Wohngebiet, sonst Gewerbe- und Industriegebiet). Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind bzw. werden können.

## 6.7 Auswirkungen auf Flächenverbrauch der Stadt Pirmasens

Das Plangebiet befindet sich zwischen den bereits bestehenden Gewerbegebieten „Auf dem Neuen Feld“ und „Im Erlenteich“. Es dient so als Lückenschluss zwischen diesen und wird bereits zum Teil gewerblich genutzt. So wird auch dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

## 6.8 Auswirkungen auf Emissionsniveau

Die Schaffung von Gewerbe- und Industrieflächen geht immer mit dem Risiko einher, dass sich lärmintensive Nutzungen ansiedeln. Um diese Entwicklung zu steuern und die Wohnbevölkerung vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, wurde für das Gesamtkonzept der Bebauungspläne „WZ 119 – Gewerbegebiet Kirchenweg“, „WZ 121 – Südlich der Blocksbergstraße“ und „WZ 123 – Nördlich der Blocksbergstraße“ von der Firma ISU (Bitburg) eine Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung durchgeführt.

Aus den Ergebnissen dieser Untersuchung resultiert die Geräuschkontingentierung des eingeschränkten Industriegebiets in dem vorliegenden Plangebiet.

## 7 Planverwirklichung

### 7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

- Das Plangebiet kann komplett über die Blocksbergstraße erschlossen werden.
- Die Grundstücke befinden sich bereits in privater Hand und dienen als Erweiterungs- und Entwicklungsfläche des dort ansässigen Betriebes.

### 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 des Vorhabens abdecken. Die Ausführung des Vorhabens geht zu Lasten des Bauherrn.

### 7.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet „WZ 121 – Südlich der Blocksbergstraße“ umfasst etwa 3,59 ha.

Festgesetzte Fläche	Hektar
Eingeschränktes Industriegebiet	2,85
Verkehrsflächen	0,05
Grünflächen	0,69
<b>Gesamt</b>	<b>3,59</b>

## 8 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung

### 8.1 Vorbemerkungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße“ ist das vollständige Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitiger Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Eine Umweltprüfung ist vorzunehmen ebenso eine zusammenfassende Erklärung und das „Monitoring“.

Daraus ergeben sich folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss WZ 121 (zusammen mit WZ 123)
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping)
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 1. Stufe der Abwägung / Umweltbericht
- Behördenbeteiligung
- Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage)
- 2. Stufe der Abwägung
- Satzungsbeschluss WZ 121

Die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt bewertet bzw. berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahmen erfolgte Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans sind dargelegt.

### 8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 8.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 21.07.2008 bis 21.08.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt (Auslage der Planunterlagen und Einstellen der Unterlagen ins Internet).

In dieser Zeit wurde 1 Stellungnahme mit Bedenken und Anregungen vorgebracht. Diese Anregung enthielt den Hinweis, dass eine angedachte Festsetzung der Traufhöhe von 6,50 m einer weiteren Entwicklung in dem Gebiet nicht gerecht wird. Krananlagen benötigen eine Hallenhöhe von mindestens 12,00 m.

In der Folge wurden die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Die Gesamthöhe wurde auf max. 20,00 m festgesetzt.

#### 8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)

In der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Auslage der Planunterlagen und Einstellen der Unterlagen ins Internet).

Im Rahmen der Offenlage wurde eine Stellungnahme vorgebracht.

Dabei wurden Bedenken vorgebracht, dass die überregionale Straßenverbindung mit einer Weiterführung der L 600/Ortsumgehung Niedersimten (L 484) durch die vorliegende Planung Beeinträchtigt wird.

Die geforderte Berücksichtigung der Verkehrsanbindung wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen und mit den Planungen des LBM abgestimmt. Die Fläche für die mögliche Weiterführung der L 600 bzw. L 484 liegt unmittelbar im Anschluss an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, überschneidet sich aber nicht. (siehe Anlage 5).

## 8.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### 8.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (Scoping)

In der Zeit vom 15.07.2008 bis 21.08.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (Mail/Anschreiben vom 15.07.2008). Dabei wurden 40 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben (darunter auch Nachbargemeinden), wovon 27 antworteten.

24 der eingegangenen 27 Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Inhalte, teilweise jedoch allgemeine Hinweise, die entweder in die Anlage 4 der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden oder nicht auf Ebene des Bebauungsplans zum Tragen kommen.

Abwägungserhebliche Stellungnahmen, die zum Teil zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans führten, wurden von dem Landesamt für Geologie und Bergbau (Mainz), der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (Kaiserslautern), dem Landesbetrieb Mobilität (Kaiserslautern), der SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft (Kaiserslautern), der Bauordnung, dem Tiefbauamt und dem Garten und Friedhofsamt/Untere Naturschutzbehörde der Stadt Pirmasens vorgebracht.

Die wichtigsten Ergebnisse der Abwägung sind im Folgenden dargestellt:

Die empfohlene **Baugrunduntersuchung** wurde bereist für die bestehende Auffüllfläche durchgeführt. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der überplante **Wirtschaftsweg** ist bereits durch die im Plangebiet vorhandene Aufschüttung mit Material aus Straßenbauarbeiten überlagert und insofern nicht mehr nutzbar. Der Weg wurde bereits im Vorfeld aufgegeben. Zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird im westlichen Bereich des Plangebiets der vom Kataster abweichende Wirtschaftsweg in die Planungen integriert und rechtlich gesichert.

Die für einen möglichen **Bypass** des Kreisels Blocksbergstraße/L 600 freizuhaltende Fläche liegt außerhalb des Plangebiets. Somit wird diese Fläche durch die vorliegende Planung weder berührt noch beeinträchtigt.

Um den Anforderungen des **Emissionsschutzes** nachzukommen wurde von dem Büro ISU – Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung (Bitburg) eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für die Bebauungspläne WZ 119, WZ 121 und WZ 123 erstellt. Daraus resultieren die Beschränkungen der Emissionskontingente des vorliegenden Bebauungsplans und die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete.

Die **Entwässerung** des Gebiets kann als gesichert angesehen werden. Es wurde, ebenfalls im Gesamtkontext der Bebauungspläne WZ 119, WZ 121 und WZ 123, ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Genehmigung vorliegt. Es sieht vor das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in den Großheimer Talbach einzuleiten.

Um die Planung aussagekräftiger zu gestalten wurden die **Höhenschichtlinien** in die Planzeichnung integriert.

Die Unterbringung von **Müllbehältern** wird in den örtlichen Bauvorschriften der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt.

Am südlichen Rand des Plangebiets wurde eine **Grünfläche** festgesetzt.

### 8.3.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

In der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Mail/Anschreiben vom

12.02.2016). Dabei wurden 55 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 21 antworteten.

20 der eingegangenen 21 Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Inhalte, teilweise jedoch allgemeine Hinweise, die entweder in die **Anlage 4** der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden oder nicht auf Ebene des Bebauungsplans zum Tragen kommen.

Lediglich eine abwägungserhebliche Stellungnahme, wurde von der Pfalzwerke Netz AG eingereicht. Dort wird auf zwei bestehende Versorgungseinrichtungen hingewiesen. Zur **unterirdischen 20-kV-Leitung**, die sich im Plangebiet befindet, wurde ein Hinweis in die Festsetzungen mit aufgenommen. Zur **Richtfunkstrecke** ist zu sagen, dass der Anregung zur Ausweisung eines 200 m breiten Richtfunkkorridors, der freizuhalten ist, nicht gefolgt werden kann. Eine entsprechende Ausweisung hätte die Nicht-Bebaubarkeit einer unverhältnismäßig großen Fläche des Gebietes zur Folge. Stattdessen kann der Betreiber der Richtfunkstrecke zur Konfliktvermeidung seine Sende- und Empfangsanlagen entsprechend erhöhen.

### **8.3.3 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Mail/Anschreiben vom 12.02.2016). Dabei wurden 5 Nachbargemeinden angeschrieben von 2 antworteten.

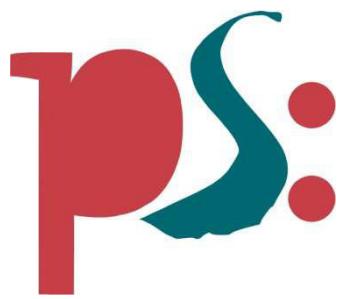
Dabei wurden Bedenken vorgebracht, dass die überregionale Straßenverbindung mit einer **Weiterführung der L 600/Ortsumgehung Niedersimten** (L 484) durch die vorliegende Planung Beeinträchtigt wird.

Die geforderte Berücksichtigung der Verkehrsanbindung wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen und mit den Planungen des LBM abgestimmt. Die Fläche für die mögliche Weiterführung der L 600 bzw. L 484 liegt unmittelbar im Anschluss an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, überschneidet sich aber nicht. (siehe Anlage 5).

### **8.3.4 Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Bauleitplanung gem. § 18 BNatSchG i.V.m § 63 BNatSchG, Aufstellung WZ 121 – Fachbeitrag Naturschutz**

In der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 wurde die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Bauleitplanung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 63 BNatSchG zur Aufstellung des Fachbeitrag Naturschutz des Bebauungsplans WZ 121 parallel zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Mail/Anschreiben vom 12.02.2016). Dabei wurden 13 anerkannte Naturschutzverbände angeschrieben, wovon 2 antworteten. Die abgegebenen Stellungnahmen äußerten sich positiv zur vorliegenden Planung und enthielten keine abwägungserheblichen Inhalte.

## II. UMWELTBERICHT



## **Stadt Pirmasens Ortsbezirk Winzeln**

### **Bebauungsplan „WZ 121 Südlich der Blocksbergstraße“**

**Begründung und Umweltbericht  
Teil 2: Umweltbericht/ Grünordnungsplan  
Stand: 17. Januar 2013  
Entwurf**

---

#### **ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon            06561/9449-01  
Telefax            06561/9449-02  
  
E-Mail            [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet          [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einleitung / Veranlassung .....</b>	<b>31</b>
1.1	Allgemeines	31
1.2	Vorhaben	31
<b>2</b>	<b>Umweltuntersuchungsrahmen .....</b>	<b>31</b>
<b>3</b>	<b>Umweltvorgaben.....</b>	<b>31</b>
3.1	Natura 2000	31
3.2	Vorbereitende Landschaftsplanung	31
3.3	Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben	32
<b>4</b>	<b>Umweltzustand / Umweltmerkmale .....</b>	<b>32</b>
4.1	Natur und Landschaft	33
4.2	Mensch / Sonstige	42
4.3	Wechselwirkungen	43
4.4	Biotopverbund	44
4.5	Landespflegerische Zielvorstellungen	44
4.6	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	45
<b>5</b>	<b>Umweltmaßnahmen.....</b>	<b>45</b>
5.1	Grünordnerische Kompensationsmaßnahmen	45
5.2	Mensch / Sonstige	48
<b>6</b>	<b>Umweltauswirkungen.....</b>	<b>48</b>
6.1	Durchführung der Eingriffsregelung	49
6.2	Mensch	55
6.3	Sonstige	56
<b>7</b>	<b>Umweltvarianten / Planalternativen.....</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>Umweltmonitoring / Umweltüberwachung.....</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>Umweltverfahren / Umwelttechnik.....</b>	<b>57</b>
<b>10</b>	<b>Kenntnislücken / Umweltrisiken.....</b>	<b>57</b>
<b>11</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>58</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>60</b>

## 1 Einleitung / Veranlassung

### 1.1 Allgemeines

Am südöstlichen Randbereich des Pirmasenser Ortsbezirks Winzeln beabsichtigt die Stadt Pirmasens eine Vergrößerung der bestehenden Gewerbegebäuden. Hiermit soll den Erweiterungswünschen des Maschinenbaubetriebs Ring entsprochen werden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Stadt Pirmasens.

### 1.2 Vorhaben

(Kurzdarstellung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Industriegebiet. Beabsichtigt ist die Errichtung einer oder mehrerer Hallen mit erforderlichen Stellplatz-, Betriebs- und Lagerflächen. Die Bebauung soll in Anlehnung an die bereits vorhandenen Hallen der Fa. Ring erfolgen. Nach Angaben des damit beauftragten Architekten werden Gebäude mit einer Trauhöhe von 12 m benötigt.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,59 ha.

Nördlich wird das Plangebiet durch die Blocksbergstraße begrenzt. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Straße „An der Steinmauer“ heran. Im Osten erstreckt sich das Gebiet bis zum Kreisverkehrsplatz der L 600 / Blocksbergstraße.

## 2 Umweltuntersuchungsrahmen

Die Umweltuntersuchung erfolgt in Form einer Geländebegehung mit einer floristischen Bestandsaufnahme im Bereich der geplanten Bauflächen. Darüber hinaus fließen faunistische Zufallsbeobachtungen sowie Angaben der Biotoptkartierung Rheinland – Pfalz, der Planung vernetzter Biotopsysteme und aus dem LANIS in die Umweltuntersuchung ein. Anhand von Art und Ausprägung der kartierten Biotoptypen werden potenziell vorkommende Tierarten empirisch beschrieben.

## 3 Umweltvorgaben

### 3.1 Natura 2000

**(Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

FFH – Gebiete oder Vogelschutzgebiete kommen im Planungsraum und in der näheren Umgebung nicht vor. Die nächstgelegene FFH-Fläche ist das Gebiet 6811-302 „Gersbachtal“ südlich von Niedersimten, etwa 1,3 km südlich des Plangebiets.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das (faktische) Gebiet 6710-401 „Hornbach und Seitentäler“ ca. 1,7 km südwestlich des Plangebiets.

### 3.2 Vorbereitende Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Stadt Pirmasens 2004 ist für den betroffenen Bereich folgendes dargestellt:

- Karte Entwicklung und Maßnahmen Naturschutz/Wasserwirtschaft/Landwirtschaft/Forstwirtschaft/Biotopverbund: Im Westen ist das bestehende Gebäude des gewerblichen Betriebs -, im Osten ist ‚Offenland‘ dargestellt. Entlang der Blocksbergstraße soll eine Vernetzung durch Straßenbegrünung realisiert werden – ein Ziel, welches bereits umgesetzt wurde. Östlich des Plangebiets ist die Anlage eines Grünzugs angedacht als ‚Durchgrünung des Stadtbereichs‘.
- Karte Entwicklung und Maßnahmen Siedlungsraum/ Grünflächen/ Erholung/ Landschaftsbild: Das östliche Plangebiet ist als Siedlungsgebiet, das westliche als ‚Acker und Grünland‘ dargestellt. Entlang des Blocksbergstraße soll eine Allee angelegt werden. Der Bereich südlich des Plangebiets soll nicht weiter bebaut werden - ‚Keine Siedlungsentwicklung‘. Das Tal des Großen Littersbach ist als ‚Erholungszone‘ gekennzeichnet.
- Karte Ausgleich und Ersatz: Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Plangebiets ist die ‚Entwicklung von Feldgehölzstrukturen vorwiegend zur Gliederung landwirtschaftlicher Flächen‘ dargestellt.

