



Stadt Wolfstein

Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Satzungsfassung, Oktober 2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kattering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Bliwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 38158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Wolfstein

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein

Fachbereich 2 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

Schulstraße 6a

67742 Lauterecken

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Julia C.M. Biwer, M.Sc.

Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0

E-Mail buero@bbp-kl.de

Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG (NR. 1 ANLAGE 1 BAUGB)	3
1.	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans	3
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	5
2.1.	Zu berücksichtigende übergeordnete Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes	5
2.2.	Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	5
2.3.	Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten	11
B.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (NR. 2 ANLAGE 1 BAUGB)	18
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	18
1.1.	Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope	18
1.2.	Schutzgüter	23
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
3.1.	Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope	27
3.2.	Auswirkungen auf Schutzgüter	27
3.3.	Weitere Belange des Umweltschutzes / Weitere Entwicklungsprognosen	30
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	31
4.1.	Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich	31
4.2.	Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen	31
4.3.	Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen	31
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung	32
C.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN (NR. 3 ANLAGE 1 BAUGB)	33
1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	33
2.	Monitoring	33
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	33
D.	ANHANG	34
1.	Pflanzlisten / Saatgutmischungen	34
2.	Referenzliste	37
2.1.	Gesetze (Stand 10/2025)	37
2.2.	Fachpläne / Fachgutachten	37
2.3.	Weitere Quellen	38

TEIL B**UMWELTBERICHT GEM. § 2A NR. 2 BAUGB****A. EINLEITUNG (NR. 1 ANLAGE 1 BAUGB)**

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB neben der Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und -planungen, eine Bestandsaufnahme mit Angaben zum derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario), Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Im Sinne einer baurechtlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

In der Stadt Wolfstein sowie der, der Stadt als Nahbereich zugeordneten Gemeinden ist spätestens seit der Schließung des Lebensmittelvollsortimenters „Wasgau“ im Gewerbegebiet „Pfungstweide“ im April 2021 keine adäquate Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, die der Grundversorgung - insbesondere mit Lebensmitteln - dienen, mehr gegeben. Die örtliche Grundversorgung wird gegenwärtig nur von einem Lebensmitteldiscounter gewährleistet. Daher ist die Stadt Wolfstein schon seit längerem bestrebt, die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters im Stadtgefüge proaktiv zu unterstützen.

2023 ist infolgedessen die M&M Vermögensverwaltung GbR mit der Absicht an die Stadt herangetreten, gegenüber dem Besichtigungs-Kalkbergwerk an der Hauptstraße einen großflächigen Lebensmittelmarkt in Form eines Vollsortimenters errichten zu wollen. Geplant wurde die Errichtung eines Marktes mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche und rund 2.600 m² Geschossfläche.

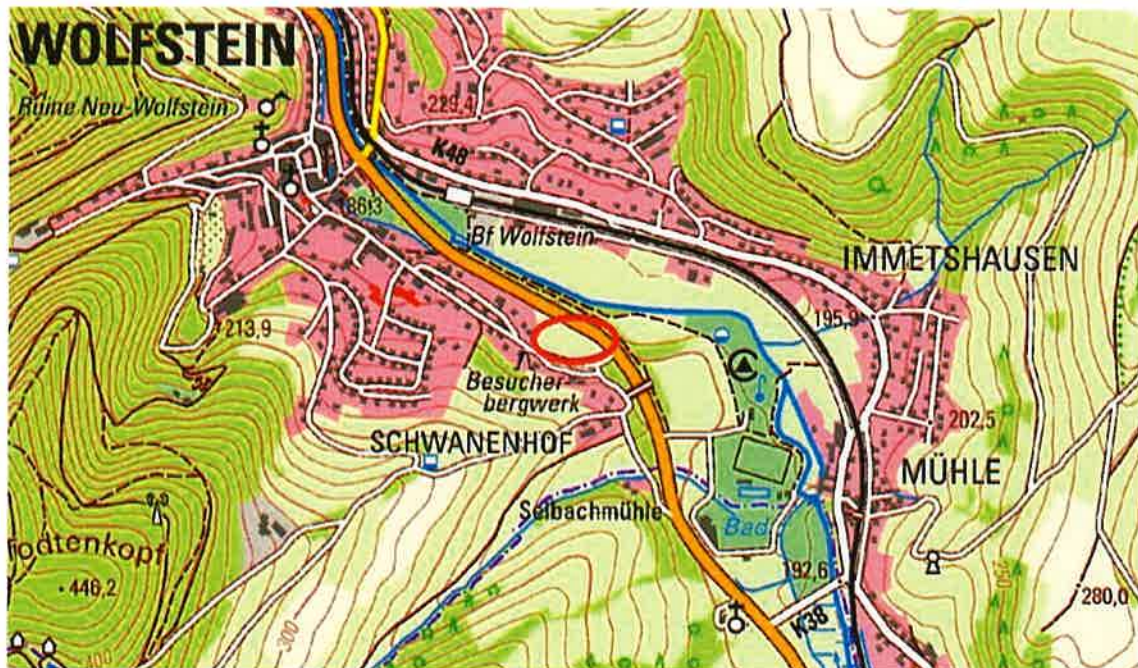
Das vorgebrachte Planungsansinnen steht in diesem Zusammenhang grundsätzlich im Einklang mit dem Planungswillen der Stadt Wolfstein.

Der städtebauliche Entwicklungsbereich befindet sich am südlichen Stadteingang, annähernd im Einmündungsbereich der Hauptstraße auf die Bundesstraße B270 und wird über die Hauptstraße erschlossen.

Das Plangebiet stellt sich in weiten Teilen als Wiesenfläche dar. Am südlichen Randbereich befand sich bis Frühjahr 2025 eine straßenbegleitende Gehölzreihe, die jedoch im Zuge von bauvorbereitenden Maßnahmen gerodet wurde. Im östlichen Plangebietsteil befindet sich eine teilweise geschotterte Park- / Lagerfläche mit ansonsten spärlicher Vegetation. Zur nördlich verlaufenden B 270 hin befindet sich eine Straßenböschung / -graben. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Graben mit Siedlungsgehölzen (auf den benachbarten Grundstücken) abgegrenzt. Im Südwesten befindet sich ein in Sandstein gefasster Wasserauslauf, der von Oberflächenwasser/Bergwasser gespeist wird. Das Wasser fließt teils oberirdisch, teils unterirdisch verrohrt in die nördlich der

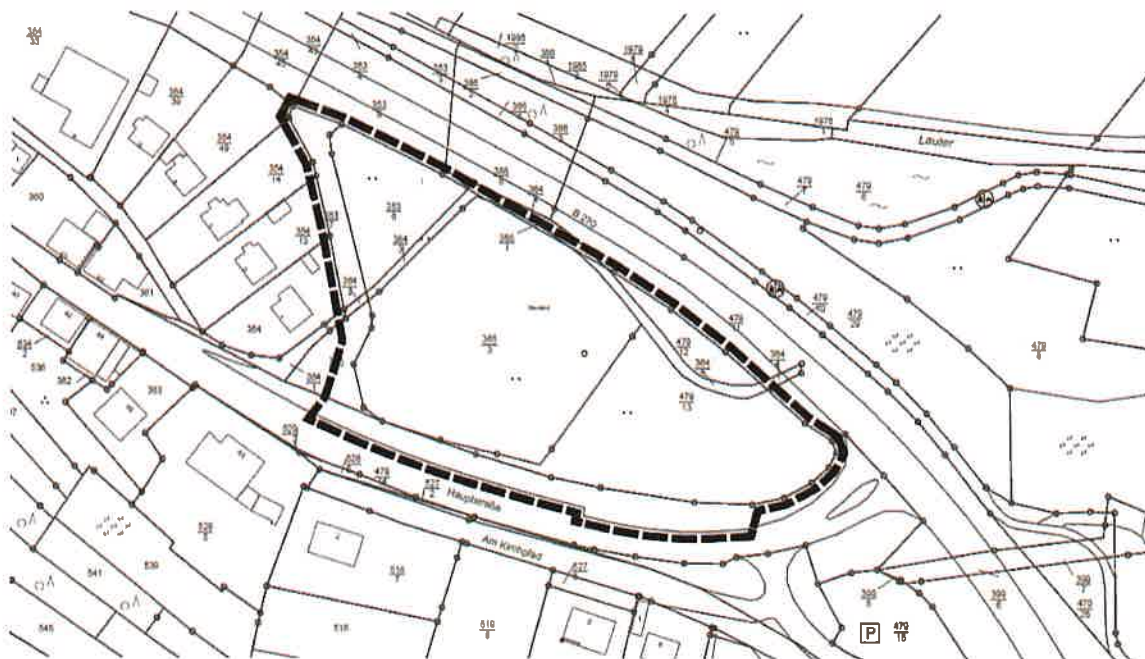
Bundesstraße verlaufende Lauter, einem Gewässer II. Ordnung.

Die Lage im Stadtgefüge ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Wolfstein (Quelle: LANIS RLP Stand 12/2024)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanung „Hauptstraße / Einmündung B270“ hat eine Größe von rund 0,96 ha und betrifft die Grundstücke 353/7, 353/6, 364/2, 364/3, 364/5, 365/2 (teilweise), 365/3, 479/12, 479/13 und 479/14 (teilweise) der Gemarkung Wolfstein.



Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

In den nachfolgenden Kapiteln wird auf die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Grundsätze sowie Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und auf die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, hingewiesen.

2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Mensch (insbesondere die menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft (insbesondere das Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaftserleben), Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Nachfolgend werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf den hier in Rede stehenden Bebauungsplan aufgeführt.

2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

Insbesondere die im Folgenden aufgeführten Paragraphen der genannten Fachgesetze sind zu beachten.

2.2.1. Baugesetzbuch (BauGB)

- | | |
|------------------------|---|
| § 1 Abs. 5 BauGB | Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz |
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB | Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...) <ul style="list-style-type: none">a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, |

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft (...)

§ 1a Abs. 2 BauGB

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

2.2.2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§§ 1 und 13 ff BNatSchG

Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.

§ 14 ff Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. (...) Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen

§ 18 Verhältnis zum Bau- recht

(Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (...).

Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.

Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches.

Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen

nach § 15 BNatSchG zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2. Im Übrigen bleibt Absatz 2 Satz 1 unberührt.

2.2.3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1 Zweck	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
§ 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten	Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein (...) die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (...).

2.2.4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Zweck des Gesetzes	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.
------------------------	---

2.2.5. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)

§ 28 Ausgleich der Wasserführung	Bei der Sicherstellung des geordneten Abflusses haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen. Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden noch als unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen. Die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung obliegt dem, der die Beeinträchtigung verursacht hat.
----------------------------------	---

§ 57 Allgemeine Pflicht zur Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung obliegt den kreisfreien Städten, den verbandsfreien Gemeinden und den Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung.

Abwasser ist von demjenigen, bei dem es anfällt, dem nach Absatz 1 Verpflichteten über die dazu bestimmten Anlagen zu überlassen.

Die nach Absatz 1 Verpflichteten können sich nach den Voraussetzungen des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit für eine gemeinsame Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung zusammenschließen. Absatz 1 gilt entsprechend für die zur gemeinsamen Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung gebildeten Verbände sowie für beauftragte kommunale Beteiligte im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit, auf die die Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung durch Zweckvereinbarung übertragen worden ist.

Die Durchführung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung kann ganz oder teilweise auch auf private Dritte übertragen werden, soweit und solange diese eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleisten und Gründe des Gemeinwohls nicht entgegenstehen. Zur Durchführung der Aufgabe können Abwasseranlagen, soweit es erforderlich ist, an den privaten Dritten veräußert oder ihm die Nutzung der Anlagen überlassen werden. § 49 Abs. 1 Satz 3 bis 6 gilt entsprechend.

2.2.6. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)**§ 7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (...) werden (...) auf Flächen für Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustands (...), auf Flächen in geschützten Teilen von Natur und Landschaft sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen in Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen festgelegt. Für eine Kompensation kommen auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Betracht.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch Rodung von Wald erfolgen vorrangig durch eine ökologische Aufwertung von Waldbeständen.

(...) Kompensationsmaßnahmen müssen zu einer nachhaltigen Aufwertung führen. Sie sind zu richten auf:

1. eine ökologische Verbesserung bestehender land- oder forstwirtschaftlicher Bodennutzung und landschaftlicher Strukturen,
2. die Erhaltung und Verbesserung von Dauergrünland, insbesondere durch Beweidung,
3. die Renaturierung von Gewässern,

4. die Entsiegelung und Renaturierung von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen im Innen- und Außenbereich,
5. die Schaffung und Erhaltung größerer, zusammenhängender Biotopverbundstrukturen,
6. die Entwicklung und Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope einschließlich des Verbunds zwischen einzelnen, benachbarten Biotopen oder
7. die Herstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines Lebensraumtyps oder eines Vorkommens einer besonders geschützten Art.

Die Festsetzung einer Kompensation in anderen (...) genannten Räumen und für andere als in Absatz 3 aufgeführte Maßnahmen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen vor ihrer Festsetzung und Durchführung der Zustimmung der oberen Naturschutzbehörde.

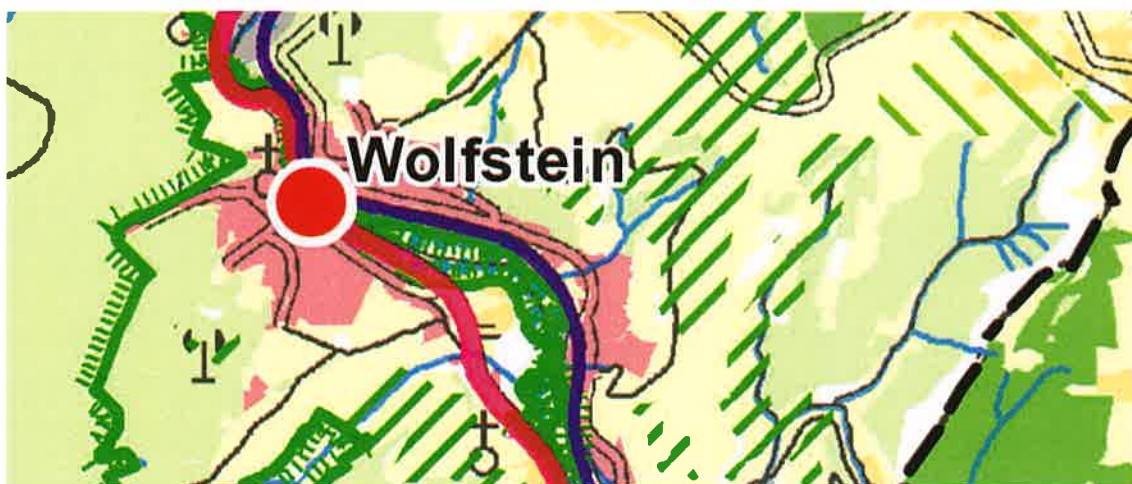
§ 9 Verfahren bei Eingriffsentscheidungen, Fachbeitrag Naturschutz

Die Angaben nach § 17 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG sind der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (...), kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden. (...)

2.3. Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten

2.3.1. Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV in der Fassung der 3. Teilfortschreibung konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz. Die Stadt Wolfstein ist darin als „Grundzentrum“ mit den Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ eingestuft. Regionalplanerische Vorrangausweisungen sind im Bereich des Änderungsbereichs nicht gegeben.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV i.d.F. der 3. Teilfortschreibung, Planungsgemeinschaft Westpfalz, 05/2020

Der Planbereich überlagert jedoch anteilig den nachrichtlich im Regionalen Raumordnungsplan dargestellten landesweiten Biotopverbund gem. Landesentwicklungsprogramm IV, der zur Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, deren Populationen sowie ihrer Lebensräume und -gemeinschaften auf Landesebene festgelegt wurde.

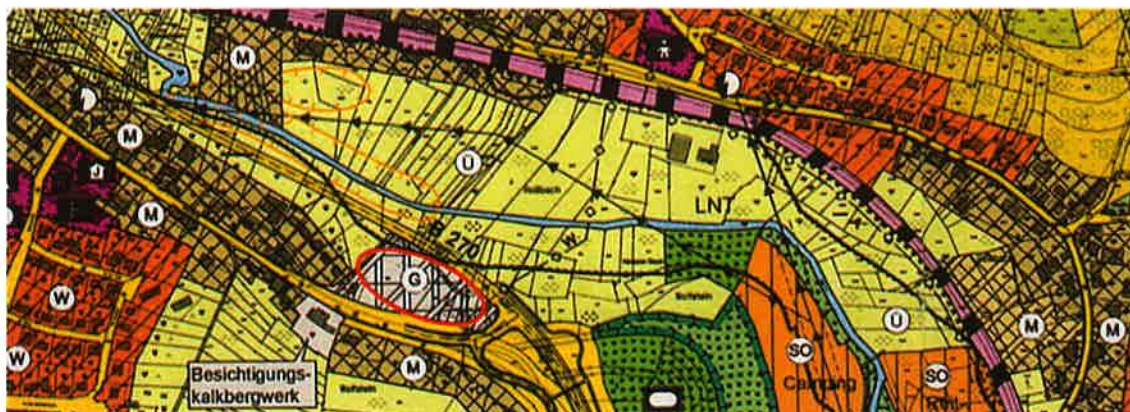
Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds sind die Natura2000-Gebiete, die Kernzonen des Biosphärenreservats Pfälzerwald, Naturschutzgebiete und die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete. Keiner dieser schutzwürdigen Bereiche tritt in Überlagerung mit dem Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund wird, unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets zwischen zwei Verkehrswegen, der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung und unter ergänzender Berücksichtigung der Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden keine nachteilige Betroffenheit des Biotopverbunds durch die Planung gesehen.

Im Hinblick auf die Maßstäblichkeit des Raumordnungsplans und die vorliegende topographische Lage des Plangebiets ist gleichfalls von keiner Betroffenheit des in diesem Bereich nach Mitteilung der Planungsgemeinschaft Westpfalz ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz auszugehen.

