Rosenstadt | ZWEIBRÜCKEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NA 7 - 2 „Lidl – Pirmasenser Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Verfahrensstand:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: Juli 2024

Bearbeitung
Für den Vorhabenträger und die Stadt Zweibrücken
agstaUMWELT GmbH
Haldenweg 24
66333 Völklingen

I. Inhaltsverzeichnis

I. Rechtsgrundlagen 3

II. Aufstellungsverfahren 3

A. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB 3

B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB 3

III. Erfordernis der Planaufstellung 4

A. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung 4

B. Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich 5

C. Informationen zum Plangebiet 5

1. Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich 5
2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse 6
3. Planerische Vorgaben 7
4. Gutachten 18

D. Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen 21

1. Städtebauliche Konzeption 21
2. Festsetzungen gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB 22
3. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO 23
4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB 26
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO 27
6. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB 27
7. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB 27
8. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB 28
9. Hinweise und Empfehlungen 28

E. Prüfung von Planungsalternativen 28

F. Auswirkungen der Planung / Abwägung 29

1. Abwägungsrelevante Belange 29
2. Fazit 34

G. Umsetzung der Planung 34

1. Bodenordnung 34
2. Erschließung 34

IV. Anhang 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 35

V. Anhang 2: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG) 40

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NA 7 - 2 „Lidl – Pirmasenser Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

I. Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan NA 7 - 2 „Lidl - Pirmasenser Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sowie den vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

II. Aufstellungsverfahren

A. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen (u.a. Lage im Innenbereich und bereits vorhandener rechtskräftiger Bebauungsplan), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich. Es erfolgte dennoch eine Vorabbeteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne einer Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Es ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel darzustellen.

Planbegleitend wurden Gutachten zu den Themen Verkehr, Schallschutz, Einzelhandelsverträglichkeit, Gebäudeschadstoffe und Altlasten erarbeitet, deren Ergebnisse und Erkenntnisse in die Planung miteingeflossen sind. Die Kernaussagen der Gutachten sind Kapitel 4 zu entnehmen.

Des Weiteren wurde bezüglich artenschutz- und umweltrelevanter Vorgaben gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt als auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Absatz 1 UVPG erstellt.

B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Bei dem Bebauungsplan NA 7-2 handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Vorhabenträger ist die Neupert Bauträger GmbH. Dem Bebauungsplan wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag beigefügt.

III. Erfordernis der Planaufstellung

A. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans NA 7 -2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit dem Schwerpunkt Lebensmittelnahversorgung geschaffen werden. Anlass der Planung ist die Bereitschaft der Lidl Stiftung & Co. KG im Plangebiet eine neue Filiale entstehen zu lassen, die die bestehende Filiale an der Sickingerhöhstraße 4 in Niederauerbach ersetzt. Die Verkaufsfläche soll im Zuge der Standortverlagerung von 800 m² auf 1.200 m² erhöht werden. Die Sortimente bleiben dabei gleich, beinhalten also ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, das gem. Zweibrücker Liste als innenstadtrelevantes Sortiment gilt. Es ist beabsichtigt, die Nahversorgungssituation in Niederauerbach an einem geeigneten Standort langfristig sicherzustellen. Vor dem Hintergrund, dass der Altstandort an der Sickingerhöhstraße für den Betreiber nicht zukunftsfähig betrieben werden kann, ist ein adäquater Alternativstandort unabdingbar. Ein gleichzeitiger Betrieb beider Filialen ist perspektivisch nicht beabsichtigt. Die Fläche des derzeitigen Lidl Marktes wird zukünftig nicht mehr für eine Nutzung als Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit innenstadtrelevantem Sortiment zur Verfügung stehen. Hierzu liegt ein städtebaulicher Vertrag zur Begrenzung der Grundstücksnutzung mit Lidl zum Altstandort vor.

In seiner Sitzung vom 20.03.2023 hat der Ältestenrat der Stadt Zweibrücken die Entscheidung getroffen, die städtebauliche Weiterentwicklung im Umfeld des Plangebietes, (Dorndorf-Gewerbepark, Gemengelagen entlang der Pirmasenser Straße) im Hinblick auf bestehende städtebauliche Missstände zu veranlassen. Trading-Down-Effekte sollen gestoppt werden und gewerbliche Leerstände einer dem Umfeld verträglichen Folgenutzung zugeführt werden. Dafür ist vorgesehen bestehende baurechtliche und immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte zu lösen. Der betreffende Bereich soll dazu vor allem durch Wohnnutzungen aber auch durch nicht störende Gewerbenutzungen ergänzt werden.

Die Verlagerung des Marktes ermöglicht hierzu einen ersten Schritt in Richtung einer positiven städtebaulichen Entwicklung des Bereiches. Dabei bietet sich die Möglichkeit einen neuen Nahversorgungsstandort gemäß den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes zu entwickeln.

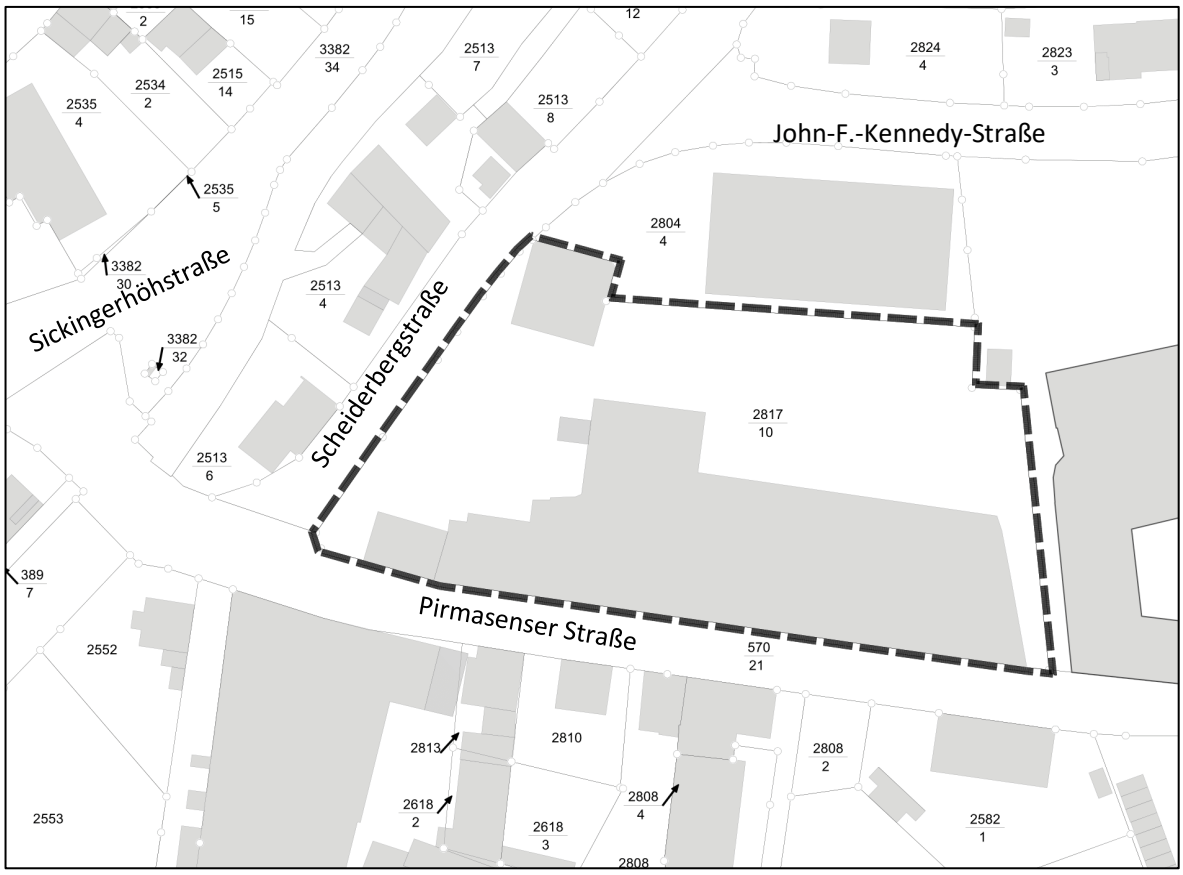
Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit industriell / gewerblich genutzt und stellt sich heute sowohl aufgrund der Mindernutzung und des Teilleerstandes einer baulichen Reservefläche sowie des schlechten Zustandes der Gebäudesubstanz als städtebaulicher Missstand dar. Eine industrielle Nutzung des Plangebietes ist für den Standort aufgrund des gewachsenen Stadtgefüges und der angrenzenden (Wohn-)Nutzungen perspektivisch, insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht mehr möglich. Planungsziel ist daher die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, mit einer dem Standort angemessenen gewerblichen Nachnutzung und der Revitalisierung einer bereits baulich genutzten und anthropogen überprägten Fläche im Innenbereich.

Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans NA 7 „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“ innerhalb eines festgesetzten Industriegebietes. Der rechtskräftige Bebauungsplan muss daher für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung zu Realisierung des o.a. Planungsziels geändert werden.

B. Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 0,8 ha das Flurstück 2817/10 in der Gemarkung Niederauerbach. Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Niederauerbach östlich des Kreuzungsbereiches Scheiderbergstraße / Pirmasenser Straße. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Ein Anschluss an den ÖPNV (Stadtbus) ist direkt westlich angrenzend an das Plangebiet in der Scheiderbergstraße vorhanden.

Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes



C. Informationen zum Plangebiet

1. Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist durch vorangegangene industrielle und gewerbliche Nutzungen bereits anthropogen vorgeprägt und zu großen Teilen versiegelt / mit Gebäuden bestanden. In der Vergangenheit (ca. 1865 bis 1978) wurde das Plangebiet hauptsächlich als Ziegelei genutzt. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung wurde das Gelände an unterschiedliche Gewerbebetriebe vermietet (Kfz-Betrieb, Baustoffhandel, Schlosserei etc.). Aufgrund der Vornutzungen bestehen Einträge als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster, die im Rahmen der vorliegenden Planung untersucht und mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Süd) abgestimmt wurden.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich auch ein ehemals zu Wohnzwecken genutztes Gebäude, welches heute jedoch einen Leerstand darstellt. Die Gebäude und Freiflächen des Plangebietes werden aktuell noch als Lager-/ Abstellfläche genutzt. Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind zum Teil mit Betonplatten versiegelt oder stellen sich als wassergebundene Schotter- und Brach-/Grünflächen dar, die aufgrund der fehlenden Pflege von bodennaher Vegetation bewachsen sind. Im nördlichen und östlichen Randbereich sind vereinzelt Gehölze

(Bäume und Sträucher) vorhanden (näheres zur Vegetation ist der Beschreibung in der saP im Anhang zu entnehmen).

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Großlandschaft des Pfälzisch-Saarländischen Muschelkalkgebietes und ist der Untereinheit „Schwarzbach-Talweitung“ zuzuordnen.

Siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Das Plangebiet stellt sich als in weiten Teilen baulich bereits genutzte und versiegelte Innenbereichsfläche dar die ebenfalls von bereits bebauten Siedlungsbereichen umgeben ist. Das Plangebiet weist somit aufgrund seiner Lage keinen relevanten stadtklimatischen Zusammenhang auf.

Das Plangebiet liegt in einer Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterassen mit Vegen und Gley-Vegen aus Auensand und Auenlehm. Es ist davon auszugehen, dass bei den Flächen des Plangebietes aufgrund der langjährigen anthropogenen Überformung nur bedingt mit natürlichen Bodenverhältnissen zu rechnen ist.[1]

2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 2817/10 befindet sich in Privatbesitz. Der Eigentümer ist der Vorhabenträger der sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Entwicklung des Plangebietes verpflichtet.

[1] Bodendaten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9 (04/2022)

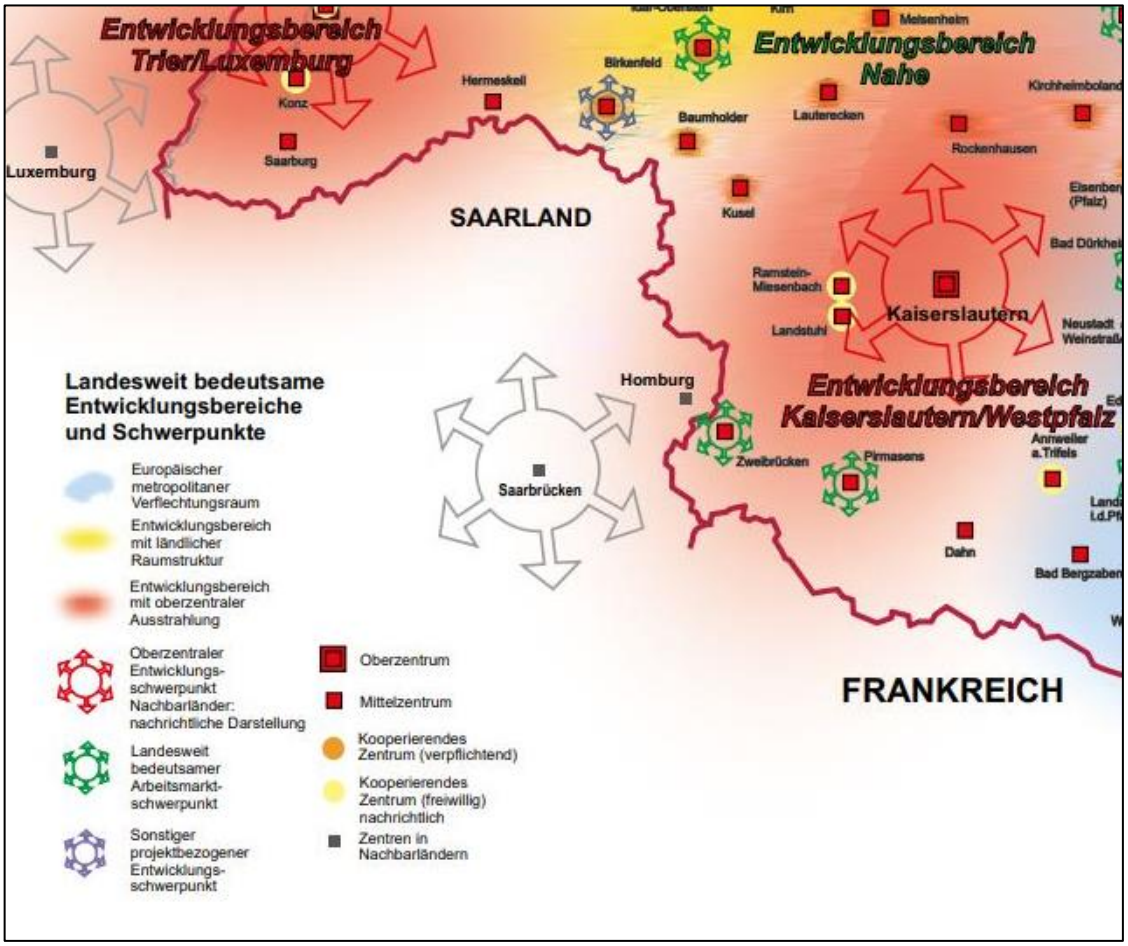
3. Planerische Vorgaben

Im Folgenden wird auf die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Vorgaben aus übergeordneten und vorausgegangenen Planungen eingegangen. Dies umfasst sowohl Ziele und Grundsätze aus landes- und regionalplanerischen Programmen und Plänen als auch die Darstellungen und Festsetzungen der kommunalen Bauleitpläne und der gemeindlich beschlossenen Konzepte. Des Weiteren werden die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Artenschutz, Naturschutz und weiterer Umweltbelange (Wasser, Boden etc.) berücksichtigt.

