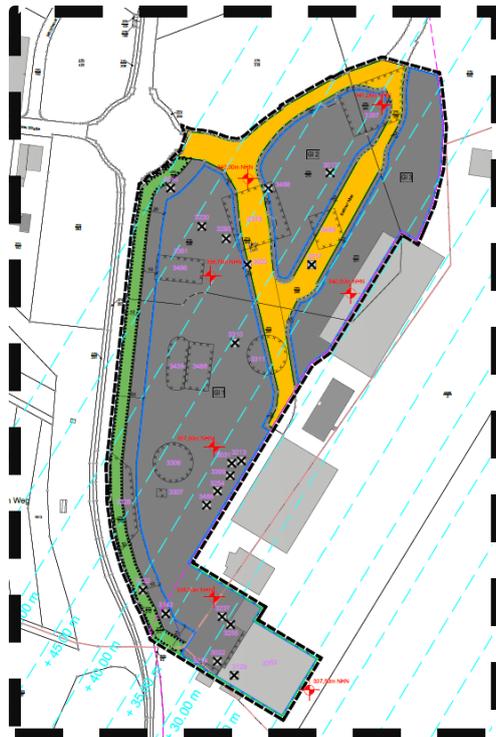


Bebauungsplan

„Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“

Begründung



Verfahrensstand: **Vorentwurf**

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Stand: 21.05.2024

Entwurfsverfasser: **ISU** Bitburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1.	Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung.....	4
1.2.	Verfahrensverlauf	4
2.	Das Plangebiet / Planungskonzeption	6
2.1.	Lage und Geltungsbereich.....	6
2.2.	Informationen zum Plangebiet	7
3.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	9
3.1.	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	9
3.2.	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	10
3.3.	Flächennutzungsplan (FNP)	10
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	11
4.1.	Naturschutz	12
4.2.	Radon.....	12
4.3.	Immissionsschutz	13
4.4.	Altlasten	13
4.5.	Klimaschutz/ Klimaanpassung	14
5.	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	14
5.1.	Art der baulichen Nutzung	14
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3.	Bauweise.....	17
5.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	17
5.5.	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	17
5.6.	Flächen für Nebenanlagen	17
5.7.	Verkehrsflächen und Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge	18
5.8.	Grünflächen.....	18
5.9.	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.10.	Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland- Pfalz	20
6.1.	Sachlicher Geltungsbereich	20
6.2.	Werbeanlagen	20
7.	Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten	20

7.1.	Umweltgefährdende Stoffe - Flächen mit Altlastenverdacht.....	20
7.2.	Anbauverbotszone.....	21
7.3.	Grenze des luftrechtlich Genehmigungsbereichs.....	21
8.	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	21

Bebauungsplan

„Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung

Die TRIWO Unternehmensgruppe, mit Hauptsitz der TRIWO AG in Trier, betreibt seit dem Jahr 2014 den TRIWO Gewerbepark auf dem Flugplatzgelände der Stadt Zweibrücken und möchte mit der Initiierung des vorliegenden Bebauungsplans „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“ die Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Unternehmen ausbauen. Der Gewerbepark wird von mittelständischen Unternehmen und kleineren Handwerksbetrieben aus den Sektoren Logistik, Produktion und Dienstleistungen als Standort genutzt. Die TRIWO Unternehmensgruppe erhält auf regelmäßiger Basis Anfragen zur Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen, welche einen Gewerbe- oder auch Industriegebietsstandort suchen und möchte diesen zukünftig eine Perspektive bieten.

Um das Vorhaben der TRIWO Unternehmensgruppe zu ermöglichen, beabsichtigt der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) die Ausweisung eines Industriegebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“ dient der Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Vorrangiges Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung zur zukunftsorientierten Entwicklung des Plangebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen.

Aufgrund der grenzüberschreitenden Lage des Plangebietes liegen dem Bebauungsplan „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“ zwei verschiedene FNP zugrunde. In den derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplänen (FNP) der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land sowie der Stadt Zweibrücken ist das Plangebiet als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Innerhalb des jeweiligen Plangebietes werden vereinzelt Flächen mit baulicher und sonstiger Nutzung dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Somit muss ebenfalls der FNP geändert werden.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB. Die Beschlüsse werden durch die jeweiligen Gremien nur für den eigenen Zuständigkeitsbereich gefasst. Weiterführende Informationen zum Verfahren sind dem Kapitel 1.2 zu entnehmen. Nähere Ausführungen zum Flächennutzungsplan finden sich in Kapitel 3.3.

1.2. Verfahrensverlauf

Aufstellungsverfahren

Um die zuvor genannte Zielsetzung zu erreichen, beabsichtigt der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) für das Plangebiet Baurecht in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen. Aus diesem Grund hat die Zweckverbandsversammlung ZEF in ihrer Sitzung am _____. die Aufstellung des Bebauungsplans „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Rechtsgrundlagen und Verfahrensverlauf

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4, und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“. Umweltbelange haben per se keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichts. Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung (nach der frühzeitigen Beteiligung) des Bebauungsplans erstellt.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken am _____. gefasst.

In der Sitzung am _____ wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“ gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt werden soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom _____ bis zum _____ durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom _____ frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom _____ beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ gebeten.

Am _____ wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom _____ ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegfrist vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom _____ beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lambertsberg in seiner Sitzung am _____ geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“ gemäß § 24 GemO RLP i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind auf der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan zu finden.

