

Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken

Bebauungsplan

"Areal Steitzhof und Umfeld", 1. Änderung

Begründung

Endfassung

Stand: 25.01.2022

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
II.	VORBEMERKUNG	5
III.	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
1	ZIELE UND ZWECKE SOWIE ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSAALTERNATIVEN	5
1.1	Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Erfordernis der Planung	6
1.3	Planungs- und Alternativstandorte	6
2	PLANGEBIET	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2	Geltungsbereich	7
2.3	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
2.4	Topographie des Geländes	8
2.5	Erschließung und Terrassierung	8
3	VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	9
3.1	Vorhandenes Planungsrecht	9
3.2	Vorhandenes Fachplanungsrecht	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit	10
3.4	Denkmalschutz	10
3.5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	10
3.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	15
3.7	Entwässerung	15
4	VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	17

4.1	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17
4.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB)	17
4.4	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	18
4.5	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2. BauGB)	18
4.6	Wiederholte öffentliche Auslegung	18
4.7	Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB	18
4.8	Satzungsbeschluss	18
5	PLANINHALTE	19
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen im Sinne eines "größten anzunehmenden Planungsfalls"	20
5.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) – Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)	21
5.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	21
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) – Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	21
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	22
5.7	Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
5.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	223
5.9	Grünflächen	23
5.10	Flächen und Maßnahmen zum Erhalt oder zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	23
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)	26

5.12	Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse)	28
5.13	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	29
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§88 ABS.1 LBAUO)	44
6.1	Dachformen und Dachneigung	44
6.2	Einfriedungen	44
6.3	Werbeanlagen	44
7	HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN	44
7.1	Meldepflicht für Bodendenkmäler	44
7.2	Kabel- und Freileitungen	45
7.3	Sichtdreiecke Annäherungssicht K 84	45
7.4	Bauschutzbereich	45
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	45
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	46
9.1	Auswirkungen auf den Verkehr	46
9.2	Schallschutzbelange	48
9.3	Umweltprüfung	49
10	FLÄCHENBILANZ	50

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12. 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG**) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 719).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt am 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt am 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

II. Vorbemerkung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. bei Durchführung erster Erschließungs- und Parzellierungsmaßnahmen hat sich gezeigt, dass Änderungen an den bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erforderlich sind. Die Änderungen sollen u.a. den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriestandort „Am Steitzhof“, durch die Schaffung einer höheren „Flexibilität“, besser nutzbar machen, gerade auch mit Blick auf die Ansiedlung von großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben, bspw. Logistiktutzungen. Vor diesem Hintergrund wird auch das Erschließungssystem angepasst, um eine größere Flexibilität zu erreichen.

III. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1 Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, Planungsalternativen

1.1 Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Der konkrete Bedarf an großen und zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zum Verkehrslandeplatz (Sonderlandeplatz) Areal Zweibrücken haben den Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) 2008 veranlasst, zur Deckung dieses Bedarfs weitere Industrie- und Gewerbeareale auszuweisen und diesbezüglich den Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ aufzustellen und im Jahr 2009 zur Satzung zu beschließen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. bei Durchführung erster Erschließungs- und Parzellierungsmaßnahmen hat sich gezeigt, dass Änderungen an den bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erforderlich sind. Die Änderungen sollen u. a. den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriestandort „Am Steitzhof“, durch die Schaffung einer höheren Flexibilität, besser nutzbar machen, gerade auch mit Blick auf die Ansiedlung von großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben, bspw. Logistiktutzungen. Vor diesem Hintergrund wird auch das Erschließungssystem angepasst, um eine größere Flexibilität zu erreichen.

Ziele der Änderung sind insbesondere:

- Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zur Umsetzung großflächiger Hallenstrukturen.
- Anpassung des Anschlusses an das externe Erschließungssystem (Verschiebung der beiden Anbindungen an die K 84).
- Die Sicherung und Entwicklung des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken sowie der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land mit den Entwick-

lungsimpulsen Gewerbe und Industrie als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung in der Westpfalz.