(1) Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsprogramm und den regionalen Raumordnungsplänen festgelegt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) aus dem Jahr 2008 weist die Stadt Zweibrücken als Mittelzentrum aus. Die Stadt Zweibrücken gehört gemäß LEP zu den verdichteten Räumen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP IV



Da die vorliegende Planung insbesondere die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ermöglicht, sind die Ziele des LEP Kapitel 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ zu berücksichtigen. Von der geplanten Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Zweibrücken sind vor allem Grund-satz 56, Ziel 57 (Zentralitätsgebot), Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) sowie Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) zu beachten.

- Nach **G 56** soll “die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen (…) durch die zentralen Orte in

den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.“[2]

Grundsatz 56 wird durch die vorliegende Planung erfüllt. Die Verlagerung des bestehenden LIDL-Marktes trägt dafür Sorge, dass die bestehende Versorgungsstruktur im Stadtteil Niederauerbach sowie der angrenzenden Stadtteile und Ortsgemeinden gesichert bleibt.

Die städtebauliche Wirkungsanalyse geht darüber hinaus davon aus, dass sich die Versorgungsstruktur insbesondere für den Nahbereich mit der beabsichtigten Standortverlagerung verbessert:

„Die fußläufige Versorgungssituation im Stadtteil Niederauerbach würde sich durch die Verlagerung leicht verbessern (700m-Isodistanz um Bestands-standort: 1.600 EW, 700m-Isodistanz um Vorhabenstandort: 2.000 EW)“[3]

Wie bereits vorangegangen erläutert, wurde vom Ältestenrat der Stadt Zweibrücken der politische Wille bekundet, die vorliegende Planung als Initialprojekt für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Quartiers im, Bereich der östlichen Pirmasenser Straße zu verstehen; hin zu Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Eine Entwicklung zu einem Nahversorgungsstandort ist insbesondere vor dem Hintergrund einer perspektivischen Wohnentwicklung des Quartiers denkbar.

- Nach **Ziel 57** ist die „Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels (…) nur in zentralen Orten zulässig“.[4]

  Die städtebauliche Wirkungsanalyse führt dazu aus: *„Das projektierte Vorhaben gehört mit den angedachten 1.400 m² Verkaufsfläche (und auch in der reduzierten Variante mit 1.200 m²) eindeutig in die Kategorie großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Laut Zentralitätsgebot sind solche Vorhaben nur in den zentralen Orten zulässig. Gemäß LEP IV kommt der Stadt Zweibrücken die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zu, sodass die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Zentralitätsgebot gegeben ist.“*[5]

- Nach **Ziel 58** ist die „Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten (…) nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.“ [6]

  Eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Zweibrücken fand im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in Abstimmung mit der Landesplanung statt. Es fand außerdem eine Klassifizierung in Ergänzungsstandorte, Sonderstandorte sowie Bestandsstandorte mit und ohne Entwicklung statt. Dabei wurden die vier Bestandsstandorte mit Entwicklung (Quebecstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Finkenstraße, Saarlandstraße), die sogenannten „Versorgungsbereiche der Lebensmittelnahversorgung“, in Abstimmung mit der SGD bereits als städtebaulich integrierte Versorgungsbereiche identifiziert und klassifiziert.

[2] Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, S. 96.
[3] Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken, 2022, S. 10f.
[4] Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, S: 96
[5] Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken, 2022, S. 27.
[6] Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, S. 96.

Das Plangebiet ist nicht Teil der vorgenannten Standorte und liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Das Plangebiet ist somit nicht mit Ziel 58 kompatibel. Aus diesem Grund wurde am 26.07.2023 ein Antrag auf Zielabweichung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) gestellt. Der Abweichung wurde von der SGD Süd am 06.05.2024 unter folgenden Auflagen für die vorliegende Bauleitplanung zugestimmt:

1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzung in der Bauleitplanung auf maximal 1.200 m² zu begrenzen.
2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Vorhaben als Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

- **Ziel 60** legt fest, dass „durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (…) weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot)“ dürfen.[7]
  Hierzu ist die städtebauliche Wirkungsanalyse heranzuziehen, die die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mittels Berechnungen von Umsatzverteilungen ermittelte: *„Um negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen mit Sicherheit ausschließen zu können, ist aus gutachterlicher Sicht eine Modifizierung des Vorhabens notwendig: das Vorhaben sollte auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² reduziert werden. Natürlich würde das Vorhaben zu einer Verschärfung der Wettbewerbssituation beitragen, es ist jedoch davon auszugehen, dass das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² einer städtebaulich verträglichen Dimensionierung entspricht.“*[8]

  Auf Grundlage dieser Bewertung wurde die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf maximal 1.200 m² festgesetzt.

  Weiterhin wird in der städtebaulichen Wirkungsanalyse erläutert: *„Die Ergebnisse nach Modifizierung des Vorhabens weisen geringere Umsatzumverteilungen auf und deuten auf eine städtebaulich verträgliche Dimensionierung hin. Die verschiedenen Werte an den Standorten in der Variante 3 liegen durchweg unter 6,5 % (Ausnahme: Lebensmittelmärkte in Contwig). Die höchsten (prozentualen) Umsatzumverteilungen sind mit rund 6,5 % (Variante 3) für den Lebensmittelmarkt an der Gewerbestraße (derzeit Edeka) – also einem Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage – auszumachen. Vergleichbare Werte werden an dem zweiten Standort an der Gewerbestraße (derzeit Penny) erzielt. Da diese Standorte allerdings keinen (wesentlichen) Beitrag zur Nahversorgung leisten und daher nicht als städtebauliches Schutzgut gelten, sind die Auswirkungen auf diese Standorte für die Bewertung nicht relevant. Gleiches gilt für die Anbieter in nicht integrierten Streulagen der Nachbarkommune Contwig, wobei die prozentualen Umverteilungen hier mit rund 3,0 % (Variante 3) ohnehin auf einem niedrigen Niveau liegen und keine Auswirkungen erwarten lassen. Die Umsatzumverteilungen an den Standorten in integrierter Streulage (an der Saarlandstraße (Hilgard Center) und an der Quebecstraße) liegen mit rund 6 % (Variante 3) auf einem durch-schnittlichen Niveau und damit unter dem*

[7] Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, S. 96.
[8] Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken, 2022, S. 24.

Schwellenwert von 7 bis 8 %. Bei diesen „strittigen“ Standorten werden in der Variante 3 moderatere Werte als bei den Varianten 1 und 2 (vgl. Kapitel 5.2) erzielt.“[9]

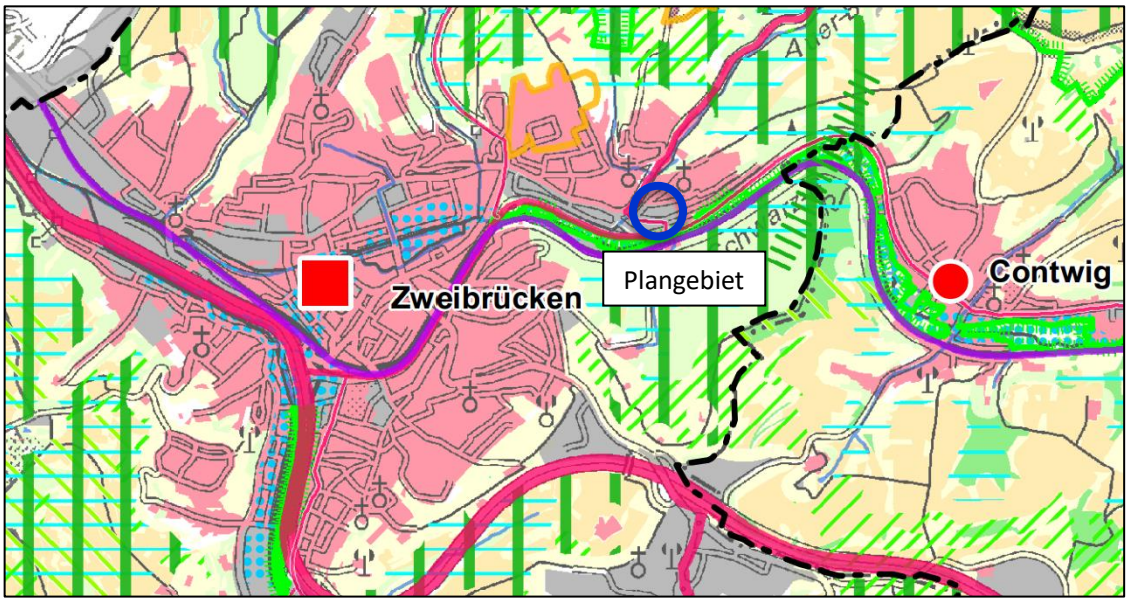
Als Schlussfolgerung bezüglich Ziel 60, wird in der Auswirkungsanalyse folgender Schluss gezogen: *„Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (Reduzierung des Vorhabens auf 1.200 m²) sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen Zweibrückens oder benachbarter Gemeinden zu erwarten.“*[10]

Unter Bezugnahme der vorangegangen Ausführungen und des positiven Ergebnis des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens zu Ziel 58 des LEP IV kann eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung attestiert werden.

(2) Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz ist Zweibrücken als Mittelzentrum kategorisiert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe an der als „Flächenerschließende Verbindung“ deklarierten Pirmasenser Straße. Der geplante Lebensmittelmarkt befindet sich somit unmittelbar an einer regional bedeutsamen Verkehrsverbindung. Es kann daher sowohl von einer grundsätzlich guten Anbindung für den motorisierten Individualverkehr als auch einer hohen Relevanz für Berufspendler ausgegangen werden. Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung betroffen.[11]

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz



Zu den bereits aufgeführten landesplanerischen Zielen zum großflächigen Einzelhandel gibt der ROP an: „Die Zulässigkeit von Standorten des großflächigen Einzelhandels wird im LEP IV geregelt. Die Umsetzung der Ziele (Z 58 – städtebauliches Integrationsgebot und Z 59 – Ergänzungsstandorte) unterliegen der Regionalplanung.“[12]

„Z_N12 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in

[9] Ebenda, S. 26
[10] Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken, 2022, S. 28.
[11] Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 2011, S. 49.
[12] Ebenda, S. 23.

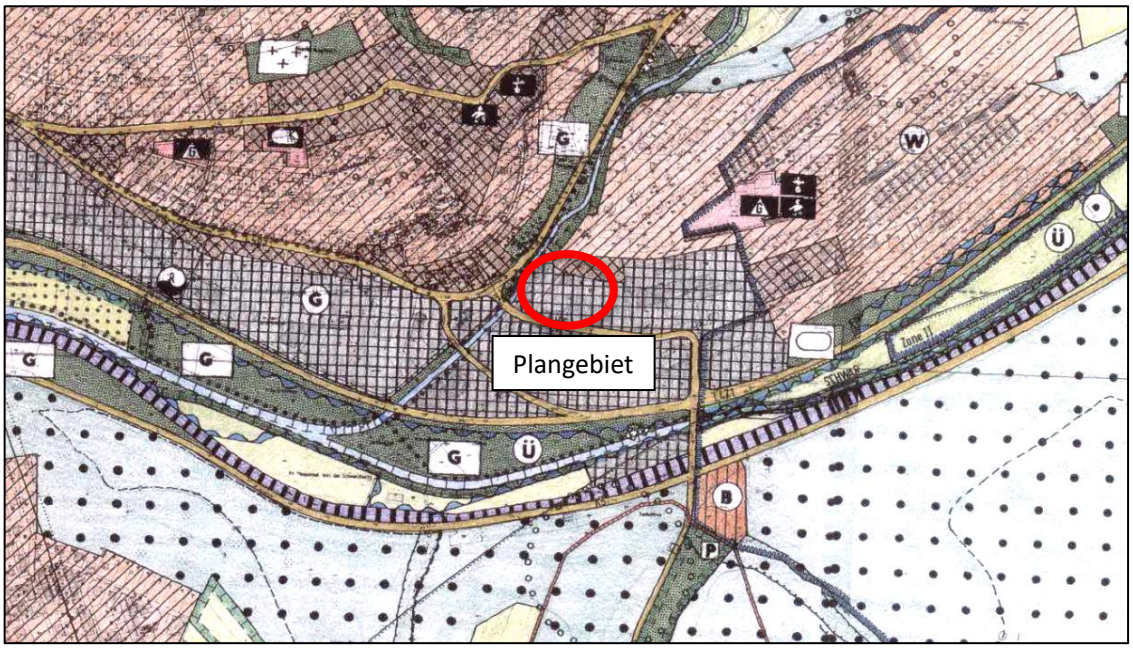
Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“ [13]

Die vorliegende Planung ist daher im Grunde ebenso nicht mit Z_N12 des ROP kompatibel. In dem bereits beschriebenen Zielabweichungsverfahren wurde daher ebenfalls die Abweichung von Z_N12 des ROP geprüft und ebenfalls positiv beschieden.

(3) Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Gem. Vorgabe des Zielabweichungsbescheids ist die Fläche als Sonderbaufläche darzustellen.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken



(4) Rechtskräftige Bebauungspläne / baurechtliche Herausforderungen

Die Fläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans NA 7 „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“ innerhalb eines festgesetzten Industriegebietes. Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandels-gebiete jedoch, außer in Kerngebieten, nur in sonstigen Sondergebieten zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan muss daher für den Geltungsbereich der vor-liegenden Planung zu Realisierung des o.a. Planungsziels geändert werden. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ausschließlich den bislang als GI festgesetzten Bereich nördlich der Pirmasenser Straße.

[13] Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 2011, S. 23.