### **3.3 Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben**

#### **3.3.1 Schutz / Schutzwürdigkeit**

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen (§ 28 LNatSchG, Schutzgebiete etc.) sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Biotopkarte Flächen sind im Plangebiet ebenfalls nicht enthalten.

Der ca. 200 m südlich des Plangebiets beginnende Quellbereich des Großen Littersbach wurde als BT 6811-0313-2007 (von lokaler Bedeutung, keine Beeinträchtigung erkennbar) erfasst. Es handelt sich um einen schmalen Quellbach mit mehreren Armen, die z. T. aus Sickerquellen entspringen.

#### **3.3.2 Sonstige**

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** wird für das Plangebiet das Entwicklungsziel ‚Grünland mittlerer Standorte‘ formuliert. Allerdings ist die zwischenzeitlich erfolgte Geländeauffüllung dort noch nicht berücksichtigt.

Im **Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz** ist das Plangebiet bereits als ‚Gewerbefläche‘ dargestellt. Südlich des Gebiets erstrecken sich landwirtschaftliche Vorbehaltungsflächen. Außerdem befindet sich ein regionaler Grünzug um den Ortsbezirk Winzeln herum.

Im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Stadt Pirmasens von 1982 ist das Plangebiet noch als ‚Landwirtschaftliche Nutzfläche Acker/Wiese‘ enthalten.

Im derzeit in der Planung befindlichen **Entwurf des Flächennutzungsplans 2020** –Stand Januar 2009- wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dabei entspricht die Abgrenzung des Gebiets nahezu dem jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## **4 Umweltzustand / Umweltmerkmale**

**(Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

### **4.1 Natur und Landschaft**

**(Grundlagenermittlung der Landschafts- und Grünordnungsplanung)**

#### 4.1.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt südlich der Blocksbergstraße. Ursprünglich war das Gelände in südlicher Richtung zum Tal des Großen Littersbach hin geneigt. Im Zusammenhang mit den Erdarbeiten der benachbarten L 600 wurde das Ursprungsgelände im mittleren und östlichen Geltungsbereich mit Erdmassen verfüllt.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich ein Betriebsstandort der Firma Ring. Derzeit tritt der unbebaute Ostteil des Plangebiets als plateauartiger Aufschüttungskörper mit steil nach Süden, Westen und Osten abfallenden Böschungen in Erscheinung. Das Flurstück 1010 wurde von der Aufschüttung ausgenommen, so dass der Erdkörper derzeit eine in südlicher Richtung offene Einkerbung aufweist.

Südlich des Plangebiets erstrecken sich zum Bachtal hin geneigte, landwirtschaftliche Flächen, die hauptsächlich als Acker genutzt werden. Östlich des Geltungsbereichs liegen derzeit brachliegende Flächen, die ebenfalls mit Erdaushub angeschüttet aber nicht als Plateau modelliert wurden.

#### 4.1.2 Geologie / Boden

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von Oberem Buntsandstein und Unterem Muschelkalk. Der Untere Muschelkalk ist in Form gelblicher bis grüngrauer Dolomite und Mergel ausgebildet<sup>1</sup>.

Durch die Erdaufschüttung wurde die natürliche Ausgangssituation bezüglich des Bodens komplett überformt. So steht im unbebauten Teil des Plangebiets auch kein Oberboden mehr an. Das eingebaute Material ist stark tonig, so dass sich nach Niederschlägen Wasser auf der Fläche staut. Nach Auskunft der Stadtwerke Pirmasens ist dies aus Gründen der Rückhaltung des Oberflächenwassers auch so beabsichtigt. Da der Aufschüttungskörper beim Einbau zum Erreichen einer ordnungsgemäßen Standfestigkeit lagenweise verdichtet wurde, ist nicht von einer nennenswerten Durchsickerbarkeit der Aufschüttung auszugehen.

Im östlichen Teil, nahe der Blocksbergstraße, erhebt sich ein bewachsenes Plateau, welches noch einmal ca. 1,5 bis 2 m über dem restlichen Plangebiet liegt. Vermutlich handelt es sich hierbei um den Mutterboden, der auf der ursprünglichen Bodenoberfläche lag und der vor dem Einbau der Erdmassen geborgen wurde.

Im bebauten Teil des Plangebiets ist ebenfalls von anthropogen stark überformten Böden auszugehen. Die Böden unterhalb der Gebäude und der befestigten Flächen wurden komplett verändert. Im Bereich der Grünflächen steht erfahrungsgemäß angedeckter Oberboden über verdichtetem Untergrund an.

#### Bewertung:

Es handelt sich um stark überprägte, teilweise auch um unnatürliche Böden mit geringer biotischer Aktivität.

Damit sind sie von geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Eingriffserheblichkeit wird daher als gering eingestuft.

#### 4.1.3 Wasser

Gewässer: Im Plangebiet sind keine dauerhaften Oberflächengewässer ausgebildet. Nach Niederschlägen besteht ein temporärer Wassereinstau auf der Aufschüttung im östlichen Teil des Plangebiets. Überschüssiges Oberflächenwasser wird gezielt über die Böschung in Gräben am Böschungsfuß geführt, um dort zu versickern.

Grundwasser:

---

<sup>1</sup> [www.lgb-rlp.de/](http://www.lgb-rlp.de/) : Geologische Übersichtskarte GUEK 300

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Südwestdeutscher Muschelkalk und Keuper“<sup>2</sup>.

Im Bereich Pirmasens sind lediglich geringer mächtige, sandige Dolomite des Unteren Muschelkalks verbreitet, die als Erosionsreste in Kuppenlagen verblieben sind. Die Mächtigkeiten können für den Muschelsandstein (mu) mit ca. 20 bis 30 m angegeben werden. Die geringmächtigen sandigen Dolomitsteine sind wasserwirtschaftlich nicht relevant. Sie beeinflussen durch Aufhärtungen aber die Grundwasserchemie im darunter anstehenden Buntsandstein.

Der untere Muschelkalk ist ein Kluft- und Porengrundwasserleiter von geringer Bedeutung. Die Durchlässigkeit wird als mäßig bis gering eingestuft. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig anzusehen. Daher besteht durch den flächenhaften Eintrag von Schadstoffen auf den "offenen" Muschelkalkflächen mit nur geringmächtigen Bodenbildungen die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung.

#### Bewertung:

Die Durchlässigkeit des Aufschüttungskörpers wird als sehr gering eingeschätzt. Daher dürfte die Grundwassergefährdung im Bereich der Aufschüttung gering sein.

Am Böschungsfuß wird die Gefährdung als mittelwertig eingeschätzt, da eine mittlere bis hohe Wasserwegsamkeit in den Untergrund zu erwarten ist. Insbesondere bei Unfällen können Auswirkungen auf die ca. 200 m unterhalb des Plangebiets gelegenen Quellbereiche des Großen Littersbach nicht ausgeschlossen werden. Das Unfallrisiko wird jedoch als gering eingeschätzt.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser ist insgesamt gering. Hieraus ergibt sich eine geringe Erheblichkeit bezüglich der geplanten Eingriffe.

#### **4.1.4 Luft / Klima**

Das Klima im Raum Pirmasens zeichnet sich durch relativ hohe Niederschlagswerte aus. Die durchschnittliche Niederschlagsjahressumme von 829 mm liegt im oberen Viertel der in Deutschland erfassten Werte<sup>3</sup>. Der trockenste Monat ist der März mit durchschnittlich 51 mm, der niederschlagsreichste Monat mit durchschnittlich 84 mm ist der Juni. Die Niederschläge sind relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt.

Durch die bereits vorgenommene Bebauung des Plangebiets sowie durch die Aufschüttung wurden die Beschaffenheit und das natürliche Relief bereits stark verändert. Hierdurch kam es auch zu Veränderungen hinsichtlich der lokalklimatischen Situation.

Das Plangebiet selbst fungiert nur in untergeordnetem Maß als Kaltlufterzeugungsgebiet. Die wichtigeren Kaltluftproduktionsflächen liegen im Bereich nördlich der Blockbergstraße (B-Plangebiet WZ 123). Ein Teil der dort produzierten kalten Luft fließt über das Plangebiet in südliche Richtung zum Tal des Großen Littersbach ab. An der Steilböschung der Aufschüttung wird abtropfende Kaltluft jedoch verwirbelt und kann ihre Gunstwirkung für die talwärtige Bebauung daher nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Des Weiteren wird der nordsüdliche Kaltluftabfluss durch die L 600 negativ beeinflusst.

#### Bewertung:

Für das örtliche Klima der Stadt Pirmasens spielt die Plangebietsfläche eine nur untergeordnete Rolle, das Tal des Großen Littersbach als klimatischer Wirkraum nur schwach bebaut ist. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass aus dem Plangebiet stammende Geruchs- und Schadstoffemissionen im unterliegenden Talbereich wahrnehmbar werden.

---

<sup>2</sup> [www.lgb-rlp.de/](http://www.lgb-rlp.de/) : Hydrogeologische Übersichtskartierung von Rheinland-Pfalz: hük 200

<sup>3</sup> [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de): Stichwort Pirmasens

Für das Schutzgut Klima/Luft sind die Flächen im derzeitigen Zustand untergeordneter Bedeutung. Die Eingriffserheblichkeit ist entsprechend gering.

#### 4.1.5 Arten- und Biotopschutz

##### ■ Heutige potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle Vegetation, unbeeinflusst durch menschliches Wirtschaften, würde aus einem Hainsimsen-Traubeneichen-Buchenwald (BAB) bestehen, der auf mäßig basenarmen bzw. gering basenhaltigen, mäßig frischen bis frischen Standorten gedeiht (reiche Ausbildung armer Wälder).

Aufgrund der stark veränderten Standortbedingungen (Aufschüttung) würde sich diese Vegetation heute jedoch nicht mehr einstellen.

##### ■ Biotop- und Nutzungstypen (Reale Vegetation)

###### Straßenrandvegetation mit Straßenbäumen:

Entlang der Blocksbergstraße ist im Bereich der noch unbebauten Aufschüttung ein ca. 4 m breiter Wiesenstreifen ausgebildet, der zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme (Mitte Juni) noch nicht gemäht war. Dies lässt auf eine relativ extensive Pflege des Grünstreifens schließen. Im Bereich der Aufschüttung ist der Grünstreifen muldenförmig ausgeformt, damit abfließendes Oberflächenwasser aus dem Plangebiet dort zurückgehalten werden kann. In diesem Abschnitt des Wiesenstreifens konnten folgende Arten kartiert werden:

Knäuelgras	-	Dactylis glomerata
Taube Trespe	-	Bromus sterilis
Weiche Trespe	-	Bromus hordaceus agg.
Wiesen-Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
Wiesen-Schwingel	-	Festuca pratensis
(Drüsiges) Weidenröschen	-	Epilobium cf. ciliatum
Acker-Kratzdistel	-	Cirsium arvense
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.
Drüsiger Gilbweiderich	-	Lysimachia punctata
Gemeine Kratzdistel	-	Cirsium vulgare
Gemeiner Hornklee	-	Lotus corniculatus
Gemeiner Klettenkerbel	-	Torilis japonica
Gemeines Ferkelkraut	-	Hypochoeris radicata
Hopfenklee	-	Medicago lupulina
Jakobs-Greiskraut	-	Senecio jacobaea
Krauser Ampfer	-	Rumex crispus
Kriechendes Fingerkraut	-	Potentilla repens
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
Schlitzblättriger Storzschnabel	-	Geranium dissectum
Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata
Wiesen-Klee	-	Trifolium pratense
Wiesen-Labkraut	-	Galium mollugo
Wilde Karde	-	Dipsacus sylvestris

Dort, wo das Betriebsgelände der Fa. Ring an die Blocksbergstraße angrenzt, wird der Wiesenstreifen zusammen mit dem Grünland des Betriebsgeländes intensiver gepflegt und daher häufiger gemäht. Zum Kartierungszeitpunkt war das dortige Grünland frisch gemäht. Aufgrund der

häufigeren Mahd dürften die Grünflächen zwischen Betriebsgelände und Blocksbergstraße artenärmer sein, als die oben kartierten.

Die Straßen begleitenden Wiesenflächen sind mit Alleebäumen überstellt. Hierbei handelt es sich um relativ junge Bäume einer Bergahorn-Art. Die Bäume sind Teil der Alleeplanzungen entlang der Blocksbergstraße.