- Die nachhaltige Stärkung des Zweckverbandsgebietes und des Verbandsgemeindegebietes sowie der Entwicklungsschwerpunkte Pirmasens und Zweibrücken als Arbeitsplatzstandorte in der Westpfalz.

1.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebten Änderungen zur besseren Ausnutzbarkeit eines bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes umsetzen zu können.

Die Änderung des Bebauungsplans ist hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Sicherung der raumordnerischen Funktion des Raums Zweibrücken erforderlich. Der Bereitstellung von großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen im Südwesten der Region Westpfalz kommt aus regionalplanerischer und ökonomischer Sicht eine hohe Bedeutung zu. Gerade vor dem Hintergrund des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) und dem Regionalen Raumordnungsplan IV, wonach der Sonderlandlandeplatz Zweibrücken, am ehemaligen Flughafen Zweibrücken, im Sinne der Einbindung der Region Westpfalz in das zivile Luftverkehrsnetz weiterentwickelt werden soll, ist die Ansiedlung von (großflächigen) Betrieben auf dem Areal Steitzhof und Umfeld zweckdienlich (hier insb. Güter- und Frachtverkehr) und soll durch die Änderung langfristig gefördert werden.

In diesem Kontext ist auch die Lage des Areals "Steitzhof" und des Umfeldes zu sehen, das sich laut LEP IV in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur befindet und das zudem in unmittelbarer Nähe zu den beiden landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkten Zweibrücken und Pirmasens gelegen ist.¹

1.3 Planungs- und Alternativstandorte

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, ergeben sich keine Standortalternativen. Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen ebenfalls nicht. Die bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sollen ermöglicht werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den größten Teil des Geltungsbereichs des bereits rechtverbindlichen Bebauungsplans "Areal Steitzhof und Umfeld" mit ca. 24,6 ha. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Kreisstraße K 84 und im Süden durch die BAB 8 begrenzt. Richtung Westen zieht sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Im Südosten grenzt das die geplante Seil-

¹ Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz (Hrsg.), Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Mainz, Oktober 2008.

macherstraße (Verlegung in Richtung Süden) umfassende Plangebiet z.T. bis an die Grundstücksgrenzen der Fa. Verope.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich im Bereich:

- des Offweilerhofes, von der südlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 450m,
- des Werderhofes, von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 700 m,
- des Wahlbacherhofes, von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 850 m,
- des Heidelbingerhofes, von der südlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 1500 m,
- der Ortschaft Stambach, von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 2000 m entfernt.

Zudem ist die direkte Umgebung des Plangebietes durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

2.2 Geltungsbereich

Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Areal Steitzhof und Umfeld“ 1. Änderung umfasst folgende Flurstücke:

Tabelle 1: Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steitzhof"

Flurstück-Nr.:	Gemarkung	Flurstück-Nr.:	Gemarkung
4750/8	Contwig	4843/14	Contwig
4427/1	Contwig	4843/15	Contwig
4429/5	Contwig	4843/16	Contwig
4429/6	Contwig	4844/1	Contwig
4429/8	Contwig	4845/11	Contwig
4429/9	Contwig		
4751/8	Contwig	4750/45*	Contwig
4751/11	Contwig	4841/12*	Contwig
4751/12	Contwig	4841/41*	Contwig
4751/14	Contwig	4841/42*	Contwig
4751/16	Contwig	4841/43*	Contwig
4751/19	Contwig	4841/28*	Contwig
4751/20	Contwig	4844/8*	Contwig
4751/21	Contwig		
4751/22	Contwig		
4751/23	Contwig		
4751/24	Contwig		
4751/25*	Contwig		
4751/27	Contwig		
4751/28	Contwig		
4751/29	Contwig		
4752/7*	Contwig		
4752/12	Contwig		
4752/17	Contwig		

4752/18	Contwig		
4752/19	Contwig		
4752/20	Contwig		
4752/21	Contwig		
4752/22	Contwig		
4841/25	Contwig		
4841/33*	Contwig		
4841/35	Contwig		
4843/10	Contwig		
4843/11	Contwig		

*teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.3 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Auf dem Gelände befindet sich der Steitzhof mit einer Wohnbebauung (aktuell keine wohnbauliche Nutzung) und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, sowie begrünten, teilweise baumbestandenen Flächen südlich und östlich der Gebäude. Der Geltungsbereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans ist im südöstlichen Bereich bereits durch das Unternehmen „Verope“ mit Produktionshallen, Verwaltungseinrichtungen und ergänzenden Stellplatzflächen bebaut.

