

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Verbandsgemeinde Pirmasens-Land

Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich
„Oben am Dinschelt - 1. Erweiterung“ und „Son-
dergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478“

Begründung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



Verbandsgemeinde Pirmasens-Land
Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich
„Oben am Dinschelt - 1. Erweiterung“ und „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478“

bearbeitet im Auftrag der

Verbandsgemeinde Pirmasens-Land

Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land
Bahnhofstraße 19
66953 Pirmasens



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg



Tel.: 06841 / 95932 70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **25.08.2026**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1.1	Anlass und Ausgangssituation der Planung	3
1.1.2	Erforderlichkeit einer integrierten städtebaulichen Steuerung	3
2	VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN	4
3	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	4
3.1	LAGE DES PLANGEBIETES	4
3.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.3	DERZEITIGE SITUATION, VORHANDENE NUTZUNGEN UND UMGEBUNGSNUTZUNG	6
4	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	7
4.1	VORGABEN DER RAUMORDNUNG	7
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Fassung vom 14. Oktober 2008)	7
4.1.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP, Dritte Teilfortschreibung 2018)	10
5	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	11
6	UMWELTBERICHT	12
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	13
7.1	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	14
7.1.2	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
7.1.1	Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	15
7.1.2	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	15
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	15
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	16
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung	16
7.1.6	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	17
7.2	GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS	17
7.2.1	Argumente für die Verwirklichung der Flächennutzungsplanteiländerung	17

7.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung der Flächennutzungsplanteiländerung	17
7.3	FAZIT	17

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Vinningen beabsichtigt die Zusammenführung zweier bislang separat geführter, noch nicht rechtsverbindlicher Bebauungsplanverfahren im Bereich „Oben am Dinschelt“ und „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L478“. Parallel dazu muss auch der Flächennutzungsplan für den Bereich teilgeändert werden.

Der Rat der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land hat daher am _____. den Beschluss zur Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „Oben am Dinschelt - 1. Erweiterung“ und „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1.1 Anlass und Ausgangssituation der Planung

Anlass der Flächennutzungsplanteiländerung ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Vinningen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung sowie für die Entwicklung ergänzender gemischter Bauflächen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanteiländerung wurde bereits eingeleitet; die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) wurde durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde die zugrunde liegende städtebauliche Planung überarbeitet. Die ursprünglich getrennt geführten Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO und eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wurden aufgrund ihres engen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zu einem gemeinsamen Bebauungsplan zusammengeführt. Die Zusammenführung ermöglicht eine einheitliche planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung sowie eine abgestimmte Betrachtung insbesondere der Erschließung, der Immissionssituation und der funktionalen Beziehungen zwischen den vorgesehenen Nutzungen. Die Unterlagen zur Flächennutzungsplanteiländerung wurden entsprechend an die fortgeschriebene Planung angepasst.

Da die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans den beabsichtigten Nutzungen bislang nicht entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche für die Nahversorgung sowie ergänzender gemischter Bauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

1.1.2 Erforderlichkeit einer integrierten städtebaulichen Steuerung

Die Flächennutzungsplanteiländerung dient der Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Vinningen. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie für die Entwicklung ergänzender gemischter Bauflächen geschaffen werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt schließt eine bestehende Versorgungslücke und stärkt die grundlegende Versorgungsfunktion der Ortsgemeinde. Die westlich angrenzenden gemischten Bauflächen schaffen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und tragen zu einer funktionalen Ergänzung des Siedlungsbereichs bei.

Aufgrund der engen räumlichen und funktionalen Verflechtungen der vorgesehenen Nutzungen ist eine integrierte städtebauliche Steuerung erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Abstimmung der Flächennutzungen, der verkehrlichen und technischen Erschließung, der Freiraum- und Grünstrukturen sowie der immissionsschutzrechtlichen Belange. Nur durch eine abgestimmte Planung können Nutzungskonflikte vermieden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB gewährleistet werden.

Die Flächennutzungsplanteiländerung bildet die Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung und schafft einen einheitlichen planerischen Rahmen für die Entwicklung des Plangebiets. Sie trägt damit zu einer langfristig ausgewogenen Siedlungsentwicklung, zur Stärkung der Nahversorgung sowie zur Sicherung einer funktionsgerechten Gebietsstruktur bei.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich „Oben am Dinschelt - 1. Erweiterung“ und „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sog. „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage von Vinningen und liegt hier an der L 478.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von etwa 420 m bis 423 m über NN.