Abbildung 5: Geltungsbereich BP NA 7-2 innerhalb Grenzen des Bebauungsplans NA 7



Der Altstandort in der Sickingerhöhstraße 4 befindet sich innerhalb der 1. Änderung (NA 7-1) des Bebauungsplans „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“ aus dem Jahr 2008. Hierin wurde festgesetzt, dass Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (als Kernsortiment) unzulässig sind. Als sog. Fremdkörperfestsetzung wurde aufgenommen, dass eine Verkaufsflächenvergrößerung nur einmalig zulässig ist, und nur maximal bis zu einer Erweiterung um 80m². Perspektivisch war mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt die Fläche des Altstandorts sowie auch die westlich angrenzenden Gewerbeflächen in der Gewerbestraße nach Nutzungsänderung klassischen Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen. Diese Entwicklung ist seitens der Stadt Zweibrücken für den besagten Bereich nach wie vor vorgesehen.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind unterschiedliche bauliche Nutzungen vertreten. Südlich des Plangebietes, jenseits der Pirmasenser Straße, befindet sich eine Gemengelage von Gewerbe-, Industrie- und Wohn- und Mischnutzungen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan NA 7 als Industriegebiet (GI) festgesetzt sind. Westlich des Plangebietes, entlang der Scheiderbergstraße, befinden sich Gewerbe und Wohnnutzungen die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind. Die Fläche direkt nördlich des Geltungsbereiches ist mit einer Lagerhalle bestanden und liegt ebenfalls innerhalb des Bebauungsplans NA 7 und ist dort als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich die Werkshallen der ehemaligen Dorndorf Schuhfabrik, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sechsmorgen“ als GE festgesetzt sind und zwischenzeitlich leer stehen. Auch weitere Flächen und Gebäude im Umfeld des Plangebietes stehen derzeit leer. In Verlängerung der Scheiderbergstraße und entlang der nördlich des Plangebietes verlaufenden John-F.-Kennedy-Straße schließen die reinen Wohngebiete (WR) der Siedlung „Sechsmorgen“ an.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die geltenden baurechtlichen Vorgaben sowie die derzeit vorhandenen Nutzungen / Gewerbeanmeldungen im Umfeld des Plangebietes dargestellt.

Abbildung 6: Darstellung der Gebietsfestsetzungen im Umfeld des Plangebietes

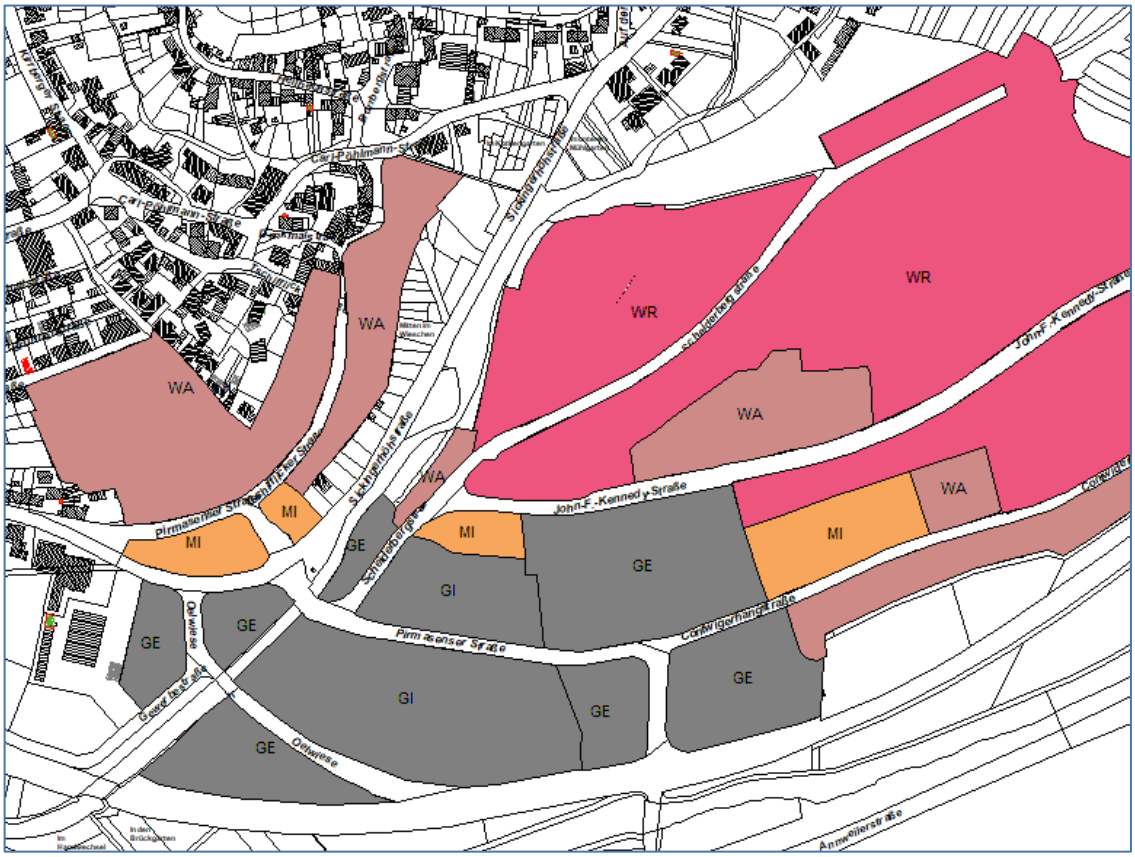
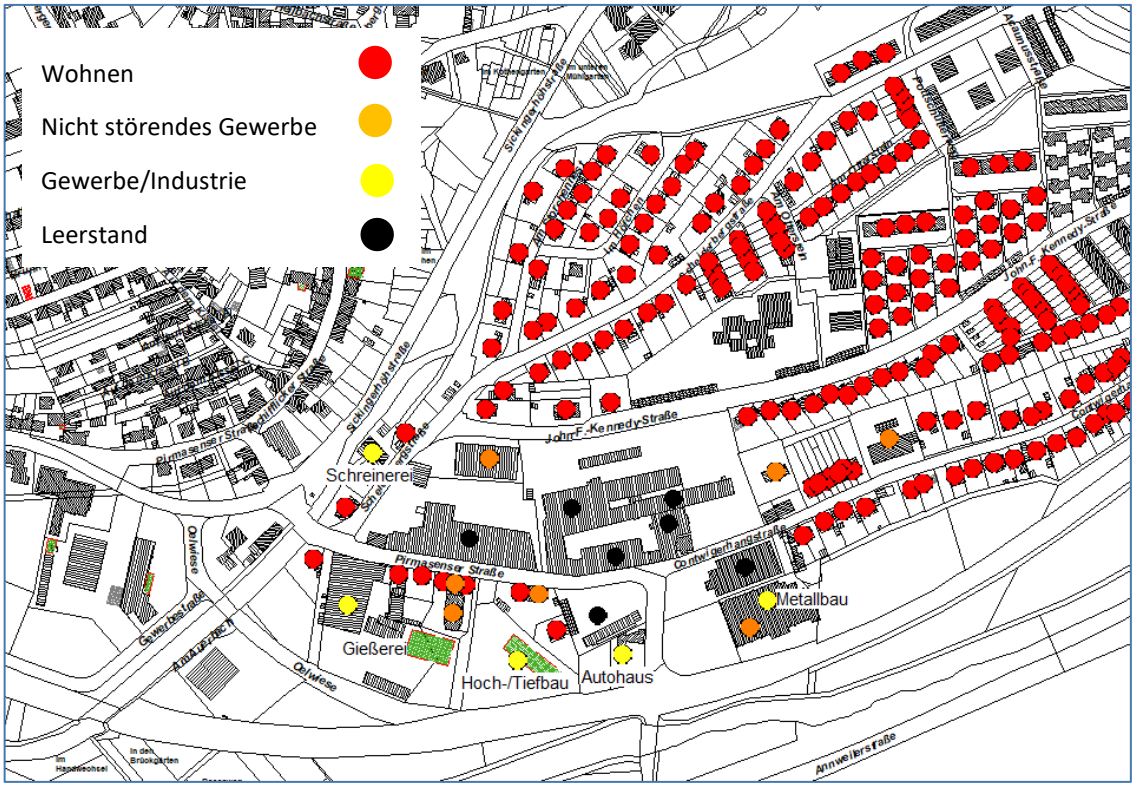


Abbildung 7: Darstellung vorhandener Nutzungen/Gewerbeanmeldungen im Planumfeld



Wie auf den Darstellungen zu erkennen besteht in Teilen sowohl ein Wider-spruch zwischen den vorhandenen Nutzungen und den Gebietsfestsetzungen als auch ein Widerspruch zwischen der

Verträglichkeit in räumlichem Verhältnis stehender Nutzungen. Dies wird insbesondere im Bereich südlich des Plangebietes deutlich, an dessen Stelle überwiegend Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe direkt an störintensivere Nutzungen (Gießerei, Hoch- und Tiefbau, Authohaus) im Bestand angrenzen. Ebenso grenzt der Gewerbepark Dorndorf als GE und das Plangebiet selbst als GI an nördlich angrenzende allgemeine (WA) bzw. reine Wohngebiete (WR). Eine Umsetzung des bestehenden Baurechts wäre also bereits auf Grundlage aktueller immissionsschutzrechtlicher Vorgaben schwer bis gar nicht möglich. Zur Lösung dieser Konflikte ist perspektivisch eine Entwicklung des Plangebietsumfeldes im Bereich der östlichen Pirmasenser-straße beabsichtigt, um einen geordneten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang im Quartier zu ermöglichen.

Für die Belange Schallschutz und Verkehr sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Fachgutachten erstellt worden, deren Erkenntnisse in die Festsetzungen und Ausführungen der Planunterlagen miteingeflossen sind. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans NA 7-2 kommt es daher bereits zu einer ersten Entwicklung, die bestehende Nutzungskonflikte adressiert.

(5) Einzelhandelskonzept

Der mit der vorliegenden Planung vorgesehene Lebensmittelmarkt befindet sich außerhalb des von dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken – Fortschreibung 2020 festgelegten zentralen Versorgungsbereiches. Ebenso befindet sich der Standort nicht in einem bestehenden Versorgungsbereich der Lebensmittelnahversorgung / Bestandsstandort mit Entwicklung. Zweitere sind bereits etablierte Standorte in integrierten Lagen, denen eine hohe städtebauliche Schutzwürdigkeit zukommt. Der Altstandort (Sickingerhöhstraße) des geplanten Lebensmittelmarktes wird im Einzelhandelskonzept als „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ klassifiziert. Dies sind *„strukturprägende Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierte Lage (…die…) aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.“*

Gem. der im Einzelhandelskonzept beschriebenen „Sortimentsliste für die Stadt Zweibrücken“ kann der Lebensmittelmarkt als „Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment“ definiert werden. Das Einzelhandelskonzept definiert weiterhin Grundsätze, die als „Regeln“ bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben zur Geltung kommen und legt für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Zweibrücker Sortimentliste folgendes fest (Grundsatz 1):

„Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptgeschäftszentrum Zweibrücken) an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. des funktionalen Versorgungsgebiet dienen Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung). Randsortimente sind bei den Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.“ [14]

Um die in Grundsatz 1 vorgegebene Dimensionierung des Betriebes zu gewährleisten, wurde anhand der in der städtebaulichen Wirkungsanalyse ermittelten versorgungsstrukturellen Auswirkungen, die Verkaufsfläche im vorliegenden Bebauungsplan auf 1.200 m² begrenzt. Auch die Reglementierung

[14] Vgl. Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken – Fortschreibung – (März 2020)

der Randsortimente fand ihre Berücksichtigung in der Übernahme als Festsetzung im benannten Bebauungsplan.

Weiterhin geht die städtebauliche Wirkungsanalyse auf Grundsatz 1 wie folgt ein:

„• Der Soll-Umsatz des Vorhabens, der auf der Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel generiert wird, beläuft sich auf rund 9,0 Mio. Euro.

• Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rund 21 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

• Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rund 40 % dieser Kaufkraft ab-schöpfen (rund 8,4 Mio. Euro).

• Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung geringfügig: (9,0 Mio. Eu-ro / 8,4 Mio. Euro = 1,07).

Schlussfolgerung: Somit dient das Vorhaben der Grundversorgung des funktio-nalen Versorgungsgebiets (und müsste nicht den Soll-Umsatz teilweise durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebietes beziehen, was ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte entwickeln würde).“[15]

Zusätzlich zu den im Einzelhandelskonzept angegebenen Zentralen Versorgungsbereichen, Ergänzungsstandorten, etc. werden auch sog. Bestandsstandorte ohne Entwicklung identifiziert: *„Als Bestandsstandorte ohne Entwicklung qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht-integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientiere Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Zweibrücker Bevölkerung, leisten jedoch aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung. Somit sollten Veränderungen dieser Standorte (insbesondere im Sinne von Verkaufsflächenerweiterungen) restriktiv behandelt werden. Diese Standorte stellen im Umkehrschluss somit auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.“*[16]

Als Bestandsstandort ohne integrierte Lage wird auch der jetzige Standort des LIDL-Marktes in der Sickingerhöhstraße 4 vom Einzelhandelskonzept klassifiziert. Eine Modernisierung des Marktes am Bestandsstandort ist daher sowohl aufgrund des bestehenden Bebauungsplans (s. Ausführungen unter 3. „Bestehende Bauleitpläne“), der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung für die Fläche und den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes nicht geeignet.

Das Plangebiet an der Ecke Pirmasenser Straße / Scheiderbergstraße stellt sich in Abgrenzung zum Bestandsstandort nicht als ein Standort dar, der bereits im Einzelhandelskonzept berücksichtigt wurde. Zum Begriff der städtebaulichen Integration wird jedoch Folgendes ausgeführt: *„Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Zweibrücker Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Zweibrücken integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender*

[15] Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken, 2022, S. 29.
[16] Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken, Fortschreibung (2020), S. 96.

Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.“[17]

Derzeit gibt es keine signifikanten Unterschiede in der o.g. Einordnung der integrierten Lage zwischen dem derzeitigen Bestandsstandort und dem Planstandort Beide Standorte haben derzeit nur in einer Richtung (jeweils nördlich angrenzend) anliegende durchgehende Wohnbebauung (s. Karte „Darstellung vorhandener Nutzungen/Gewerbeanmeldungen im Planumfeld“). Diese Einordnung wird sich jedoch für den Planstandort ändern. Der Ältestenrat der Stadt Zweibrücken hat in seiner Sitzung vom 20. März 2023 den politischen Willen bekundet, den gesamten Bereich der östlichen Pirmasenser Straße einer städtebaulich geordneten Mischnutzung zuzuführen, die einen deutlich höheren Wohnanteil aufweisen soll. Dies auch vor dem Hintergrund jüngster umfangreicher Gewerbeaufgaben im Plangebiet und dessen Umfeld. Die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters stellt dabei einen ersten wesentlichen Schritt zur Entwicklung des Quartiers dar. Mit Umsetzung der geplanten Entwicklungen im Osten des Stadtteils Niederauerbach unter der Herstellung eines entsprechenden Wohnanteils, wird der Standort zukünftig den Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage gemäß dem Zweibrücker Einzelhandelskonzept entsprechen. Dies bedeutet, dass das siedlungs- bzw. wohnstrukturelle Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken. Somit wird dann zukünftig auch die Ableitung aus der Definition des Einzelhandelskonzept möglich sein.