Die Erschließungsstraße „Seilmacherstraße“ im 1.BA mit der südlichen Wendeschleife ist vollständig umgesetzt. Zudem wurden große Teile der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits umgesetzt. Hierzu zählen in erster Linie die Regenwasserkanäle, das zentrale Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich, die Schmutzwasserentwässerung mit dem zentralen Schmutzwasserpumpwerk und die Trinkwasserleitungen.

2.4 Topographie des Geländes

Die Topographie des Steitzhof-Geländes kann als bewegt bezeichnet werden. Das Areal fällt in südwestlicher Richtung zur Autobahn stark ab. Der Höhenunterschied von der K 84 im Norden des Erschließungsgebietes bis zum Dammfuß der Autobahn BAB 8 beträgt ca. 45 m.

Lediglich in der Südspitze des Geländes unmittelbar nördlich und südlich der dort vorhandenen Zufahrt zum Offweilerhof ist die Geländestruktur ebener und befindet sich mit einer Höhe von ca. 350,0 m üNN ca. 10,0 m über dem Höhenniveau der Autobahn BAB 8.

2.5 Erschließung und Terrassierung

2.5.1 Terrassierung

Das Gelände wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten (vgl. Kap. III 2.4) terrassiert und eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 339,30 m ü NN mit einer Toleranz von +/- 100,00 cm festgesetzt.

2.5.2 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende K84. An die K 84 sind analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan zwei Anschlüsse (West und Ost) vorgesehen. Der Anschluss (Ost) – Einmündung Seilmacherstraße wird in südliche Richtung ver-

schoben. Die Umsetzungsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes Steitzhof und Umfeld wird hierdurch gesichert. Der Anschluss (West) ist noch nicht vorhanden und wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan etwas in westliche Richtung verschoben.

Mit den verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen wird die Möglichkeit zur Entwicklung großflächiger Industrie- und potenzieller Gewerbeflächen geschaffen.

Die derzeitige und künftige Funktions- und Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung über die beiden geplanten Einmündungen an der K84 wurde im Rahmen der Verkehrsplanung und des Verkehrsgutachtens umfangreich geprüft und kann bestätigt werden. Ein weiterer Ausbau der K84 ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Gewerbegebietsränder, welche eine mögliche Verbreiterung der K 84 in Richtung Entwicklungsfläche berücksichtigen, aber auch die Dimensionierung der neuen Einmündungen, entsprechen bereits den Anforderungen eines späteren Ausbaus der K84.

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Vorhandenes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit Baurecht gem. § 30 BauGB auf der Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Areal Steitzhof und Umfeld“.

3.2 Vorhandenes Fachplanungsrecht

Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die geplanten Maßnahmen so angeordnet sind, dass schwere Unfälle im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Bundesautobahn 8, einem wichtigen Verkehrsweg, soweit wie möglich vermieden werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen insbesondere die vorgeschriebene Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), wonach längs der Bundesfernstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen nicht errichtet werden dürfen. Gem. § 22 Abs. 1 LStrG dürfen Hochbauten an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten nicht errichtet werden. Dies gilt auch Werbeanlagen. Dies gilt nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Eine Zustimmungs-/Genehmigungspflicht bei baulichen Anlagen bleibt dennoch bestehen.

Bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Werbeanlagen, ggf. Einfriedungen) bedürfen in einem Bereich bis 100 m parallel der BAB 8 und in einem Bereich bis 30 m parallel der K 84 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) zu ihrer Errichtung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität Kaiserslautern. Dies gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§ 9 BauGB), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande ge-

kommen ist. Eine Zustimmungs-/Genehmigungspflicht bei baulichen Anlagen bleibt dennoch bestehen.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass der Plangeber gezielt Ansiedlungsmöglichkeiten primär für Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden (Logistik und verwandte gewerbliche Nutzungen), schaffen wollte. Damit ist der Fall, dass in Teilen des Plangebietes oder u. U. auch im gesamten Plangebiet unter die 12. BImSchV fallende Vorhaben nicht oder nur mit großen Einschränkungen genehmigt werden, nahezu ausgeschlossen. Auf Ebene der dem Bebauungsplan nachgeordneten Baugenehmigungsebene kann im Weiteren eine Feinsteuerung erfolgen, um schwere Unfälle im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Bundesautobahn 8 zu vermeiden (nach 12. BImSchV fallenden Anlagen; eine weitergehende Regelung zu Störfallanlagen auf Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich). Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde mit Einhaltung der Bauverbotszone und den übrigen Festsetzungen dem Belang § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz ausreichend Rechnung getragen.

3.3 Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit

1991 wurde der kommunale Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) gegründet, in dem die Gebietskörperschaften Stadt Zweibrücken, Ortsgemeinde Althornbach, Contwig und Mausbach sowie die Verbandsgemeinde Zweibrücken Land und der Landkreis Südwestpfalz Mitglieder sind. Die Ausweitung des Zweckverbandsgebietes, auch auf die Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs, erfolgte durch Beschluss der Zweckverbandsversammlung vom 02.12.2008 und ist seit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Dem ZEF obliegt damit die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet "Areal Steitzhof und Umfeld", 1. Änderung.

3.4 Denkmalschutz

Der Denkmalschutz wurde bereits im Rahmen der Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld" abschließend behandelt. Folgende Ergebnisse wurden detektiert:

Die zu betrachtende Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet sowie in der Kernzone des Westwalls, daher ist bei baulichen Maßnahmen auf ober- sowie untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände unbedingt zu achten.

Falls vor Beginn einer Maßnahme die präventive Absuche von Kampfmitteln erfolgen sollte, ist diese durch einen Vertreter der Denkmalfachbehörde zu begleiten. Auch bei Eingriffen in das Erdreich ist aufgrund der hohen Dichte an Objekten der Baulichen Gesamtanlage „Westwall“ im gesamten Planungsgebiet eine fachliche Begleitung durch die Denkmalfachbehörde, bzw. durch einen Vertreter dieser nötig.“

3.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV (ROP IV).

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprochen.

3.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz trifft verschiedene Aussagen zur Fläche des Areals "Steitzhof" und dessen Umfelds in Form von Zielen und Grundsätzen. Folgend werden die für das Areal relevanten Aussagen des LEP IV dargestellt.

Unter dem Leitbild Entwicklung trifft das LEP IV die Aussage, dass sich das "Areal Steitzhof und Umfeld" in einem Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung befindet. Weiterhin lässt sich feststellen, dass der Bereich am Rande des oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes Kaiserslautern, dem sogenannten Entwicklungsbereich Kaiserslautern / Westpfalz liegt. Der landesweit bedeutsame Arbeitsmarktschwerpunkt Zweibrücken umfasst zudem den Planungsbereich.

Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung stellt das LEP IV fest, dass das dargestellte Areal in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur liegt und in Bezug auf das Leitbild "Daseinsvorsorge" befindet sich der Planbereich in einem Verdichtungsraum und einem monozentralen Mittelbereich.

Das LEP IV formuliert in dieser Hinsicht das relevante Ziel, dass Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktion leisten, als Mittelzentren (MZ) ausgewiesen werden. Weiter sind diese Mittelzentren im ländlichen Raum in der genannten Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion). Zu diesen (monozentralen) Mittelbereichen zählt auch Zweibrücken.

Unter dem Leitbild "Freiraumschutz" lässt sich aus dem LEP IV für den Bereich "Areal Steitzhof und Umfeld" entnehmen, dass es sich um eine "offenlandbetonte Mosaiklandschaft" handelt. Weiterhin wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Sicherung des Grundwassers liegt. Diesbezüglich wird deutlich, dass die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Sicherung des Grundwassers durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern sind.