**Grünlandbrache auf der Aufschüttung:**

Auf der Aufschüttung liegt ein Plateau, welches im Unterschied zur restlichen Plateaufläche dicht von Vegetation bestanden ist. Daher wird vermutet, dass es sich hierbei um abgelagerten Oberboden handelt, der aus dem Plangebiet oder von außerhalb stammt. Von der Ausprägung her ist die Vegetation als brachgefallenes Grünland mit Hochstaudenfluraspekten und stark ruderalem Einfluss anzusprechen. Folgende Arten wurden kartiert:

Acker-Fuchsschwanz	-	<i>Alopecurus myosuroides</i>
Deutsches Weidelgras	-	<i>Lolium perenne</i>
Weißes Straußgras	-	<i>Agrostis stolonifera</i>
Weizen	-	<i>Triticum aestivum</i>
Wiesen-Glatthafer	-	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Wiesen-Rispengras	-	<i>Poa pratensis</i>
(Drüsiges) Weidenröschen	-	<i>Epilobium cf. ciliatum</i>
Breit-Wegerich	-	<i>Plantago major</i>
Echte Kamille	-	<i>Matricaria recutita</i>
Gemeine Kratzdistel	-	<i>Cirsium vulgare</i>
Gemeiner Klettenkerbel	-	<i>Torilis japonica</i>
Gemeiner Löwenzahn	-	<i>Taraxacum officinalis</i>
Geruchlose Kamille	-	<i>Matricaria maritima</i>
Hirntäschel	-	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Jakobs-Greiskraut	-	<i>Senecio jacobaea</i>
Krauser Ampfer	-	<i>Rumex crispus</i>
Rainkohl	-	<i>Lapsana communis</i>
Raps	-	<i>Brassica napus</i>
Scharfer Hahnenfuß	-	<i>Ranunculus acris</i>
Weiße-Klee	-	<i>Trifolium repens</i>
Wiesen-Klee	-	<i>Trifolium pratense</i>
Wiesen-Lieschgras	-	<i>Phleum pratense</i>

**Vegetationsarme Bodenfläche auf der Aufschüttung:**

Der Hauptteil des Plateaus wird von schütteren Pionierbeständen auf feinkörnig-tonigem Substrat eingenommen. Der Bedeckungsgrad der Vegetation wird auf 10 bis 15 % geschätzt. Dominierend ist die echte Kamille. Die Vegetation besteht vor allem aus Pflanzen, die an nährstoffarme Verhältnisse angepasst und trockenheitsresistent sind, wie z. B. Silbergras und Flaches Rispengras. Des Weiteren sind Arten der Segetalflora wie Echte und Geruchlose Kamille, Acker-Fuchsschwanz, Hirntäschel und weißer Gänsefuß eingemischt. Die Vegetation setzt sich aus folgenden Pflanzen zusammen:

Acker-Fuchsschwanz	-	<i>Alopecurus myosuroides</i>
(Sand)-Straußgras	-	<i>Agrostis cf. vinealis</i>

Einjähriges Rispengras	-	Poa annua
Flaches Rispengras	-	Poa compressa
Silbergras	-	Corynephorus canescens
Zwiebel-Lieschgras	-	Phleum pratense ssp. Bertolinii
Echte Kamille	-	Matricaria recutita +
Französische Hundsrauke	-	Erugastrum gallicum
Gemeiner Hornklee	-	Lotus corniculatus
Geruchlose Kamille	-	Matricaria maritima
Hirntäschel	-	Capsella bursa-pastoris
Kanadische Goldrute	-	Solidago canadensis
Rot-Schwingel	-	Festuca rubra agg.
Vogel-Knöterich	-	Polygonum aviculare
Weißen Gänsefuß	-	Chenopodium album

Halbtrockenrasen auf der Böschung der Aufschüttung:

Die Aufschüttung wird auf drei Seiten von steilen Böschungen begrenzt. Das Neigungsverhältnis dürfte ungefähr 1:1 betragen; die Böschungen sind gerade eben noch begehbar. Aufgrund des fehlenden Oberbodens sind die Standortverhältnisse hier mager (nährstoff- und basenarm). Es finden sich typische Vertreter magerer und trockener Standorte wie:

Echter Steinklee	-	Melilotus officinalis
Echtes Leinkraut	-	Linaria vulgaris
Färber-Resede	-	Reseda luteola
Futter-Esparsette	-	Onobrychis viciifolia
Hopfen-Klee	-	Medicago lupulina
Kornblume	-	Centaurea cyanus
Wiesen-Flockenblume	-	Centaurea jacea
Wundklee	-	Anthyllis vulneraria ssp. polyphylla (verm. eingesät)

Insbesondere auf den westlich und südlich exponierten Böschungen hat sich ein halbtrockenrasenartiger Bewuchs ausgebildet, der bei gewachsenen Bodenverhältnissen als ein unter Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG stehender Halbtrockenrasen anzusprechen wäre.

Unter den gegebenen Bedingungen ist der Bestand jedoch nicht geschützt. Das als dominierende Grasart vorkommende Weidelgras deutet bereits auf eine künstliche Gründung des Böschungsbewuchses hin. Vermutlich wurden die Böschungen mit einer Grasmischung und mit einer Landschaftsrasenmischung für Trockenlagen mit Kräutern eingesät, in die dann weitere Pflanzenarten eingewandert sind.

Wiesenflächen und Gehölze auf dem Betriebsgelände der Fa. Ring:

Die nicht betrieblich oder als Kfz-Stellplätze genutzten Flächen des Betriebsgeländes wurden als Wiesenflächen angelegt, die teilweise mit Gehölzen bepflanzt sind. Die Wiesen werden regelmäßig in kurzen Zeitabständen gemäht. Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Die Gehölze sind als typische Siedlungsgehölze anzusprechen. Aufgrund des relativ geringen Alters ist zu vermuten, dass sie nach der Inbetriebnahme des Firmengeländes gepflanzt wurden. Als erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind zum einen die Obstplantage am Südrand und zum anderen das Gebüsch und die Baumreihe im Westen des Betriebsgeländes zu nennen.

■ **Tiere / Tierökologie**

Die Ansprache der Fauna erfolgt auf der Grundlage empirischer Einschätzungen und Zufallsbeobachtungen während der Geländearbeiten. Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

In den **Gehölzen** des Plangebiets (Alleeäume sowie Gebüsche und Baumreihen auf dem Betriebsgelände der Fa. Ring sind siedlungsangepasste Arten und Kulturfolger zu erwarten, die nicht an spezielle Biotope gebunden, sondern anpassungsfähig bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum sind. Hierzu gehören Vogelarten wie z. B. Grünling, Buchfink, Amsel, Girlitz und Haussperling. Aufgrund der hohen Störungsintensität und der nur mäßigen Gehölzausprägung ist ein hohes Brutvogelvorkommen im Plangebiet unwahrscheinlich, Vogelbruten dürften hier eher sporadischer Natur sein.

Des Weiteren dienen Gehölze allgemein als Lebens- und Nahrungsraum für xylobionte und holzzersetzende Käfer (Bockkäfer, Holzwespen etc.), Rinden- und Blattsauger und -fresser (z. B. Blattwespen, Blattläuse), deren Predatoren, Ameisen u. v. a.

Über der **schüttter bewachsenen Aufschüttungsfläche** konnte eine Feldlerche im Singflug beobachtet werden. Über der südostexponierten Böschung auf dem Flurstück 1012 wurde ein Turmfalke im Rüttelflug gesehen.

Generell stellen wechselnasse Pionierstandorte geeignete Lebensräume für Kreuz- und Wechselkröte dar. Geeignete Lebensräume in der Nähe könnten im Tal des Großen Littersbach vorhanden sein.

Jedoch dürfte der Zeitraum der Überstauung der Fläche durch Wasser im Plangebiet zu kurz für die Laichentwicklung der Kreuzkröte sein. In der Literatur werden hier Werte von 3 bis 6 Wochen Laichentwicklungszeit angegeben. Weitere Hemmnisse werden in der Erreichbarkeit der Fläche gesehen. Der Höhenunterschied zwischen dem Plateau und den Ackerflächen der Umgebung beträgt ca. 8 m.

Gemäß den Angaben aus ArteFakt<sup>4</sup> kommt die Wechselkröte im Raum Pirmasens nicht vor.

Darüber hinaus sind die zum Teil vegetationsfreien Flächen für bestimmte Wanzen, Heuschrecken, Käfer-, Spinnen- und Schneckenarten als Lebensraum geeignet. Von der Struktur her wäre der Bereich ein geeigneter Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*), die trockenwarme Ruderalfuren, Industriebrachen, Bahnanlagen, Schotterfluren und Sanddünen besiedelt.

Unter den am Boden Lebenden sind in der Regel keine streng an den Zootop gebundenen Tierarten. Die Bodenfauna lückiger Ruderalfuren stimmt weitgehend mit denen der Halbtrockenrasen und Sandfluren überein<sup>5</sup>. Die Käferfauna setzt sich aus Arten verwandter Offenland-Biototypen wie z. B. trockener Raine und aus ubiquitären Arten der Ackerflächen zusammen. Da sich viele Pflanzenarten der Ruderalfuren durch Windverfrachtung ausbreiten, produzieren sie entsprechend viele Samen. Daher finden sich viele Samenverzehrer in der Fauna der Ruderalbiotope. Aufgrund der raschen Ausbreitung der Pflanzen und der raschen Veränderung des Pflanzenspektrums zeichnet sich die Insektenfauna durch eine hohe Anzahl von Arten mit relativ breitem Nahrungsspektrum aus, während auf einzelne Pflanzenarten spezialisierte Arten relativ selten vorkommen. Die spezifischen Insektenarten können ihren Futterpflanzen nur relativ langsam folgen.

Die Bodenfauna der **trockenen Böschungen** dürfte entsprechend den obigen Ausführungen weitgehend mit der der trockenen Ruderalfuren übereinstimmen. Aufgrund des Blütenreichtums sind hier jedoch mehr Blüten besuchende Insekten anzutreffen. Generell stellt der

---

<sup>4</sup>

[www.naturschutz-rlp.de/\\_mapserver\\_lanis/ARTeFAKT](http://www.naturschutz-rlp.de/_mapserver_lanis/ARTeFAKT)

<sup>5</sup> V. Drachenfels, et. al. (1987): Zoologisch bedeutsame Biototypen in Rheinland – Pfalz, Oppenheim.

halbtrockenrasenartige Bewuchs ein Biotop für Falter-, Bienen- Hummel- und Grashüpferarten dar. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine rege Aktivität dieser Tiergruppen im Bereich der Böschungen festgestellt. An Faltern konnten mehrere Exemplare von Bläulingen beobachtet werden. Wahrscheinlich handelte es sich um Polyommatus icarus (Hauhechel-Bläuling).

Zahlreiche Arten der Bienen-Gattungen *Andrena* und *Halictus* bevorzugen lückige Halbtrockenrasen als Nisthabitat<sup>5</sup>. Des Weiteren nutzen viele Arten von Grabwespen lückige Bereiche zum Graben ihrer Nester. Eine weitere wichtige Artengruppe sind die Ameisen.

Die **Grünlandbrache der Aufschüttung** mit dichterer Vegetation zeichnet sich ebenfalls durch einen hohen Blütenreichtum aus. Von daher ist hier ebenfalls von einer hohen Aktivität Blüten besuchender Insekten (Bienen und Falterarten) auszugehen. Auch hier ist die Vegetationsdecke am Boden noch lückig, eine verfilzende Grasnarbe hat sich noch gebildet. Dieses kommt den Bedürfnissen von Boden bewohnenden Tierarten wie Grabwespen, Sandbienen und Erdhummeln entgegen.

Die **straßenbegleitenden Grünflächen** beherbergen v. a. Ubiquisten. In der Krautschicht befinden sich Futterpflanzen für ubiquitäre Käfer, Wanzen, Heuschrecken und Schmetterlingsraupen.

Straßen verursachen Zerschneidungseffekte (insbesondere für wenig mobile, sich langsam fortbewegende bodengebundenen Tierarten). Die straßennahen, innerörtlichen Gras- und Krautsäume haben daher eine eher geringe Bedeutung als Lebensräume für ubiquitäre, anspruchslose Tierarten, da die Vernetzung zu gleichartigen Biotopen bereits stark eingeschränkt ist.

#### ■ Zusammenfassung der Wertigkeiten für den Arten- und Biotopschutz

Den einzelnen Biotoptypen werden unter Berücksichtigung des Gefährdungsgrads, der jeweiligen Standortbedingungen, der Wiederherstellbarkeit, der Beziehung zu den umgebenden Flächen und der Lebensraumfunktion für Tierarten folgende Wertstufen zugeordnet:

**STADT PIRMASENS – ORTSBEZIRK WINZELN**

**Bebauungsplan „WZ 121 Südlich der Blocksbergstraße“**

Werteinheit	Wertstufe	Gefährdung	Gefährdungsgrad bzw. Spezifität	Standort-bedingungen	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit (Entwicklungs dauer)	Beziehung zu umgebenden Flächen	Lebensraumfunktion für Tierarten			
sehr hoch	15	Rote-Liste Biotoptypen	Sicherungs-rang 1*	Seltene Sonderstandorte	Ausgeschlossen (>150 Jahre)	Sehr empfindlich gegenüber Veränderung der Umgebung	Zahlreiche Rote Liste Arten			
	14		Sicherungs-rang 1,2	Etwas häufigere Sonderstandorte	Unwahrscheinlich (50-150 Jahre)					
	13		Sicherungs-rang 1,2,3		Langfristig möglich (15-50 Jahre)					
	12			Mittlere Standorte	Mittelfristig möglich (5-15 Jahre)	Empfindlich gegenüber Veränderung der Umgebung	Vereinzelt Rote Liste Arten			
	11			Seltene Sonderstandorte						
	10		Sicherungs-rang 2,3,4	Mittlere Standorte, verbreitete Sonderstandorte	Kurzfristig möglich (0-5 Jahre)					
mittel-hoch	9	Zwischenstufe: Beeinträchtigte Bestände von 10, insb. gem. §28 geschützte Flächen oder besonders gut ausgebildete Bereiche von 8, häufig vorkommend								
	8	Nicht gefährdet	Typisch für traditionelle Kulturlandschaft	Naturbelassene, verbreitete Standortbedingungen	Mittel- oder kurzfristig möglich	Gegenüber der Umgebung weitgehend neutral	Vereinzelt Rote Liste Arten			
	7			Anthropogen veränderte Standortbedingungen			V.a. Allerweltsarten, teils Eignung für seltene Arten			
	6			Anthropogen stark veränderte Standortbedingungen						
	5		Kulturbedingt mit dominanten Defiziten	Landespflegerisch nicht wünschenswert	Angrenzende Flächen belastend	V.a. Allerweltsarten, teils Funktionen für seltene Arten	Wenige Allerweltsarten			
mittel-gering	4									
	3									
	2									
ge-ring	1						Kein dauerhafter Lebensraum für heim. Arten, nur einige Lebensraumfunktionen			
ohne Wert	0						Keine Lebensraumfunktionen			

\* Sicherungsrang lt. Roter Liste gefährdeter Biotoptypen von Rheinland – Pfalz.

### Straßenrandvegetation mit Straßenbäumen

Der Straßen begleitende, mäßig extensiv bewirtschaftete Wiesenstreifen wird als von mittelgeringem Wert für das Biotop- und Artenpotenzial eingestuft (Wertstufe 4). Es handelt sich um einen Bereich mit mäßiger Artenausstattung und stark gestörten Standortbedingungen.

Die Straßenbäume werden aufgrund des relativ geringen Alters und der daraus resultierenden geringen Ausstattung mit Höhlen, Spalten und Totholz als mittelwertig (Wertstufe 6) eingestuft. Sie haben jedoch die Fähigkeit zu einer weiteren Wertsteigerung.