2. Das Plangebiet / Planungskonzeption

2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf dem Flugplatzgelände in süd-östlicher Lage der Stadt Zweibrücken und wird direkt über die Landesstraße L-700 (Europa Allee) erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von rund 6,1 ha und umfasst folgende Flurstücke, Gemarkung Rimschweiler, Contwig:

- 270/211, 270/212, 270/213, 270/ 257 (tlw.), 270/ 258, 270/263, 270/ 265, 270/266, 270/552 (tlw.), 270/270, 270/271 (tlw.), 803/67 (tlw.), 4885/2 (tlw.)

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch eine Parkplatzfläche
- im Westen durch den Verlauf der Landesstraße L-700
- im Süden durch den Verlauf der Landesstraße L-700
- im Osten durch den Start- und Landebahnbereich des Flugplatzes



Abbildung 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebiets

(Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Aufruf 08/2022, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

2.2. Informationen zum Plangebiet

2.2.1. Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Im Westen und Norden des Plangebietes befinden sich derzeit zwei Gelände für Parkplätze, welche über die Berliner Allee erschlossen werden. Im Südöstlichen Bereich siedeln vereinzelt gewerblichen Nutzungen.

2.2.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Besitz der TRIWO Unternehmensgruppe. Alle notwendigen rechtlichen Angelegenheiten sind mit dem Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) vertraglich geregelt.

2.2.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Flugplatzgelände Zweibrücken und wird direkt über die Landesstraße L-700 (Europa Allee) erschlossen.

Die L-700 führt in südlicher Richtung auf die Bundesstraße B 424, welche dann weiterhin südlich ins Nachbarland Frankreich bzw. zur Autobahnauffahrt A 8 in nördlicher Richtung zur Stadt Zweibrücken führt.

Auch in nördlicher Richtung führt die L-700 zur Autobahn A 8, welche, wie zuvor beschrieben, zur Stadt Zweibrücken und weiterführend u.a. nach Saarlouis führt sowie in östlicher Richtung auf verschiedene Bundesstraßen und zur Autobahnauffahrt A 62.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen, welche bereits vorhanden sind. Sie ist aktuell nicht vollumfänglich gesichert. Dies gilt etwa für den Hangar, als auch die südlich gelegenen Gebäude, z.B. den John-Deere-Showroom. Für die nicht erschlossenen Flurstücke ist eine Überfahr-Baulast einzutragen.

Damit ist eine durchgängige Verkehrsführung ist gewährleistet.

2.2.4. Baulasten

Für das Plangebiet sind großflächig Baulasten eingetragen. Wie mit den Baulasten künftig umzugehen ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.

2.2.5. Luftrechtlich gewidmeter Bereich

Da sich das Plangebiet auf dem Flugplatzgelände Zweibrücken befindet, bei dem es sich mittlerweile um einen Sonderlandeplatz handelt, tangiert das Bebauungsplanverfahren auch luftverkehrsrechtlich gewidmete Flächen.

Es wird angestrebt, Teilbereiche, die künftig nicht mehr flugbetrieblich genutzt werden sollen, als Gewerbe- bzw. Industriegebiet auszuweisen und die Flächen zu entwidmen.

Ein entsprechendes Abstimmungsverfahren mit dem für den Luftverkehr zuständigen LBM, wurde frühzeitig eingeleitet.

Auf diese Weise soll das förmliche Bebauungsplanverfahren erleichtert, eventuelle Probleme rechtzeitig erkannt und gelöst werden.

Nachstehende Abbildung zeigt den derzeitigen Stand der geplanten Neuabgrenzung des luftrechtlich gewidmeten Bereiches für den Bereich der Berliner Allee (Ausschnitt). Entwidmet

werden soll die gelb hinterlegte Fläche (derzeit luftrechtlich gewidmet), die sich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes befindet. Derzeit und künftig weiterhin luftrechtlich gewidmete Bereiche sind rosa hinterlegt.

Auf Basis der dargestellten Abgrenzung werden derzeit die Abstimmungen mit dem LBM geführt.

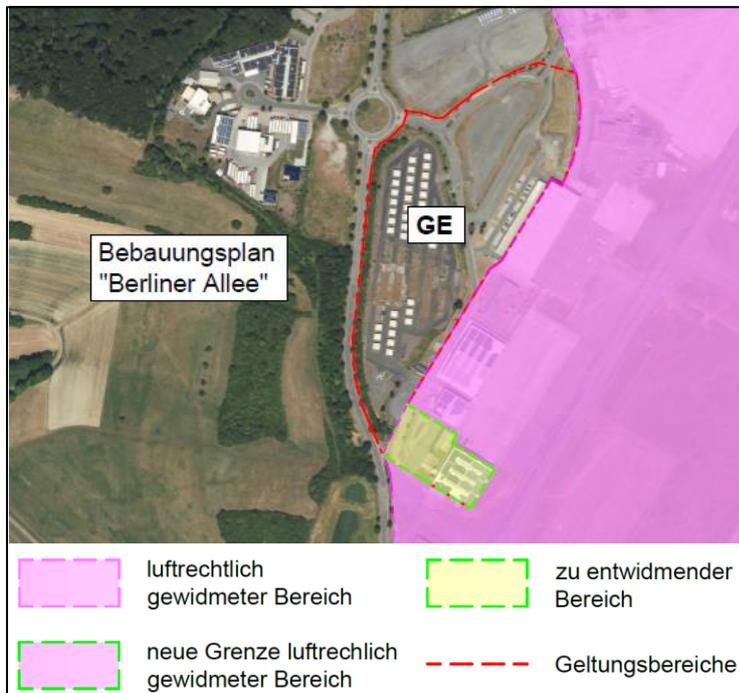


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Neuplanung luftrechtlich gewidmeter Bereiche

(Quelle: ISU auf Basis ZEF, 16.02.2024, ohne Maßstab)

2.2.6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation etc.) kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Abfallentsorgung.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Übrigen als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

Im Zuge des Planverfahrens wird ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet, das weitere Informationen zum Thema Entwässerung des Plangebietes liefern wird. Dieses liegt zum Stand der Frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor.