Die Leitbilder Forstwirtschaft, Rohstoffsicherung sowie Erholung und Tourismus betreffend wird das Areal ausschließlich als Verdichtungsraum klassifiziert, so dass hier keine relevanten Ziele und Grundsätze formuliert werden.

In Bezug auf das funktionale Verkehrsnetz ist festzuhalten, dass der Planbereich laut LEP IV einen direkten Anschluss an das funktionale Straßennetz in Form der großräumigen Verbindung BAB 8 hat.

3.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2012 (Teilfortschreibung 2014)

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz aus dem Jahr 2012 (Teilfortschreibung 2014) sieht für den Planungsbereich eine Stärkung der Impulsgeber regionaler Entwicklung in ländlichen Räumen vor. Ähnlich wie das LEP IV stellt auch der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz den Planungsbereich als an einer Achse, mit überregionaler Verkehrsfunktion, gelegen dar.

Zusätzlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Fortschreibung als bauleitplanerisch gesicherte Flächen für gewerblich und industrielle Nutzung ausgewiesen und festgestellt, dass es Aufgabe der regionalen Raumordnung ist, einen effizienten Umgang mit den bereits verfügbaren Flächen sicherzustellen. Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren. Bei entsprechenden Planungen sind Flächenreserven von Nachbargemeinden zu berücksichtigen und interkommunal abgestimmte Entwicklungskonzepte zugrunde zu legen. Die Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten, die über den Eigenbedarf hinausgehen, ist nur in Standorten bzw. Standortbereichen mit der besonderen Funktion G zulässig und bedarf einer besonderen Begründung.



Abbildung 2: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV mit Teilfortschreibung 2014

Ein Grundsatz der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz ist trotz Abstufung des Verkehrsflughafens Zweibrücken zu einem Sonderlandeplatz, flugaffine Unternehmen am Standort Zweibrücken zu halten und die entsprechenden Arbeitsplätze zu sichern. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Areal Steitzhof und Umfeld“ in unmittelbarer Nähe zum Sonderlandeplatz können sich demnach Synergieeffekte durch die Stärkung des Wirtschaftsstandorts zwischen den beiden Gewerbebeständen ergeben.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Areal Steitzhof und Umgebung“ werden somit die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz eingehalten.

3.5.3 Zielabweichungsverfahren gem. § 10 Abs. 6 LPlG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Steitzhof und Umfeld“ wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.06.2009, Aktenzeichen 41/433-11 SWP.ZW-Ld (ZAV Areal Steitzhof) ist im Ergebnis des Zielabweichungsverfah-

rens durch die zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wie folgt entschieden worden:

"Für die Ausweisung einer geplanten gewerblichen Baufläche im Zuge der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land im Bereich "Areal Steitzhof und Umfeld" in der Gemarkung der Ortsgemeinde Contwig, Bestandteil des Gebietes des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken, wird die Abweichung von dem raumordnerischen Ziel "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" unter folgenden Maßgaben zugelassen:

- *Die Zulassung der Abweichung umfasst ausschließlich die Flächen, die für die Umsetzung des im Antrag angegebenen nachgefragten konkreten Bedarfs an gewerblichen Bauflächen von 19,2 ha und die damit verbundenen notwendigen Erschließungen erforderlich sind;*
- *Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen in der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend anzupassen.²*

Den Maßgaben des Zielabweichungsbescheids, insbesondere der Begrenzung der zulässigen gewerblichen Baufläche von 19,2 ha wurde durch entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung und Festsetzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgen hinsichtlich dieser Voraussetzungen untergeordnete Änderungen, sodass auch hier den Maßgaben des Zielabweichungsverfahrens Rechnung getragen wird. Aufgrund der konkreten Ansiedlungsinteressen und der daraus resultierenden Änderungen im Hinblick auf Terrassierung, Erschließung und Art der baulichen Nutzung wird die überbaubare Fläche angepasst. Trotz der Änderungen wird den Anforderungen gemäß dem oben genannten Zielabweichungsverfahren entsprochen.