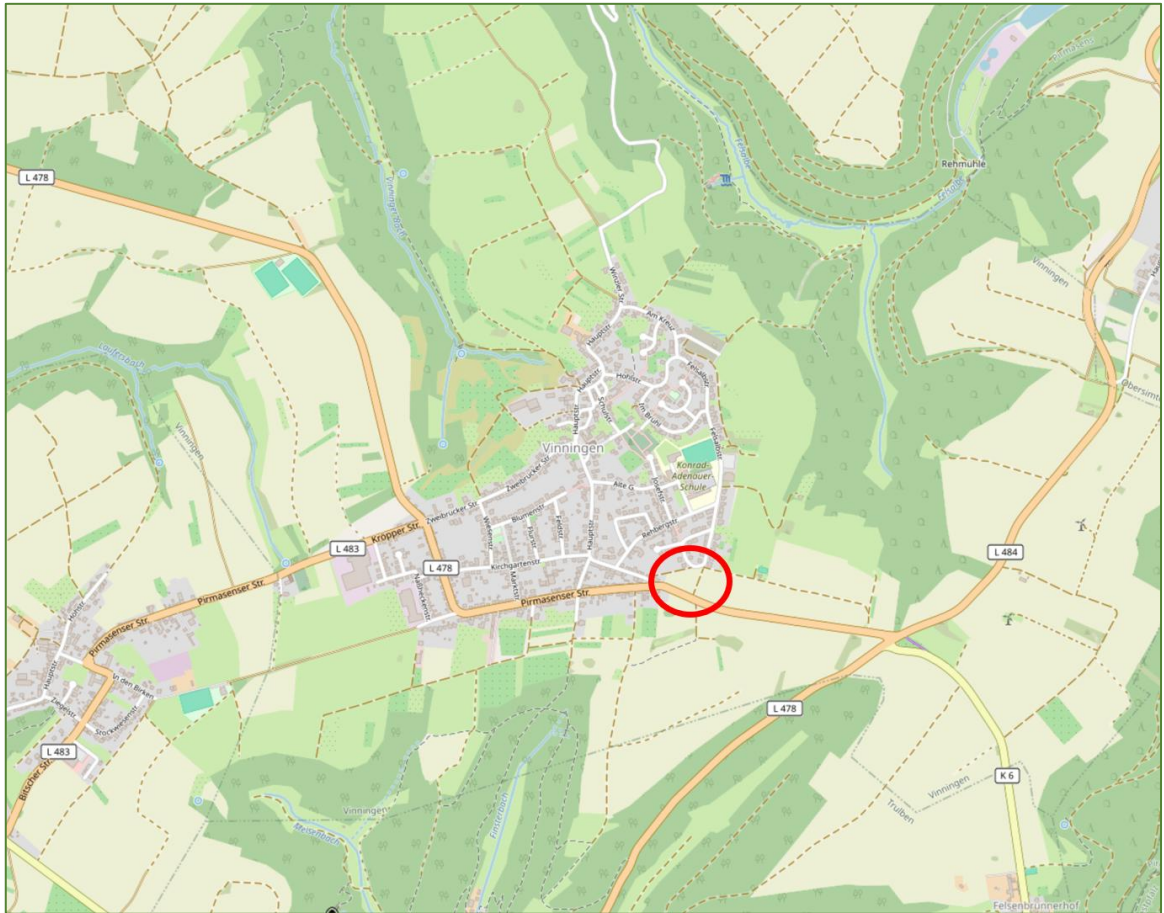


Abbildung 1: Lage im Raum

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 326/67, 338/1, 340, 341, 342, 342/3, 2692/2, 2602, 2603, 2603/2, 2604, 2605, 2605/4, 2606 sowie Teile der Parzellen 338, 339, 1782/2 und 2599/4 in der Gemarkung Vinningen.

Die in der Örtlichkeit wahrnehmbaren Grenzen des Geltungsbereiches lassen sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden: der Garten der Wohnbebauung „Am Dinschelt“ Nr. 25, die Straße „Am Dinschelt“ sowie ein Feldweg
- Im Süden: Wiesen- und Gehölzbereiche südlich angrenzend an die L 478
- Im Osten: Wiesenflächen
- Im Westen: Wiesenbereiche, der Garten der Wohnbebauung der Hauptstraße Nr. 2 und der weitere Verlauf der L 478

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanteiländerung und der folgenden Abbildung zu entnehmen.