Es hervorzuheben, dass zwischen der integrierten Lage nach Ziel 58 des LEP IV und zwischen der integrierten Lage nach der Definition des Einzelhandelskonzeptes unterschieden werden muss. Auch wenn der beabsichtigte Lebensmittelmarkt nach der vorgenannten Definition i.S.d. Einzelhandelskonzeptes perspektivisch als integriert bezeichnet werden kann, befindet er sich dennoch nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, der für die Integration nach Ziel 58 des LEP IV maßgeblich ist.

Durch die Standortverlagerung würde sich jedoch, wie in der Auswirkungsanalyse dargelegt, die fußläufige Versorgungssituation für den Stadtteil Niederauerbach verbessern. Gleichzeitig würde der nicht integrierte Altstandort die Möglichkeit erfahren einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt zu werden. Der Neustandort könnte dabei integriert in die Gesamtentwicklung im Stadtteil Niederauerbach perspektivisch zu einem neuen integrierten Nahversorgungsstandort nach der Definition des Einzelhandelskonzeptes entwickelt werden.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Schluss: „*Eine vollumfängliche Kompatibilität mit den Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes kann hergeleitet werden. Das Vorhaben ist mit den gesamtstädtischen Zielen des Konzeptes – perspektivisch - kompatibel und kann einen Beitrag zur Verbesserung und langfristigen Sicherung der Versorgungssituation in Niederauerbach leisten.“*[18]

[17] Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken, Fortschreibung (2020), S. 154/155.

[18] Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken, 2022, S. 31.

(6) Sonstige Vorgaben/ Restriktionen für die Planung

(a) Schutzgebiete

Sowohl im Plangebiet selbst als auch im nahen raumwirksamen Umfeld sind weder Schutzgebiete i.S.d. §20 ff BNatSchG (Biotopverbund) noch i.S.d. §31 ff BNatSchG (Natura 2000) vorhanden. Es sind ebenfalls keine nach Landesrecht oder durch Eintrag im Kompensationsverzeichnis geschützten Gebiete vorhanden.[19]

(b) Gewässer

Oberflächengewässer sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder innerhalb von gesetzlich festgesetzten oder nachrichtlichen Überschwemmungsgebieten.[20]

(c) Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen: Teilfläche 320 00 000 - 5035 / 000 – 01 Bereich Öllager, ehem. Ziegelei Fa. Weppler, Zweibrücken, Pirmasenser Straße 93 und Teilfläche 320 00 000 - 5035 / 000 – 00 Restfläche, ehem. Ziegelei Fa. Weppler, Zweibrücken, Pirmasenser Straße 93.

Auf der Teilfläche des ehemaligen Öllagers an dem 1970 ein Heizöl-Überlaufschaden stattfand, wurden 1997 bereits Untersuchungen durchgeführt, die eine Grundwasserbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) feststellte. Für die Restfläche, auf derer aufgrund der Vornutzung verschiedene Verdachtsbereiche (ehem. Befeuerungsanlage, ehem. Trafostation, ehem. Dieselraum etc) lagen bislang keine weiteren Untersuchungen vor. Für die Altlastenflächen wurden vorliegend von der Ingenieursgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) verschiedenste Untersuchungen durchgeführt die den Planunterlagen als Anlage beigefügt sind. Eine kurze Zusammenfassung ist Kapitel 4 zu entnehmen. Im Zuge der Planung und Ausarbeitung der Gutachten fanden diverse Abstimmungen mit der SGD Süd statt.

(d) Biotopstrukturen

Der Bestand innerhalb des Plangebietes setzt sich aus einer Grünfläche, mehreren versiegelten Flächen, Gebäuden, sowie einem kleinen Gehölzbestand zusammen. Ökologisch hochwertige, naturschutzfachlich zwingend erhaltenswerte Strukturen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Strukturen, die potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten bieten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor Ort, teilweise mehrfach, auf Vorkommnisse überprüft. Die Ergebnisse sind dem nächsten Teilkapitel bzw. ausführlich der saP zu entnehmen (vgl. Anhang). Eine Berücksichtigung des Artenschutzes findet im Rahmen der Festsetzungen statt.

(e) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

[19] Naturschutzdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (04/2022)

[20] Gewässerdaten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, aufgerufen unter: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/ (04/2022)

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

- Die Bäume innerhalb des Plangebietes sollten vor Fällung auf Höhlen die durch Fledermäuse oder Brutvögel genutzt werden überprüft werden.

- Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sollten vor Abriss oder Umbau auf einen Besatz mit Fledermaus- und Brutvogelarten überprüft werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die o.a. Maßnahmen sind innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

4. Gutachten

Im Zuge der Planung wurden Gutachten zu den Themen Einzelhandelsverträglichkeit, Lärmschutz, Verkehr, Gebäudeschadstoffe und Altlasten erstellt. Diese Gutachten sind planbegleitend als Anlage beigefügt.

Im Folgenden werden die Erkenntnisse in Zuordnung zu den einzelnen Gutachten kurz dargelegt:

(1) Schallschutzgutachten

Das von der SGS-TüV Saar GmbH erstellte Schallschutzgutachten ermittelte die von dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes ausgehenden Schallemissionen. Dazu wurden die Emissionen auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans für Außengeräte, Parkverkehr sowie für Fahr- und Verladegeräusche berechnet. Die maßgeblichen Immissionsorte dabei sind die zum Wohnen genutzten Gebäude in der Pirmasenser Straße, der Scheiderbergstraße sowie der John-F-Kennedy Straße. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tags sowie nachts eingehalten bzw. sogar bis zu 22 db(A) unterschritten werden. Die zur Einhaltung notwendigen technischen sowie organisatorischen Vorgaben werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.[21]

(2) Verkehrsplanerische Begleituntersuchung

In der von VERTEC erstellten verkehrsplanerischen Begleituntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen hinsichtlich einer Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und des Verkehrsflusses der Standortverlagerung des geplanten Lebensmittelmarktes untersucht und bewertet. Dabei wurden auch die Knotenpunkte um den zukünftigen Altstandort herum in die Analyse miteinbezogen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, „dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen infolge des neuen LIDL-Verbrauchermarktes keine maßgeblichen Verkehrsflussdefizite bestehen. An allen Knotenpunkten ist von einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität auszugehen. Aus

[21] Vgl. SGS-TÜV Saar GmbH, Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Neubau einer Lidl-Filiale in der Pirmasenser Straße 93-95 in 66482 Zweibrücken (September 2021).

verkehrsplanerischer Sicht spricht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens somit nichts entgegen.“[22]

(3) Gebäudeschadstofferkundung

Durch die Ingenieursgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) wurde eine orientierende Schadstofferkundung hinsichtlich des sich im Plangebiet befindenden ehemaligen Wohngebäudes durchgeführt. Es wurden sowohl asbesthaltige Materialien, KMF-haltige Materialien als auch PCB-haltige Materialien festgestellt. Darauf aufbauend wurde ein Sanierungskonzept formuliert sowie Vorgaben zum Arbeitsschutz als auch Empfehlungen zur Entsorgung und zu einem zuzsätzlichen Erkundungsbedarf vor Abriss gegeben. Die gewonnen Erkenntnisse stehen nicht im Widerspruch zur vorliegenden Planung und sind im Zuge der Bauausführung zu beachten. Ein Hinweis über die Berücksichtigung der Vorgaben und Empfehlungen ist der Planzeichnung zu entnehmen.[23]

(4) Altlastenuntersuchungen

Für die sich im Plangebiet befindenden Altlastenflächen wurden seitens der Ingenieursgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) verschiedenste Untersuchungen getätigt und mit der SGD Süd abgestimmt.

Für die Teilfläche des bereits bekannten Ölschadens („Teilfläche 320 00 000 - 5035 / 000 – 01 Bereich Öllager, ehem. Ziegelei Fa. Weppler, Zweibrücken, Pirmasenser Straße 93“) fanden umwelttechnische Untersuchungen statt, deren Ergebnisse einschließlich eines Sanierungskonzeptes in einem Umwelttechnischen Bericht zusammengetragen wurden. Ziel war es den Umfang des Ölschadens in Bezug auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu ermitteln und daraus ein Sanierungskonzept abzuleiten. Dazu wurden sowohl Grundwassermessstellen eingerichtet als auch der Untergrund mittels Rammkernsondierungen beprobt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht zu besorgen ist, und sich lediglich temporär während der Baumaßnahmen einstellen kann. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist jedoch nicht auszuschließen sowie eine Gefährdung der Bodenluft aktuell gegeben. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass durch die Sanierungen der überwiegende Teil des belasteten Bodens sowie die Schadensquelle entfernt sodass keine langfristigen Folgen für die genannten Wirkungsbereiche entstehen. Das Grundwasser kann dann nach Aussage des Umwelttechnischen Berichtes als „saniert“ angesehen werden. Lediglich außerhalb des Plangebietes im Bereich der Pirmasenser Straße könnten ggf aktuell bestehende Restbelastungen im Untergrund verbleiben weswegen ein temporäres Grundwassermonitoring während bzw. nach den Bau-/Sanierungsarbeiten empfohlen wird. Im Rahmen möglicher späterer Nutzungsänderungen wird zudem eine Neubewertung empfohlen.[24]

Für die restliche Altlastenfläche (in diesem Fall Altlastenverdachtsfläche) des Plangebietes („Restfläche, ehem. Ziegelei Fa. Weppler, Zweibrücken, Pirmasenser Straße 93“) wurde ebenfalls ein Umwelttechnischer Bericht erstellt, der ein „Konzept zu Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen“ darstellt. Ziel war es Maßnahmen darzulegen, die während der Baumaßnahmen stattfinden sollen um den Altstandort auf potentielle Kontaminationen zu erkunden. Aufgrund der Vornutzung und Betriebszeiten/-größen

[22] Vgl. VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Verkehrsplanerische Begleituntersuchung LIDL-Markt Pirmasenser Straße in der Stadt Zweibrücken, (Oktober 2021).
[23] Vgl. ICP, Umwelttechnischer Bericht Rückbau Wohn- und Bürogebäude, ehemalige Ziegelfabrik Weppler, Pirmasenser Straße 93, Zweibrücken Orientierende Schadstofferkundung / Schadstoffkataster, (Oktober 2021).
[24] Vgl. ICP, Umwelttechnischer Bericht Bodenschutzfläche (Altstandort) 320 00000 – 5035 / 000 – 00; hier Teilfläche 320 00000 – 5035 / 000 – 01 – Heizölschaden – Ist—Situation und Sanierungskonzept – Version 2 (Juli 2024)

kommt der Bericht zu dem Schluss, dass auf der Fläche nicht von einem Gebrauch diverser Betriebsstoffe in großen Umfang auszugehen ist. Es ist vorzusehen, dass sowohl die Rückbau- als auch die Erdbauarbeiten in enger Abstimmung mit der SGD Süd gutachterlich begleitet werden. [25]

(5) Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse und Kompatibilitätsprüfung

Auf die Aussagen hinsichtlich der Komptabilität mit den landesplanerischen Zielvorgaben und dem Einzelhandelskonzept wurde bereits in Kapitel 3 ausführlich eingegangen. Hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit wird Folgendes ausgeführt:

„Die höchsten (prozentualen) Umsatzumverteilungen sind mit rund 6,5 % (Variante 3) für den Lebensmittelmarkt an der Gewerbestraße (derzeit Edeka) – also einem Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage – auszumachen. Vergleichbare Werte werden an dem zweiten Standort an der Gewerbestraße (derzeit Penny) erzielt. Da diese Standorte allerdings keinen (wesentlichen) Beitrag zur Nahversorgung leisten und daher nicht als städtebauliches Schutzgut gelten, sind die Auswirkungen auf diese Standorte für die Bewertung nicht relevant. Gleiches gilt für die An-bieter in nicht integrierten Streulagen der Nachbarkommune Contwig, wobei die prozentualen Umverteilungen hier mit rund 3,0 % (Variante 3) ohnehin auf einem niedrigen Niveau liegen und keine Auswirkungen erwarten lassen.

Die Umsatzumverteilungen an den Standorten in integrierter Streulage (an der Saarlandstraße (Hilgard Center) und an der Quebecstraße) liegen mit rund 6 % (Variante 3) auf einem durchschnittlichen Niveau und damit unter dem Schwellenwert von 7 bis 8 %. Bei diesen „strittigen“ Standorten werden in der Variante 3 moderatere Werte als bei den Varianten 1 und 2 (vgl. Kapitel 5.2) erzielt.

Insgesamt kann für die Variante 3 („Verlagerung und Ausschluss eines LM-Markts inkl. Verkaufsflächenreduktion“), also die Modifikation auf 1.200 m² GVKF verbunden mit der Nicht-Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am bisherigen Standort, ein Umschlagen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. Daher ist diese Variante 3 aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen.“[26]

Die vorliegenden Planunterlagen haben sich im Vorfeld des derzeitigen Planungsstandes in Berücksichtigung der Erkenntnisse des Gutachtens und den Ergebnissen des Zielabweichungsverfahrens ständig entwickelt. Als Konsequenz der Vorgaben der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse und als Auflage des Zielabweichungsbescheids wurde bereits, wie es nun auch in den Festsetzungen seinen Niederschlag gefunden hat, die Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² begrenzt. Die Planung ist somit hinsichtlich negativer städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen auf der sicheren Seite.

Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse kommt abschließend zur Bewertung: *„Schlussendlich leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der (Nah-)Versorgungssituation in Niederauerbach und wird daher befürwortet.“*[27]

[25] Vgl. ICP, Umwelttechnischer Bericht Bodenschutzfläche (Altstandort) 320 00000 – 5035 / 000 – 00 Konzept zur Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen (Juli 2024).

[26] Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken, 2022, S. 26.

[27] Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken, 2022, S. 32.

D. Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen

1. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planung beabsichtigt für das Gebiet einer ehemaligen Ziegelei eine moderne und dem Umfeld des Plangebietes angemessene Folgenutzung vorzubereiten. Seit Aufgabe der ursprünglichen industriellen Nutzung Ende der 1970er Jahre wurden Teile des Plangebietes im Laufe der Jahre an verschiedene gewerbliche Unter- und Zwischennutzungen (Schlosser, KfZ-Betrieb, Baustoffhandel etc) vermietet. Dabei befanden sich einzelne Gebäude oder Räumlichkeiten immer wieder im Leerstand, wurden mindergenutzt und weisen nun vereinzelt an den Fassaden und der internen Gebäudesubstanz Renovierungsstau auf. Die Freiflächen des Plangebietes sind zum Teil verwildert. Zusammenfassend lässt sich das Plangebiet als städtebaulicher Missstand bezeichnen.

Dies kommt auch stadtgestalterisch zum Tragen. Im Umfeld des Plangebietes entlang der Pirmasenser Straße zw. Sickingerhöhstraße und L471 sind auch weitere städtebauliche Missstände (Gemengelagen, Leerstände, Mindernutzungen, Gebäudeverfall, etc.) vorhanden. Es ist daher beabsichtigt, dass sich mit der vorliegenden Planung eine Impulsfunktion ergibt, die weitere Modernisierungen und Entwicklungen im Umfeld anstoßen kann. Hierzu wurde auch vom Ältestenrat der Stadt Zweibrücken in seiner Sitzung vom 20.03.2023 die Entscheidung getroffen, die städtebauliche Weiterentwicklung im Umfeld des Plangebietes, (Dorndorf-Gewerbepark, Gemengelagen entlang der Pirmasenser Straße) im Hinblick auf bestehende städtebauliche Missstände zu veranlassen. Trading-Down-Effekte sollen gestoppt werden und gewerbliche Leerstände einer dem Umfeld verträglichen Folgenutzung (Wohnnutzungen aber auch durch nicht störende Gewerbenutzungen) zugeführt werden.

Perspektivisch ist eine industrielle Nutzung des Plangebietes im Hinblick auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung zum einen nicht mehr zeitgemäß und zum anderen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte nicht mehr umsetzbar. Während Nutzungsmischungen durchaus Ausdruck einer modernen Stadtplanung sein können, sind industrielle Nutzungen üblicherweise aufgrund ihres hohen Störpotentials nicht mit einer schützenswerten Wohnbebauung zu vereinen. Im vorliegenden Fall ist daher eine Folgenutzung als Lebensmittelmarkt unter Maßgabe aktueller Lärmrichtwerte beabsichtigt, die vor allem auf die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Wohnquartiere von Niederauerbach ausgerichtet ist.

Dazu soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² unter gleichzeitiger Aufgabe des bisherigen Alstandortes an der Sickingerhöhstraße errichtet werden. Die Gebäude des Plangebietes sind dafür abzubrechen. Unter der Maßgabe des Stadtratsbeschlusses für eine nachhaltige Bauleitplanung wird eine moderne, klimaangepasste und ökologische Bebauung vorbereitet, die auch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten zu einer Aufwertung des Planumfeldes beitragen kann. Hinsichtlich der Daseinsvorsorge wird unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken dazu beigetragen die Aufrechterhaltung der Versorgungsstruktur innerhalb des Stadtteils Niederauerbachs zu gewährleisten. Dabei wird mit dem Plangebiet auf einen städtebaulich integrierten Standort zurückgegriffen und damit die Nahversorgungssituation, insbesondere im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit, verbessert. Aufgrund der Größe und Rahmenbedingungen des Altstandortes kann dieser seitens des Betreibers nicht mehr zukunftsfähig betrieben werden, da er den heutigen Ansprüchen eines Lebensmitteldiscounters nicht mehr entspricht. Für den Altstandort des Lebensmittelmarktes an der Sickingerhöhstraße wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass keine Folgenutzung als Lebensmitteleinzelhandel erfolgen wird.

2. Festsetzungen gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

a) Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“; hier: LIDL-Markt analog § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen:

- Ein Lebensmittelmarkt / Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200 m² und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (hierbei sind innenstadtrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen)
- Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- /Sozialräume für Personal
- Nebenanlagen
- Stellplätze und interne Erschließungsflächen
- Einkaufswagenbox
- Backshop / Backvorbereitung
- Werbeanlagen
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- Alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes / Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume)
- Ladestationen für Elektromobile

Erklärung / Begründung

Gem. der im Planungskonzept beschriebenen und im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag dargelegten Bauabsicht des Vorhabenträgers, sind die zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen innerhalb des obigen Katalogs abschließend aufgelistet. Hierbei wurde zudem auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken eingegangen, indem für das Kernsortiment, sowie die Randsortimente entsprechende Vorgaben getroffen worden sind. Als Verkaufsfläche wird die gesamte dem Kunden zugänglich Fläche des Einzelhandelsbetriebes, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzone, Bedienungstheken und die dahinter befindlichen der Bedienung dienenden Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden, definiert. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Personalräume, Toiletten etc.).

b) Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,86 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung zur GRZ hat eine Begrenzung der Bodenversiegelung zum Ziel. Die Begrenzung der GRZ auf 0,86 stellt das Höchstmaß der zu versiegelnden Fläche dar, die sich aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans für das Baugebiet ergeben. Eine Überschreitung des Orientierungswertes von 0,8 (§ 17 BauNVO) ergibt sich aus dem konkreten Stellplatzbedarf sowie den Flächen für die Anlieferung. Aufgrund der anthropogenen Vornutzung, des bislang zulässigen Versiegelungsgrades (bis 100% Versiegelung zulässig gem. BP NA 7 „Zwischen Schwarzbach und

Pirmasenser Straße) und der unten beschrieben Festsetzung zur Begrünungspflicht der Dachflächen vertretbar.

c) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Festsetzung

- Für Außengeräte (Kühlgeräte, etc.) wird ein max. zulässiger Schallleistungspegel Lwa, je Außengerät von 78 db(A) festgesetzt.
- Boxen für Einkaufswagen sind mit einer dreiseitig geschlossenen Einhausung, mit der offenen Seite zum Eingang der Gebäude und einer Überdachung zu errichten
- Ein Warenandienung ist im Beurteilungszeitraum Nacht der TA Lärm (22.00 bis 06.00) nicht zulässig.
- Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind werktags von 07.00 bis 22.00 zulässig
- Die Oberflächen der Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind zu asphaltieren

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung ergibt sich aus den Auflagen des Lärmschutzgutachtens, das die o.g. Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmrichtwerte der TA Lärm zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vorsieht. Die Festsetzung ist damit Grundlage, dass sich das Planvorhaben in die umgebende Bestandsbebauung und -nutzung einfügt.

d) Festsetzungen zur E-Mobilität

Festsetzung

Im Plangebiet sind mindestens 3 PKW-Stellplätze und 3 Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für die E-Mobilität herzustellen. An jenen Stellplätzen sind Ladestationen / Ladesäulen zu errichten, an denen eine Versorgung der Fahrzeuge mit elektrischem Strom gewährleistet ist.

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung soll einen Mindestanteil an Versorgungsmöglichkeiten für E-Autos und E-Fahrräder ermöglichen und sorgt dafür, dass im Plangebiet proaktiv Anreize zur Nutzung von E-Mobilität gesetzt werden.

3. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

a) Maß der baulichen Nutzung; Höhe baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Festsetzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch maximale Höhe der Gebäudeoberkante (GH_{max}) bestimmt. Zulässig ist eine GH_{max} von 8,5 m über dem Höhenbezugspunkt in der Pirmasenser Straße (Kanaldeckel, 228,68 m.ü.NHN). Eine Überschreitung der GH_{max} für technische Anlagen wie z.B. PV-Anlagen, Klimageräte, Kühlgeräte ist bis zu einer Gesamthöhe von 10,00 m zulässig.

Erklärung / Begründung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans konform und steuert auf eine stadtbildverträgliche Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung hin, die dafür Sorge trägt, dass sich das vorgesehene Betriebsgebäude in das räumliche Umfeld einfügen wird.

Die Gebäudeoberkante (GH_{max}) wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

b) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. §23 BauNVO)

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von maximal 1 Meter kann zugelassen werden.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung von Baugrenzen steuert die bauliche Entwicklung im Plangebiet. Die der Planzeichnung zu entnehmende Baugrenze ergibt sich aus den Dimensionen des Betriebsgebäudes des Lebensmittelmarktes das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist. Der Zusatz der geringfügigen Überschreitung soll einen gewissen maßstabsbedingten Spielraum ermöglichen.

c) Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Festsetzung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze im Baugebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (s. Planzeichnung). Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig (Ladesäulen, Einkaufswagenbox, etc.).

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze ergibt sich ebenfalls aus den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans, ermöglicht aber einen etwas größeren Spielraum, falls Anzahl und Verteilung innerhalb der vorgesehenen Fläche aus betrieblichen, verkehrlichen oder organisatorischen Gründen angepasst werden müssen. Zur Verdeutlichung der Zulässigkeiten wurden bestimmte Nebenanlagen (hier insbesondere Ladesäulen und Einkaufswagenboxen) nochmal beispielhaft genannt. Weiterhin sind Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baufensters zulässig, womit auch im Hinblick auf PV-Anlagen, Spielraum geschaffen wird, diese nach den Vorgaben des Landesolargesetzes unterzubringen.

d) Flächen für den Verkehr (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Festsetzung

Es werden 3 Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt (s. Planzeichnung)

Erklärung / Begründung

Im Hinblick auf die Darstellungen der Ein- und Ausfahrten im Vorhaben- und Erschließungsplans, die auch dem schallschutztechnischen Gutachten sowie dem Verkehrsgutachten zugrunde gelegt wurden, werden zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Pirmasenser Straße sowie ein Ein- und Ausfahrtsbereich in der Scheiderbergstraße festgesetzt.

e) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

M1: Vor der Rodung von Gehölzstrukturen und vor Abriss von Gebäuden sind diese durch eine qualifizierte Fachperson auf das Vorhandensein von wertgebenden Arten (i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u./o. 14 BNatSchG) bzw. deren Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei positiver Feststellung sind fachgerechte Maßnahmen (Bauzeitenplan, Umweltbaubegleitung,

Anbringen von Nist- und Quartierhilfen etc.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

M2: Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von mind 10 cm zur Bodenkante vorzusehen.

M3: Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

M4: Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Drainpflaster) herzustellen, sofern eine Versickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse oder potentieller Schadstoffeeinträge im Untergrund möglich ist.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung (M1) zur Gebäude- bzw. Baumkontrolle ergibt sich konkret aus den getätigten Untersuchungen im Rahmen der saP (Anhang) und ist auch dort als Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG festgehalten. Als Maßnahme zur Förderung der Biodiversität und der Erhaltung von Lebensräumen, wurde zudem noch eine Festsetzung (M2) bzgl. der Durchlässigkeit von Zäunen und Einfriedungen getroffen, die den Bewegungsspielraum für Kleintiere im urbanen Raum verbessern soll., als auch die Installation insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich festgesetzt (M3).

Insgesamt dienen die Festsetzungen, die Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit dem Artenschutz zu unterstützen.

Maßnahme M4 entspricht dem Beschluss zur nachhaltigen Stadtplanung des Stadtrates vom 06.10.2021 und dient dem Schutz und der nachhaltigen Entwicklung des Bodens im Plangebiet. Falls die geologischen Verhältnisse (hoch anstehender gewachsener Fels) oder Schadstoffeinträge im Boden einer Versickerung entgegenstehen kann im Einzelfall von einem Einsatz versickerungsfähiger Bodenbeläge auf den betroffenen Stellplätzen abgesehen werden.

f) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung, z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölzen, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind.

In Anlehung an die in der Planzeichnung verorteten, jedoch nicht eingemessenen Standorte, sind entlang der Scheiderbergstraße und der Pirmasenser Straße insgesamt 16 Bäume als Baumreihe zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Bäume sind ebenfalls zu begrünen Zudem wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze, welche nicht von Solaranlagen überdacht sind, ein Hochstamm zu pflanzen ist. Die entlang der Scheiderbergstraße und der Pirmasenser Straße zu pflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. In den Bereichen in denen eine Überdachung der Stellplätze mit Solaranlagen erfolgt, kann von den Baumpflanzungen abgesehen werden.

Für Baum-Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Laubgehölze (Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m. Db., 16-18) gem. GALK-Liste sowie für weitere Neupflanzungen klimatolerante und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind grundsätzlich zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen sind zuzulassen. Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das

dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze- / Trockenperioden gewährleistet.

Im Bereich zwischen den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen und der Geltungsbereichsgrenze entlang der Scheiderbergstraße und der Pirmasenser Straße sind außer in den für Ein- und Ausfahrten notwendigen Bereichen Grünstreifen anzulegen und gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzungen tragen zu einer Durchgrünung bei und sorgen für eine ökologische Aufwertung des Baugebietes, insbesondere im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans NA 7 „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“.

Eine Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sorgt zur Reduzierung von stark aufheizenden Flächen und damit für positive Effekte in Bezug auf das Kleinklima.

Die Pflicht zur Dachbegrünung ergibt sich wie auch die vorgenannten Festsetzungen aus dem Beschluss über die nachhaltige Bauleitplanung des Stadtrates vom 06.10.2021 und dient neben den beschriebenen positiven Wirkungen in Bezug auf das Mikroklima auch der Schaffung natürlicher Retentionsräume, da Niederschlagswasser durch die Speicherfähigkeit der Substrate gedrosselt werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu befürworten ist, da eine Dachbegrünung für Kühlungseffekte an den Solarenergieanlagen sorgen kann und damit zu einem höheren Wirkungsgrad beitragen kann.

Die Pflanzung von Baumreihen entlang des angrenzenden Straßenraumes (Scheiderbergstraße und Pirmasenser Straße) trägt zudem der Aufwertung des Ortsbildes bei. Aufgrund der Vorgaben des Landessolargesetzes kann es Verpflichtungen zur Errichtung von Solarüberdachungen von Stellplätzen geben, die in einigen Fällen mit den getroffenen Pflanzfestsetzungen konkurrieren (Platzbedarf Bäume, Verschattung von Solarmodulen). Für diesen Falls wurde eine entsprechende Ausnahme in die Pflanzfestsetzung mitaufgenommen, da dann die Realisierung der Baumstandorte nicht wie in der Planzeichnung angegeben umgesetzt werden könnte.

g) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Festsetzung

Grundsätzlich gilt, dass Bäume die einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind, zu erhalten sind.

Bei Abgang sind Bäume durch eine gleichwertige Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen.

Erklärung / Begründung

Mittels dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass Baumfällungen im Geltungsbereich auch nur dann stattfinden, wenn sie aufgrund des Nutzungszwecks zwingend entfernt werden müssen.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Festsetzung

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Zweibrücken verpflichtet hat.