2.3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein, die am 01.07.2014 mit der Verbandsgemeinde Lauterecken zur Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein fusionierte, stellt für das Plangebiet im Wesentlichen eine geplante gewerbliche Baufläche dar (siehe nachfolgende Abbildung). Umweltrelevante Ziele sind in diesem Zusammenhang nicht gegeben.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan (2. Teilfortschreibung) der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein der Stadt Wolfstein (Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Wolfstein von 2017)

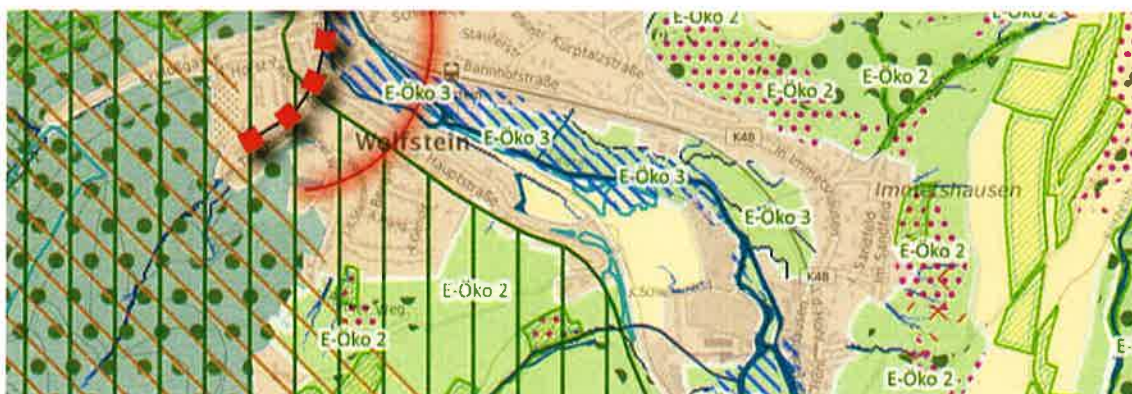
Für die konzeptionelle Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Stadt Wolfstein ist daher eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

In diesem Zusammenhang hat der Verbandsgemeinderat Lauterecken-Wolfstein im Zuge der aufgrund der Fusion erforderlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ im fraglichen Bereich beschlossen.

Auch in Folge der vorgesehen Darstellungsänderung ist eine Betroffenheit von umweltrelevanten Zielen des Flächennutzungsplans nicht gegeben.

2.3.3. Landschaftsplan

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird gegenwärtig auch der Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde neugefasst.



Auszug aus dem Vorentwurf der Neuaufstellung des Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein für den Bereich des Plangebiets, Quelle: Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein

Gemäß den Ausführungen des Vorentwurfs wird angeregt, für den am westlichen Plangebietsrand vorhandenen, temporär wasserführenden Graben eine naturnahe Gewässerentwicklung vorzusehen.

Die Planung steht dieser Zielsetzung nicht entgegen, wobei in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen ist, dass es sich um einen Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen handelt, so dass auch diese wasserwirtschaftlichen Belange bei einer Grabengestaltung zu beachten wären.

2.3.4. Biotope

2.3.4.1 Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Im Plangebiet und dessen Umgebung finden sich **keine** Flächen (Kernflächen / Verbindungsflächen Gewässer) des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LANIS RLP 12/2024).

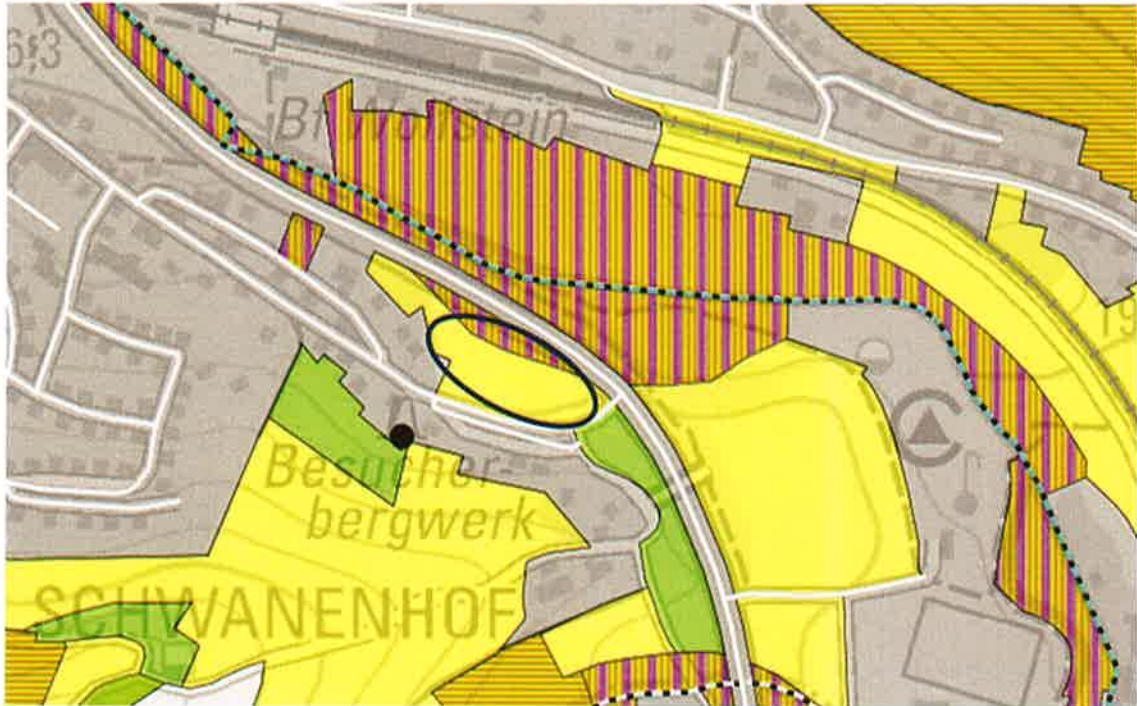


Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Biotopverbund. (LANIS RLP 12/2024).

2.3.4.2 Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) stellt die regionalen und überregionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes landesweit und flächendeckend dar. Die funktionalen Aspekte der Vernetzung werden dabei besonders berücksichtigt.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht für den Bereich des Plangebietes eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vor (siehe nachfolgende Abbildung). Lediglich ein Randstreifen zur B270 hin sieht eine biotopenverträgliche Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen (einschließlich Kleinseggenriede) vor (Quelle: VBS 12/2024).



Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: VBS 12/2024)

2.3.5. Fachbeitrag Naturschutz

Im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz (06/2025) zu dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan wurden folgende landespflegerischen Zielvorstellungen formuliert:

- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Verwendung von wasserdurchlässiger Befestigung von Stellplätzen (Parkplätze, Zufahrten)
- Fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei Um- und Zwischenlagerung
- Minderung der Versiegelung und somit Verlust von Versickerungsflächen durch
 - Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Stellplätzen
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf Freiflächen / in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken
- Hinweis: Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz, Starkregenereignisse zeigen insbesondere im westlichen und nördlichen Randbereich in den topografischen Senken größere Mengen Wasser, daher sollte dieser Bereich nicht überbaut bzw. entsprechende Maßnahmen vorgenommen werden
- Minderung der thermischen Belastung durch:
 - Durch- und Eingrünung des Plangebietes
- Dachbegrünung in Verbindung mit Solar- / Photovoltaikanlagen
- Fassadenbegrünung
- Landschaftliche Einbindung des Plangebietes durch Begrünungsmaßnahmen / Eingrünungsmaßnahmen des Geltungsbereiches

- Beschränkung der Bauzeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeiten
- Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels
- Be- und Eingrünung des Gebiets mit Vogel und Insektennährgehölze
- Gestaltung der Freiflächen nach Kriterien des Arten- und Biotopschutzes durch Pflanzungen einheimischer und standortgerechter Gehölze bzw. durch Biotopanreicherung

2.3.6. Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Für das Plangebiet liegt eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit integrierter Grünlandbewertung durch die BBP PartGmbH (Kaiserslautern) mit Stand von 09/2024 vor:

- Für die planungsrelevanten Vertreter der Artengruppen Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Reptilien, Säugetiere, Schmetterlinge und Weichtiere bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitate. Vorkommen dieser Arten und eine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Die Wiesenfläche selbst ist artenreich, erfüllt die Kriterien geschützten Grünlandes allerdings aufgrund des teils dominanten Vorkommens von Störzeigern nicht. Die nördlich angrenzende Straßenböschung mit Graben ist blütenreich und zeigt Anzeichen einer beginnenden Verbuschung.
- Die entlang der Hauptstraße vorhandene Gehölzreihe bietet Brutmöglichkeiten für störungsunempfindliche Vogelarten und sollte erhalten werden. Bei dennoch erforderlichen Eingriffen in den Gehölzbestand (u.a. zur Schaffung einer Zufahrt zum Gelände) ist die in der nachfolgenden Tabelle formulierte Vermeidungsmaßnahme zu beachten.¹

Vermeidungsmaßnahme	
V1 (Gehölzfällungen)	Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit“ vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine

¹ Im Zuge von bauvorbereitenden Maßnahmen wurde der Gehölzstreifen im Frühjahr 2025 gerodet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel erfolgt daher eine Kompensation des Gehölzverlustes durch Rückgriff auf Flächen des kommunalen Ökokontos „Waldrefugium Wolfstein“. Darüber hinaus wurden Teilflächen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanung integriert und mit Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen.

	Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.
--	--

Weitere Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung für die Bebauungsplanung:

- Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels
- Be- und Eingrünung des Gebiets mit Vogel- und Insektennährgehölzen

Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind zum derzeitigen Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen jedoch nicht erforderlich.

2.3.7. Sonstige relevante Gutachten

- Baugrunduntersuchung, BUG Consult GmbH aus Kirchheimbolanden, 15.05.2025

Die Baugrunduntersuchung der Firma BUG Consult GmbH (15.05.2025) aus Kirchheimbolanden ergab, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne der ATV innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Es wird empfohlen bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen alternativ kombinierte Rückhalte- und Verdunstungsbecken anzulegen. Dabei wird darauf verwiesen, dass diese unbedingt mit einem Notüberlauf zu einer Vorflut versehen werden muss.

Die ausführliche Untersuchung lässt sich der Baugrunduntersuchung entnehmen.

- Schalltechnische Immissionsprognose, Ingenieurbüro für Bauphysik aus Kallstadt vom 30.06.2025

Es wurde eine schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“ durchgeführt (Ingenieurbüro für Bauphysik, 30.06.2025). Zusammenfassend lässt sich aus dem Gutachten entnehmen, [...], dass die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend von dem Edeka-Markt an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tag und Nachtzeitraum die Vorgaben der TA-Lärm erfüllt.

Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum treten bei dem Betrieb der maschinentechnischen Einrichtungen keine Spitzenpegel oder tonale Geräuschanteile auf.

Bezüglich des Verkehrslärms kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

[...], dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel zur Überprüfung der erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1, 2018 im Bereich der schutzbedürftigen Räume an der Ostfassade zu $L_a = 60 \text{ dB(A)}$ bis 62 dB(A) berechnet. Die Fassade liegt damit im Lärmpegelbereich III. Für schutzbedürftige Büroräume ist hier ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R_{w, re} \geq 32 \text{ dB}$ erforderlich. Dies wird in der Regel ohne Nachweis von den heutigen Baustoffen, die zum Nachweis des Wärmeschutzes nach GEG erforderlich sind, erfüllt.

Die ausführliche Untersuchung lässt sich der Immissionsprognose entnehmen.

- Erläuterungsbericht zur Wasserhaushaltsbilanz Bebauungsplan Hauptstraße / B270, Neubau Edeka-Markt Wolfstein. Planungsbüro Goldbach aus Poppenhausen, 13.06.2025

Aus dem Erläuterungsbericht zur Wasserhaushaltbilanz lässt sich zusammenfassend entnehmen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem jetzigen Untergrund nicht möglich ist. *Daher ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz nicht möglich.* Daher wurden Verbesserungsmaßnahmen festgelegt. Diese sind ausführlich in Kapitel B 3.2.3 aufgeführt.

- Hinweis Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz

Die Sturzflutgefahrenkarten bestätigten die Ergebnisse der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ und zeigen auf, dass sich insbesondere entlang der vorhandenen topografischen Senke am westlichen Plangebietsrand ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen befindet. In diesem Bereich sollte daher von einer Überbauung, aber auch von einer topografischen Überformung abgesehen werden, um auch zukünftig einen Abfluss des Oberflächenwassers in Richtung Lauter zu gewährleisten.

B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (NR. 2 ANLAGE 1 BAUGB)

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Eine ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt innerhalb des Plangebietes kann dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden. An dieser Stelle erfolgt daher nur eine zusammengefasste Darstellung der Bestandssituation.

1.1. Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope

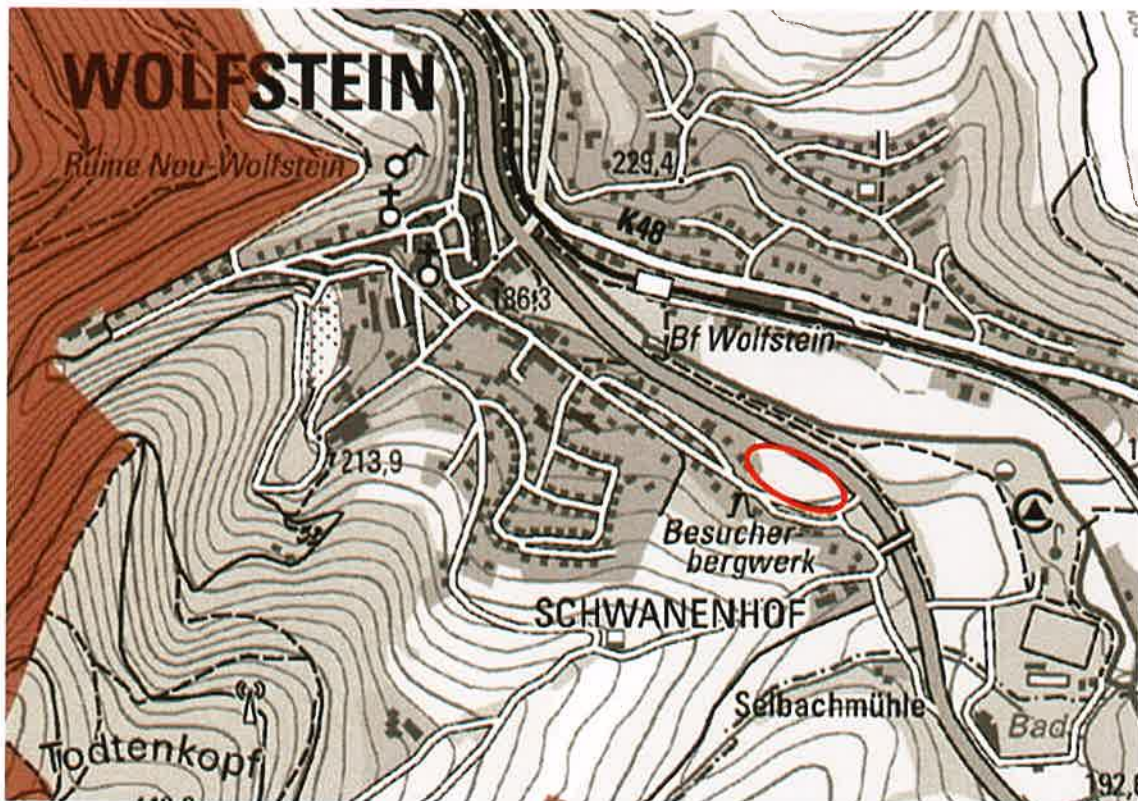
1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 03/2025).

Es sind keine Auswirkungen des Planvorhabens zu erwarten.



FFH Flora-Fauna-Habitato (IUCN IV)

Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen FFH-Gebiet (Quelle: LANIS RLP 03/2025)

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,

- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

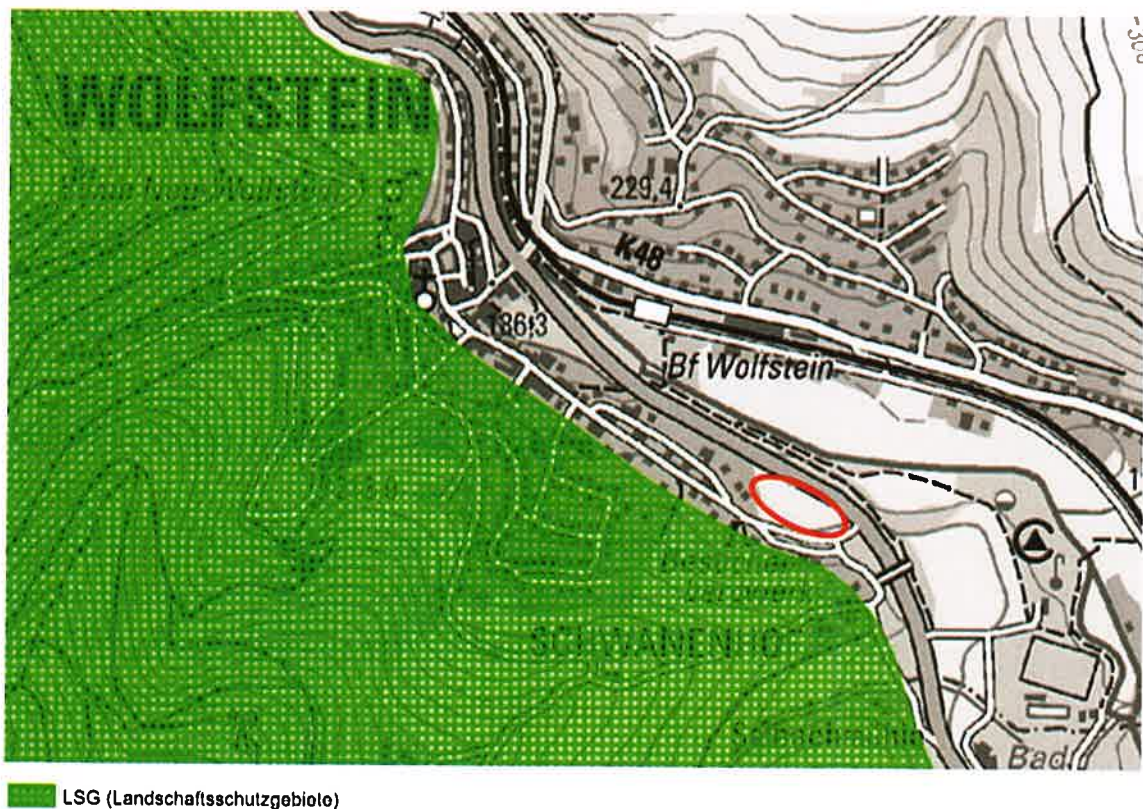
ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 12/2024).