3.3 DERZEITIGE SITUATION, VORHANDENE NUTZUNGEN UND UMGEBUNGSNUTZUNG

ARGUS CONCEPT Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Seite 6



Abbildung 5 und 6: Wirtschaftsweg in der Mitte (links) und Fußweg im Nordwesten (rechts) des Plangebietes
(Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 7 und 8: Westlicher Abschnitt der L 478 mit straßenbegleitender Baumreihe (links) und östlicher Abschnitt der L 478 (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebung des Plangebietes wird großflächig von weiteren landwirtschaftlich genutzten Wiesenbereichen eingenommen. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden in Rheinland-Pfalz auf Landesebene durch das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) festgelegt. Die Ziele auf Ebene der Regionalplanung, welche sich aus den Vorgaben der Landesplanung heraus entwickelt haben, werden dann in den Regionalplänen dargestellt.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Fassung vom 14. Oktober 2008)

Vinningen ist im Landesentwicklungsprogramm IV als Grundzentrum ausgewiesen. Als solches dient die Gemeinde der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung und der Bündelung überörtlicher Nahversorgungsangebote sowie von Verknüpfungspunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Zum Kern der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung gehören insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege.

Das Landesentwicklungsprogramm legt für den großflächigen Einzelhandel mehrere Ziele und Grundsätze fest:

G 56: Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.

➔ Grundsatz erfüllt:

- Die Ausweisung des Versorgungsstandorts sowie die gute Erreichbarkeit des Standortes für die Vinninger Wohnbevölkerung zeigt die Sinnhaftigkeit dieses Standortes.

*Z 57: Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

➔ Ziel erfüllt:

- Vinningen ist als Grundzentrum ausgewiesen und gehört damit zu den zentralen Orten, in denen die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist. Die festgesetzte zulässige Verkaufsfläche liegt unterhalb der im LEP IV für Mittel- und Oberzentren vorgesehenen Obergrenze von 2.000 m².
- Darüber hinaus hält das Vorhaben die zentralörtliche Struktur der Region ein: Den benachbarten Ortsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird keine zentrale Einzelhandelsrolle zugewiesen, sodass die Ansiedlung in Vinningen keine konkurrierenden zentralörtlichen Funktionen beeinträchtigt.

*Z 58: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist 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. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

➔ Genehmigte Zielabweichung:

- Im zentralen Versorgungsbereich von Vinningen steht keine ausreichend große und geeignete Fläche für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zur Verfügung. Der vorgesehene Standort östlich des geplanten Mischgebiets „Oberhalb am Dinscholt“ wird daher als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Die Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot wird mit der erforderlichen Grundstücksgröße, den besseren entwässerungstechnischen und topografischen Voraussetzungen, dem Schutz benachbarter Wohngebiete vor Lärmemissionen sowie der guten fußläufigen und ÖPNV-Anbindung begründet.
- Eine Zielabweichung wurde mit Bescheid der SGD Süd vom 01.06.2022 zugelassen und ist an folgende Auflagen gebunden:

- Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf maximal 1.200 m² durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan,
 - Festsetzung des Vorhabens als Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO,
 - verbindliche Ausweisung des Standortes als „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ im Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinde Vinningen,
 - Übernahme des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Sortimentsliste in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land,
 - Ergänzung des Einzelhandelskonzepts um Aussagen zum Einzelhandel in den weiteren Teilgebieten der Verbandsgemeinde.
- Damit liegen die raumordnerischen Voraussetzungen für die Abweichung von Ziel 58 LEP IV vor und die Planung ist unter Einhaltung der Nebenbestimmungen zulässig.

*Z 60: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgesamt**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

➔ Ziel erfüllt:

- Im vorliegenden Fall sind die benachbarten zentralen Orte das Grundzentrum Lemberg und das Mittelzentrum Pirmasens. Eine kumulierte Auswirkungsanalyse für die damals geplante Ansiedlung eines Lidl-Marktes zeigt, dass ein vergleichbares Vorhaben selbst im Worst-Case-Szenario die Schädlichkeitsgrenze von 10 % Umsatzumverteilung nicht überschreitet und somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

➔ Ziel erfüllt:

- Die Vorhaben am Nahversorgungsstandort und im Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt“ haben nicht den Charakter eines Einkaufszentrums. Eine Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist nicht vorgesehen, und die Gemeinde setzt für die vorhandenen Standorte Obergrenzen für die Verkaufsflächen fest. Damit wird sichergestellt, dass keine unkontrollierte Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben entsteht und das Agglomerationsverbot eingehalten wird.