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung begründet sich aus den Vorgaben des § 12 Abs. 3a BauGB und gewährleistet, dass der Zusammenhang der getroffenen Festsetzungen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gewahrt bleibt. Konkrete Vorhaben, die nicht mittels Durchführungsvertag vereinbart worden sind, sind damit unzulässig.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

a) Gestaltung der Freiflächen

Festsetzung

Schottergärten zur Gartengestaltung sind unzulässig. Hierzu ebenfalls unzulässig sind Flächen, die mit Materialien bedeckt sind, die das Aufkommen von Vegetation verhindern oder einschränken, wie zum Beispiel Split-, Kies-, Glas- und Sandflächen.

Erklärung / Begründung

Damit wird gewährleistet, dass die Teilflächen des Plangebietes, für die keine zwingende Bautätigkeit vorgesehen ist, zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und zur Berücksichtigung des Kleinklimas tatsächlich begrünt werden.

b) Dachformen

Festsetzung:

Zulässig sind Flachdächer und schwach geneigte Dächer (bis 5° Dachneigung)

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung erklärt sich sowohl in der für den geplante Lebensmittelmarkt üblicherweise verwendeten Dachformen als auch in der Gewährleistung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Dachbegrünung.

6. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Festsetzung:

Folgende Altlastenverdachtsflächen werden gekennzeichnet (siehe Planzeichnung).

- Teilfläche 320 00 000 - 5035 / 000 - 00 Restfläche, ehem. Ziegelei Fa. Weppler, Zweibrücken, Pirmasenser Straße 93
- Teilfläche 320 00 000 - 5035 / 000 - 01 Bereich Öllager, ehem. Ziegelei Fa. Weppler, Zweibrücken, Pirmasenser Straße 93

Erklärung / Begründung

Die Kennzeichnung erfolgt aufgrund der bestehenden Einträge im Altlastenkataster.

7. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Festsetzung:

Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Rodungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Erklärung / Begründung

Die nachrichtliche Übernahme begründet sich durch die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und gewährleistet, dass die gesetzlichen Vorgaben bei der späteren Baufeldräumung ihre Berücksichtigung finden.

8. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Festsetzung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (s. Planzeichnung).

Erklärung / Begründung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an den Maßstäben einer für das Vorhaben sinnvollen räumlichen Einheit und berücksichtigt die dem Vorhabenträger zur Verfügung stehenden Flurstücke.

9. Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen für die der Bauleitplanung nachfolgende Genehmigungs- und Umsetzungsphase sind der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

E. Prüfung von Planungsalternativen

Die Planung verfolgt in erster Linie die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer mindergenutzten Gewerbe-/Industriebrache. Da die Planung durch das Ziel der Behebung eines städtebaulichen Missstandes räumlich unmittelbar mit dem Standort verknüpft ist, ist das Planungserfordernis auch an das Plangebiet gebunden womit sich alternative Flächenbetrachtungen diesbezüglich grundsätzlich erübrigen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Planung auch eine Verlagerung bzw. Aufgabe der Filiale in der Sickingerhöhstraße. Die zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit erforderlichen Modernisierungen sind aufgrund des Zuschnitts und der Größe der Fläche am Altstandort auszuschließen. Das vorliegende Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Größe und des engen räumlichen Zusammenhangs zum Altstandort daher besonders, die Filiale an der Sickingerhöhstraße zu ersetzen.

Hinsichtlich Konzept- und Nutzungsvarianten besteht in vorliegendem Fall eine konkrete Planungsabsicht des Vorhabenträgers mit entsprechend auf das Vorhaben zugeschnitten Festsetzungen. Dabei ergibt sich die grundsätzliche Frage der Art der baulichen Nutzung aus den oben und in der städtebaulichen Wirkungsanalyse mehrfach ausgeführten Gründen für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes. Aufgrund des industriell-gewerblichen Gebietscharakters des Plangebietes und der Wohnnutzungen im Umfeld sind vor allem störarme gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich geeignet. Neben anderen möglichen Gewerbenutzungen kann aber vor allem die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in das Plangebiet dafür Sorge tragen, dass der für Niederauerbach und angrenzende Stadtbereiche bestehende Nahversorgungsstatus gewahrt bleibt und modernen Standards gerecht wird. Andere Flächen im Umfeld des Geltungsbereiches, stehen aufgrund ungünstigerer Flächenzuschnitte, hohen ökologischen Restriktionen oder fehlenden Verfügbarkeiten für die beabsichtigte Entwicklung nicht bereit.

Die 0-Variante würde bedeuten, dass das Plangebiet als Industriegebiet festgesetzt ist und weiterhin Raum für unterschiedliche gewerblichen Zwischennutzungen bietet, da industrielle Nutzungen aufgrund des städtebaulichen Umfeldes nur noch schwerlich möglich wären. Da die Entwicklung des Plangebietes mit der Planungsabsicht des Vorhabenträgers verknüpft ist, kann davon ausgegangen werden, dass der städtebauliche Missstand in absehbarer Zeit nicht behoben werden würde.

F. Auswirkungen der Planung / Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 (7) BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Zweibrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

(i) Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe “Abwägungsrelevante Belange“)

(ii) Gewichtung der Belange (siehe “Abwägungsrelevante Belange“)

(iii) Ausgleich der betroffenen Belange (siehe “Fazit“)

(iv) Abwägungsergebnis (siehe “Fazit“).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 (5) BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche §1 (6) BauGB):

1. Abwägungsrelevante Belange

(a) Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine im Betrieb grundsätzlich störarme Nutzung, die in Abgrenzung zu den bislang zulässigen industriellen Nutzungen üblicherweise weniger Lärm- und Geruchsemissionen erzeugt. Da vor allem die mögliche Konfliktträchtigkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen geprüft werden muss, wurden planbegleitend Gutachten zu den Themen Verkehr und Schallschutz erstellt, deren Ergebnisse in die Begründung und in die Festsetzungen eingeflossen sind. Im Einzelnen kommt das Verkehrsgutachten zu dem Schluss: „Aus verkehrsplanerischer Sicht spricht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens somit nichts entgegen.“[28], während das Schallschutzgutachten ermittelte, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tags sowie nachts eingehalten bzw. sogar bis zu 22 db(A) unterschritten werden.[29] Ebenso wird wie bereits in Kapitel 4 sowie in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt, die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung für die Einwohner Niederauerbachs verbessert. Weitere Details sind den planbegleitenden Gutachten zu entnehmen. Erheblich negative Auswirkungen auf die genannten Belange sind daher nicht zu erwarten.

(b) die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan greift auf Flächen zurück, die auch in der Vergangenheit nicht überwiegend zu Wohnzwecken zur Verfügung standen. Lediglich eine Betriebswohnung war an den ehemaligen Industriebetrieb angegliedert. Den Wohnbedürfnissen wird jedoch dadurch Rechnung

[28] Vgl. VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Verkehrsplanerische Begleituntersuchung LIDL-Markt Pirmasenser Straße in der Stadt Zweibrücken, (Oktober 2021).

[29] Vgl. SGS-TÜV Saar GmbH, Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Neubau einer Lidl-Filiale in der Pirmasenser Straße 93-95 in 66482 Zweibrücken (September 2021).

getragen, als dass die Gewährleistung einer zukunftsfähigen Lebensmittelnahversorgung bestehende Bewohnerstrukturen stabilisiert.

> *(c) die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*

Die aufgeführten Belange werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Vielmehr kann Einzelhandel auch soziale und kulturelle Funktion entfalten. Lebensmittelmärkte können halböffentliche Räume Orte darstellen, an dem menschliche Begegnungen und Kontakte stattfinden.

> *(d) die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau zentraler Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*

Durch die beabsichtigte Behebung des städtebaulichen Missstandes im Plangebiet und der Gewährleistung der Versorgungssicherheit in Niederauerbach, trägt die vorliegende Planung aktiv zu einer Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtteils bei. Hinsichtlich der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche kann auf die bereits dargelegten Aussagen in Kapitel 3 und 4 hinsichtlich der landesplanerischen Zielsetzungen, des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken sowie der städtebaulichen Wirkungsanalyse zurückgegriffen werden.

Dem positiven Zielabweichungsbescheids der SGD Süd zum Zielabweichungsantrag für Ziel 58 des LEP IV sowie Z_N 12 des RROP Westpfalz ist zu entnehmen, dass einer Abweichung der vorgenannten Ziele, auch unter der Darlegung der in der Auswirkungsanalyse gewonnen Erkenntnisse, seitens der Fachbehörde zugestimmt werden kann.

Zusammengefasst kommt die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zu folgender Erkenntnis: *„Darüber hinaus ist eine Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz, dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz - mit Ausnahme des Integrationsgebotes - sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken (Fortschreibung 2020) geprüft und nachgewiesen worden.*

Abschließend ist somit festzuhalten, dass das geplante Vorhaben in seiner ursprünglich geplanten Dimensionierung (1.400 m² GVKF) aus gutachterlicher Sicht zu einer zu hohen Um-verteilung der Umsätze an Wettbewerbsstandorten führt, die ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausschließen lässt. Daher wird die Modifizierung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf 1.200 m² mit gleichzeitigem Ausschluss eines Lebensmittelmarkts am Altstandort (Variante 3) empfohlen, wodurch niedrigere Umsätze an Wettbewerbsstandorten umverteilt werden. Schlussendlich leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der (Nah-)Versorgungssituation in Niederauerbach und wird daher befürwortet.“[30]

Am Altstandort kann dann auf Grundlage der Fremdkörperfestsetzungen der Teiländerung des Bebauungsplans NA 7 „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“ die langfristig beabsichtigte Entwicklung als Gewerbestandort erfolgen.

Es ist somit davon auszugehen, dass die vorliegende Planung positive Auswirkungen auf die genannten Belange hat.

[30] Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken, 2022, S. 32.

(e) die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die Planung werden keine der aufgeführten Belange tangiert oder beeinträchtigt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes aufgewertet.

(f) die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf den Belang zu erwarten.

(g) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

Umweltbelang	**Potenzielle Auswirkungen der Planung**
Tiere und Pflanzen	Nach Auswertung der saP sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten (vgl. Anhang). Entsprechende Schutzmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans geflossen und tragen dafür Sorge, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.
Boden und Fläche	Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung erfolgt grundsätzlich ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Ein Eingriff an dieser Stelle ist jedoch aufgrund des bestehenden Bebauungsplans NA 7-1 „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“ bereits zulässig. Die vorhandene Planung führt somit zu keiner grundsätzlichen Neuinanspruchnahme von Flächen. Im Bestand ist die Fläche bereits zu einem Großteil versiegelt. Die bisherigen Festsetzungen würden auch eine Versiegelung von 100% zulassen. Aufgrund der betrieblichen und verkehrsorganisatorischen Ansprüche des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Neuversiegelung im Plangebiet im Vergleich zum aktuellen baulichen Bestand kommen, die jedoch mittels der getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert wird. Des Weiteren erfüllt die Planung hinsichtlich der Behandlung der voraussichtlich im Plangebiet vorkommenden Altlastenschäden eine Anstoßfunktion, wonach im Zuge der Planung dafür Sorge getragen wird, dass eine Bodensanierung erfolgt.
Wasser	Die Entwässerung des Gebietes wird durch den angrenzend vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem geschaffen. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Ggf. vorhandene Grundwassergefahren wurden im Rahmen der Bodenerkundungen zu den Altlasten berücksichtigt und im Zuge der Sanierungen beseitigt.
Luft und Klima	Eine Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen, hat immer Auswirkungen auf das Kleinklima. Da im vorliegenden Fall aber auf bereits bebaute und überplante Industrieflächen zurückgegriffen wird, sind die Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche bezüglich des Belangs Luft und Klima als gering einzustufen. Darüber hinaus wurden gem.

Umweltbelang	Potenzielle Auswirkungen der Planung
	dem Beschluss des Stadtrates über eine nachhaltige Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen und die Anforderungen an die Klimaanpassung berücksichtigen.
Landschaft	Der Geltungsbereich ist maßgeblich vom vorhandenen und angrenzenden Misch-, Wohn- und Gewerbe-/Industriebestand geprägt. Naturnahe Bereiche sind nicht vorhanden. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung (Kubatur der Gebäude, Anpflanzungen, etc.) tragen dazu bei, dass sich die späteren Gebäude behutsam in das städtebauliche Umfeld einfügen. Es ist zu erwarten, dass sich die Planung durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.
Biologische Vielfalt	Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich von mit Betonplatten versiegelten oder mit Gebäuden bestandenen Flächen geprägt. Teilflächen stellen sich als wassergebundene Schotter- und Brach-/Grünflächen dar, die aufgrund der fehlenden Pflege von bodennaher Vegetation bewachsen sind, jedoch keinen relevanten Artenreichtum aufweisen. Im nördlichen und östlichen Randbereich sind vereinzelt Gehölze (Bäume und Sträucher) vorhanden, jedoch ohne relevante Anteile von wertgebenden Kenn- oder Trennarten in ausreichenden Deckungsgraden. Zum Ausschluss von Vorkommen planungsrelevanter Arten, fanden zusätzlich zu der üblichen Potentialabschätzung im Rahmen der saP nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, im Sommer 2021 mehrere Begehungen zu den Zielarten Bilche und Reptilien statt. Betroffenheiten konnten ausgeschlossen werden. Für während der Baufeldräumung potenziell vorkommende Fledermaus- oder Brutvogelvorkommen sind entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ist damit auszuschließen.
Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete	Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten sind nicht von der Planung betroffen.
Mensch	Auf potenzielle Auswirkungen wurde bereits an anderer Stelle Bezug genommen (s.o.)
Kultur und sonstige Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.
erneuerbare Energien, sparsame/effiziente Nutzung von Energie	Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen explizit die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im Plangebiet. Zudem erfolgt eine verbindliche Festsetzung im Hinblick auf Ladestationen für Elektroautos. Die Belange werden damit in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch mit den Darstellungen in Landschafts- oder sonstigen Plänen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Umweltbelang	Potenzielle Auswirkungen der Planung
sowie von sonstigen Plänen	
Wechselwirkungen	Erheblich negative Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen sind aufgrund des geringen Eingriffs nicht zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Störfallbetriebe im Umfeld sind nicht bekannt.
Fazit	Erheblich negative Auswirkungen auf die Umweltbelange sind als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

(h) die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung und Versorgungssicherheit, der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Da es sich bei der vorliegenden Planung, um die Herstellung von Planungsrecht zur Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Lebensmittelmarktes handelt, werden keine der oben genannten Belange negativ beeinträchtigt. Die Planung wirkt sich vielmehr positiv auf Versorgungssicherheit mit Lebensmitteln aus, da davon auszugehen ist, dass der Altstandort nicht mehr zukunftsfähig ist und deshalb in naher Zukunft aufgegeben werden könnte, da er nicht mehr den Ansprüchen an moderne Lebensmittelversorger entspricht.