2.2.7. Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Planung bestünde die Möglichkeit, die Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterlassen oder erforderliche Gewerbeflächen an anderer Stelle auszuweisen. Die sinnvolle Entwicklung des vorhandenen Gebietes inkl. der bestehenden Infrastruktur wäre dann nicht umsetzbar. Eine Neuausweisung würde voraussichtlich die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nach sich ziehen.

Aufgrund der bereits erheblich anthropogen geprägten Flächen erscheint dies dem ZEF nicht sinnvoll, unbeplante Flächen in Anspruch zu nehmen. Deshalb hat sich der ZEF für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entschieden hat.

3. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

3.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Das Flugplatzgelände Zweibrücken liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur, jedoch niedriger Zentrenreichbarkeit (max. 3 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten).

In den verdichteten Räumen haben sich zusammenhängende Siedlungsstrukturen herausgebildet, welche die jeweiligen Gemeindegrenzen großer Städte überschreiten. Der Bevölkerung bietet sich die Möglichkeit, innerhalb eines überschaubaren Zeit- und Entfernungsbereich zwischen einer Vielzahl von Standorten mit quantitativ und qualitativ vergleichbaren Angeboten der Daseinsgrundfunktionen zu wählen. Diese werden durch das Merkmal der „Zentrenreichbarkeit“ zusammengefasst.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV mit Lage des Plangebietes

(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 1, Aufruf 08/2022, ohne Maßstab)

Des Weiteren erläutert das Landesentwicklungsprogramm besondere Funktionen, welche den Regionen zugewiesen werden können und somit auch, welche Aufgaben obliegen: „Am Flughafen Zweibrücken wird das Vier-Säulen-Konzept (Flugbetrieb, Multimedia-Internet-Park, Designer Outlets Zweibrücken / DOZ, Freizeit) in Richtung auf ein Dienstleistungszentrum,

¹ Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Gewerbe und Informationstechnologie-Cluster weiterentwickelt und ausgebaut.“ (vgl. LEP IV, 2008, Seite 69).

3.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz²

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz wird ebenfalls die Stärkung der bedeutsamen Entwicklungsschwerpunkte, zu welchem die Stadt Zweibrücken gehört, als Leitvorstellung erwähnt. Zweibrücken gilt dabei als Dienstleistungs-, Technologie- und Gewerbezentrum, welcher weiterhin gestärkt werden soll.

Die Stadt Zweibrücken ist als Mittelzentrum eingestuft mit den Funktionen Gewerbe und Wohnen. Durch die vorliegende Planung können die Ziele auf dem Flugplatz der Stadt Zweibrücken langfristig gesichert werden.