4.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP, Dritte Teilfortschreibung 2018)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Planungsregion, die vom Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz abgedeckt wird. Hier wird die L 478 als „Überregionale Verbindung“ festgelegt (ZN40).

Ansonsten legt der Regionale Raumordnungsplan für den Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele fest und stellt das Plangebiet lediglich als „Siedlungsfläche Wohnen“ und als „Sonstige Freifläche“ dar.

In Ergänzung zum LEP IV werden darüber hinaus folgende einzelhandelsbezogene Vorgaben gemacht:

ZN12 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist 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. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

ZN13 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

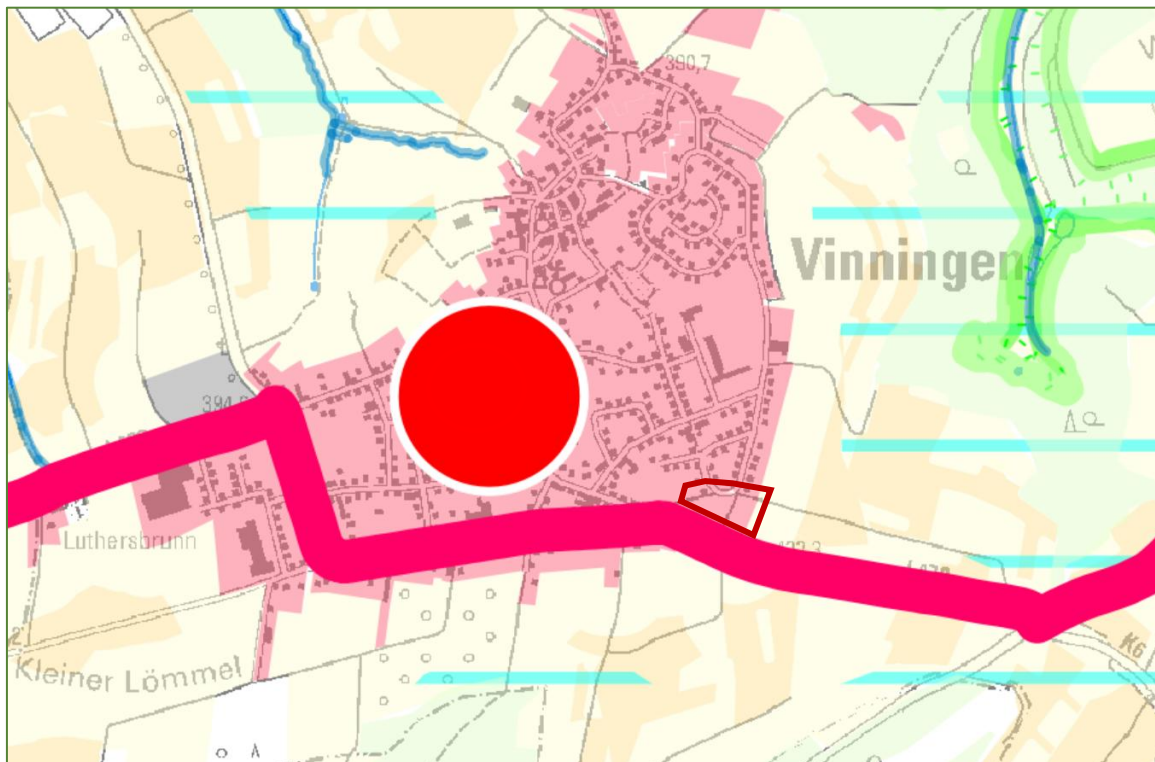


Abbildung 9: Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

5 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtswirksame FNP der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land stellt für das Plangebiet „Flächen für die Land-, Forstwirtschaft und Weinbau“, „Wohnbauflächen“, „Flächen für den überörtlichen Verkehr“ sowie „Flächen für den Immissionsschutz“ dar. Zudem sind eine Wasserleitung und eine Freileitung übernommen. Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig soll die Geltungsbereichsfläche teilweise als „Sonderbaufläche – hier: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie teilweise als „Gemischte Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