Anhand der Darstellung in LANIS liegt das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet „Königsland“ (LSG-7336-012) (siehe nachfolgende Abbildung). Die Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königsland“ vom 08.12.1969 beschreibt die Abgrenzung in § 2 Abs. 1 jedoch wie folgt:

„Das Landschaftsschutzgebiet ist etwa 62 km² groß. Seine Grenzen verlaufen im Osten: vom Reckweilerhof, Stadtgemeinde Wolfstein, in südlicher Richtung entlang der B270 bis zur Abzweigung der L370 südlich von Rutsweiler a.d. Lauter, [...]“

Der vermeintliche Widerspruch zwischen Plangrafik und Abgrenzungsbeschreibung resultiert aus der Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erstellung der Rechtsverordnung die Hauptstraße in Wolfstein noch als Bundesstraße B270 gewidmet war. Zur Verbesserung der innerörtlichen Verhältnisse erfolgt ab 2002 die Verlegung der Ortsdurchfahrt der B270 und nach Fertigstellung die Abstufung der Hauptstraße zur Gemeindestraße.

Somit liegt das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet; mit Auswirkungen ist gleichfalls nicht zu rechnen



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet Königsland (Quelle: LANIS RLP 06/2025).

1.1.3. Wasserrechtliche Schutzgebiete

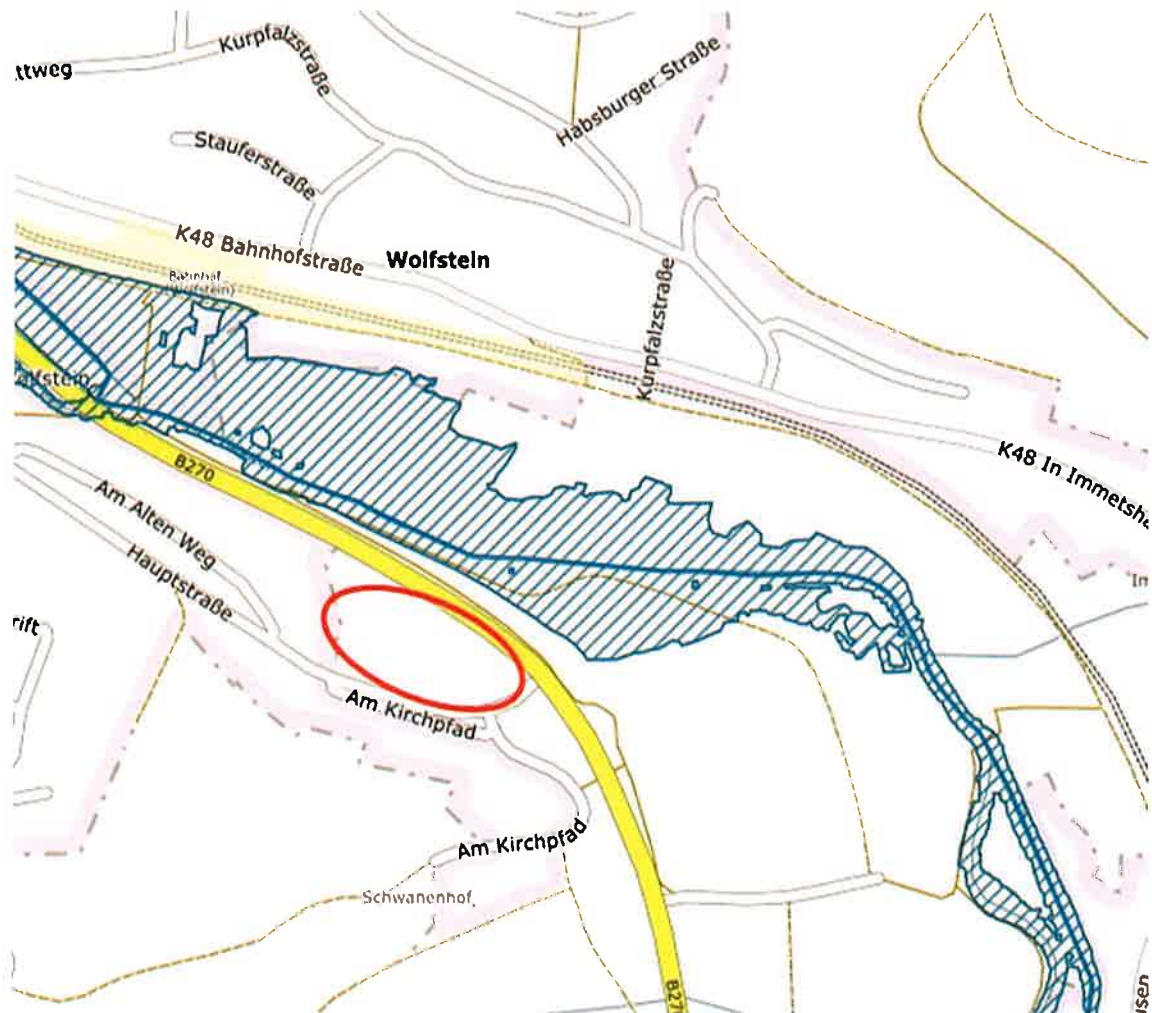
Für das Plangebiet sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP 12/2024).

Auf der gegenüberliegenden Seite der B270 verläuft das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lauter, einem Gewässer II Ordnung.

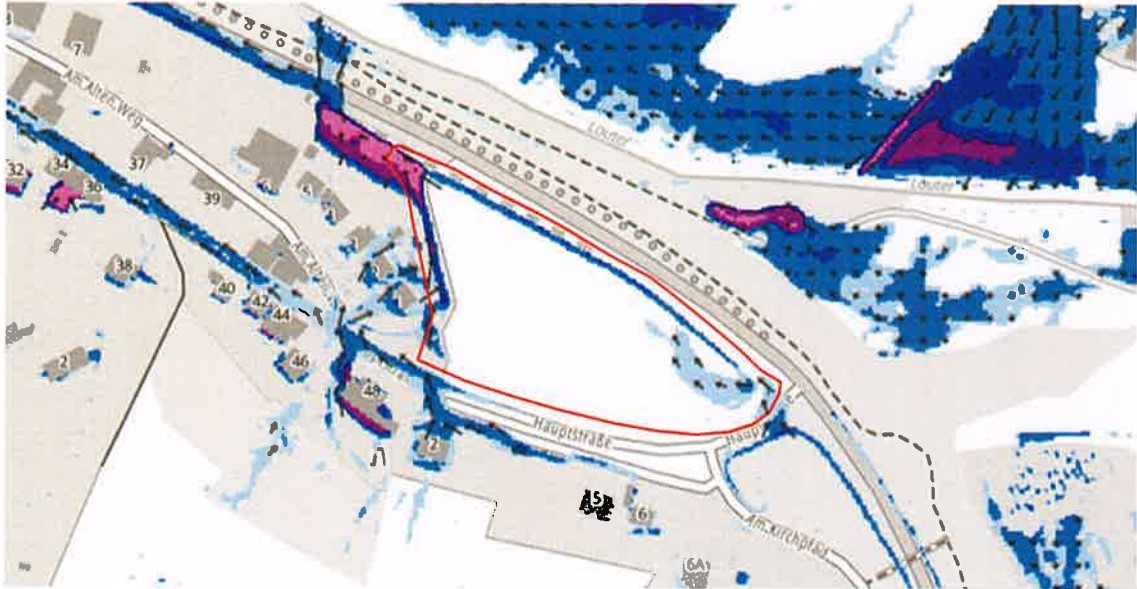
Aufgrund der Lage und der topografischen Situation sind jedoch Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Quelle: Geoportal Wasser RLP 12/2024).

Für die Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein liegt eine „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz vor. Gemäß der Karte 5 dieser Untersuchung sind für den Bereich des Plangebietes Gefährdungen dargestellt.

In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI).



Auswirkungen eines „Außergewöhnlichen Starkregens, SRI07, 1Std.“ auf das Plangebiet (rot gekennzeichnet) (Quelle: Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 11/2024).

Die Sturzflutgefahrenkarten bestätigten die Ergebnisse der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ und zeigen auf, dass sich insbesondere entlang der vorhandenen topografischen Senke am westlichen und nördlichen Plangebietsrand ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen befindet.

In diesen Bereichen sollte daher von einer Überbauung, aber auch von einer topografischen Überformung abgesehen werden, um auch zukünftig einen Abfluss des Oberflächenwassers in Richtung Lauter zu gewährleisten.