Grünlandbrache auf der Aufschüttung:

Aus der relativ artenreichen Ausbildung der Wiesenbrachen bei stark veränderten Standortbedingungen mit Lebensraumfunktionen v. a. für Allerweltsarten resultiert ein mittlerer Wert für das Schutzgut Arten- und Biotope (Wertstufe 6).

Vegetationsarme Bodenfläche auf der Aufschüttung und Halbtrockenrasen auf den Böschungen

Diese Biotoptypen haben das Potenzial zur Entwicklung einer reichen Artenausstattung. Zum Teil sind die Artengruppen derzeit schon vorhanden (Grashüpfer, Bienen, Hummeln, Falter) Aktuell eignet sich der Lebensraum überwiegend für Ubiquisten, jedoch sind Artengruppen mit spezielleren Lebensraumanforderungen bei einer weiteren Entwicklung des Biotoptyps nicht auszuschließen. Daher wird der Bereich als mittelhochwertig eingestuft (Wertstufe 10). Die Lebensräume sind anderenorts in gleicher Qualität leicht wiederherstellbar.

Wiesenflächen und Gehölze auf dem Betriebsgelände

Das artenarme, intensiv genutzte Grünland wird als mittelgeringwertig für das Schutzgut Arten und Biotope bewertet (Wertstufe 3), da es aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der hohen Pflegeintensität nur für Ubiquisten als Lebensraum dient.

Die Gehölze werden aufgrund des relativ geringen Alters und der daraus resultierenden geringen Ausstattung mit Höhlen, Spalten und Totholz als mittelwertig (Wertstufe 6) eingestuft.

**4.1.6 Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Das Pirmasenser Hügelland ist ein welliges Hügelland, das durch tiefe, aber weite Täler mit flachen Hängen in sich lebhaft gegliedert ist. Der Landschaftsraum ist überwiegend durch Offenland geprägt und durch kleinere Gehölzstrukturen gegliedert. Waldflächen nehmen auf den Hochflächen nur geringe Flächenanteile ein. Die flachwelligen Hochflächen sind größtenteils ackerbaulich genutzt, da hier die relativ fruchtbaren Muschelkalk-Böden anstehen. Wald-, Gehölz- und Streuobstflächen sind vor allem in den Hangbereichen verbreitet.

Momentan ist der Bereich dem (noch) unbebauten Ortsrand zuzuordnen. In westlicher und nördlicher Richtung ist das örtliche Landschaftsbild aber bereits durch die stark befahrene Blocksbergstraße und durch gewerbliche Bauten beeinträchtigt. Auch nordöstlich des Plangebiets hat schon eine gewerbliche Entwicklung stattgefunden.

Nicht zuletzt die Aufschüttung selbst mit ihren unnatürlich steilen und geraden Profilböschungen stellt bereits eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar.

Vom Plangebiet aus bestehen weiträumige Sichtbeziehungen in südlicher und südöstlicher Richtung zu den Orten Obersimten (Entfernung ca. 1,8 km) und Erlenbrunn (Entfernung ca. 2,4 km). Auch vom östlich gelegenen Pirmasenser Wohngebiet am ‚Berliner Ring‘ (Entfernung ca. 1,4 km) dürfte die geplante Bebauung des Plangebiets sichtbar sein. Im Nahbereich ist die Wohnbebauung am Talbeginn des Großen Littersbach unmittelbar betroffen. Dieses Bachtal ist im Landschaftsplan auch als ‚Erholungszone‘ gekennzeichnet.

Bewertung:

Das Plangebiet selbst wirkt aufgrund der Bebauung und der Aufschüttung als Landschaftsbild beeinträchtigender Bereich und hat daher keinerlei Erholungswert. Darüber hinaus sind die Nachbarbereiche bereits stark gestört. Der Wert für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung wird daher als sehr gering eingestuft.

Die Eingriffserheblichkeit wird jedoch aufgrund der Exposition des Standorts und der guten Einsehbarkeit von benachbarten Ortschaften und Wohngebieten (u. a. der Wohnbebauung im Nahbereich) sowie der weiteren Beeinträchtigung der Naherholungsmöglichkeiten im Tal des Großen Littersbach als mittel eingestuft. Es handelt sich um eine dauerhafte, relativ kleinflächige Gestaltänderung, ohne dass signifikante Landschaftsbildelemente verloren gingen.

## **4.2 Mensch / Sonstige**

Die vorliegende Planung muss auch den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung tragen. Dazu sind einerseits die Schutzzansprüche immissionsempfindlicher Wohnbereiche und andererseits die zu erwartenden Emissionen abzuschätzen und nach Möglichkeit einem angemessenen Ausgleich zuzuführen.

### **■ Lärmimmissionen**

Die nächstgelegenen Gebiete mit hohem Schutzzanspruch (Wohngebiete) liegen mit ca. 600 m in westlicher bzw. 770 m in östlicher Richtung relativ weit vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und den o. g. Wohngebieten liegen weitere Gewerbe- und Mischgebietsflächen, so dass unmittelbare, aus dem Plangebiet stammende Auswirkungen durch Lärm oder Gerüche auf die Wohngebiete unwahrscheinlich sind. Dennoch sind die schutzwürdigen Wohnnutzungen in den Mischgebieten bei einer entsprechenden Untersuchung zu berücksichtigen.

Aber auch die angrenzenden GE-Gebiete haben ein Schutzbedürfnis, da gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kam:

Für den gesamten östlichen Ortsrand des Ortsbezirks Winzeln wurde auf Grund zusammenhängender Planungen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht b-2008-38-66, ISU Bitburg, Dezember 2009) eine Emissionskontingentierung erarbeitet. Diese sieht für den Bereich des Bebauungsplans „WZ 121 Südlich der Blocksbergstraße“ eine Untergliederung der Bauflächen in zwei Bereiche vor. Dabei werden diesen Bereichen gleiche Kontingente zugeordnet. Die Kontingente gründen sich auf die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ und ergeben sich aus der Gesamtbelastung der Umgebung unter Annahme der zukünftigen Nutzungen. Die festgesetzten Kontingente für den Bebauungsplan lauten:

<b>Bereich</b>	<b>Zugeordnete Emissionskontingente <math>L_{EK}</math></b>
<b>Gle</b>	06.00 bis 22.00 <b>65 dB(A)</b> 22.00 bis 06.00 <b>52 dB(A)</b>

Die Kontingentierung stützt sich dabei auf das Strukturkonzept für die gemeinsame Entwicklung des Ortsrandes und berücksichtigt dabei maßgeblich die schutzwürdigen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Festsetzung kommen die Kontingente der durch das Baugesetzbuch geforderten Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach.

### **■ Geruchsimmissionen**

Die Planung begründet das Vorhaben der Ansiedlung eines Maschinenbaubetriebs in Ergänzung zu der bereits bestehenden Ansiedlung im westlichen Bereich des Plangebiets. Die Nutzung lässt in Anlehnung an die vorhandene Nutzung nicht auf eine übermäßige Belastung der Umgebung durch Geruch emittierende Vorgänge und Stoffe erwarten.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Eingriffe auf die menschliche Gesundheit und das Allgemeinwohl wird als gering erachtet.

Kultur- und Sachgüter sind von Eingriffen nicht betroffen.

## **4.3 Wechselwirkungen**

(Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB/ BiTopverbund gemäß § 3 BNatSchG)

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Schutzbereich / Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Beseitigung	Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung Klima: Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO <sub>2</sub> bindenden Strukturen <i>Landschaftsbild/Erholung: Verlust von strukturierenden Elementen des Landschaftsbilds (geringer Wert)</i> <i>Mensch: in geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfelds, bzw. von Objekten zur Naturerfahrung</i>
Boden: Versiegelung, Schadstoffeinträge	Tiere und Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Substratverlust, Verlust eines Sonderstandorts (nährstoff- und humusarmes Substrat) Wasser: Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser (hier gering ausgeprägt) Klima: Verlust eines Temperatur- und Feuchte ausgleichend wirkenden Stoffs (hier gering ausgeprägt) <i>Landschaftsbild/Erholung: Verlust eines landschaftstypischen Elements (hier geringe Wirkung)</i> <i>Mensch: Substratverlust, Gefahr der Aufnahme von Schadstoffen über Nahrungspflanzen oder direkten Kontakt</i>
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels	Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung Tiere und Pflanzen: Schadstoffdeposition, Veränderung der Standortbedingungen, Verlust von wechselnassen Flächen Klima: Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene <i>Landschaftsbild/Erholung: Veränderung des Landschaftsbilds durch geänderte Grundwasserverhältnisse (hier geringe Wirkung)</i> Mensch: Gefahr von Trinkwasserverschmutzung (hier gering)
Klima: Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse	Boden: Lokale Veränderungen des Bodenwasserregimes, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen Tiere und Pflanzen: Artenverschiebungen durch Anpassung an veränderte Bedingungen <i>Landschaftsbild/Erholung: keine spürbaren Wechselwirkungen</i> Wasser: Änderung von Abfluss und Grundwasserneubildungsverhältnissen Mensch: Stärkere Belastung durch höhere Klimareize
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	Boden: keine spürbaren Wechselwirkungen Tiere und Pflanzen: Veränderung von Standortbedingungen, Habitatverluste Klima: keine spürbaren Wechselwirkungen Wasser: keine spürbaren Wechselwirkungen Mensch: Beeinträchtigung von Erholungswirkung und Regeneration
Mensch: menschliches Wirken	Boden: Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste Tiere und Pflanzen: Regulation, Veränderung von Flora und Fauna

	Klima: klimatische Veränderungen Landschaftsbild: Veränderungen des Landschaftsbilds Wasser: Verschmutzung, Entnahme, Nutzung
--	---

## **4.4 Biotopverbund**

(Grundlagenermittlung der Landschafts- und Grünordnungsplanung)

Die folgenden Faktoren wirken negativ auf die Ausbreitungsmöglichkeiten von Tierarten und damit auf die Artenausstattung des Plangebiets:

- die intensive Bewirtschaftung und die Strukturarmut der südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- der Höhenunterschied zwischen dem aufgeschütteten Plateau und der freien Landschaft südlich des Plangebiets,
- die hohe Störungsintensität durch Lärm- und Bewegungsunruhe im Plangebiet und seiner Nachbarschaft,
- die Zerschneidungswirkung der nördlich vorbeiführenden Blocksbergstraße und die Blockadewirkung des westlich angrenzenden Betriebsgeländes.

Positiv hinsichtlich des Biotopverbunds wirkt sich die Nähe des beginnenden Taleinschnitts des Großen Litterbachs aus. Das Bachtal spielt für die Artenvorkommen im Plangebiet eine große Rolle. Wechselwirkungen bestehen also in Folge eines Organismenaustauschs mit anderen Lebensräumen.

## **4.5 Landespflegerische Zielvorstellungen**

### **1. Grundwasserschutz**

Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen;

Sicherung der Grundwassererneubildung und Verbesserung der Grundwasserqualität durch die Rückhaltung und weitestmögliche Versickerung des Oberflächenwassers;

### **2. Bodenschutz**

Erhalt der besonderen Standortbedingungen;

Einbringen zusätzlicher Sonderstrukturen (z. B. Staumulden, Steinhaufen);

### **3. Klimaschutz**

Verbesserung der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge durch naturnähere Ausformung des Aufschüttungsbereichs;

### **4. Arten- und Biotopschutz**

Weiterer Erweiterung des Biotopangebots durch kontrollierte Sukzession mit Tolerierung eines mäßigen Gehölzaufwuchses;

Weiterführung der mäßig extensiven Pflege des Straßenrandbewuchses;

Erhalt und nachhaltige Pflege der vorhandenen Gehölze;

### **5. Landschaftsbild / Erholung**

Aufwertung des Landschaftsbilds durch eine naturnähere Ausformung des Aufschüttungsbereichs;

Eingrünung des Plangebiets in südlicher Richtung durch eine Hecke oder Baumreihe.

## 4.6 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

(Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Würde die Planung nicht durchgeführt, so würden die Flächen vermutlich weiter der Sukzession überlassen. Zunächst würden sich Hochstaudenfluren entwickeln, die sukzessive weiter verbuschen würden. Schließlich würden über einen längeren Zeitraum hinweg stabile Gehölze entstehen.

## 5 Umweltmaßnahmen

(Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

### 5.1 Grünordnerische Kompensationsmaßnahmen

(Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG)

#### **M1: Sammlung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers**

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollen Zisternen auf den privaten Grundstücken angelegt werden. Das Wasser kann ohne großen technischen Aufwand z. B. zu Bewässerungszwecken oder für die Reinigung der Hofflächen genutzt werden.

#### **M2: Rückhaltung des Oberflächenwassers**

Im Raum Pirmasens sind lehmig –tonige Böden verbreitet, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch im Plangebiet anstehen bzw. eingebaut wurden. Daher ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet mit vertretbarem Aufwand höchstwahrscheinlich nicht möglich.

Im Rahmen eines Entwässerungskonzepts der Stadtverwaltung Pirmasens zu den Bebauungsplänen WZ 119, WZ 121 und WZ 123, ist eine zentrale Rückhaltung und weitest mögliche Versickerung des aus dem Plangebiet stammenden Oberflächenwassers in einem Rückhaltebecken südlich des Plangebiets (Flurstück 1013/4) geplant. Die Beckengröße wurde so berechnet, dass zusätzliche dezentrale Rückhaltungen innerhalb des Plangebiets nicht notwendig sind. In den Becken nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Entwässerungsgräben eingeleitet werden.

Landespflegerische Vorgaben zur Beckengestaltung und –bepflanzung wurden bereits in die Planung integriert. Gemäß dem Entwässerungskonzept soll das Becken kaskadenförmig mit einem Einstau von 30 cm Tiefe und einem Dauerstaubereich angelegt werden und Biotopcharakter aufweisen.

#### **M3: Begrünung der Stellplätze**

Kfz-Stellplätze auf dem Betriebsgelände sollen begrünt werden. Hierzu soll je 6 Stellplätze ein geeigneter Laubbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Auf die Ausweisung von heimischen Arten wird hier verzichtet, da diese mit den zu erwartenden Stressfaktoren innerhalb befestigter Flächen i. d. R. nicht zurechtkommen.

Um die Entwicklung zu einem kräftigen, belastungsfähigen Baum und die notwendige Standsicherheit zu gewährleisten, ist bei der Pflanzung von Bäumen grundsätzlich auf einen ausreichend großen Wurzelraum zu achten. Baumscheiben sollen eine Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> haben. Sie können auch überfahrbar ausgeführt werden.