(i) die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Diese Belange werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt. Das planbegleitend erstellte Verkehrsgutachten kommt, wie oben bereits ausgeführt, zu dem Schluss: „Aus verkehrsplanerischer Sicht sprich einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens somit nichts entgegen.“[31]. Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz sowie den ÖPNV ist bereits vorhanden. Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes hat zur Folge, dass sich die Zahl der Anwohner im direkten Umfeld des Marktes erhöhen wird. Damit befindet sich der neue Nahversorgungsstandort für mehr Personen innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit.

(j) die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

[31] Vgl. VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Verkehrsplanerische Begleituntersuchung LIDL-Markt Pirmasenser Straße in der Stadt Zweibrücken, (Oktober 2021).

(k) die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse beziehungsweise Erfordernisse des Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken – Fortschreibung 2020 wurden in der vorliegenden Planung eingehalten beziehungsweise in die Planung miteingestellt. Näheres hierzu ist Kapitel 3 und der planbegleitend erstellten städtebaulichen Wirkungsanalyse zu entnehmen.

(l) die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(m) die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

2. Fazit

Die Ausführungen haben dargelegt, dass keine erheblichen Auswirkungen durch die getroffenen Festsetzungen auf das Plangebiet, dessen Umfeld und das städtische Gefüge zu erwarten sind. Eine Ergänzung erfolgt ggf. im weiteren Verfahren.

G. Umsetzung der Planung

1. Bodenordnung

Da sich das Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, ist keine Bodenordnungsmaßnahme erforderlich

2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist verkehrlich durch die angrenzende Pirmasenser Straße sowie die Scheiderbergstraße und bezüglich Ver- und Entsorgung durch die bestehenden Kanäle und Versorgungsleitungen gesichert.

Stadtverwaltung Zweibrücken

Zweibrücken, den _____

Dr. Marold Wosnitza

Oberbürgermeister

IV. Anhang 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

(a) rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

(b) Datengrundlage

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des Geoportal RLP, Daten des LANIS, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten in RLP (u.a. Verbreitungsatlanten), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie mehrere Begehungen vor Ort.

(c) Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebesraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebeites bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.)

Der Bestand innerhalb des Plangebietes setzt sich aus einer ungenutzten Grünfläche, mehreren versiegelten Flächen, Gebäuden, sowie einem kleinen Gehölzbestand zusammen.

Auf der Grünfläche sind Brombeeren *(Rubus fruticosus*), getüpfeltes Johanniskraut (*Hypericum perforatum),* Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Jakobs Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) Breitwegerich (*Plantago major*), Kanadische Goldrute

(*Solidago canadensis*), Mausohr-Johanniskraut (*Hieraceum pilosella*), Zaunwinde (*Calystegia sepium),* und Hundsrose (*Rosa canina*) aufzufinden. Zudem ist eine Eibe vorhanden.

Der Gehölzbestand besteht vornehmlich aus Birken (*Betula pendula*), Weiden (Salix sp.), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Pappel (*Populus tremula*). Im Unterwuchs sind Beifuß (*Artemisa vulgaris*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birkenjungwuchs, Wurmfarn (*Dryopteris filix-mas*) und Hundsrose (*Rosa canina*) vorhanden.

Gruppen	**Relevanz / Betroffenheit**	**Anmerkungen**
Gefäßpflanzen	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
Weichtiere, Rundmäuler, Fische	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Käfer	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Libellen	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich Im Umfeld bzw. im übergeordneten Planungsraums sind Nachweise der Blauflügel-Prachtlibelle bekannt.
Schmetterlinge	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Die Wiesenflächen des Plangebietes bieten allgemein häufigen, aber auch planungsrelevanten Arten potenzielle Lebensraumstrukturen.
Amphibien	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich. Im direkten Umfeld der Fläche befinden sich jedoch geeignete Lebensraumstrukturen.
Reptilien	keine Betroffenheit	Holz- und Steinhaufen sowie Saumstrukturen bieten planungsrelevanten Arten potenzielle Habitate (insbesondere für die Zauneidechse). Es konnten jedoch im Verlauf der Untersuchungen keine Nachweise erbracht werden.
Säugetiere (Fledermäuse)	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	potenzielle Quartiere in Form von Bebauung (Lagerhalle, Schuppen) Nutzung als Jagdhabitat anzunehmen
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Das Plangebiet bietet potenzielle Habitatstrukturen für Gebäudebrüter
Sonst. europäische Vogelarten	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
		lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

(d) Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Reptilien

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten im Juli und August 2021 Reptilienerfassungen. Hierbei konnten innerhalb des Plangebietes keine planungsrelevanten Reptilienarten nachgewiesen werden. Die innerhalb des Gebietes vorhandenen Saumstrukturen und Holzhaufen sind potenziell für ein Vorkommen von Zauneidechse oder Mauereidechse geeignet. Ein Großteil der Strukturen wird jedoch durch vorhandene Gebäude beschattet, sodass keine Habitateignung besteht. Eine erhebliche Betroffenheit ist aus diesen Gründen auszuschließen.

Amphibien

Es befinden sich zwar keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet selbst, im direkten Umfeld sind jedoch potenzielle Habitate vorhanden. Somit ist es nicht auszuschließen, dass sich der Aktionsradius potenziell vorhandener, planungsrelevanter Arten bis in das Plangebiet erstreckt. Nachweise planungsrelevanter Arten wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen nicht erbracht.

Säugetiere

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Erfassung möglicher Bilchvorkommen im August 2021 mittels einer Begehung durchgeführt. Hierbei wurde das Plangebiet nach geeigneten Lebensraumstrukturen, Fraßspuren und Resten von Nestern abgesucht. Im Rahmen dieser Begehung konnten keine Spuren einer Besiedelung durch Haselmäuse oder andere Arten von Bilchen innerhalb der vorhandenen Gehölzbestände ausgemacht werden. Im Allgemeinen kann der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand als ungeeignet für ein Vorkommen der Haselmaus eingestuft werden.

Schmetterlinge

Die auf der Grünfläche vorhandenen Pflanzenarten bieten vor allem allgemein häufigen Falterarten einen geeigneten Lebensraum. Jedoch ist ein Vorkommen der Spanischen Flagge aufgrund der vorhandenen Pflanzenarten ebenfalls nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Größe der Wiesenfläche innerhalb des Plangebietes und ähnlicher Strukturen im direkten Umfeld der Fläche ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Art bei Verlust des Plangebietes auszugehen.

Vögel

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes weisen insbesondere eine Eignung für allgemein häufige Arten auf, die einen Habitatverlust in der Regel gut ausgleichen können. Baumhöhlen wurden im Rahmen der Untersuchungen keine innerhalb des Plangebietes ausgemacht. Im Allgemeinen bietet das Plangebiet Habitatstrukturen für gebäudebrütende Arten. So wurde im Rahmen der Strukturkartierung zum Beispiel ein Brutpaar des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) innerhalb des Plangebietes angetroffen. Es ist hierbei bei Verlust des Plangebietes nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen, da sich in der näheren Umgebung der Fläche ähnliche Strukturen finden lassen.

Fledermäuse

Das Plangebiet bietet Habitatstrukturen für synanthrope Fledermausarten, die vornehmlich leere Gebäude als Quartier bevorzugen oder Spalten in Häuserwänden nutzen. Es ist zudem anzunehmen, dass das Plangebiet als mögliches Nahrungshabitat genutzt wird.

Potenziell vorkommende Fledermausarten für das Plangebiet sind: Breitflügelfledermaus (*Eptesisuc serotinus*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*).

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Die Bäume innerhalb des Plangebietes sollten vor Fällung auf Höhlen die durch Fledermäuse oder Brutvögel genutzt werden überprüft werden.
- Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind vor Abriss oder Umbau auf einen Besatz mit Fledermaus- und Brutvogelarten zu überprüfen.

Fazit

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

(e) Quellenverzeichnis

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel

BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus

FloraWeb: http://www.floraweb.de/MAP/...

Geoportal RLP

Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/

insekten box: http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm

LANIS Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR UMWELT RLP: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere“

Moose Deutschland: http://www.moose-deutschland.de/ (...)

zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010

TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden

WERNO, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.

V. Anhang 2: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG)

i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 (EKZ < 5.000 qm) und Anlage 3 zum UVPG

1.	**Merkmale des Vorhabens**	**Beurteilung**
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und der Abrissarbeiten	Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans NA 7 -2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit dem Schwerpunkt Lebensmittelnahversorgung geschaffen werden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung innerhalb der Stadt Zweibrücken dar. Planungsziel ist deshalb die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, mit einer dem Standort angemessenen gewerblichen Nachnutzung und der Revitalisierung einer jetzt schon baulich genutzten und anthropogen überprägten Fläche im Innenbereich. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Niederauerbach östlich des Kreuzungsbereiches Scheiderbergstraße / Pirmasenser Straße und umfasst das Flurstück 2817/10 der Gemarkung Niederauerbach. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt rd. 8500 m²/ rd. 0,85 ha. Die Fläche des Plangebietes wird innerhalb des Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ analog §11 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Hierbei sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig: - Ein Lebensmittelmarkt/ Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200m² und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (hierbei sind innenstadtrelevante Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen) - Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal - Nebenanlagen - Stellplätze - Einkaufswagenbox - Backshop/ Backvorbereitung - Werbeanlagen - Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter - Alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes/ Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume) - Ladestation für Elektromobile Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,86 festgesetzt. Sowie einer zulässigen maximalen Höhe der Gebäudekante (GH_{max}) von 8,5 m über dem Höhenbezugspunkt in der Pirmasenser Straße (Kanaldeckel Höhe über NHN =228,68 m). Eine geringfügige Überschreitung auf bis zu 10m über dem Bezugspunkt ist durch technische Aufbauten zulässig. Die Größe des Sondergebietes beträgt rd. 8500 m²/ rd. 0,86 ha (GRZ: 0,86 = 0,73 ha überbaubare Grundstücksfläche). Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich auch ein ehemals zu Wohnzwecken genutztes Gebäude, welches heute jedoch einen Leerstand darstellt. Die Gebäude und Freiflächen des Plangebietes werden aktuell noch als Lager-/

		Abstellfläche genutzt. Um am Standort einen Lebensmittelvollsortimenter errichten zu können, ist der Abriss der Bestandsgebäude notwendig.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet wurde bislang als Ziegelei genutzt. Nach Nutzungsaufgabe liegt das Gelände brach und steht für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben oder Tätigkeiten gegeben.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft[32]	Bestand: - Das Plangebiet weißt eine anthropogene Prägung durch vorangegangene industrielle und gewerbliche Nutzungen auf. Das Gebiet ist zu großen Teilen versiegelt / mit Gebäuden bestanden. In der Vergangenheit (ca. 1865 - 1978) wurde das Plangebiet hauptsächlich als Ziegelei genutzt. - Anschließend wurde das Gelände an unterschiedliche Gewerbebetriebe vermietet (Kfz-Betrieb, Baustoffhandel, Schlosserei etc.). Aufgrund der Vornutzungen sind Ablagerungen von Altlasten vorhanden. Eine Sanierung findet im Zuge der Bauausführung statt. - Die Freiflächen im Plangebiet sind z.T mit Betonplatten versiegelt oder stellen sich als wassergebundene Schotter- und Brach-/Grünflächen dar. Letztere sind durch fehlende Pflege von bodennaher Vegetation bewachsen. Planungsrelevante Arten sind jedoch nicht vorhanden. Im nördlichen und östlichen Randbereich sind vereinzelt Gehölze (Bäume und Sträucher) vorhanden, jedoch ohne relevante Anteile von wertgebenden Kenn- oder Trennarten in ausreichenden Deckungsgraden. - Nach Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen - Aus Hydrogeologischer Sicht ist das Plangebiet innerhalb der Grundwasserlandschaft des Buntsandstein zu finden. Es liegt innerhalb des Teilraumes des Südwestdeutschen Muschelkalks und Keupers. Dieser ist Teil der Linksrheinischen Trias und siedelt sich innerhalb des Großraumes des West- und süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenlands an. - Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- oder Oberflächengewässer vorhanden; der Schwarzbach verläuft südlich des Geltungsbereiches in ca. 200 m Entfernung. Zudem ist der Auerbach in ca. 20 m Entfernung vom Plangebiet zu finden. - Das Plangebiet liegt an der Kreuzung der „Pirmasenser Straße“ mit der „Scheiderbergstraße“. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches ist weitere gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung zu finden. Folgende Festsetzungen werden in Bezug auf die nebenstehenden Schutzkriterien im Bebauungsplan getroffen: - Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,86 festgesetzt. - M1: Vor der Rodung von Gehölzstrukturen und vor Abriss von Gebäuden sind

[32] https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/

		diese durch eine qualifizierte Fachperson auf das Vorhandensein von wertgebenden Arten (i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u./o. 14 BNatSchG) bzw. deren Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei positiver Feststellung sind fachgerechte Maßnahmen (Bauzeitenplan, Umweltbaubegleitung, Anbringen von Nist- und Quartierhilfen etc.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. - Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von mind. 10 cm zur Bodenkante vorzusehen. - Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. - Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Drainpflaster) herzustellen, sofern eine Versickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse oder potentieller Schadstoffeeinträge im Untergrund möglich ist. - Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung, z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölzen, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. - In Anlehnung an die in der Planzeichnung verorteten, jedoch nicht eingemessenen Standorte, sind entlang der Scheiderbergstraße 4 Bäume als Baumreihe zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Bäume sind ebenfalls zu begrünen. Zudem wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze, welche nicht von Solaranlagen überdacht sind, ein Hochstamm zu pflanzen ist. Die entlang der Scheiderbergstraße zu pflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. - Für Baum-Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Laubgehölze (Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m. Db., 16-18) gem. GALK-Liste sowie für weitere Neupflanzungen klimatolerante und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. - Die Dächer der Hauptgebäude sind grundsätzlich zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen sind zuzulassen. Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze- / Trockenperioden gewährleistet. - Im Bereich zwischen den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen und der Geltungsbereichsgrenze entlang der Scheiderbergstraße und der Pirmasenser Straße sind außer in den für Ein- und Ausfahrten notwendigen Bereichen Grünstreifen anzulegen und gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen. - Grundsätzlich gilt, dass Bäume die einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind, zu erhalten sind. Bei Abgang sind Bäume durch eine gleichwertige Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen. - Schottergärten zur Gartengestaltung sind unzulässig. Hierzu ebenfalls unzulässig sind Flächen, die mit Materialien bedeckt sind, die das Aufkommen von Vegetation verhindern oder einschränken, wie zum Beispiel Split-, Kies-, Glas- und Sandflächen
1.3	Abfallerzeugung	- Entwässerung (Schmutzwasser): Anschluss an bestehende Anlagen. Ableitung in einen vorhandenen Mischwasserkanal. Das Entwässerungssystem soll im Plangebiet im Trennsystem hergestellt werden. Auf den begrünten Dachflächen, den versickerungsfähig ausgebildeten Stellplätzen sowie den nicht überbauten Grundstücksflächen kann eine Retention des Niederschlagswassers stattfinden.