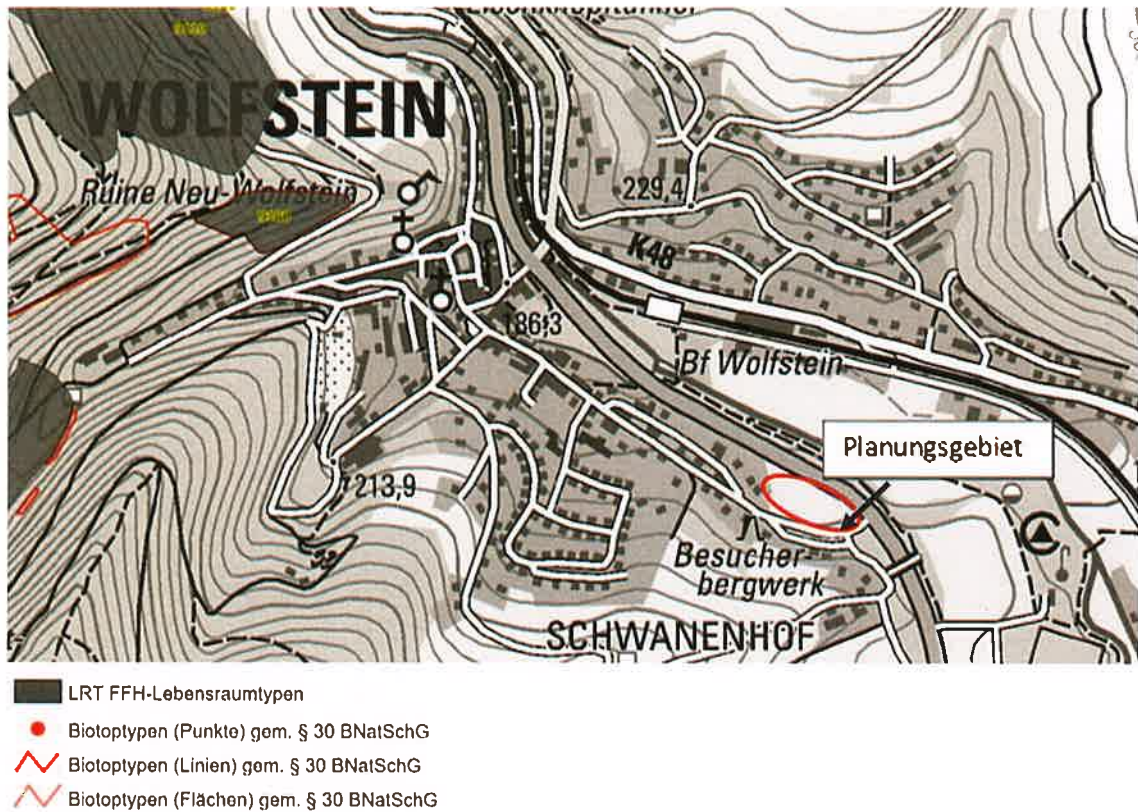
1.1.4. Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotop (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Es sind keine Auswirkungen des Planvorhabens zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotopen und FFH Lebensraumtypen (LANIS RLP 12/2024).



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Biotopkataster. (LANIS RLP 12/2024).

1.2. Schutzgüter

1.2.1. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadteingang von Wolfstein und wird durch die Hauptstraße erschlossen.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,87 ha und stellt sich zum Großteil als artenreiche Wiesenfläche dar. Im Osten findet sich eine teilweise geschotterte Park- / Lagerfläche mit ansonsten spärlicher Vegetation. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Südwesten ein in Sandstein gefasster Wasserauslauf, der von Bergwasser gespeist wird. Das Wasser fließt teils oberirdisch durch einen Graben, teils unterirdisch verrohrt in die nördlich der Bundesstraße gelegenen Lauter. Zur nördlich verlaufenden B 270 hin befindet sich eine Straßenböschung / -graben. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Graben eingegrenzt.

1.2.2. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Untersuchungsraum ist geprägt von Böden aus solifudialen Sedimenten. Regosol aus flachem löss und grusführendem Schluff (Hauptlage) über grusführendem Schluff (Basislage) über tiefem Schuttschluff aus Silt- und Tonstein (Karbon bis Rotliegend).

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bodengroßlandschaft mit hohem Anteil an Ton und Schluffsteinen. In dieser Bodengroßlandschaft finden sich Braunerden Pseudogleye, die sich aus Tonstein (Rotliegend) gebildet haben.

Das Gelände im Plangebiet fällt von 197m ü. NN im Süden auf 188 m ü. NN im Norden ab.

Die Radonkonzentration liegt im südlichen Teilbereich bei 51,7 kBq / m³ und im nördlichen Teilbereich bei 30,8 kBq / m³. Das Radonpotential liegt dementsprechend im Süden bei 48,4 und im Norden bei 31,8. (geologische Radonkarte RLP 03/2025).

Das Planungsgebiet liegt in keinem Radonvorsorgegebiet (Quelle: MKUEM RLP).

Es befinden sich keine kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden im Plangebiet.

(Quelle: Geoportal Boden RLP 03/2025)

Altlasten / Altablagerungen innerhalb des Plangebietes, gibt es zum aktuellen Zeitpunkt keine Kenntnisse.

1.2.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Rotliegende-Sedimente“.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als mittel bis ungünstig und die bei im Südosten bei 66,7 mm / a und im Nordwesten bei 122,8 mm / a liegende Grundwasserneubildungsrate ebenfalls als mittel bis ungünstig einzustufen.

Die Lauter, ein Gewässer II. Ordnung, verläuft in ca. 45 m Entfernung auf der gegenüberliegenden Seite der B 270.

(Quelle: Geoportal Wasser RLP)

Im Südwesten befindet sich ein in Sandstein gefasster Wasserauslauf, der von Bergwasser gespeist wird. Das Wasser fließt teils oberirdisch, teils unterirdisch verrohrt in die nördlich der Bundesstraße gelegenen Lauter.

Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Planungsgebiet ausgewiesen.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen auf, dass sich insbesondere entlang der vorhandenen topografischen Senke am westlichen Plangebietsrand ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen befindet (siehe Abbildung Kapitel B 1.1.3).

In diesem Bereich sollte daher von einer Überbauung, aber auch von einer topografischen Überformung abgesehen werden, um auch zukünftig einen Abfluss des Oberflächenwassers in Richtung Lauter zu gewährleisten.

1.2.4. Schutzgut Luft / Klima

Das Planungsgebiet liegt laut Klimatopkarte des Klimakompetenzzentrums in einem Freilandklima grenzt aber direkt an ein Stadtrandklima bzw. Stadtklima (Klimakompetenzzentrum RLP 03/2025).

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde (Quelle: LANIS RLP 03/2025).

Südwestlich vom Planungsgebiet in ca. 500 m liegt der Königsberg, ein großes zusammenhängendes Waldgebiet, welches als Frischluftproduzent dient.

Der Großteil des Plangebietes ist unversiegelt und stellt sich als Wiesenfläche dar. Die Gehölzstrukturen im Süden wurden vorab gerodet und sollten wiederhergestellt werden. Sie haben eine positive Auswirkung auf das Mikroklima im Gebiet und grünen das Plangebiet zudem ein.

1.2.5. Schutzgut Landschaft (insbesondere Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Großlandschaft Saar-Nahe-Bergland (19) im Landschaftsraum Potzberg-Königsberg-Gruppe (193.2). Die Stadt Wolfstein liegt im Lautertal. In der Umgebung finden sich zahlreiche Spuren des früheren Bergbaus, bei Wolfstein wurde unter Tage Kalk abgebaut (Besucherkalkbergwerk). Insgesamt dominieren Laubwälder den Landschaftsraum. Der Anteil an mageren Wiesen und Weiden ist hoch.

Das Ortsbild des Plangebietes stellt sich als siedlungsnah am Ortsrand gelegene artenreiche Blühwiese dar, welche im Süden durch die Hauptstraße und im Norden durch die B270 eingegrenzt wird. Im Westen schließt sich die Wohnbebauung der Stadt Wolfstein an.

Das Plangebiet liegt in der direkten Nähe zum Königsberg. Dieser stellt mit seinen vielen Wanderrouen und Aussichtspunkten ein Naherholungsgebiet dar. Der Lautertal- Radweg verläuft direkt durch die Stadt Wolfstein. In direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt die Jugendherberge und auch das Besucherkalkwerk Wolfstein.

1.2.6. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation würde sich größtenteils ein wärmeliebender Perlgras-Buchenwald (BC) einstellen. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes wäre mit einem Stieleichen-Hainbuchenwald (Silikat) (HA) bewachsen (HpnV 03/2025)

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vorhanden.

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Gehölzstruktur im Süden bietet Brutmöglichkeiten für störungsempfindliche Vogelarten und sollte daher erhalten bleiben.

Detaillierte Informationen zum aktuellen Stand von Flora und Fauna finden sich zusammengefasst in Kapitel A.2.3.6 sowie in der zugrunde liegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung, welche als Anlage angefügt ist.

1.2.7. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Mensch, kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Lärm

Es wurde eine Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“ durchgeführt (Ingenieurbüro für Bauphysik, Juni 2025).

Zusammenfassend lässt sich dem Gutachten entnehmen. [...], *Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend von dem Edeka-Markt erfüllt an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tag- und Nachtzeitraum die Vorgaben der TA-Lärm.*

Die ausführliche Beschreibung lässt sich der Immissionsprognose entnehmen, welche als Anlage beigefügt ist.