**M4: Begrünung der baulichen Anlagen**

In südliche, südwestliche und südöstliche Richtungen orientierte Wandflächen, die auf einer Länge von 5 m nicht durch Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen gegliedert sind, sollen durch eine Fassadenbegrünung oder durch Spalierpflanzungen begrünt werden. Hierzu können auch Rankhilfen verwendet werden.

**M5: Gestaltung der Stellplätze, Hof- und Betriebsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen**

Die o. g. Flächen sind mit Wasser durchlässigen Belägen wie breitfugigem Pflaster, Porenpflaster, befestigten Sandflächen, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. zu gestalten, sofern sie nicht zur Lagerung Wasser gefährdender Stoffe vorgesehen sind.

Einen Beitrag zur Grundwassererneubildung kann das durch den Oberflächenbelag und die Tragschichten sickernde Wasser jedoch nur dann leisten, wenn es in der Lage ist, das anstehende Planum zu durchsickern. Bei lehmigen und tonigen Böden staut sich das Niederschlagswasser vorübergehend und schadlos in den Konstruktionsschichten, wenn deren Speicheranteil (= auffüllbarer Porenanteil) ausreichend groß ist. Später kann das Wasser verdunsten, auch die Abführung in Versickerungs- und Verdunstungseinrichtungen ist denkbar.

**M6: Erhalt der Baumreihe mit Straßen begleitendem Grünstreifen**

Die Baumreihe entlang der L482 sowie der darunter liegende Grünstreifen soll langfristig im Bestand erhalten werden. Einzelne Bäume sollen nur dort entfernt werden dürfen, wo Ein- und Ausfahrten des neu anzusiedelnden Betriebs angelegt werden. Durch eine städtebauliche Festsetzung sollte die Anzahl der Einfahrten auf 2 Stück mit maximal 10 m Breite begrenzt werden. Aufgrund des relativ geringen Baumabstands im bestehenden Grünstreifen ist eine Zwischenpflanzung der entfernten Bäume innerhalb des Grünstreifens nicht sinnvoll. Die durch die Anlage der Einfahrten entfallenen Bäume sollen daher zusätzlich zu den übrigen Pflanzverpflichtungen in gleicher Stückzahl, möglichst straßennah, innerhalb des Betriebsgeländes gepflanzt werden (Umpflanzung oder Neupflanzung).

**M7: Erhalt der Gehölze auf dem Flurstück 151 sowie östlich der Einmündung der Straße „An der Steinmauer“**

Die Baumreihen und Gebüsche, auf den entsprechenden Grundstücken im bereits bebauten Teil des westlichen Geltungsbereichs sollen durch nachhaltige Pflege langfristig im Bestand gesichert werden. Ausfallende Gehölze sind in gleicher Stückzahl zu ersetzen.

**M8: Baumbepflanzung des südlichen Böschungskopfs und der östlichen Böschung**

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild soll die Böschungsoberkante der in südlicher und östlicher Richtung exponierten Steilböschung mit einer engständigen Baumreihe aus Säulen-Eichen angepflanzt werden. Durch nachhaltige Pflege soll die Anpflanzung zu einer gut entwickelten Baumreihe entwickelt werden. Die darunter liegenden Flächen sollen als Grünland eingesät und durch gelegentliche Mahd extensiv bewirtschaftet werden. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln soll dort nicht zulässig sein.

**M9: Erhalt des Böschungsbewuchses und Neubegrünung der südlichen Böschungen**

Der vorhandene Magerrasenbewuchs auf der südexponierten Steilböschung soll erhalten werden. Neu anzulegende Böschungen sollen mit einer Landschaftsrasenmischung für Trockenlagen mit Kräutern eingesät werden. Hierdurch kann sich auf den trockenen Böschungen ein ähnlicher Bewuchs entwickeln, wie er in den halbtrockenrasenartig ausgebildeten Bereichen bereits vorkommt.

## M10: Allgemeine Schutzmaßnahmen

### Allgemeine Maßnahmen zur Minimierung potentieller Beeinträchtigungen:

#### Schutz des Mutterbodens:

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Diesbezüglich wird auf die Vorschriften der DIN 18 915<sup>6</sup>, Abschnitt 6.3 "Bodenabtrag und -lagerung", verwiesen. Der Abtrag und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht muss gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, vgl. DIN 18917<sup>7</sup>) angesät werden. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden Materialien vermischt werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

#### Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs:

Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u.a. Bindemittel) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung allgemein möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während ihrer Betriebs- und Ruhezeiten.

#### Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser:

Der Einsatz von Pestiziden und chemischen Düngemitteln sollte grundsätzlich vermieden bzw. auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden, um Boden, (Boden)-Fauna, Vegetation und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Zur Vorbeugung gegen übermäßigen Schädlingsbefall und einem damit verbundenen Einsatz von Pestiziden, sollten Maßnahmen des *integrierten Pflanzenschutzes* angewendet werden. Kann auf den Einsatz chemischer Mittel nicht verzichtet werden, müssen diese gemäß der DIN 18 916<sup>8</sup> für ihren jeweiligen Zweck von der "Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft" zugelassen sein. Düngergaben sind standort- und pflanzenartengerecht vorzunehmen (vgl. DIN 18 919), wobei natürlichen Düngestoffen (z.B. Kompost) Vorzug vor Kunstdüngern zu gewähren ist.

#### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen:

Zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen, greifen die Vorschriften der DIN 18 920<sup>9</sup>. Die sowohl auf der Planfläche als auch auf Nachbarflächen zu erhaltenden und neu anzulegende Gehölzstrukturen und Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einflüssen, z.B. chemische Verunreinigungen, Feuer, Vernässung / Überstauung, mechanische Schäden, usw. zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von standfesten Bauzäunen um Vegetationsflächen und Einzelbäume, Anbringen von Bohlennummantelungen an Baumstämmen, Schutz vor Sonneneinstrahlung bei kurzfristig freigestellten Bäumen und Schutz des Wurzelbereiches, usw.

<sup>6</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten. (DIN 18915, Sept. 1990). - Berlin.

<sup>7</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten. (DIN 18 917, Sept. 1990). - Berlin.

<sup>8</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten. (DIN 18 916, Sept. 1990). - Berlin.

<sup>9</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (DIN 18 920, Sept. 1990). - Berlin.

### **Ausführung der Pflanzungen:**

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18 916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die zu pflanzenden Exemplare müssen den vorgesehenen Gütebestimmungen und Qualitätsnormen (vgl. Kap. 11) entsprechen, Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind mechanische Beschädigungen der Pflanzen und besonders ein Austrocknen, Überhitzen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden.

Laubabwerfende Gehölze werden im Regelfall in der Zeit der Vegetationsruhe verpflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter 0°C zu meiden sind.

Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerks), der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mind. 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen, an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mind. 5 m<sup>2</sup> zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte u.ä. sind artenspezifisch bei den Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18 916 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 darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

### **5.2 Mensch / Sonstige**

Aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens werden die folgenden Umweltmaßnahmen abgeleitet, die in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Es werden Kontingente festgesetzt, bei deren Einhaltung davon auszugehen ist, dass es keine schädlichen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes gibt. Für die Interne Sicherstellung dieser gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist der jeweilige Betriebsinhaber verantwortlich. Es muss dabei davon ausgegangen werden, dass die hierzu notwendigen Maßnahmen in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung aus den gängigen Regelwerken und Vorschriften umgesetzt werden. Weiteres hierzu ist in einem anstehenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

## **6 Umweltauswirkungen**

(Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

### **6.1 Durchführung der Eingriffsregelung**

(Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Eingriffsregelung gemäß §§ 18 - 21 BNatSchG)

#### **■ Boden, Wasser:**

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden für den Natur- und Landschaftshaushalt. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Versickerung wird unterbunden, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.

Da die Böden des Plangebiets bereits weitgehend überformt, bzw. durch anderes Erdmaterial ersetzt wurden, sind deren Funktionen für den Naturhaushalt bereits stark gestört. Die Umweltfolgen der möglichen Auswirkungen auf den Boden daher als gering zu bezeichnen.

Das verdichtete Material der Aufschüttung ist aktuell bereits nur in geringem Maße wasserdurchlässig. Insofern kann das Plangebiet kaum einen Beitrag zur Grundwassererneubildung leisten. Außerhalb des Plangebiets erfolgt eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers. Auf diese Art und Weise nicht zu beseitigendes Oberflächenwasser soll gedrosselt der Vorflut (ein in den großen Littersbach mündender Entwässerungsgraben) zugeführt werden.

Durch die Versickerung und die gedrosselte Einleitung bleibt die Grundwassererneubildung im bisherigen Rahmen weitestgehend erhalten. Durch die gedrosselte Einleitung in den Großen Littersbach sind keine nachteiligen Entwicklungen zu befürchten. Die Umweltfolgen der möglichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser werden daher als gering eingestuft.

#### ■ **Klima:**

Luft filternde und Feuchte ausgleichend wirkende Gehölzstrukturen gehen durch die geplante Nutzung nur in geringem Maß verloren. In der Nachbarschaft des Plangebiets sind keine klimatisch sensiblen Nutzungen vorhanden. Für das örtliche Klima von Winzeln oder der Stadt Pirmasens ist die Plangebietsfläche von untergeordneter Bedeutung. Sie ist bereits durch Immissionen der benachbarten GE-Flächen und der Straße vorbelastet. Nennenswerte Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Plangebiet werden durch das geplante Vorhaben nicht erwartet.

Daher werden die Umweltfolgen möglicher Auswirkungen auf das Klima als gering beurteilt.

#### ■ **Pflanzen, Tiere:**

Die Umweltfolgen möglicher Auswirkungen auf Pflanzen werden als mittel eingestuft. Zwar sind Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzenarten im Plangebiet bisher nicht bekannt, jedoch fungieren Teile des Plangebiets (magere Ruderalfestände und südexponierte Steilböschungen) als Sonderstandorte, die vor allem für Trockenheit und Nährstoffarmut ertragende Pflanzen und Tierarten einen mittleren Wert haben.

Durch die Neuanlage einer südexponierten Böschung, die im Rahmen der ‚Komplettierung‘ der vorhandenen Aufschüttung zu erwarten ist, kann der Verlust der auf dem Plateau liegenden Ruderalfiopte teilweise kompensiert werden.

Darüber hinaus wird durch die Anlage einer Baumreihe mit vorgelagerten Extensiv-Flächen entlang des südlichen Plateaurands ein zusätzlicher Saumbereich (Ökoton) mit vielfältigen Lebensraumbedingungen geschaffen.

Die nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbaren Eingriffe sollen im Rahmen der ‚Gesamtmaßnahme Renaturierung Täler um Pirmasens‘ kompensiert werden (siehe Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

#### ■ **Landschaftsbild, Erholung:**

Die Folgen möglicher Auswirkungen auf die Erholungseignung werden als sehr gering eingeschätzt, da das Plangebiet selbst sowie seine Nachbarbereiche bereits stark belastet sind.

Im jetzigen Zustand stellt das Plangebiet einen das Landschaftsbild beeinträchtigenden Bereich dar, der keinerlei Funktionen für eine naturnahe Erholung aufweist.

Für das Landschaftsbild hat die zusätzliche Bebauung des Plangebiets aufgrund der zu erwartenden Fernwirkung in südlicher, südöstlicher und östlicher Richtung mittelschwere Folgen. Die Einsehbarkeit des Plangebiets aus weiterer Entfernung kann durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden.

### **6.1.1 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation**

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 3,58 ha. Eingriffe, die durch die Anlage eines Rückhaltebeckens entstehen, wurden bereits im Rahmen des bestehenden Entwässerungskonzepts der Stadt Pirmasens abgehandelt.

#### **■ Ausgangszustand des Plangebiets**

Gehölze	0,14 ha
Wiesenbrache, z. T. ruderal	0,54 ha
Pionierbestand, schütterer Bewuchs	1,12 ha
Böschung mit magerrasenartigem Bewuchs	0,21 ha
Grünland des Betriebsgeländes und regelmäßig gemähte Bankettflächen	0,72 ha
Ackerfläche	0,23 ha
Versickerungs- und Rückhaltegraben	0,05 ha
wasserdurchlässige Beläge (Rasengitter)	0,07 ha
Gebäude	0,24 ha
Asphalt, Beton	0,26 ha
<b>Summe</b>	<b>3,58 ha</b>

#### **■ Zielzustand des Plangebiets gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans**

Überbaubare Fläche bei GRZ 0,8:	$\Rightarrow 2,84 \text{ ha} \times 0,8 =$	2,27 ha
Nicht überbaubare Flächen bei GRZ 0,8:	$\Rightarrow 2,84 \text{ ha} \times 0,2 =$	0,57 ha
Erhaltung bestehender Gehölze		0,10 ha
Erhaltung bestehender Wiesen		0,18 ha
Erhaltung von Böschungen mit Magerrasenbewuchs		0,14 ha
Erhaltung des Straßenbegleitgrüns		0,08 ha
Neuanlage einer Böschung mit Magerrasenbewuchs		0,06 ha
Anlage einer dichten Baumhecke als Randeingrünung nach Süden und Osten		0,12 ha
Anlage eines Kreisverkehrsplatzes		0,01 ha
Erhalt des asphaltierten Wirtschaftswegs		0,05 ha
<b>Summe</b>		<b>3,58 ha</b>

#### **■ Flächenbilanzierung:**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden folgende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht:

**Eingriff in Gehölze (Schutzgut Arten und Biotope):**

Verlust von Gehölzen	0,04	ha
Anlage einer Baumreihe (Rändliche Eingrünung nach Osten und Süden, Teilfläche)	0,04	ha
<b>Verbleibende Differenz</b>	<b>0,00</b>	<b>ha</b>

**Eingriff in das Schutzgut Boden:**

Bereits versiegelte Bereiche (Gebäude und asphaltierte Flächen)	0,50	ha
Mögliche Neuversiegelung von Flächen bei GRZ 0,8 (2,84 ha x 0,8 - 0,50 ha)	1,77	ha
Fläche für die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes	0,01	ha
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>1,78</b>	<b>ha</b>

**Kompensation des bodenbedingten Eingriffs**

Extensivierung der Bodennutzung durch die Anlage einer Baumreihe als Rändeingrünung (Festfläche)	0,08	ha
Extensivierung der Bodennutzung durch die Neuanlage einer Böschung mit Magerrasenbewuchs	0,06	ha
<b>Summe Kompensation Boden</b>	<b>0,14</b>	<b>ha</b>

**Verbleibende Differenz = notwendige externe Kompensationsmaßnahmen** 1,64 ha

Im Bereich der Stadt Pirmasens, stehen landwirtschaftlich genutzte Flächen für Kompensationszwecke nicht bereit, da diese bereits in hohem Maße für Straßen- und Siedlungsbauvorhaben in Anspruch genommen wurden und werden. Außerdem besteht ein hoher Bedarf an landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Daher hat die Stadt Pirmasens im Streckbachtal und im Blümelbachtal eine „Gesamtmaßnahme Renaturierung Täler um Pirmasens“ geplant und teilweise auch schon durchgeführt. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen im Zusammenhang mit der Renaturierung der beiden Bachläufe und der angrenzenden ufernahen Bereiche. Mehrere Kompensationsmaßnahmen aus der Bauleitplanung sowie aus verschiedenen Fachplanungen wurden dort bereits umgesetzt.