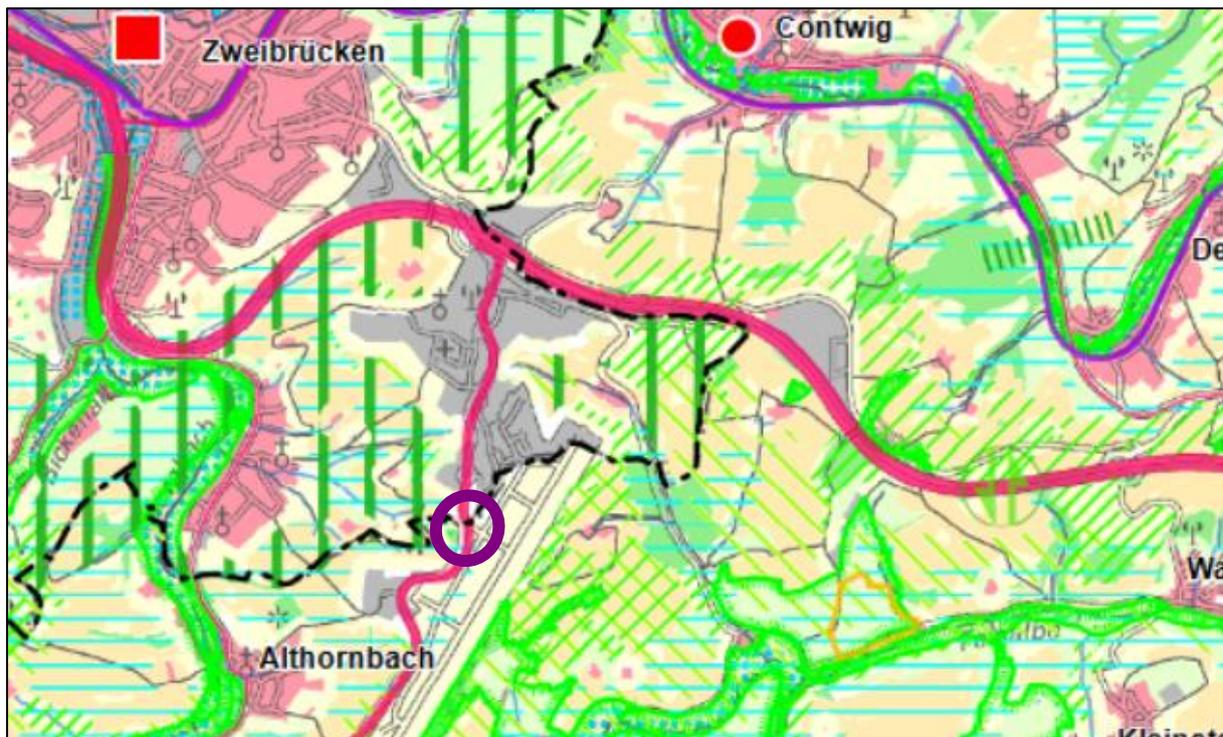


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz mit Lage des Plangebietes

(Quelle: ROP Westpfalz, Gesamtkarte, Aufruf 08/2022, ohne Maßstab)

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land und der Stadt Zweibrücken weist die Fläche des Plangebietes als Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Im Bereich des Plangebietes werden im Flächennutzungsplan vereinzelt Flächen mit baulicher und sonstiger Nutzung deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB fortzuschreiben und die Fläche zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) darzustellen.

² Planungsgemeinschaft Westpfalz, Körperschaft des öffentlichen Rechts, aufgestellt durch Beschluss der Regionalvertretung vom 01. Dezember 2011 und genehmigt mit Bescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung (MWKEL) vom 25. Juli 2012; rechtsverbindlich mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz Nr. 28 vom 06. August 2012.

Der Rat der Stadt Zweibrücken hat ebendiesen Beschluss am 21.02.2024 gefasst. Da der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes beide Zuständigkeitsbereiche tangiert, sind die Beschlüsse von beiden Gremien zu fassen.

Eine direkte Gegenüberstellung zeigt Abbildung 5 (hier Darstellung der Planvariante der Stadt Zweibrücken):

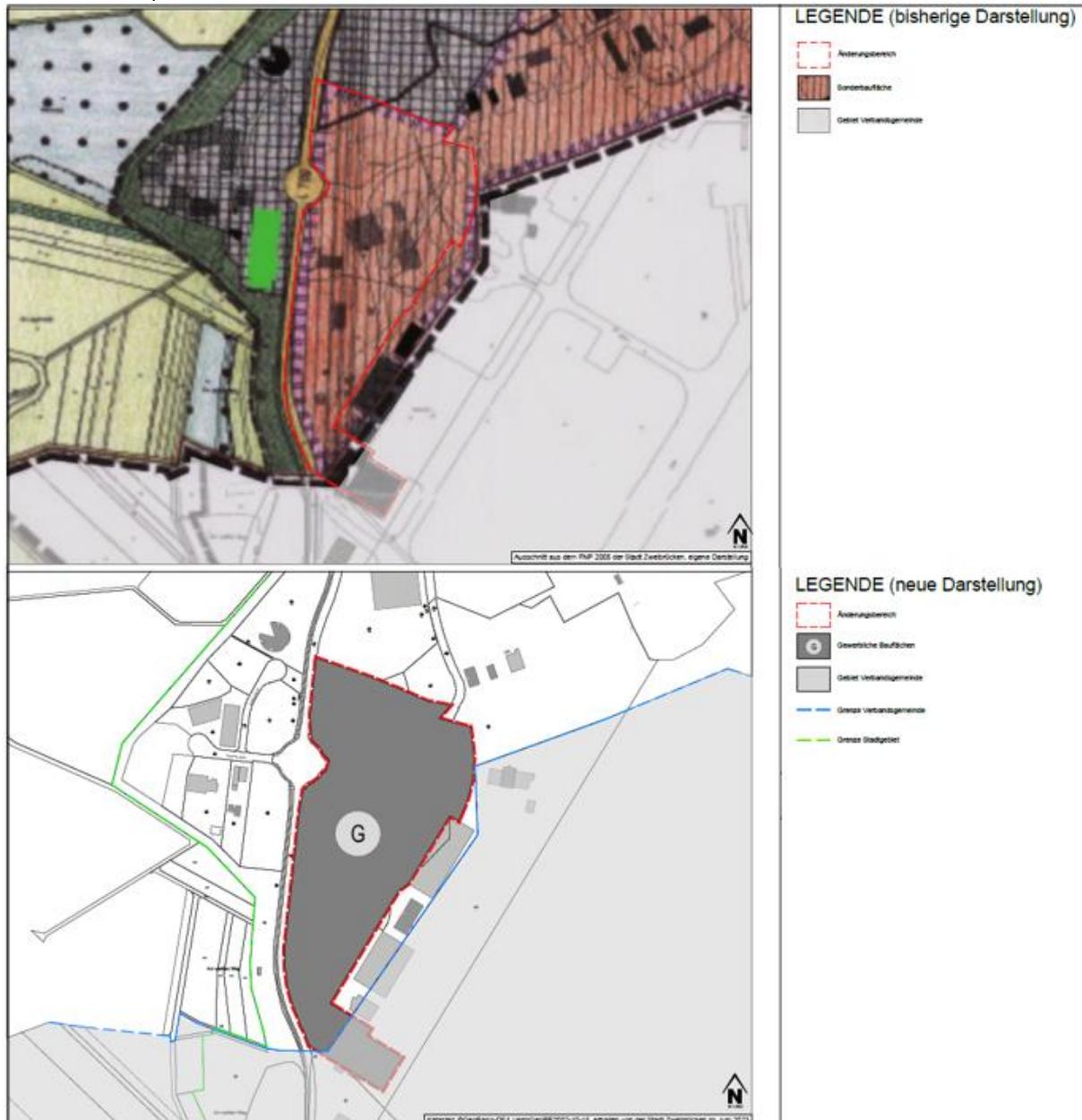


Abbildung 5: Gegenüberstellung des rechtskräftigen sowie der Änderung des FNP für das Plangebiet „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“