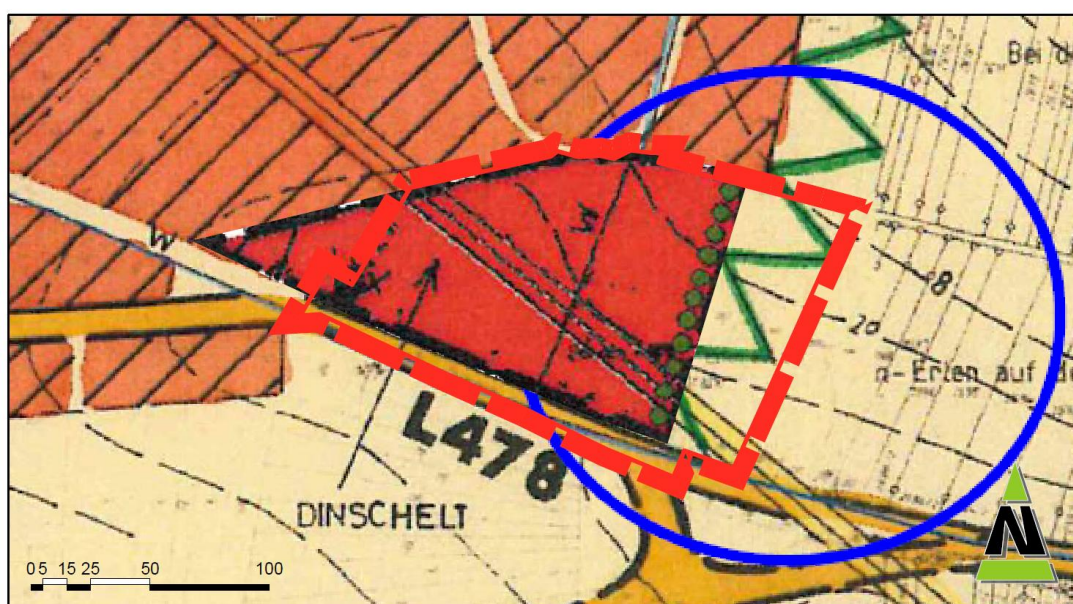


Abbildung 10: Derzeit rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land

Teiländerung des Flächennutzungsplans

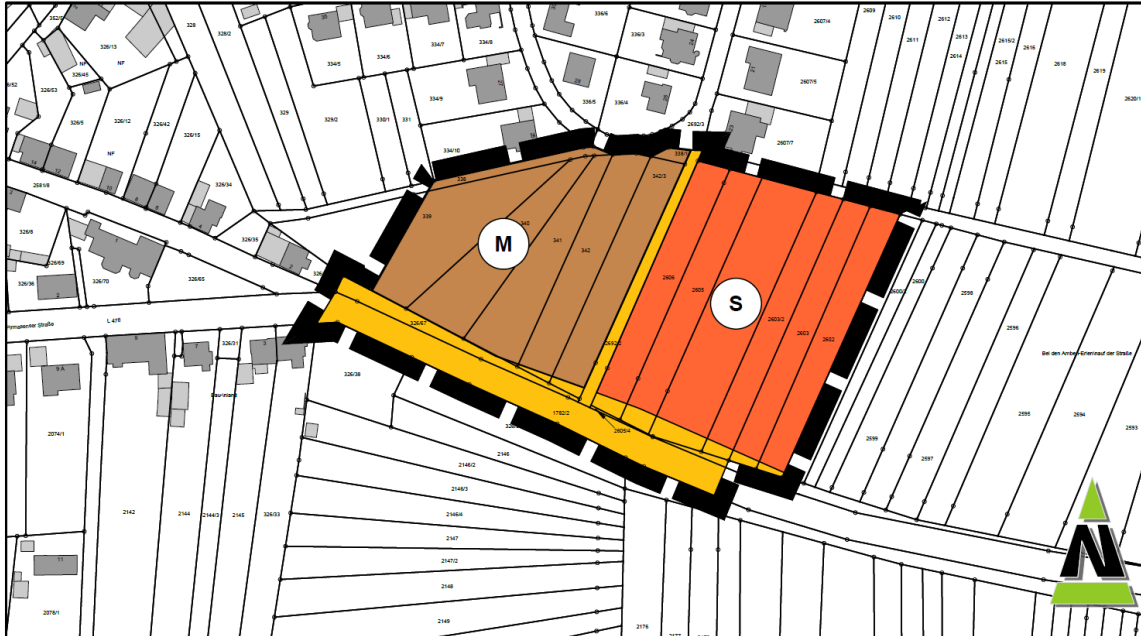


Abbildung 11: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land nach Teiländerung