Altlasten / Altablagerungen

Es bestehen aktuell keine Kenntnisse über Altlasten und Altablagerungen für das Plangebiet.

Radon

Das Radonpotential im nördlichen Teil des Planungsgebietes liegt bei 31,8 der südliche Teil zur Hauptstraße gelegen hingegen hat ein Radonpotential von 48,4 (Radonkarte RLP 12/2024). Die Radonkonzentration im südlichen Bereich liegt bei 51,7 kbq / m³ und im nördlichen Teil bei 30,8 kbq / m³.

Starkregen

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen auf, dass sich insbesondere entlang der vorhandenen topografischen Senke am westlichen Plangebietsrand ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen befindet (siehe Abbildung Kapitel B 1.1.3).

In diesem Bereich sollte daher von einer Überbauung, aber auch von einer topografischen Überformung abgesehen werden, um auch zukünftig einen Abfluss des Oberflächenwassers in Richtung Lauter zu gewährleisten.

Thermische Belastung

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde (LANIS RLP 03/2025).

Im Hinblick auf das Lokalklima ist davon auszugehen, dass die bereits vorhandene Versiegelung durch Gebäude und Erschließung zu einer erhöhten Wärmebildung führt.

1.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP),
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler,
- Grabungsschutzgebiete sowie
- Ausweisung von Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden (Quelle: Geoportal Boden RLP).

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** besonderen Sachgüter.

2. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich voraussichtlich keine Veränderung des jetzigen Zustands bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ergeben.

3. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrassierung), Versiegelung und Verdichtung.
- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs.

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.
- Biotop- und Lebensraumverlust.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Zunahme von Emissionen (z.B. CO₂) aus Heizungen und Betriebsvorgängen.
- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch den Straßenverkehr.

3.1. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope

Schutzgebiete Merkmale				
	vorhanden	Auswirkungen ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Bemerkungen
Natura2000-Gebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete)	nein	nein	----	----
Ramsar-Gebiete	nein	nein	----	----
Naturschutzgebiete	nein	nein	----	----
Nationalparke	nein	nein	----	----
Biosphärenreservate	nein	nein	----	----
Landschaftsschutzgebiete	nein	nein	----	----
Naturparke	nein	nein	----	----
Naturdenkmale	nein	nein	----	----
Geschütz. Landschaftsbestandteile	nein	nein	----	----
Geschützte Biotope	nein	nein	----	----
Überschwemmungsgebiete	nein	nein	----	----
Trinkwasserschutzgebiete	nein	nein	----	----
Mineralwasserschutzgebiete	nein	nein	----	----
Heilquellenschutzgebiete	nein	nein	----	----
sonstige Schutzausweisungen	nein	nein	----	----

3.2. Auswirkungen auf Schutzgüter**3.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Das Planvorhaben bedingt eine Neuversiegelung derzeit offener Bodenfläche. Die Neuversiegelung ergibt sich aus der Differenz der Versiegelung in der Planung minus der Versiegelung im Bestand und beläuft sich auch **6.804 m²** (Fachbeitrag Naturschutz Kapitel **6.1**). Dabei wird eine Fläche am Stadtrand in Anspruch genommen. Zudem geht eine artenreiche Wiesenfläche verloren.

3.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung des Plangebietes führt zu einer Versiegelung von Freifläche. Dies hat grundsätzlich den Verlust und die Überformung von biologisch aktiver Bodenfläche und seiner natürlichen Bodenfunktion sowie dem Verlust als Vegetationsstandort und Lebensraum zur Folge. Des Weiteren müssen die Bauflächen zur Gebäudebegrünung bis auf tragfähige Bodenschichten ausgekoffert werden und tragfähiges Bodenmaterial eingebaut werden.

Bodeneingriffe (Neuversiegelung) sind gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz in der Regel als erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere zu werten.

Zur Herstellung von Regenrückhalteanlagen sind Modellierungen des Bodens erforderlich, die ebenfalls einen Eingriff in natürlichen Bodenhaushalt darstellen. Da die Regenrückhalteanlagen naturnah auszugestalten sind, können die durch Aufschüttungen/Abgrabungen entstehenden Bodeneingriffe unmittelbar nach dem Eingriff und direkt vor Ort ausgeglichen werden.

Die Baugrunduntersuchung des Büros BUG Consult GmbH (15.05.2025) ergab, dass eine Versickerung im Sinne der ATV nicht möglich ist. Es wird empfohlen, bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen alternativ kombinierte Rückhalte- und Verdunstungsbecken anzulegen. Diese müssen jedoch unbedingt mit einem Notüberlauf zu einer Vorflut versehen werden.

3.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundsätzlich führt eine Neuversiegelung von Freiflächen zu dem Verlust von Versickerungsflächen und einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Dies hat im Wesentlichen eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge und kann durch verstärkten Abfluss zur Erhöhung von Überschwemmungsrisiken führen.

Entlang der topografischen Senke im westlichen Plangebietsrand, zeigt die Sturzflutgefahrenkarte von Rheinland-Pfalz ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen (siehe Kapitel 1.1.3). In diesem Bereich sollte daher von einer Überbauung, aber auch von einer topografischen Überformung abgesehen werden, um auch zukünftig einen Abfluss der Oberflächenwassers in Richtung Lauter zu gewährleisten.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Südwesten ein in Sandstein gefasster Wasserauslauf, der von Bergwasser gespeist wird. Das Wasser fließt teils oberirdisch durch einen Graben, teils unterirdisch verrohrt in die nördlich der Bundesstraße gelegenen Lauter. Dieser liegt außerhalb der Planungsgrenze und sollte erhalten bleiben.

Die Baugrunduntersuchung des Büros BUG Consult GmbH vom 15.05.2025 ergab, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne der ATV nicht möglich ist. Es wird empfohlen bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen alternativ kombinierte Rückhalte- und Verdunstungsbecken anzulegen. Dabei wird darauf verwiesen, dass diese unbedingt mit einem Notüberlauf zu einer Vorflut versehen werden muss.

Das Planungsbüro Goldbach aus Poppenhausen (05/2025) hat im Erläuterungsbericht zur Wasserhaushaltsbilanz folgende Maßnahmen formuliert:

- *Auf der Westseite des Grundstücks zur B 270 wird ein Rückhaltebecken des Niederschlagswasser der Zufahrts- und Parkflächen errichtet. Vor der Rückhaltung werden diese Wässer gereinigt. Das Becken hat eine Grundfläche von ca. 50 m² und eine*

Höhe von ca. 3,00 m. Der Deckel ist offen und ist absturzsicher, dadurch wird die Verdunstung erhöht.

- *Auf der Westseite am Grundstück Flur-Nr. 353/7 wird ein Verdunstungsgraben (als Kaskade) angelegt, hier wird das nicht gefilterte Dachwasser und der Überlauf aus dem Rückhaltebecken eingeleitet.*
- *Gemäß B-Plan Entwurf werden Bäume auf dem Grundstück gepflanzt, diese werden so ausgebildet das Sie mit Regenwasser bewirtschaftet werden.*
- *Zusätzlich werden auf einem Teil des Flurstücks 479/14 Baumreihen angelegt, so das diese auch durch Niederschlagswasser bewirtschaftet werden.*
- *Auf der Südseite wird die Anlieferungsüberdachung als begrüntes Flachdach angelegt.*

Die vom Planungsbüro Goldbach (06/2025) formulierten Empfehlungen und Maßnahmen finden im hier in Rede stehenden Bebauungsplan Berücksichtigung. So werden die Baumpflanzungen, die Baumreihe auf einem Teil des Flurstücks 479/14 und die Begrünung des Anlieferungsdaches festgesetzt.

Ausführliche Informationen zur Wasserbilanz für das Planungsgebiet „Hauptstraße / Einmündung B270“ kann dem Bericht des Planungsbüros Goldbach, welches als Anlage angefügt ist, entnommen werden.

3.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung der örtlichen Klimabedingungen, da sich die neu versiegelten Flächen schneller erhitzen und die Wärme länger halten. Auch muss durch die geplante Bebauung mit einer Veränderung im Mikroklima gerechnet werden.

Im Zuge der Bebauung werden zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (Neupflanzungen von insgesamt 17 Bäumen im Nordwesten und im Südosten, Begrünung des Hangs im Süden, Stellplatzbegrünung und Dachbegrünung des Anlieferungsbereichs) festgesetzt.

Dies führt zu Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstungsvorgänge und Staubbindung.

3.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (insbesondere Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung)

Durch den Verlust der artenreiche Wiesenfläche und der Gehölzstruktur im Süden zur Hauptstraße hin, verändert sich das Ortsbild. Die entsprechenden Eingrünungsmaßnahme, die festgesetzt sind, wirken sich hingegen positiv auf das Landschaftsbild aus.

3.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Detaillierte Informationen zum aktuellen Stand von Flora und Fauna finden sich im Fachbeitrag Naturschutz (06/2025) sowie in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (09/2024), welche als Anlage beigefügt sind.