Nach Angaben der Stadtverwaltung Pirmasens belaufen sich die Kosten für die Bachrenaturierung auf einen Bruttowert von 325 € je lfd m, wobei hierin die Bau-, Honorar-, Grundstücks-, Bepflanzungs-, Fertigstellungs- u. Entwicklungspflegekosten sowie die Kosten für das Pflegekonzept und Fauna-Flora-Gutachten enthalten sind.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Pirmasens werden für die in der oben stehenden Flächenbilanzierung zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen fiktive Kosten ermittelt, die dann in die Renaturierung des Blümelbachtals eingebracht werden können.

Ausgehend von dem oben ermittelten Kompensationsdefizit von 1,64 ha wird bei der Kostenermittlung von der Anlage von 14.400 m<sup>2</sup> Streuobstwiese sowie von 2.000 m<sup>2</sup> Hecken ausgegangen. Die Kostenermittlung beinhaltet die Kosten für Grunderwerb, Bepflanzung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Flächen (3 Jahre) sowie Planungskosten. Sie ist im Anhang enthalten.

Die ermittelten Kosten belaufen sich auf einen Brutto-Betrag von ca. 65.000,00 €.

Der Betrag kann durch den Eingriffsverursacher gem. § 10 Abs. 3 LNatSchG als Ersatzgeld an die untere Naturschutzbehörde der Stadt Pirmasens gezahlt werden. Die untere Naturschutzbehörde wird damit ca. 200 m Bachlauf des Blümelbachs als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe im GE-Gebiet WZ 121 renaturieren können.

In der nachfolgenden Übersicht werden den Eingriffstatbeständen die entsprechenden landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

**1. Bestehende Konflikte**

- |          |                            |          |                                    |
|----------|----------------------------|----------|------------------------------------|
| <b>a</b> | Arten- und Biotoppotential | <b>I</b> | Landschaftsbild/Erholungspotential |
| <b>b</b> | Bodenpotential             | <b>w</b> | Wasserhaushalt                     |
| <b>k</b> | Klimapotential             |          |                                    |

**2. Art der Maßnahme und Nummerierung (vgl. Kapitel 9)**

- |          |                            |          |                                  |
|----------|----------------------------|----------|----------------------------------|
| <b>A</b> | Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme | <b>V</b> | Vermeidungs/Minimierungsmaßnahme |
|----------|----------------------------|----------|----------------------------------|

Konfliktsituation			Landespflegerische Maßnahmen			
Bez.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroffene Fläche in ha	Bez.	Beschreibung der Maßnahme	verfügbare Fläche in ha	Begründung der Maßnahme
a	Verlust von schütter bewachsenen Pionierbeständen	ca. 1,12	M5	Gestaltung der Stellplätze, Hof- und Betriebsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen	ca. 0,57	Minimierung des Verlusts durch Ersatzlebensräume für Pionier- und Ruderalarten
	Verlust einer Wiesenbrache mit ruderal beeinflusster Vegetation	ca. 0,54	A1	Renaturierung eines Abschnitts des Blümelbachs (externe Maßnahme)	ca. 200m	Ersatzmaßnahme: Anlage von Standorten für eine bachtypische Ufervegetation als Lebensraum mit speziellen Anforderungen an Flora und Fauna
	Verlust von artenarmem Grünland auf dem bestehenden Betriebsgelände	unbek.	M8	Extensive Bewirtschaftung von Grünlandflächen im Bereich der Baumpflanzungen am Böschungskopf	ca. 0,12	Anlage gleichartiger Lebensraumtypen als Ausgleichsmaßnahme
	Verlust von Böschungen mit Magerrasen-Vegetation	ca. 0,07	M9	Anlage von Magergrünland auf der neu anzulegenden Böschung	0,06	
a	Verlust von Gebüschen	ca. 0,04	M8	Anlage einer dichten Baumreihe als Randeingrünung nach Süden und Osten	ca. 0,12	Anlage von Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme
b,w	Versiegelung von gewachsenem und von anthropogen verändertem Boden ⇒ Funktionsverlust; Verlust von grundwasseraktiven Flächen	1,78	M1	Sammlung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (z. B. in Zisternen)	--	Minimierungsmaßnahme: Minimierung des Trinkwasserverbrauchs bzw. der

		M5 M8	Gestaltung der Stellplätze, Hof- und Betriebsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen  Anlage einer dichten Baumreihe als Randeingrünung	ca. 0,57. ca. 0,12	Flächenversiegelung  Aufwertung der Retentionsverhältnisse für Grund- und Oberflächenwasser, Extensivierung der Bodennutzung	
	⇒ Nachrichtliche Übernahme aus dem Entwässerungskonzept „Entwässerung Winzeln WZ 119, WZ 121 und WZ 123“ der Stadt Pirmasens	A1	Renaturierung eines Abschnitts des Blümelbachs (externe Maßnahme)  Versickerung/Rückhaltung/Verdunstung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Becken südl. des Plangebiets (externe Maßnahme)	ca. 200m unbek.	Aufwertung der Retentionsverhältnisse, Verbesserung der Grundwasserneubildung.  Weitestgehender Erhalt der Grundwasserneubildung, Minimierung des Oberflächenabflusses aus dem Plangebiet	
k	Überbauung und Befestigung von geländeklimatisch wirksamen Flächen  Lärm- und Schadstoffemissionen durch gewerbliche Tätigkeit und Heizanlagen.	1,78 --	M8  M3  M4	Anlage einer dichten Baumreihe als Randeingrünung  Begrünung der Stellplatzflächen auf dem Betriebsgeländes  <b>Begrünung der baulichen Anlagen</b>	ca. 0,12 unbek. unbek.	Anlage von Gehölzen als klimaverbessernd wirkende Strukturen (Luftfilterung, Feuchte- und Temperaturausgleich, Frischlufterzeugung)
I	Beeinträchtigung des Landschaftsbilds eines bereits beeinträchtigten Landschaftsbereichs durch neu entstehende Gewerbehallen und -flächen	1,78 . .	M8  M3  M4	Anlage einer dichten Baumreihe als Randeingrünung  Begrünung der Stellplatzflächen auf dem Betriebsgeländes  <b>Begrünung der baulichen Anlagen</b>	ca. 0,12 unbek. unbek.	Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch abschirmende und gliedernde Pflanzungen in südlicher und östlicher Richtung zur Begrenzung der Fernwirkungen  Aufwertung des Landschaftsbilds im Nahbereich

### 6.1.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Gemäß § 42 Abs. 1, Satz 2 BNatSchG ist es verboten, "wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert".

Gemäß Satz 3 ist es verboten, "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören".

Bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen ist die Prüfung auf die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu richten. Demnach liegt kein Verstoß vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können. Hierbei muss die ökologisch-funktionale Bedeutung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt sein, nicht aber der Zustand der Tierpopulation oder der Erhalt eines einzelnen Individuums.

Der Artenschutzprüfung zu Grunde liegende Arten sind solche, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt sind sowie europäische Vogelarten (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409 EWG).

Schutzgebiete gemäß Natura 2000 sind nicht betroffen. An besonders geschützte Arten sind im Plangebiet europäische Vogelarten zu erwarten. Dabei werden im Plangebiet jedoch nur Vogelarten mit weiter Verbreitung (sog. „Trivialarten“) prognostiziert. Durch eine Beseitigung von Gebüschen findet bei diesen Arten zwar eine Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten statt, aber die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Stätten kann im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Darüber hinaus können Nistmöglichkeiten durch die Anpflanzung einer Baumreihe im Plangebiet mittelfristig wieder zur Verfügung gestellt werden.

Potentiell nicht auszuschließen sind Vorkommen der blauflügeligen Ödlandschrecke (besonders geschützte Art), auch wenn kein Exemplar gefunden wurde. Für diese Art kann jedoch angenommen werden, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Mit der südexponierten Steilböschung, bleibt, im Plangebiet selbst weiterhin eine mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten. Darüber hinaus befinden sich weiterhin ausgedehnte, trockenwarme Ruderalfuren nördlich des Plangebiets.

Aus der Anlage und der Nutzung des Gewerbegebiets resultierende Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen besonders geschützter Arten auswirken, können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mit einer erheblichen Störung der (nicht streng geschützten) europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist nicht zu rechnen, denn eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen aufgrund einer Minderung der Überlebenschancen oder der Reproduktionstätigkeit der Arten kann ausgeschlossen werden.

Weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht zu erwarten.

## 6.2 Mensch

Vom Vorhaben gehen folgende Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus:

- Lärm- und Schadstoffemissionen von Baumaschinen,

- Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Bautätigkeit,
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch die gewerbliche Nutzung des Gebiets,
- Nachteilige, dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts.

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, die sich nachhaltig negativ auf die menschliche Gesundheit oder die Bevölkerung auswirken würden.

### 6.3 Sonstige

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über die Kanalisation ordnungsgemäß einer Kläranlage zugeführt. Nachteilige Beeinträchtigung der Gewässerqualität der Vorfluter sind daher nicht zu befürchten.

Das Oberflächenwasser, welches nicht in den zentralen Rückhalte- und Versickerungsbecken zurückgehalten werden kann, soll über Entwässerungsgraben dem Großen Littersbach zufließen. Im Einleitfall ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Gewässerstrukturgüte sowie auf die hydraulischen Gegebenheiten und die Gewässermorphologie zu rechnen.

## 7 Umweltvarianten / Planalternativen

(Aufzeigen anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Es bestünde die Möglichkeit, die Erdaufschüttung in ihrer jetzigen Form zu erhalten. Damit wäre jedoch eine Verkleinerung der gewerblichen Flächen sowie ein ungünstiger Flächenzuschnitt verbunden.

Jedoch bestehen bereits konkrete Vorstellungen über die zukünftige Bebauung und Nutzung der Flächen. In diesem Zusammenhang ist die ‚Vervollständigung‘ des Plateaus mit der Verfüllung der bisher ausgesparten Ecke (siehe Plan Biotop- und Nutzungstypen) unerlässlich.

Daher bestehen realistischerweise keine Alternativen zur vorgelegten Planung.

## 8 Umweltmonitoring/ Umweltüberwachung

(Überwachung der möglichen Auswirkungen von Bauleitplänen gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Als dauerhafte Umweltüberwachungsmaßnahmen sind die im Rahmen der Kompensation durchgeführten Pflanzungen zu bewerkstelligen.

Die Pflanzungen sind mindestens einmal jährlich durch die Stadt Pirmasens auf ihre Funktionsfähigkeit (Anwuchsverhalten, Austrieb, Dichtigkeit, Gesundheit etc.) zu überprüfen. Bei ungünstiger Entwicklung der Pflanzungen sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Die zulässigen Bodenversiegelungen sollen kontrolliert werden, sie können evtl. auch vor dem Hintergrund von Entwässerungsbeiträgen verwendet werden.

Die Lärmmissionen sollen regelmäßig kontrolliert werden, um bei ungünstiger Entwicklung geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

## 9 Umweltverfahren/ Umwelttechnik

(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die landespflegerischen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt. Technische Verfahren im engeren Sinne kamen hier nicht zu Anwendung.

Die Bestandsaufnahme wurde nach dem Biotoptypenschlüssel der Biotopkartierung Rheinland – Pfalz, Stand 04/2007 durchgeführt.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen wurden die schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil1 sowie die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes herangezogen.

Die Geräuschkontingentierung wurde als Emissionskontingentierung anhand der Norm DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt und baut auf den Hinweisen über den Umgang mit der Kontingentierung in Bebauungsplänen und den Verfahren zur Berechnung der zulässigen Immissionen aus den Kontingenzen einer Teilfläche zur Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens auf. Es wurden Modellrechnungen durchgeführt nach den Vorgaben des Beiblatt 1 vom ai 1987 zur DIN 18005-1.

Aufgrund vorhandener Vorbelastungen wurde ein reduzierter Planwert angenommen. Die Details zur Vorgehensweise sind dem Gutachten zu entnehmen.

Im Ergebnis wurden Emissionskontingente ermittelt, die in den zu beplanenden Bereichen im Bebauungsplan jeweils festgesetzt werden sollten. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass durch die Entwicklung des gesamten Bereichs westlich der L 600 keine zu starke Auswirkung auf die geprüften schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten ist. Die Einhaltung der Kontingente ist in nachgängigen Verfahren zu belegen.

## 10 Kenntnislücken/ Umweltrisiken

(Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltangaben gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei der Grundlagenerhebung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Viele der Aussagen zu Natur- und Landschaft (Boden, Grundwasser, Lokalklima, Wirkungsgefüge etc.) beruhen auf Aussagen anderer Planungen und Planungsträger (Landschaftsplanung und Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens, Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, SGD-Nord, Koblenz etc.), empirischen Erfahrungen und grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Reichweite und Intensität einzelner Umweltauswirkungen können daher nicht eindeutig beschrieben werden.

Spezielle faunistische Erhebungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Dezipierte Gutachten hierzu würden aller Voraussicht nach aber keine Erkenntnisse liefern, die zu einer anderen Beurteilung der Umweltauswirkungen führen würden.

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.