6 UMWELTBERICHT

Der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist eine dem Stand des Verfahrens entsprechender Umweltbericht beizufügen. In. § 39 Abs. 3 UVPG-Gesetz heißt es:

(3) Sind Pläne und Programme Bestandteil eines mehrstufigen Planungs- und Zulassungsprozesses, soll zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens bestimmt werden, auf welcher der Stufen dieses Prozesses bestimmte Umweltauswirkungen schwerpunktmäßig geprüft werden sollen. Dabei sind Art und Umfang der Umweltauswirkungen, fachliche Erfordernisse sowie Inhalt und Entscheidungsgegenstand des Plans oder Programms zu berücksichtigen. Bei nachfolgenden Plänen und Programmen sowie bei der nachfolgenden Zulassung von Vorhaben, für die der Plan oder das Programm einen Rahmen setzt, soll sich die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sowie auf erforderliche Aktualisierungen und Vertiefungen beschränken.

Da im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich „Oben am Dinscholt - 1. Erweiterung“ und „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478“ der Bebauungsplan „Oben am Dinscholt - 1. Erweiterung“ und „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478“ aufgestellt wird, erfolgt die schwerpunktmäßige Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes, in dem die Auswirkungen wesentlich detaillierter anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt werden können. Daher wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

Der Umweltbericht untersucht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche für die Nahversorgung sowie einer gemischten Baufläche am südöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Vinningen. Das rund 1,9 ha große Plangebiet

wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt und weist einzelne Gehölzstrukturen sowie straßenbegleitende Bäume entlang der L 478 auf.

Durch die geplante bauliche Entwicklung sind insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere sowie in das Landschaftsbild zu erwarten. Die Versiegelung führt zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen und verändert den Wasserhaushalt. Gleichzeitig gehen Grünlandflächen als Lebensraum verloren. Das Landschaftsbild wird durch die bauliche Entwicklung am Ortsrand verändert, wobei bereits Vorbelastungen durch die bestehende Siedlungsstruktur und die L 478 bestehen. Klimatische Auswirkungen beschränken sich auf den unmittelbaren Planbereich und werden insgesamt als gering bewertet.

Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Hierzu gehören insbesondere der Erhalt wertgebender Gehölzstrukturen, die Anlage neuer Grünflächen und Gehölzpflanzungen, die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und von Stellplatzbereichen sowie Maßnahmen zum Schutz lichtempfindlicher Tierarten. Ergänzend wird die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Rückhalteinlagen und eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen wurden insbesondere die zu erwartenden Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes untersucht. Die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass bei Einhaltung der vorgesehenen betrieblichen Rahmenbedingungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen weitgehend kompensiert werden können. Erhebliche, nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Maßnahmen sowie die Überwachung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB gewährleisten eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Verbandsgemeinde Pirmasens-Land als Planungsträger bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanteiländerung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Verbandsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Flächennutzungsplanteiländerung eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den Menschen ergeben sich insbesondere aus den zu erwartenden Geräuschimmissionen des geplanten Lebensmittelvollsortimenters nördlich der L 478 sowie aus der bestehenden verkehrlichen Vorbelastung durch die Landstraße. Grundlage der Bewertung ist eine schalltechnische Immissionsprognose nach den Vorgaben der TA Lärm.

Die Untersuchung berücksichtigt sämtliche relevanten Schallquellen des künftigen Markt- und Lieferbetriebs, darunter Kundenverkehr und Parkvorgänge, Lieferverkehr, Be- und Entladevorgänge sowie die maschinentechnischen Anlagen. Für den regulären Tagesbetrieb wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den bestehenden Wohngebäuden deutlich unterschritten werden. Auch die zulässigen kurzzeitigen Spitzenpegel werden eingehalten.