(Quelle: ISU, Planzeichnung der Änderung des FNP im Bereich „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“, Stand 02.2024)

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem

das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt.

4.1. Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH- /Vogelschutzgebiet, weswegen keine Belange von NATURA 2000 berührt werden. RAMSAR-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Folgende naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Gebiete und -objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, 2023; GeoPortal-Wasser, 2023)³:

- Naturschutzgebiet
- Nationalpark
- Nationales Naturmonument
- Biosphärenreservat
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturpark
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gesetzlich geschützte Biotop des § 30 BNatSchG
- Geschützte Landschaft
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete
- Hochwasserentstehungsgebiete

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da keine Schutzgebiete, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Im Laufe des Verfahrens zu ergänzen.

4.2. Radon

Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Punktuell können in Rheinland-Pfalz mögliche Werte einer

³ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS):
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ GeoPortal- Wasser :
<https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten

Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zugeordnet werden. Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits i.R. der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden. Das Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfanz stellt auf seiner Internetseite eine geologische Radonkarte zur Verfügung. Die untenstehende Karte zeigt die Radonkonzentration für das Plangebiet, hier gilt eine mittleren Radonkonzentration von rund 44.4 kBq/m^3 . Eine Untersuchung vor Baubeginn ist sinnvoll, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

4.3. Immissionsschutz

Zu möglichen Beeinträchtigungen der Umgebung durch Schallimmissionen bei Durchführung der Planung wurde eine *Ersteinschätzung* vorgenommen. Es ist anzunehmen, dass eine Erweiterung der gewerblich-industriellen Bauflächen grundsätzlich möglich ist.

In unmittelbarer Nähe der Plangebiete befinden sich neben der Landebahn des Sonderflugplatzes ausschließlich Gewerbe- und Industriebetriebe. Zum Geltungsbereich der Berliner Allee befindet sich in einem Abstand von rd. 700m der Heckenaschbacherhof.

Eine Beeinträchtigung der Umgebung durch die Ansiedlung von weiteren Industrie- und Gewerbebetrieben ist aus lärmschutztechnischer Sicht voraussichtlich nicht zu erwarten bzw. durch geeignete lärmindernde Maßnahmen zu realisieren.

Allerdings ist zur Einhaltung der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungs- und Richtwerte an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Gebäuden, wie sie von der DIN 18005 sowie der TA Lärm vorgegeben werden, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Untersuchung zu diesem Aspekt erforderlich. Auf dieser Basis kann dann bei Bedarf eine sogenannte „Lärmkontingentierung“ erfolgen, bei der bestimmte Teilflächen hinsichtlich ihrer erlaubten Schallabstrahlung (insbesondere in der Nacht) kontingentiert, d.h. begrenzt werden oder es sind konkrete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Aufschüttung von Lärmschutzwällen o.Ä.) festzusetzen, die sicherstellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden.

Zu beachten sind dabei einerseits die aktuellen rechtlichen Vorgaben, die sich aus der höchst-richterlichen Rechtsprechung zur Lärmkontingentierung ergeben und andererseits auch die faktische Vorbelastung des Plangebietes durch die bereits vorhandenen gewerblich-industrielle Schallquellen.

Weitergehende schalltechnische Untersuchungen werden im Zuge der Bauleitplanung durchgeführt.

4.4. Altlasten

Die im Plangebiet vorhandenen und verorteten Altlasten sind dem Planunterlagen zum Bebauungsplan „Flugplatz Süd- An der Berliner Allee“ zu entnehmen.

4.5. Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Flächen des Plangebietes sind im Bestand bereits zu einem überwiegenden Teil versiegelt, bei einer eher niedrigen Bebauungsdichte. Durch künftige Bauvorhaben auf dem Gelände ist damit eine Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der Durchlüftung/ Luftaustausches des Plangebietes nicht auszuschließen. Eine weitere Erwärmung ist aufgrund des bestehenden Versiegelungsstatus hingegen nicht zu erwarten. Vielmehr ist mit positiven Auswirkungen durch die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung zu rechnen.

Eine gezielte Betrachtung der Wechselwirkungen der Planung mit der Umwelt und dem Klima erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung. Der Umweltbericht wird zum Stand der öffentlichen Auslegung vorliegen.

5. Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der angestrebten Zielstellung für das Plangebiet.

Allgemein zulässig sind in diesem Sinne Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungs- oder Windenergie sowie öffentliche Betriebe. Ein städtebauliches Erfordernis für einen Ausschluss dieser Nutzungen ist nicht erkennbar.