## 11 Zusammenfassung

(Allgemein verständliche Zusammenfassung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Am südöstlichen Randbereich des Pirmasenser Ortsbezirks Winzeln beabsichtigt die Stadt Pirmasens eine Vergrößerung der bestehenden Gewerbegebiete. Bei dem Vorhaben handelt es

sich um ein Industriegebiet. Beabsichtigt ist die Errichtung einer oder mehrerer Hallen mit erforderlichen Stellplatz- Betriebs- und Lagerflächen. Die Bebauung soll in Anlehnung an die bereits vorhandenen Hallen der Fa. Ring erfolgen. Nach Angaben des damit beauftragten Architekten werden Gebäude mit einer Traufhöhe von 12 m benötigt. In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets werden Flächen für die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes vorgesehen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,58 ha.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Entsprechung der Erweiterungswünsche des im westlichen Geltungsbereich gelegenen Fa. Ring,
- Städtebauliche Fassung und Arrondierung des südlichen Siedlungsrandes der Industrie- und Gewerbegebiete am Simter Berg,
- Wirtschaftliche Erschließung des Gebiets durch Synergieeffekte mit dem benachbarten Industriegebieten und der vorhandenen Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

**Schutzwert Mensch/Allgemeinwohl** geringe Eingriffserheblichkeit

**Schutzwert Kultur- und Sachgüter** nicht betroffen

**Schutzwert Arten und Biotope** mittlere Eingriffserheblichkeit

**Schutzwert Boden** geringe Eingriffserheblichkeit

**Schutzwert Wasser** geringe Eingriffserheblichkeit

**Schutzwert Klima** geringe Eingriffserheblichkeit

**Schutzwert Erholung / Landschaftsbild** geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit

Durch folgende Maßnahmen können die Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen werden:

- Sicherung des Oberbodens im Bereich neuer Baumaßnahmen und Wiederverwendung zur Andeckung der Pflanzflächen,
- Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen (Empfehlung),
- Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem Erdbecken (externe Maßnahme),
- Begrünung der Stellplätze,
- Begrünung der baulichen Anlagen,
- Gestaltung der Kfz-Stellplätze, Hof- und Betriebsflächen mit wasserundurchlässigen Belägen,
- Baumbepflanzung des südlichen Böschungskopfs und der östlichen Böschung,
- Erhaltung von Gehölzen im Plangebiet,
- Erhalt der Baumreihe mit Straßen begleitendem Grünstreifen,
- Erhalt des Böschungsbewuchses und Neubegrünung der südlichen Böschungen,
- Renaturierung eines Blümelbach-Abschnitts und seiner Uferbereiche (externe Kompensationsmaßnahme).

Die empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, soweit sie nach dem BauGB festsetzbar sind und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden durch vertragliche Regelungen gesichert.

Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit oder der Bevölkerung sind im Plangebiet nicht notwendig.

## Anhang

Kostenschätzung der Ausgleichsmaßnahme (Bruttopreise):

Anlage einer Obstwiese von 14.400 m<sup>2</sup>. Das entspricht der Anzahl von 96 Obstbäumen bei einer Pflanzweite von 150 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus soll eine Hecke von 2000 m<sup>2</sup> Fläche (250 m x 8 m) angelegt werden. Insgesamt werden damit Maßnahmen auf 16.400 m<sup>2</sup> (=1,64 ha) durchgeführt.

### **Obstwiese**

Pflanzung von 96 Obstbäumen, inkl. Startdüngung, Pflanzschnitt, Mulchen, Dreibock, Verbisschutzmanschette und Wurzelverbisschutz aus Kaninchendraht	7.870,- €
Aufstellen von 8 Greifvogelstangen	240,- €
Fertigstellungspflege (1 Jahr) inkl. 1 Pflegegang, 1 Mähgang und 3 Wässergängen	2.250,-€
Entwicklungs- und Unterhaltungspflege (3 Jahre) inkl. 3 Pflegegänge, 7 Wässergängen, 6 Mähgängen und 1 Erziehungsschnitt	9.650,-€

---

### **Hecke**

Pflanzung von 71 Heistern und Hochstämmen 10-12 cm STU und 429 Sträuchern inkl. Startdüngung der Bäume, Mulchen der Pflanzscheiben, Pflanzverankerung der Bäume und Schutzaun	9.700,-€
Fertigstellungspflege (1 Jahr) inkl. 1 Pflegegang für Hochstämmen und Heister, 2 x Ausmähen der Gehölze und 3 Wässergängen	4.840,-€
Entwicklungs- und Unterhaltungspflege (3 Jahre) inkl. 3 Pflegegänge für Hochstämmen und Heister, 5 x Ausmähen der Gehölze und 7 Wässergängen	11.810,-€

### **Sonstiges, Stundenarbeiten**

800,-€

**Grunderwerb** (0,30 € gem. Bodenrichtwert des LVerMGeo)

4.920,-€

### **Planungskosten**

2.500,-€

Summe netto

54.580,-€

zzgl. 19% MwSt

10.370,-€

### **Summe brutto**

**64.950,-€**

### III. AKTUALISIERUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN BELANGE

Der Umweltbericht/Grünordnungsplan des Büros ISU, Stand 17. Januar 2013 passt nicht mehr zum aktuellen Stand des Geländes (Stand August 2015). Darum wurde von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Pirmasens eine Aktualisierung der naturschutzfachlichen Belange vorgenommen.

#### Eingriff-/Ausgleichsbilanz, aktuell:

-Verlust von Gehölzen	0,04 ha
- Anlage einer Ausgleichsfläche (forstwirtschaftlich genutzte Waldparzellen, Flurstück 1271/3)	0,08 ha
<b>Verbleibender Mehrwert:</b>	<b>0,04 ha</b>

#### Eingriff in Schutzgut Boden:

- Neuversiegelung	1,78 ha
- Extensivierung der Bodennutzung durch die Anlage einer Ausgleichsfläche	0,17 ha
- prozentuale Festsetzung der Begrünung des Baugebietes auf den privaten Grundstücken	0,57 ha
<b>Summe Kompensation Boden:</b>	<b>1,04 ha</b>

<b>Abzüglich verbleibender Mehrwert 0,4 ha</b>	<b>1,00 ha</b>
--	----------------

<b>Verbleibende Differenz – notwendige Kompensationsmaßnahme</b>	<b>1,00 ha</b>
--	----------------

→ dies entspricht, bei ökologischer Gleichwertigkeit, 2 ha intensiv forstwirtschaftlich genutzter Waldfläche. Die Kosten betragen nach Kostensätzen der Forstwirtschaft 20.000 € pro ha, also insgesamt 40.000 €

#### Vorschlag Aktualisierung textl. Festsetzungen:

##### 7) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- unverändert

##### 8) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ...

8.1

(2) ... Bei Grundstücken, die Böschungen enthalten, ist die Bepflanzung mit Gehölzen gemäß der oben genannten Regelung vorzüglich in diesem Bereich anzuwenden. **Grenzt das Grundstück an die offene Landschaft an, ist diese Grundstückseite, zur Randeingrünung zur Landschaft hin, vorzüglich zu bepflanzen.**

(4) **Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zum Erhalt, dürfen durch Grundstückszufahrten bis zu 12 m unterbrochen werden.**

#### 8.4

In der Planzeichnung sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ausgleichsflächen festgesetzt. Diesen sind durch Planeintrag folgende Festsetzungen zugeordnet:

- a) – unverändert
- b) Erhalt der Gehölze Ordnungsbereich B  
**Erhalt der Gehölze östlich der Einmündung der Straße ...**
- c) **Gestaltung der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes**

**Dauerhafte Extensivierung von 2 ha Fläche intensiv forstwirtschaftlich genutzter Waldparzellen durch die Stadt Pirmasens in Kooperation mit dem Forst. Der Ausgleich findet auf einer städtischen Fläche, Gemarkung Winzeln, Flurst.-Nr. 1271/3 statt<sup>15</sup>, die hierfür zur Verfügung gestellt wird und beläuft sich, nach Kostensätzen der Forstwirtschaft auf insgesamt 40.000 € (20.000 € pro ha) für diese Fläche.**

**Für die Durchführung der Maßnahme ist der Betrag von 40.000 € vom Eingriffsverursacher auf das Ökokonto der Stadt Pirmasens zu entrichten.**

- d) fällt weg.

### 9 Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwarteten Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

...

Die verbleibende Differenz, die der notwendigen externen Kompensation entspricht, liegt bei 1,0 ha.

Im Bereich der Stadt Pirmasens stehen landwirtschaftlich genutzte Flächen für Kompensationszwecke nicht bereit, da diese bereits in hohem Maße für Straßen- und Siedlungsbauvorhaben in Anspruch genommen wurden und werden. Weiterhin besteht ein hoher Bedarf an landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Nach dem neuen Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz sollen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen räumlich vor allem in besonders schützenswerte Gebiete geleitet werden. Damit sollen schon vorhandene Flächen für den Naturschutz nachhaltig aufgewertet werden.

Daher sollen in Kooperation mit dem Forst intensiv forstwirtschaftlich genutzte Waldparzellen dauerhaft extensiviert werden.

Der durch die Kostenschätzung der extern durchzuführenden Ersatzmaßnahme ermittelte Betrag von 40.000 € wird deshalb dem Ökokonto gutgeschrieben und der dauerhaften Extensivierung intensiv forstwirtschaftlicher Waldparzellen in Kooperation mit dem Forst zugeordnet.

---

<sup>15</sup> Hinweis: Auf dem Flurstück 1271/3 befinden sich mehrere denkmalgeschützte Westwallanlagen. Bei evtl. baulichen Maßnahmen ist dies zu berücksichtigen.

## IV. VERFAHRENSDOKUMENTATION

### 1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

**Bundes-Bodenschutzgesetz - (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

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

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

**Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl. S. 365)

**Landeswassergesetz (LWG)** vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz** vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 297)

**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 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GBl. S. 245)

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503)

**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 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

## 2 Verfahrensdaten/ Beschlüsse

### Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 16.06.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans WZ 121 – „Südlich der Blocksbergstraße“ beschlossen. Dies wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 12.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.06.2008 die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.07.2008 bis 21.08.2008 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 12.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anregungen und Bedenken wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 25.01.2016 gewürdigt.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben (E-Mail) vom 15.07.2008 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 21.08.2008 aufgefordert. Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 25.01.2016 gewürdigt.

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

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben (E-Mail) vom 12.02.2016 unter Bereitstellung der Entwürfe des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung im Internet zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.03.2016 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2016 gewürdigt.

### Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Bauleitplanung gem. § 18 BNatSchG i.V.m § 63 BNatSchG, Aufstellung WZ 121 – Fachbeitrag Naturschutz

In der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 wurde die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Bauleitplanung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 63 BNatSchG zur Aufstellung des Fachbeitrag Naturschutz des Bebauungsplans WZ 121 parallel zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Mail/Anschreiben vom 12.02.2016).

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2016 gewürdigt.

**Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Hauptausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplans WZ 121 mit Begründung in seiner Sitzung am 25.01.2016 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 öffentlich ausgelegt und war zeitgleich im Internet einsehbar.

Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz, in der Ausgabe 06.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VWGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 12.02.2016 von der Auslegung benachrichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung vom 11.04.2016 gewürdigt.

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat von Pirmasens hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 den Bebauungsplan WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße“ als Satzung beschlossen.

**Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

### 3 Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und deren Abwägung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan 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.

Im Pirmasenser Ortsbezirk Winzeln sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete geschaffen werden. Das Plangebiet liegt südlichen Teil Blocksbergstraße zwischen dem Anschlusskreisel der L 600 und der Straße An der Steinmauer. Es soll den Lückenschluss zwischen den Industrie- und Gewerbegebieten „Im Erlenteich“, „Im Gehörnerwald“ und „Auf dem Neuen Feld“ bilden. Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung von Gewerbeflächen
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Planungsrechtliche Sicherung und Stärkung der Vernetzung des Biotops „Klosterpfuhl“
- Berücksichtigung der Vereinbarkeit der künftig zulässigen Nutzungen mit den bereits vorhandenen Nutzungen
- Der Schutz vor einer Gebietsabwertung durch Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Sex-Shops und bordellartigen Betrieben

Das Gebiet ist bereits zum Teil bebaut und gewerblich genutzt.

#### Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die **Entwässerung** des Gebiets kann durch das Entwässerungskonzept als gesichert angesehen werden.

Die **Gebietserschließung** erfolgt über die Blocksbergstraße und nimmt keine Flächen des LBM in Anspruch.

Es wurde bereits eine **Baugrunduntersuchung** für die bestehende Auffüllfläche durchgeführt.

Der **Wirtschaftsweg** wird in die Planung integriert und rechtlich gesichert.

Es wurde ein Gebietsübergreifendes **schalltechnische Untersuchung** durchgeführt und eine Geräuschkontingentierung vorgenommen.

Südlich des Gebiets wurde eine **Grünfläche** festgesetzt.

Zudem wurden **Höhenschichtlinien** und Festsetzungen zum Umgang mit **Müllbehälter** in die Planung aufgenommen.

#### Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Hinweise zum Umgang mit **Telekommunikationslinien** wurden ergänzt.

Es wurde ein Hinweis zu vorkommenden **Westwallanlagen** in der Ausgleichsfläche aufgenommen.

Die Planungen des LBM zu einer Weiterführung der L 600 als **Ortsumgehung Niedersimten** wurden berücksichtigt. Die dafür benötigten Flächen liegen angrenzend an das Plangebiet, überschneiden sich aber nicht mit diesem.

Die unterirdische **20-KV-Stromversorgungsleitung** wurde als Hinweis mit in die Planung aufgenommen. Der geforderte **Richtfunkkorridor** von 200 m wurde nicht aufgenommen, da er eine Nicht-Bebaubarkeit dieser Fläche zur Folge hätte, was gemessen an der Gesamtfläche unverhältnismäßig wäre.