Im Nachtzeitraum wirken lediglich die Geräusche der maschinentechnischen Anlagen. Diese liegen an allen untersuchten Immissionsorten deutlich unterhalb der zulässigen Nachtwerte, sodass der nächtliche Grundbetrieb des Marktes immissionsschutzrechtlich unbedenklich ist. Eine nächtliche Anlieferung durch einen einzelnen Lkw wäre hingegen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass im westlich angrenzenden, künftig vorgesehenen Mischgebiet keine schutzbedürftigen Räume mit nächtlicher Nutzung entstehen oder durch eine erneute schalltechnische Prüfung die Einhaltung der Nachtgrenzwerte nachgewiesen wird.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich keine Erfordernisse für aktive bauliche Schallschutzmaßnahmen. Zur Sicherstellung der prognostizierten Werte sind jedoch bestimmte betriebliche und bauliche Rahmenbedingungen einzuhalten, insbesondere eine ebene Ausführung der Parkplatzflächen sowie der Einsatz lärmarmen Einkaufswagen bei Pflasterbelägen. Änderungen an der Anlieferlogistik oder an den technischen Anlagen bedürfen eines erneuten schalltechnischen Nachweises.

Neben der Sonderbaufläche für den Lebensmittelmarkt ist die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Lage an der L 478 bereits durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei der geplanten Gebietsart handelt es sich um eine gemischte Baufläche, die typischerweise ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht und gegenüber reinen Wohngebieten eine höhere Immissionsverträglichkeit aufweist.

Die Planung knüpft an die bestehende städtebauliche Situation am Siedlungsrand an. Die L 478 stellt eine prägende Verkehrsachse dar; die angrenzenden Flächen sind bereits heute durch den Straßenverkehr vorbelastet. Durch die Wahl der Gebietsart, die städtebauliche Anordnung der Nutzungen sowie die Möglichkeit, lärmsensiblere Nutzungen in ruhigeren Teilbereichen anzuordnen, kann den immissionsschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung getragen werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die parallele Flächennutzungsplanteiländerung unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung und der vorgesehenen Rahmenbedingungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten lässt. Die Wohnruhe der angrenzenden Wohngebiete wird im regulären Betrieb gewahrt. Auch die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt; vielmehr schafft die vorgesehene Entwicklung die Voraussetzungen für

eine wohnortnahe Versorgung sowie ergänzende Arbeits- und Nutzungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet.

7.1.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Oben am Dinschelt - 1. Erweiterung“ und „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478“ abgehandelt.

7.1.1 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden ebenfalls im zuvor genannten Umweltbericht abgehandelt.

7.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch die Flächennutzungsplanteiländerung werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie ergänzender gewerblicher Nutzungen geschaffen. Hierdurch sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft zu erwarten. Vielmehr trägt die Planung zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Vinningen, zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei.

Grundlage der Bewertung ist eine Einzelhandelsexpertise (isoplan Marktforschung Dr. Schreiber & Kollegen GbR, 2021). Diese stellt fest, dass die Ortsgemeinde Vinningen nach Aufgabe des letzten Lebensmittelmarktes eine erhebliche Unterversorgung im Bereich der Nahversorgung aufweist und ihre Funktion als Grundzentrum derzeit nur eingeschränkt erfüllen kann. Ein erheblicher Teil der Kaufkraft, insbesondere für Waren des täglichen Bedarfs, fließt derzeit in benachbarte Versorgungszentren ab.

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dient dazu, diese Versorgungslücke zu schließen und die zentralörtliche Versorgungsfunktion des Grundzentrums nachhaltig zu stärken. Nach den Ergebnissen der Einzelhandelsexpertise basiert das Vorhaben im Wesentlichen auf der Rückgewinnung bislang abfließender Kaufkraft und ist hinsichtlich seiner Dimensionierung auf die örtliche und überörtliche Nahversorgung ausgerichtet.

Die gutachterliche Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umsatzverlagerungen bestehende Einzelhandelsbetriebe weder in Vinningen noch in den umliegenden Gemeinden oder im Mittelzentrum Pirmasens in einem städtebaulich oder wirtschaftlich schädlichen Umfang beeinträchtigen. Die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche sowie die mittelständische Einzelhandelsstruktur bleiben erhalten.

Insgesamt unterstützt die Flächennutzungsplanteiländerung die Stärkung einer bedarfsgerechten, wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung der Ortsgemeinde. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft oder die mittelständische Struktur des Einzelhandels sind nach den vorliegenden gutachterlichen Erkenntnissen nicht zu erwarten.