3.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Lärm

Die rechtlich verbindlichen Grenzwerte für Schallimmissionen, werden sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum, laut Schalltechnischer Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik (06/2025) eingehalten.

Bezüglich des Verkehrslärms wurde angemerkt, dass die Fassade im Lärmpegelbereich III liegt. Für die schutzbedürftigen Büroräume ist hier ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenteile erforderlich. Dies wird in der Regel ohne Nachweis von den heutigen Baustoffen, die zum Nachweis des Wärmeschutzes nach GEG erforderlich sind, erfüllt.

Starkregen

Entlang der topografischen Senke im westlichen Plangebietsrand, zeigt die Sturzflutgefahrenkarte von Rheinland-Pfalz ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen (siehe Kapitel 1.1.3). In diesem Bereich sollte daher von einer Überbauung, aber auch von einer topografischen Überformung abgesehen werden, um auch zukünftig einen Abfluss der Oberflächenwassers in Richtung Lauter zu gewährleisten.

Thermische Belastung

Wie bereits im Kapitel Schutzgut Klima /Luft (3.2.4) beschrieben, ist nach der Bebauung mit einer höheren thermischen Belastung zu rechnen. Bedingt durch die Neuversiegelung einer Freifläche. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, kombiniert mit der zusätzlichen Dachbegrünung des Anlieferungs-dachs verbessern das Kleinklima.

3.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden, Grabungsschutzgebiete und Kulturdenkmäler.

Sollten bei der Durchführung der geplanten Tätigkeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 17 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde eine Verkürzung der Frist bewilligt. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 33 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine besonderen Sachgüter.

3.2.9. Wechselwirkungen

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3.3. Weitere Belange des Umweltschutzes / Weitere Entwicklungsprognosen

3.3.1. Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Um Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind die geltenden technischen Standards einzuhalten.

3.3.2. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Um Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind die geltenden technische Standards und gesetzlichen Regelungen zur Abfall- und Abwasserentsorgung einzuhalten. Während den Bauarbeiten oder dem Betrieb der Anlage anfallende Abfälle sind zeitnah ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.3.3. Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von dem geplanten Vorhaben und der entsprechenden Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen aus. Auch sind in der Umgebung keine Nutzung bekannt, von denen eine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen ausgehen könnte.

3.3.4. Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz

Aufgrund der durch Klimawandel vermehrt auftretenden Extremwetterereignissen (u.a. Hitzewellen, Hochwasser), gilt es, den Ausstoß von Treibhausgasen, die den Klimawandel weiter beschleunigen, zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Aus diesem Grund sollten die Eigentümer von Gebäuden den Wärme- und Kälteenergiebedarf nicht nur durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien decken, sondern gänzlich auf die Nutzung fossiler Energien verzichten.

3.3.5. Kumulierung von Umweltauswirkungen

Auf Grund der vorhandenen Landschafts- und Nutzungsformen im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind kumulierende Umweltauswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz wurden landespflegerische Zielvorstellungen (Fachbeitrag Naturschutz siehe Kapitel 5) erarbeitet, die wir folgt in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan mit übernommen wurden.

4.1. Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- M1 Anlage einer Gehölzpflanzung
- M2 Anpflanzung von Bäumen
- M3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- M4 Begrünung von Überdachungen

4.2. Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen

- Beschränkung der Bauzeiten
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

4.3. Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen

Des Weiteren wurden in den Bebauungsplan im Nachgang zu den Textfestsetzungen Empfehlungen und Hinweise abgedruckt, die u.a. aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten bzw. deren verbindliche Festsetzung aus Sicht des Planungsträgers für nicht

geboten gehalten wurde. Diese sind/sollten dennoch im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

Diese Hinweise beziehen sich u. a. auf folgende Punkte:

- Empfehlungen zum Klimaschutz
- Wasserdurchlässige Beläge
- Beschränkung der Bauzeiten
- Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen gem. § 41a BNatSchG
- Anbringen von Insektenhotels
- Hinweise zu Bodenarbeiten
- Schutz des Oberbodens

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung

Es wird Wert auf eine möglichst geringe Neuversiegelung gelegt. Auch werden rechtsverbindliche, schalltechnische, wasserwirtschaftliche und artenschutzrechtliche Anforderungen eingehalten bzw. entsprechend berücksichtigt. Eine weitere Optimierung der Planung ist daher aus landespflegerischer Sicht nicht erforderlich.

C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN (NR. 3 ANLAGE 1 BAUGB)

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden verschiedene Vorgaben übergeordneter Planungen, Fachpläne und Fachgutachten sowie weitere Quellen ausgewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz wurde die Bestandsituation im Rahmen einer örtlichen Kartierung und anhand von Luftbildern erfasst und gem. Bio- toptypenkatalog des Landesamts für Umwelt, Gewässer und Gewerbeaufsicht differenziert.

Zur Beurteilung des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde ein Artenschutzgutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG entstehen.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Die Erhebung weiterer Daten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe, noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

2. Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Stadt Wolfstein erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Stadt Wolfstein sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet selber im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Durch die vorliegende Planung sind erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes mit einem Bedarf an landespflegerischen und gründordnerischen Maßnahmen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen durch die Neuversiegelung von Boden bedingt durch die Ausweisung von Sondergebieten (Edeka Markt) inklusive Parkplätze und Zufahrt.

Demgegenüber stehen landespflegerische sowie gründordnerische Maßnahmen (M1 - Anlage einer Gehölzpflanzung) die dazu führen, dass die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Es verbleibt jedoch ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von **16.994 m²**. Die Kompensation erfolgt unter Berücksichtigung eines Abbuchungsfaktors von 3 (Hinweise der UNB vom 07.05.2025) ausschließlich durch Abbuchung vom Ökokonto „Waldrefugium Wolfstein 2019“. Es würde sich somit insgesamt eine Abbuchung in Höhe von **50.982 m²** ergeben. Nach Abbuchung der hier in Rede stehenden externen Ausgleichsbedarfs verbleibt auf dem Ökokonto eine Restfläche von **36.618 m²**, die zur weiteren Abbuchung zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der formulierten Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben auch aus naturschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung bewältigt sein werden.

D. ANHANG

1. Pflanzlisten / Saatgutmischungen

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4² (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Freiflächengestaltung können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

² Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als	0,75 m

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – *Populus*) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1.1. Pflanzliste A: Maßnahme M2 – Anpflanzung von Bäumen

Pflanzqualität: Hochstamm, 17 x, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Für die Bäume, auf den Pflanzflächen zwischen den Parkplätzen, empfiehlt sich die Sortenauswahl GALK-S (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz).

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

1.2. Pflanzliste B: Maßnahmen M1a/M1b - Anlage einer Gehölzpflanzung und M3 - Begrünung der Grundstücksflächen

Bäume II Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Die Auswahl der nachfolgenden Bäume erfolgte unter den Aspekten der Trockenheitsresistenz sowie Winterhärte. Mit Ausnahme der Hainbuche dienen zudem alle Baumarten als Insektenfutter bzw. Bienennectarpflanze.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> i.S.	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cystisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippopha rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

1.3. Pflanzliste C: Maßnahme M4 - Begrünung von Überdachungen

Eine Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/ Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum</i> -Hybriden	Dachwurz-Hybriden

2. Referenzliste

2.1. Gesetze (Stand 10/2025)

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 5), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) geändert worden ist
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** in der Fassung vom 25. Juli 2005, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) geändert worden ist

2.2. Fachpläne / Fachgutachten

- **RROP** - Regionaler Raumordnungsplan IV der Planungsgemeinschaft Westpfalz i.d.F. 3. Teilfortschreibung, Stand 05/2020
- **FNP** - Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein der Stadt Wolfstein, Stand 2017
- **Artenschutzrechtliche Vorprüfung** für eine geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, erarbeitet durch die BBP PartGmbH aus Kaiserslautern, 09/2024
- **Baugrunduntersuchung**, Neubau eines Edeka-Marktes „Hauptstraße“, 67752 Wolfstein, BUG Consult GmbH aus Kirchheimbolanden, 15.05.2025
- **Schalltechnische Immissionsprognose** zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo aus Kallstadt, 30.06.2025
- **Erläuterungsbericht zur Wasserhaushaltsbilanz Bebauungsplan Hauptstraße / B270** zum Neubau Edeka-Markt Wolfstein des Planungsbüros Goldbach aus Poppenhausen (Wasserkuppe), 13.06.2025

2.3. Weitere Quellen

- **Geoportal Boden** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter
https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 12/2024
- **Geoportal Wasser** - GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter
<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 12/2024
- **GDKE RLP** - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter
<https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, abgerufen 12/2024
- **HpnV** - Heutige potentielle natürliche Vegetation des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, abgerufen 12/2024
- **Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen RLP**- Kartenwerke zur Klimaanpassung, Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen mit Sitz in Trippstadt
https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#17/49.58279/7.61352, abgerufen 01/2025
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM RLP), Mainz unter
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 12/2024
- **Radon RLP** - Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 12/2024
- **Radonvorsorgegebiet RLP** - Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM RLP), Mainz unter
<https://mkuem.rlp.de/themen/umweltschutz/-/umwelt-und-gesundheit/strahlenschutz/radon-in-haeusern>, abgerufen 01/2025
- **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen 12/2024