		- Die beim Bau und dem Betrieb anfallenden Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt. - Keine Erzeugung stark verschmutzter bzw. behandlungsbedürftiger Abfälle / Sonderabfälle.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- allgemeine Umweltverschmutzungen und Belästigungen. - Einhaltung von Immissionsgrenzwerten gem. den Festsetzungen und Vorgaben des planbegleitend erstellten Schallschutzgutachtens: • Für Außengeräte (Kühlgeräte, etc.) wird ein max. zulässiger Schallleistungspegel Lwa, je Außengerät von 78 dB (A) festgesetzt. • Boxen für Einkaufswagen sind mit einer dreiseitig geschlossenen Einhausung, mit der offenen Seite zum Eingang der Gebäude und einer Überdachung zu errichten. • Eine Warenandienung ist im Beurteilungszeitraum Nacht der TA Lärm (22.00 bis 06.00) nicht zulässig. • Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind werktags von 07.00 bis 22.00 zulässig. • Die Oberflächen der Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind zu asphaltieren.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien	- durch Bau und Betrieb nur ein allgemeines Unfallrisiko. - keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten

2.	**Standort des Vorhabens** Die ökologische **Empfindlichkeit** eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:			
2.1	**Bestehende Nutzung des Gebietes**		**Empfindlichkeit**	
	insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung **(Nutzungskriterien)** (Empfindlichkeit: „ja”, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben)		**ja**	**nein**
	Siedlung	Durch die vorgesehene Nutzung (störarmes Gewerbe) und die getroffenen immissionsschutzrelevanten Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen im Umfeld zu erwarten.		**x**

	Erholung	Keine Erholungsfunktionen im Plangebiet		**x**
	Landwirtschaft	Nicht vorhanden		**x**
	Forstwirtschaft	Nicht vorhanden		**x**
	Fischereiwirtschaft	Nicht vorhanden		**x**
	sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	Ehemalige Nutzung als Ziegelei Derzeit ist das Plangebiet noch als Industriegebiet festgesetzt. Eine industrielle Folgenutzung ist aufgrund des gewachsenen städtebaulichen Wohnumfeldes nicht mehr möglich.		**x**
	Verkehr	Erschließung über die Pirmasenser Straße. Diese hat Anschluss an die L471. Planbegleitend erstelltes Verkehrsgutachten hat keine Beeinträchtigung von Knotenpunkten attestiert.		**x**
	Ver-/Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an angrenzend bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsseinrichtungen (Mischsystem)		**x**

2.2	**Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)**		**Empfindlichkeit**	
	Empfindlichkeit: „ja”, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		**ja**	**nein**
	Wasser	- Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. - Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von gesetzlich festgesetzten oder nachrichtlichen Überschwemmungsgebieten. Den nächstgelegenen Vorfluter stellt der Schwarzbach dar. Dieser ist in ca. 240 m Entfernung südlich des Plangebietes zu finden. - Kein Wasserschutzgebiet betroffen. - Das Gebiet ist Teil des Grundwasserkörpers Schwarzbach 2. - Nach der Hydrologischen Übersichtskarte (HÜK 200) kann man das Plangebiet dem hydrogeologischen Großraum west- und süddeutsches Schichtstufen- und Bruchschollengebirge zuordnen. Hierbei liegt das		**x** **x** **x** **x** **x**

		Plangebiet innerhalb des Teilraumes: sütwestdeutscher Muschelkalk und Keuper. Die Grundwasserdurchlässigkeit des vorhandenen karbonatischen/ silikatischen Kluft- und Porengrundwasserleiters kann nach der HÜK als mäßig bis gering eingestuft werden. Der Schutz durch die Grundwasserüberdeckung kann als ungünstig eingeschätzt gelten. - keine Absenkung des Grundwassers durch gepl. Vorhaben; Plangebiet befindet sich in einem Grundwasserkörper des Buntsandsteins. Dieser gilt als ungünstig für die Grundwasserneubildung (2020 ca.73 mm) - Grundwassermessungen zur Ermittlung einer Grundwasserbelastung durch vorhandene Altlasten ergaben für zwei der Messstellen eine Konzentration an aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) im Grundwasser. Hierbei wurden die Messungen jedoch innerhalb des Schadensherd getätigt, sodass die betroffenen Grundwassermessstellen nicht als charakteristische Abstrommessstellen gelten können. - In Folge der Sanierung des Ölschadens wird von einer Atlastenfreiheit ausgegangen. Zur Sicherheit sind dennoch weitere temporäre Grundwassermessungen gem. den Anforderungen des Umwelttechnischen Berichts (Sanierungsplan) durchzuführen.		**X** **x**
	Boden	- Das Plangebiet befindet sich in einer Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterassen. Als Bodentypen dominieren hier vor allem Vegen und Gley- Vegen aus Auensand und Auenlehm. Nach der geologischen Übersichtskarte GÜK 300 liegt das Plangebiet im Grenzbereich zwischen „Mittleren und Oberen Buntsandstein der Pfalz. Als Ausgangsgestein herrschen fluviale Sedimente (Auen- und Hochflutsedimenten aus dem Quartär und Pleistozän bis Holozän vor. - Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung erfolgt grundsätzlich ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Es ist davon auszugehen, dass bei den Flächen des Plangebietes aufgrund der langjährigen anthropogenen Überformung nur bedingt mit natürlichen Bodenverhältnissen zu rechnen ist. Dies ergibt sich aus der früheren Nutzung als Ziegelei und der ehemaligen gewerblichen Nutzung. Zudem ist ein Eingriff an dieser Stelle ist aufgrund des bestehenden Bebauungsplans NA 7-1 „Zwischen Schwarzbach und Pirmasenser Straße“ bereits zulässig. Die vorhandene Planung führt somit		**X** **X**

		zu keiner grundsätzlichen Neuinanspruchnahme von Flächen. - Aufgrund der betrieblichen und verkehrsorganisatorischen Ansprüche des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Neuversiegelung im Plangebiet kommen, die jedoch durch die, innerhalb des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert wird. - Innerhalb des Plangebietes liegen Altlasten in Form von Ölschäden vor. Hiebei konnten im Rahmen des durchgeführten Gutachtens in der näheren Umgebung des ehemaligen Öllagers auch nach über 50 Jahren in eine Tiefe bis ca. 2,20 m noch starke Untergrundbelastungen nachgewiesen werden. Diese überschreiten die Grenzwerte für nicht sensible Nutzungen (oPW3) für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) zum Teil um ein Vielfaches (MKW: 9-Fach; AKW: 86-Fach). Die Schdstoffeblastungen erstrecken sich bis in eine Entfernung von ca. 5 m westlich des ehemaligen Öllagers. Es ist laut des durchgeführten Gutachtens von einer kegelförmger Ausgreitung in den Untergrund auszugehen. Es wird des Weiteren davon ausgegangen, dass der Schadensbereich bis in eine Tiefe von 2,50 m reicht. - Die Planung erfüllt hinsichtlich der Behandlung der vorkommenden Altlastenschäden eine Anstoßfunktion, wonach im Zuge der Planung dafür Sorge getragen wird, dass eine Bodensanierung erfolgt. - Im Zuge der Bauausführung findet eine Bodensanierung statt die gem. Angaben des Sanierungsplans die Bodenbelastung (Schadensherd) entfernt, sodass zukünftig keine Bodenbelastungen im Plangebiet von den vorhandenen Altlasten mehr ausgehen. Eine Untersuchung der Restflächen um den Ölschaden findet im Rahmen der Bauausführung statt. Eine gutachterliche Begleitung stellt sicher, dass es künftig zu keinen weiteren Belastungen kommt.		**X** **X**
	Klima / Luft	- Das Plangebiet stellt sich Großteils als baulich bereits genutzte und versiegelte Innenbereichsfläche dar die von ebenfalls bereits bebauten Siedlungsbereichen umgeben ist. - Eine Versiegelung von unversiegelten Flächen, hat generell immer Auswirkungen auf das Kleinklima. Im vorliegenden Fall wird jedoch auf bereits bebaute und überplante Industrieflächen zurückgegriffen. So sind die Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen auf		**X** **X**

		die angrenzenden Siedlungsbereiche bezüglich des Belangs Luft und Klima als gering einzuschätzen. - Es sind keine siedlungsrelevanten Entsthenungsgebiete für Kaltluft oder Kaltluftabflussbahnen innerhalb des Plangebietes vorhanden - Zudem werden gem. des Beschlusses des Stadtrates über eine nachhaltige Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen und die Anforderungen an die Klimaanpassung berücksichtigen.		x x
	Flora / Fauna	- Die Freiflächen im Plangebiet sind z.T mit Betonplatten versiegelt oder stellen sich als wassergebundene Schotter- und Brach-/Grünflächen dar. Letztere sind durch fehlende Pflege von bodennaher Vegetation bewachsen. Auf der Grünfläche sind ua. *Rubus fruticosus*, *Hypericum perforatum*, *Erigeron annuus*, *Daucus carota*, *Senecio jacobaea*, *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*, *Bellis perennis*, *Plantago major*, *Solidago canadensis*, *Hieraceum pilosella*, *Calystegia sepium*, und *Rosa canina* aufzufinden. - Im nördlichen und östlichen Randbereich sind vereinzelt Gehölze (Bäume und Sträucher) vorhanden, jedoch ohne relevante Anteile von wertgebenden Kenn- oder Trennarten in ausreichenden Deckungsgraden. Der Gehölzbestand besteht vornehmlich aus *Betula pendula*, *Salix sp.*, Acer *pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior* und *Populus tremula*. Im Unterwuchs sind *Artemisa vulgaris*, *Euonymus europaeus*, *Robinia pseudoacacia*, *Carpinus betulus*, *Acer campestre*, Birkenjungwuchs, *Dryopteris filix-mas* und *Rosa canina* vorhanden. - Zum Ausschluss von Vorkommen planungsrelevanter Arten, fanden zusätzlich zu der üblichen Potentialabschätzung im Rahmen der saP nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, im Sommer 2021 mehrere Begehungen zu den Zielgruppen Bilche und Reptilien statt. Betroffenheiten konnten hierbei ausgeschlossen werden. - Für während der Baufeldräumung potenziell vorkommende Fledermaus- oder Brutvogelvorkommen sind entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.		**X** **x** **X** **x** **x**

		- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine streng geschützten Arten betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der biologische Vielfalt ist damit auszuschließen.		
	Landschaftsbild	- Das Plangebiet ist durch die frühere anthropogene Nutzung und den vorhandenen und angrenzenden Misch-, Wohn- und Gewerbe-/Industriebestand geprägt. Naturnahe Bereiche sind nicht vorhanden. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung (Kubatur der Gebäude, Anpflanzungen, etc.) tragen dazu bei, dass sich die späteren Gebäude behutsam in das städtebauliche Umfeld einfügen. - Der Planungsraum/das Umfeld des Plangebiets wird insbesondere durch vorhandene Straßen, Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung geformt. - Durch die Behebung des städtebaulichen Missstandes ist zu erwarten, dass sich die Planung positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.		**X** **X** **x**

2.3	**Belastbarkeit der Schutzgüter**		**Betroffenheit**	
	unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes **(Schutzkriterien)**: Betroffenheit: „ja”, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		**ja**	**nein**
	Natura 2000-Gebiete	- Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld		**x**
	Naturschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld		**x**
	Nationalparke	- Keine Schutzausweisung		**x**
	Nationale Naturmonumente	- Keine Schutzausweisung		**x**
	Biosphärenreservate	- Keine Schutzausweisung		**x**
	Landschaftsschutzgebiete	- Plangebiet liegt nicht innerhalb eines LSG		**x**
	Naturdenkmäler	- Keine Schutzausweisung		**x**
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen	- Keine Schutzausweisung		**x**

	gesetzlich geschützte Biotope	- Keine Schutzausweisung, - keine Einstufung als Biotop aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen		**x**
	Wasserschutzgebiete	- Das Plangebiet liegt nich innerhalb eines Wasserschutzgebietes.		**x**
	Heilquellenschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung		**x**
	Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG	- Keine Schutzausweisung		**x**
	Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	- nicht betroffen		**x**
	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	- Keine Schutzausweisung		**x**
	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	- nicht zutreffend		**x**
	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler	- nicht bekannt		**x**
	archäologisch bedeutende Landschaften	- nicht bekannt		**x**

3.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen** Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung		
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	**erheblich nachteilige Beeinträchtigung**	**keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung**
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)		

	- geringe Plangebietsgröße		**x**
	- Nutzung als gewerbliche Baufläche (geplant Sondergebiet Lebensmittelnahversorgung)		**x**
	- Nutzung zur Erholung		**x**
	- Nutzung für Land-/Forst-/Fischereiwirtschaft		**x**
	- sonst. wirtschaftliche / Öffentl. Nutzungen		**x** **(positive Wirkung auf Versorgung der Bevölkerung)**
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,		**x**
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen durch das Vorhaben (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)		
	- Wasser		**x**
	- Boden		**x**
	- Klima / Luft		**x**
	- Flora / Fauna: aufgrund der vorausgegangenen gewerblichen Nutzung weist nur ein kleiner Teil des Plangebietes eine Eignung als Habitat für Flora und Fauna auf. Hierbei sind vor allem häufige Arten zu erwarten, die nach der Durchführung des Vorhabens schnell.		**x**
	- Landschaftsbild		**X** (positive Auswirkung, da verfallenes Ziegeleigebäude entfernt wird)
	- Schutzgebiete nach BNatSchG:		**x**
	- Schutzgebiete nach WHG:		**x**
	- Schutzgebiete / -objekte nach DenkmalschutzG		**x**
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen		

	- nicht erhebliche Auswirkungen treten bei Umsetzung des Bebauungsplanes ein		**x**
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		
	- Auswirkungen sind vorhanden, solange die Nutzung beibehalten wird.		**x**

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Da auf die gem. Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Vorhabens, bei Durchführung und Einhaltung der im Bebauungsplan für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

keine UVP-Pflicht für das Vorhaben