## V. ANLAGEN:

### Anlage 1

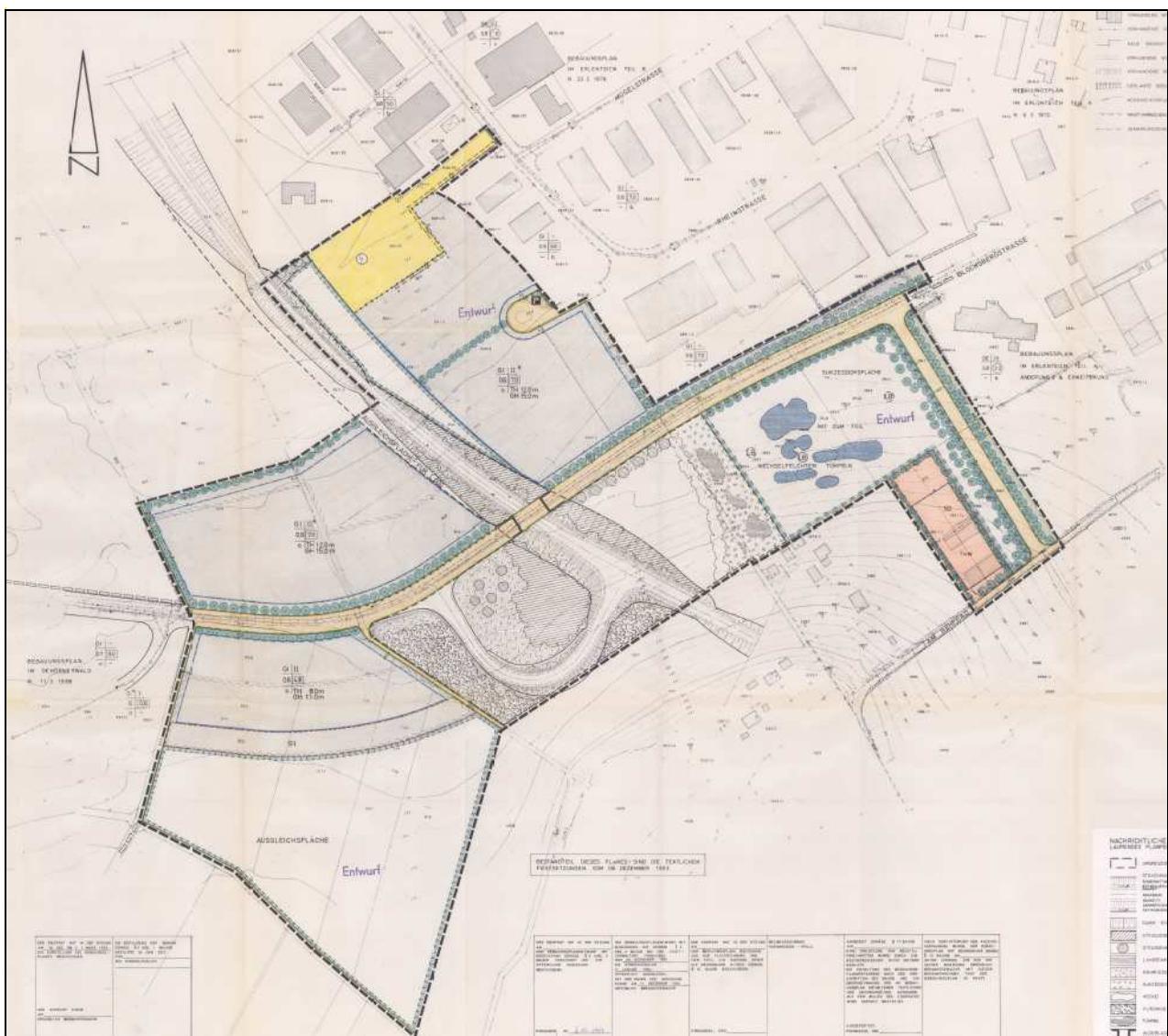
#### Liste der Flurnummern im Geltungsbereich

Flurstück:	Gemarkung:
983/30	Winzeln
983/31	Winzeln
999/2	Winzeln
999/3*	Winzeln
1010*	Winzeln
1014/4	Winzeln
1016/9	Winzeln

\* Teilbereich

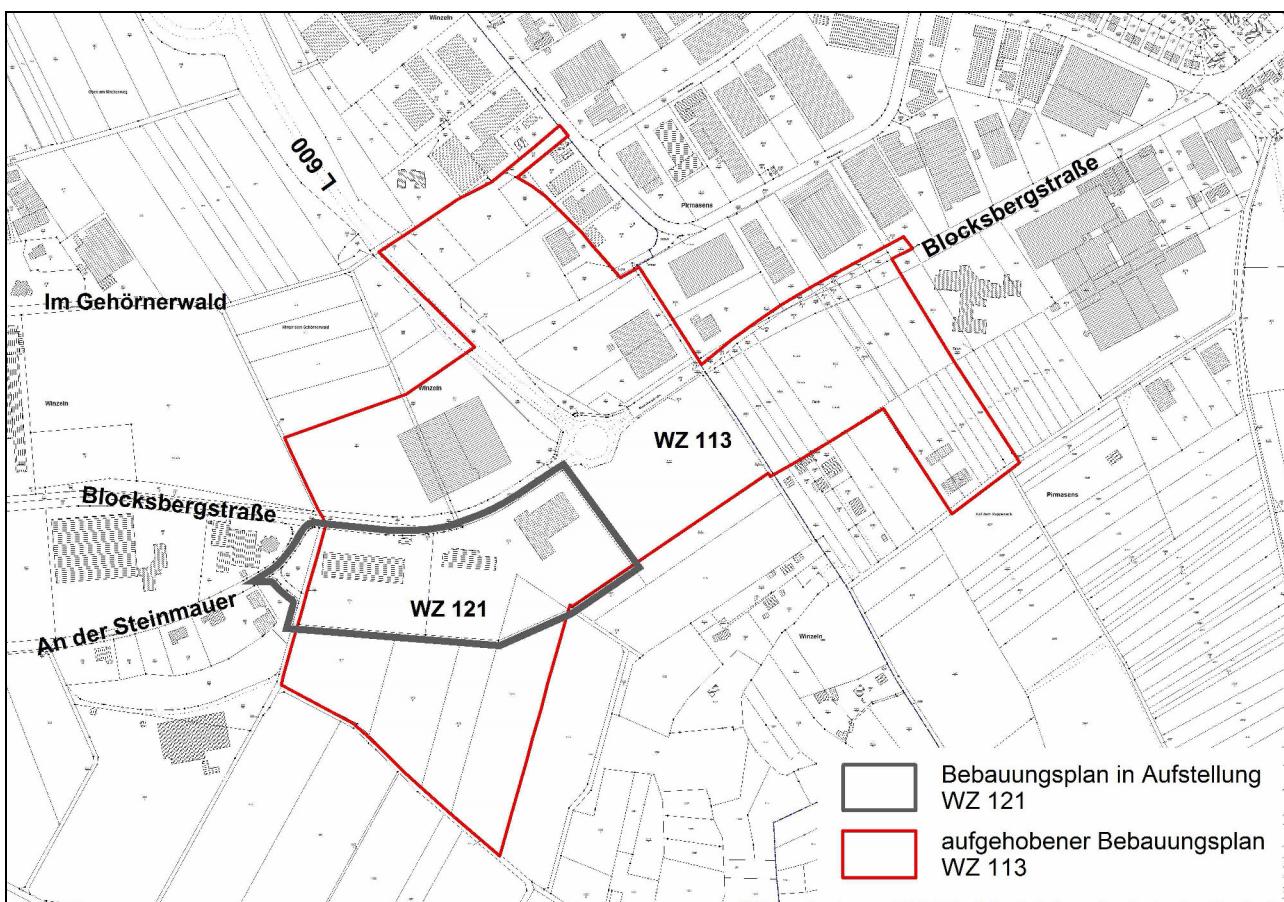
Anlage 2

Verkleinerte Kopie de Bebauungsplanentwurfs WZ 113



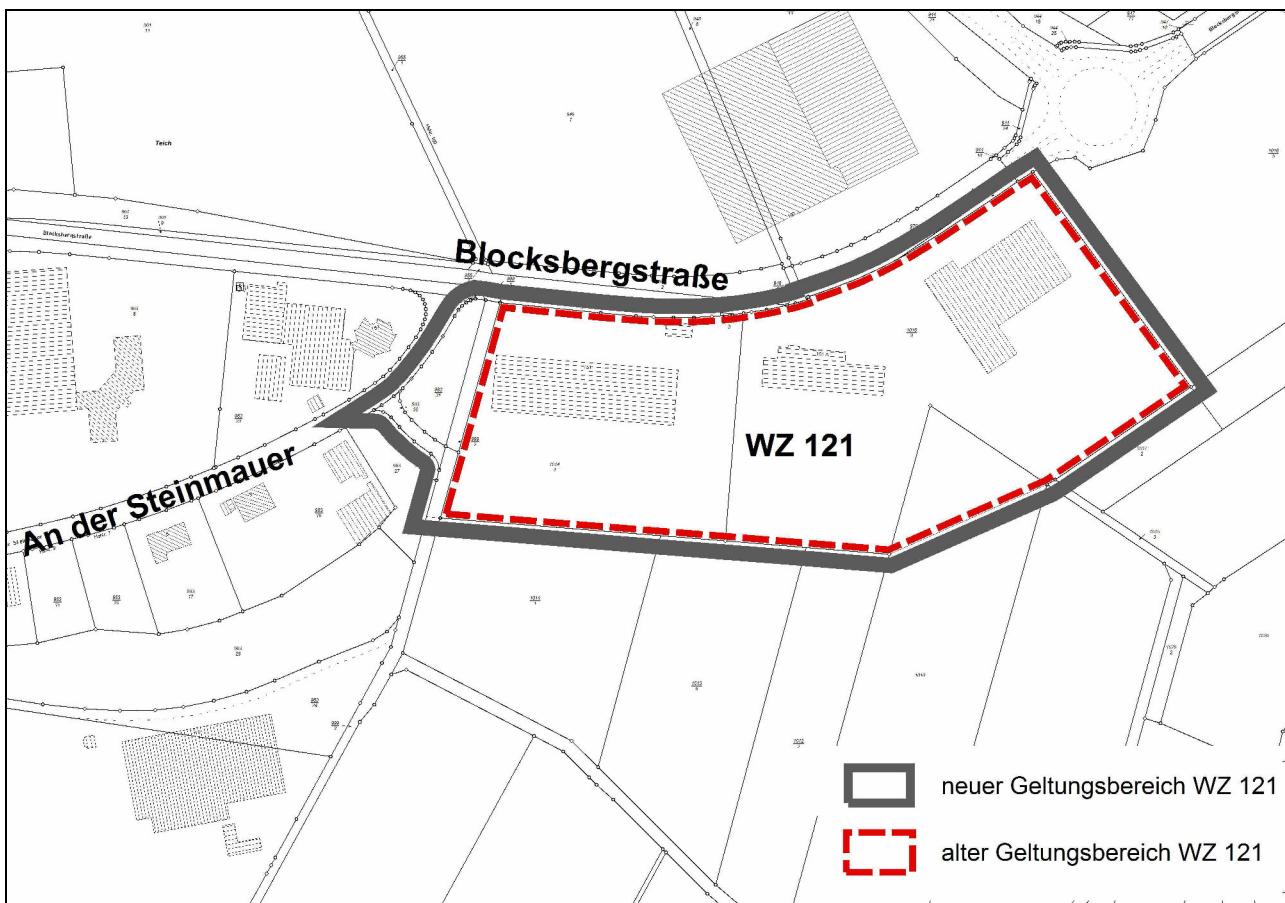
### Anlage 3

#### Übersicht Geltungsbereich WZ 113 (aufgehoben) und WZ 121



## Anlage 4

### Übersicht Änderung Geltungsbereich WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße“



## Anlage 4

### Plan Externe Ausgleichsfläche



- der externe Ausgleich ist Rahmen der Maßnahme „Dauerhafte Extensivierung intensiv forstwirtschaftlich genutzter Waldparzellen“, innerhalb des markierten Bereiches umzusetzen -  
(Gemarkung Winzeln, Flurstücksnummer 1271/3).

**Stadt Pirmasens**

Garten- und Friedhofsamt

**-externer Ausgleich zum B-Plan WZ 121-**

Stand: 04.02.2016

## Anlage 5

**Übersicht Geltungsbereich WZ 121 und geplante Weiterführung L 600 bzw. Ortsumgehung Niedersimten L 484**



Abbildung 5: eigene Darstellung ohne Maßstab

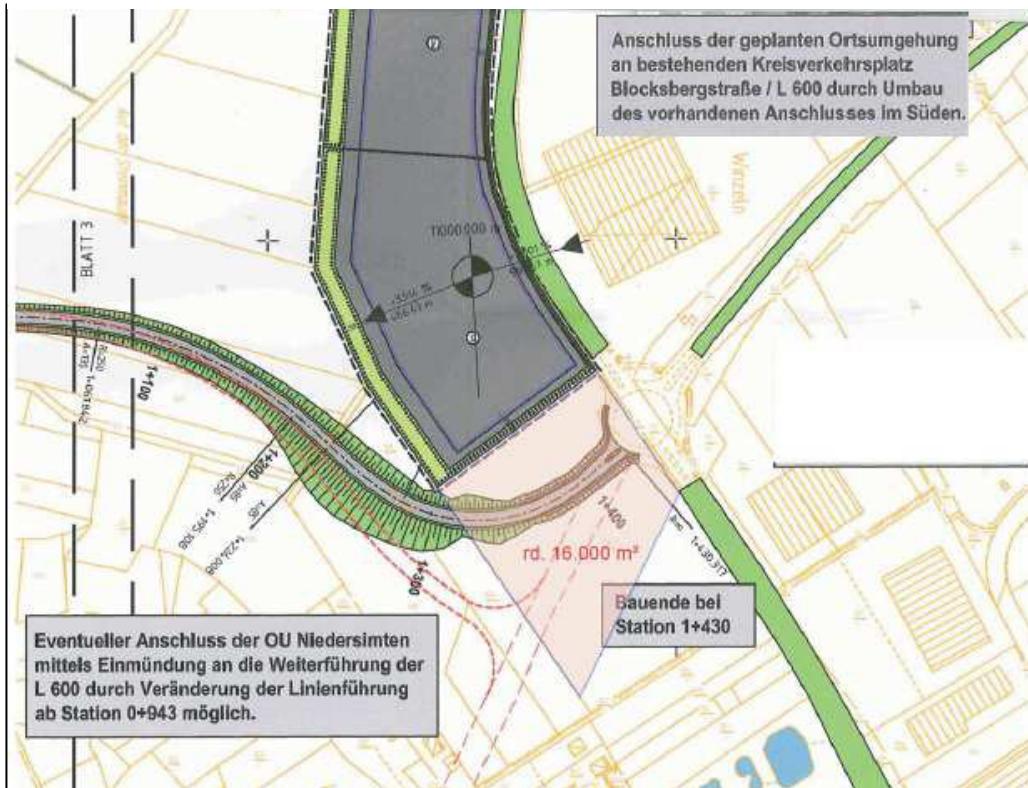


Abbildung 6: Auszug Studie LBM (2010)