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Realisierung des Vorhabens können Arbeitsplätze neu geschaffen werden.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Landesstraße L 478. Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Edeka-Markt in Vinningen, Verkehrsgutachten, Nachweis der Verkehrsverträglichkeit, September 2025).

Das Gutachten untersucht die Auswirkungen der geplanten Sonderbaufläche für den Lebensmittelmarkt sowie der ergänzenden gemischten Bauflächen auf das bestehende Straßennetz. Dabei wurden sowohl die bestehenden Verkehrsbelastungen als auch die bis zum Prognosehorizont 2040 zu erwartenden allgemeinen Verkehrszuwächse berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsströme durch den Lebensmittelmarkt sowie die vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen vom vorhandenen Straßennetz leistungsfähig aufgenommen werden können. Auch der geplante Knotenpunkt an der L 478 weist in den maßgeblichen Spitzenstunden eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf. Verkehrsbedingte Beeinträchtigungen oder Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht zu erwarten.

Die geplante Erschließung gewährleistet zudem eine sichere Anbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Fuß- und Radverkehr. Durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Ortslage und zu bestehenden Buslinien ist auch eine Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten werden Einkaufswege verkürzt und die wohnortnahe Versorgung verbessert. Dadurch können Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten reduziert und die Ziele einer verkehrsvermeidenden Siedlungsentwicklung unterstützt werden.

Insgesamt sind durch die Flächennutzungsplanteiländerung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Personenverkehr oder die Mobilität der Bevölkerung zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur bleibt erhalten und die Planung trägt zu einer nachhaltigen und verbrauchernahen Mobilitätsentwicklung bei.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung

Die Flächennutzungsplanteiländerung steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Vinningen. Insbesondere berücksichtigt sie das vom Gemeinderat am 25.01.2023 beschlossene Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Das Einzelhandelskonzept stellt eine erhebliche Unterversorgung der Gemeinde mit Waren des täglichen Bedarfs fest und verfolgt das Ziel, die wohnortnahe Grundversorgung dauerhaft zu sichern sowie die grundzentrale Versorgungsfunktion Vinningens zu stärken. Hierfür sieht das Konzept die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes an einem geeigneten Standort am östlichen Ortsrand vor, da innerhalb des Ortskerns keine geeigneten Flächen für einen modernen Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehen.

Die Flächennutzungsplanteiländerung greift diese Zielsetzung auf, indem sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Sonderbaufläche für die Nahversorgung sowie ergänzender gemischter Bauflächen schafft. Gleichzeitig wird die funktionale Gliederung der Siedlungsstruktur unterstützt. Der Ortskern bleibt Schwerpunkt für zentrenrelevante Nutzungen,

während die Sonderbaufläche ausschließlich der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung dient. Die vorgesehenen gemischten Bauflächen übernehmen zudem eine städtebauliche Übergangs- und Pufferfunktion zu den angrenzenden Wohngebieten.

Die Planung berücksichtigt darüber hinaus die bestehende Siedlungsstruktur sowie die angrenzenden rechtsverbindlichen Bauleitplanungen und fügt sich in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde ein.

Insgesamt entspricht die Flächennutzungsplanteiländerung den Zielen der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzepte und unterstützt eine geordnete, nachhaltige Siedlungs- und Versorgungsentwicklung.

7.1.6 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Flächennutzungsplanteiländerung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung der Flächennutzungsplanteiländerung

Die Flächennutzungsplanteiländerung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und trägt damit zur nachhaltigen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in der Ortsgemeinde Vinningen bei. Gleichzeitig werden Entwicklungsmöglichkeiten für ergänzende gemischte Bauflächen geschaffen, die Raum für Wohnen sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bieten.

Darüber hinaus unterstützt die Planung die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Vinningen durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Ortsgemeinde. Insgesamt leistet die Flächennutzungsplanteiländerung einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung einer bedarfsgerechten Infrastruktur.

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung der Flächennutzungsplanteiländerung

Argumente gegen die Verwirklichung der Flächennutzungsplanteiländerung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7.3 FAZIT

Die Verbandsgemeinde Pirmasens-Land hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Verbandsgemeinde Pirmasens-Land zu dem Ergebnis, die Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich „Oben am Dinschelt - 1. Erweiterung“ und „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478“ zu beschließen.

Aufgestellt: Homburg, den 25.08.2026

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale / Thomas Eisenhut