Unzulässig gem. städtischem Einzelhandelskonzept sind Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmen gelten für Verkaufsstellen von Tankstellen mit einer max. Verkaufsfläche von 100 m², Kioske und Verkaufsstellen, welche in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben stehen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Verkaufsfläche dem Betrieb deutlich untergeordnet ist, sowohl nach Fläche als auch nach Umsatz. Maximal zulässig sind 100 m², wobei es sich um eine einzelne Verkaufsstelle handeln muss.

Ebenfalls als unzulässig festgesetzt werden Tankstellen. Hiervon ausgenommen sind Tankstellen für Elektrofahrzeuge, siehe Nr. 5.7. Auch Gastronomiebetriebe sollen von der Zulässigkeit ausgeschlossen sein. Ein ausreichendes Angebot an gastronomischen Betrieben ist im Umfeld vorhanden.

Ebenfalls nicht zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht unmittelbar einem Betrieb angeschlossen sind, sondern als alleinige Anlage fungieren. Betriebsbezogene Lagerstätten dem Gewerbe zuzuordnen und daher zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB ist die im Industriegebiet GI 1 festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst dann wirksam bzw. zulässig, wenn die Ausgleichsmaßnahmen zur Umsiedlung des Flussregenpfeifers als abgeschlossen gelten. Damit soll dem Schutzanspruch des Flussregenpfeifers, der durch die anstehenden Baumaßnahmen in seinem Lebensbereich bedroht wird, Rechnung getragen werden. Da der Flussregenpfeifer lediglich im Bereich GI 1 gesichtet wurde, sind können die Baumaßnahmen in den Bereichen GI 2 und GI 3 ungeachtet dessen bereits begonnen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO umfassend ausgeschöpft und auf diese Weise eine adäquate und flächensparende Nutzung des bereits anthropogen geprägten Gebietes ermöglicht. Die ökologische Wertigkeit der Flächen ist aufgrund der Vorprägung als Sonderlandeplatz mit zugehöriger Infrastruktur als gering einzustufen. Eine starke Versiegelung des Bodens und die damit gute Ausnutzung durch flächenintensive Gewerbebetriebe überwiegt den Vorteilen eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB. Eine geringfügige Überschreitung kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen werden, wenn die Einhaltung der o.g. Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führen würde.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO durch Höhenfestsetzungen über dem Bezugspunkt „Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92) festgesetzt. Damit gilt ein eindeutiger und unmittelbar nachvollziehbarer Höhenbezugspunkt, der Festsetzungen in Bezug auf Erschließungsstraßen o.Ä., die oft nur schwer nachzuvollziehen sind, entbehrlich macht.

Als Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Gebäudekonstruktion (z.B. Oberkante Attika, Oberkante Dachhaut, ...) definiert, wobei Absturzsicherungen (Geländer) bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe unberücksichtigt bleiben.

Um einen ausreichenden Spielraum für die Ansiedlung großvolumiger Baukörper, wie sie oft bei Industrie- und Gewerbeanlagen vorkommen, zu schaffen, wird die maximale Gebäudehöhe auf 360 m über NHN festgesetzt.



Abbildung 6: Hindernisfreiflächen VFH Zweibrücken

(Quelle: LBM Rheinland-Pfalz, Stand 14.07.2016)

Liegt ein Bauvorhaben zwischen zwei Höhenbegrenzungen, so ist die zulässige Gebäudehöhe durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Auflagen durch noch bestehenden Bauschutzbereiche⁴ oder neue luftverkehrsrechtliche Bestimmungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und die Ausnahmegenehmigung bzgl. des Bauschutzbereiches nach dem Luftverkehrsgesetz sowie der Kennzeichnung von aufragenden Bauteilen sind weiterhin zu beachten. Hieraus können sich ggf. Begrenzungen der Gebäudehöhe ergeben. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit dem LBM, Fachgruppe Luftverkehr, im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf unter Beachtung luftverkehrsrechtlicher Auflagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans durch technische Aufbauten wie z.B. Lichtkuppeln, Aufzugschächte, Kamine, Antennen, Lüfter usw. ausnahmsweise auf maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden, um den technischen Anforderungen heutiger Industriebaukörper Rechnung zu tragen.

Es sei darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im An-/Abflugsektor bzw. im Bereich der seitlichen Übergangsfächen des Sonderlandeplatzes Zweibrücken befindet, so dass über die o.g. Höhenfestsetzungen hinaus zusätzlich die durch den LBM RLP, Fachgruppe Luftverkehr, festgelegten Höhenbeschränkungen zu beachten sind. Die betreffenden Bereiche sind von Hindernissen freizuhalten. Die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben ist daher erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Ausnahmen von den definierten Höhenbegrenzungen können im Einzelfall zugelassen werden, um besonderen betrieblichen Bedürfnissen bzw. der erforderlichen Errichtung

⁴ Siehe § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 29. Mai 1999, sowie 'Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenanflugbetrieb' vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in der Fassung vom 02. November 2001

besonderer technischer Anlagen im Einzelfall Rechnung tragen zu können. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem LBM, Fach-gruppe Luftverkehr, notwendig.

5.3. Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Plangebiet in allen drei Bereichen GI 1, GI 2 und GI 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Zulässig sind jedoch auch bauliche Anlagen, die eine Länge von 50 m überschreiten.

Für gewerblich und industriell genutzte bauliche Anlagen erscheint eine Begrenzung der zulässigen Länge nicht zweckmäßig. Zudem werden damit die bereits vorhandenen baulichen Anlagen in ihrem Bestand gesichert.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen sind, ebenso wie die GRZ, großzügig gefasst, um eine bestmögliche Nutzung der bereits anthropogen überprägten Fläche zu ermöglichen. Einzuhalten sind 3 m Grenzabstand gemäß § 8 LBauO zur Grundstücksgrenze sowie die Berücksichtigung der Anbauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 LStrG, die einen Abstand der Bebauung von 20 m zur westlich verlaufenden Landstraße L 700 vorgibt.

Südlich und süd-östlich verläuft die Baugrenze parallel zur Grenze des Plangebietes. Bei den sich hier angrenzenden Flächen handelt es sich um jene im Eigentum der TRIWO. Diese Festsetzungen wurden im Sinne einer möglichst adäquaten Grundstücksausnutzung gewählt und um die bestehende Nutzung durch John Deere planungsrechtlich abzusichern.

Weitere Einschränkungen bestehen nicht und erscheinen nicht zweckmäßig.

5.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze und Garagen wird aufgrund der Festsetzung eines Industriegebietes kein besonders strenger Regelungsbedarf gesehen. Entsprechend sind nicht überdachte Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garaen sind lediglich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche erlaubt. Dies dient auch einer möglichst adäquaten Grundstücksausnutzung. Sichtbereiche sind bei der Planung stets freizuhalten.

5.6. Flächen für Nebenanlagen

Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Wasser dienen sowie fernmeldetechnische Anlagen und solche für erneuerbare Energien gilt eine ausnahmsweise Zulässigkeit - auch ohne gesondert festgesetzte Flächen.

Entsprechende größere Einschränkungen werden aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht als notwendig erachtet.

5.7. Verkehrsflächen und Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

Die Straßenbegrenzungslinie trennt die Verkehrsflächen von den sonstigen Flächen. Erforderlich ist diese Linie, da der Bebauungsplan die Grundlage für mögliche Eingriffe in private Grundstücke bildet. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt weitgehend auf Basis des Bestandes. Im Bereich des GE 2 bleiben die bisherigen Zufahrtsbereiche unberücksichtigt, um für den Bebauungsbereich eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Erschließung zu ermöglichen. Diese Zufahrten befinden sich derzeit im Eigentum des ZEF. Eigentumsrechtliche Fragen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Für den Bereich des Hangars sowie die südlich gelegenen Gebäude ist ggf. eine Überfahr-Baulast einzutragen, um die Erschließung in diesem Bereich zu sichern. Eine Klärung erfolgt im weiteren Verfahren.

Um die Möglichkeiten zur Errichtung von öffentlichen elektrischen Ladeangeboten zu schaffen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass eine Errichtung entsprechender Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig ist. Gesonderte Flächen werden hierzu nicht ausgewiesen.

5.8. Grünflächen

Gemäß der Planzeichnung wird im westlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Europa Allee, eine private Grünfläche festgesetzt. Für diese Fläche gelten weiterführende Festsetzungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

5.9. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Werden ggfls. im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Offenlage ergänzt

5.10. Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Konform zu den Bauleitplanverfahren der Stadt Zweibrücken wird für baulichen Anlagen eine Dachbegrünung vorgesehen. Die Festsetzung greift ebenfalls für Garagen, Carports und Nebengebäude. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die durchwurzelbare Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sollen die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft unmittelbar am Eingriffsort reduziert werden. Zwar handelt es sich nur in Teilflächen um eine Neubildung bodenbürtiger Grünflächen, jedoch können diese zumindest in Teilen deren ökologische Funktion nachbilden: Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Niederschlagswasserretention, Bioklimaverbesserung und Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes. Da solchermaßen begrünte Dächer den Oberflächenabfluss zu einem großen Teil vermindern können, kann die örtliche Kanalisation ebenfalls erheblich entlastet werden. In Verbindung mit anderen Retentionsmaßnahmen – die im Zuge der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes noch zu prüfen sind – können damit auch abflussbezogene Hochwassergefahren gemindert werden. In Zeiten des Klimawandels ist dies, zusammen mit den bioklimatischen Leistungen von Dachbegrünungen, eine gerade im verdichteten Siedlungsraum unverzichtbare ökologische Maßnahme.

Auf die Vorgaben des Landessolargesetzes RLP wird an dieser Stelle verwiesen.

Fassadenbegrünung

Auch die Fassadenflächen der Gebäude sind, sofern diese nicht baulich untergliedert und fensterlos sind, zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist je 2 m eine Pflanze gemäß der beiliegenden Artenliste zu setzen. Bei Notwendigkeit können Rank- und Kletterhilfen angebracht werden. Ebenso wie die Dachbegrünung bringt auch die Fassadenbegrünung neben ökologischen und optischen Vorzüge auch weitere Vorteile mit sich. Ein dicht ausgebildetes Blattwerk schützt effektiv die Gebäudefassade und dient als Puffer gegen Umwelteinflüsse. Zudem dient sie vielen Tieren als Nahrungs- und Lebensraum. Ebenfalls Einfluss übt sie auf das lokale Kleinklima aus, indem sie Staub bindet und durch Verdunstung für eine Befeuchtung der Umgebungsluft sorgt.

Straßenraumbegrünung

Am östlichen Rand des Plangebietes, entlang der Europa Allee, ist eine Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese befindet sich im Bereich der Anbauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 LStrG. Auf diese Weise wird die freizuhaltende Fläche adäquat genutzt, die bestehenden Bäume erhalten und zugleich die gewerblichen und industriellen Nutzungen zur Straße hin abgegrenzt. Auf einer Breite von 10 m sind die vorhandenen Gehölzstrukturen durch weitere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Stellplatzbegrünung

Vor allem die großflächigen Stellplatzanlagen bieten Potenzial, um ein gewisses Maß an Durchgrünung im Plangebiet umzusetzen. Da die Ausbildung der Stellplatzanlagen abhängig ist von den zukünftigen Nutzern des Plangebietes, ist die Festsetzung zum jetzigen Zeitpunkt offener gehalten.

Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Auf die Vorgaben des Landessolargesetzes RLP wird an dieser Stelle verwiesen.

Sonstige Begrünung innerhalb der Baugrundstücke

Um eine angemessene Begrünung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen und dauerhaft zu begrünen. Dabei sind 40 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Laubgehölzvegetation hat dabei eine hohe Bedeutung für die örtliche Tierwelt und das Lokalklima. einer hohen Intensität baulicher Verdichtung muss mit einer wirksamen Gebietsdurchgrünung begegnet werden. Auch in gewerblich genutzten Gebieten ist dies vor dem Hintergrund des Klimawandels dringend geboten.

Hinweis:

Weiterführende Details im Hinblick auf die Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzverpflichtungen sowie etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Belange werden im weiterführenden Verfahren der Bauleitplanung bis zur Offenlage des Bebauungsplanes erarbeitet.

Des Weiteren ist bekannt, dass der Flussregenpfeifer im Plangebiet vor einiger Zeit gesichtet wurde. Ziel ist es, bei einem weiterhin nachweislichen Vorkommen dieser Art, die benötigten Ausgleichsmaßnahmen zur Umsiedlung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Naturschutzverbänden im Detail zu erarbeiten und mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

6.1. Sachlicher Geltungsbereich

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO gesteuert, um ein attraktives Siedlungs- und Landschaftsbild sicherzustellen und negative gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es daher die Gestaltung der baulichen Anlagen in positiver Weise zu beeinflussen. Auch sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen förderlich für nachhaltige Zwecke sein.

Die Bauvorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksflächen.

Die Vorschriften unterliegen den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 61 LBauO.

6.2. Werbeanlagen

Mit den Regelungen zu Werbeanlagen sollen insbesondere gestalterische Fehlentwicklungen durch einzelne dominierend wirkende Werbeanlagen an ungeeigneten Standorten vermieden werden. Aus diesem Grunde dürfen Werbeanlagen im Plangebiet nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Zur Europa Allee muss ein Mindestabstand von 20 m gewahrt werden, denn entlang von Straßen gilt es übermäßig viele Sinneseindrücke durch Werbeanlagen zu vermeiden und die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer möglichst nicht zu stören. Dieser Argumentation folgend sind auch Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen als unzulässig festgesetzt.

7. Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten

Unter Nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (z.B. Planfeststellungen i.S.d. § 38 BauGB, Baubeschränkungszone nach LStrG), gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Ver-/ Entsorgungsleitungen und Denkmäler verstanden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Gesetzlich generell geschützte Elemente wie z.B. Biotope können nicht nachrichtlich übernommen werden. Ferner können kommunale und auf dem BauGB basierende Satzungen, wie z.B. Sanierungsgebiete oder Umlegungsgebiete, nicht nachrichtlich übernommen werden, sondern sind als Hinweise aufzunehmen. Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht, und sind deshalb nur als Hinweise und Informationen zu verstehen.

7.1. Umweltgefährdende Stoffe - Flächen mit Altlastenverdacht

Es ist eine Kennzeichnung von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich, da innerhalb des Geltungsbereichs belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen

(Verdachtsflächen, Altlasten und altlasten-verdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz) bekannt sind. Die Lage der Flächen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Ergebnisse entstammen dem Abschlussbericht zu umwelttechnischen Maßnahmen an verschiedenen Sanierungs- und Rückbauflächen auf dem Flugplatz Zweibrücken. Weitere Untersuchungen sind im Zuge der Bauleitplanung nicht notwendig.

7.2. Anbauverbotszone

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) ist entlang der Europa Allee (Landesstraße L 700) eine 20 m Breite Anbauverbotszone festgesetzt (vgl. Planzeichnung). Diese ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7.3. Grenze des luftrechtlich Genehmigungsbereichs

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der Landebahn des Sonderflugplatzes Zweibrücken sind die Grenzen des luftrechtlichen Genehmigungsbereiches zu beachten. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung geht auch eine geplante Anpassung des luftrechtlich gewidmeten Bereiches einher. Die Planzeichnung bildet die derzeit vorgesehene, neue Abgrenzung ab. Hierzu ist ein entsprechendes Entwidmungsverfahren notwendig. Abstimmungen hierzu mit dem zuständigen LBM laufen derzeit und wurden dem Bauleitplanverfahren vorgeschaltet, um mögliche Probleme frühzeitig zu erkennen und zu lösen.

8. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

Der Abschnitt Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien in den textlichen Festsetzungen ist für die spätere Bauausführung relevant und enthält z.B. Informationen zum Umgang mit Radon, Erdarbeiten oder Bepflanzungen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Flugplatz Süd – An der Berliner Allee“ des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF).

Zweibrücken, den _____

Siegel

Dr. Susanne Ganster (Verbandsvorsteherin)