- Der konkrete Bedarf an gewerblicher Baufläche bleibt im Bereich unter 19,2 ha. Die ausgewiesenen Industriegebiete umfassen eine Fläche von ca. 18,2 ha. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen i.V.m. einer GRZ von 0,8 sind hiervon aber lediglich ca. 14,9 ha überbaubar.
- In diesem Zusammenhang sind auch die damit verbundenen und notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu sehen, die aufgrund der sehr bewegten Topographie des Plangebietes erforderlich werden. Um das Gebiet bebauen und für gewerblich-industrielle Ansiedlungen nutzen zu können, ist die Herstellung umfangreicher interner Erschließungsstraßen und Plateaus erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird den Vorgaben des oben genannten Zielabweichungsbescheides auch mit der geplanten Umstrukturierung (Stand: Entwurf) entsprochen, da die erforderlichen gewerblichen Flächen und die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen der Maßgabe entsprechen, wonach 19,2 ha an erforderlicher gewerblicher Baufläche und die damit verbundenen notwendigen Erschließungen vom Zielabweichungsbescheid abgedeckt sind.

² Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd: Zielabweichungsbescheid – "Areal Steitzhof und Umfeld" vom 17.06.2009, S.3.

3.5.4 Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB bei Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Steitzhof und Umfeld“ wurde eine landesplanerische Stellungnahme mit folgender abschließender Beurteilung eingeholt.

*"Im Ergebnis ist festzustellen, dass die künftige Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Areal Steitzhof unter landesplanerischen bzw. raumordnerischen Gesichtspunkten dann zulässig ist, wenn im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß den Bestimmungen des § 10 Abs. 6 LPlG die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgestellt werden kann."*³

Der Entscheidung über die Zulässigkeit der Nutzung des Areals Steitzhof als Gewerbebaufläche wurde nach Durchführung des Zielabweichungsverfahrens unter Einhaltung der in Kapitel 3.5.3 genannten Maßgabe durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd stattgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB im Bebauungsplanverfahren „Areal Steitzhof und Umfeld, 1. Änderung“ hat die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land die zuständige Kreisverwaltung Südwestpfalz um die Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPlG gebeten.

Die Landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Südwestpfalz vom 11.01.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass aus landesplanerischer Sicht gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken bestehen.

Die vorliegende Umstrukturierung (18,6 ha) führt im Gegensatz zur Ausweisung 2009 (19,2 ha) zu keiner quantitativen Erhöhung der Gewerblichen Bauflächen.

Im Regionalen Raumordnungsplan sind die gegenständlichen Flächen bereits überwiegend als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ein Teilbereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung ist im Regionalen Raumordnungsplan noch als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist der Bereich jedoch bereits als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Ortsgemeinde Contwig sind im Regionalen Raumordnungsplan die spezifischen Gemeindefunktionen Zentraler Ort (=Grundzentrum) & Wohnen zugewiesen. Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird empfohlen.

Gemäß der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPlG vom 29. März 1974 (GVBl. S. 223, BS 230-1-4) wurde der vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme seitens der Oberen Landesplanungsbehörde zugestimmt.

Das gemäß § 20 LPlG erforderliche Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz wurde mit Schreiben vom 23.12.2021 hergestellt.

³ Kreisverwaltung Südwestpfalz: Vorläufige Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG , S.4.

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

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB am 15.10.2009 wurde die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land rechtswirksam.

Die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land für den Bereich des Bebauungsplans „Areal Steitzhof und Umfeld“ stellt für den in Rede stehenden Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Zudem werden Flächen entlang des Autobahndamms und in der Umgebung des Steitzhofs als Grünflächen dargestellt, um den Maßgaben des Zielabweichungsbescheids Rechnung zu tragen. Der westliche Teilbereich zwischen der K 84 und der Autobahn A 8 wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Aufgrund der Darstellung der Umgebung des Steitzhofs als Grünfläche und der Festsetzung im Bebauungsplan als Industriegebiet, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die erforderliche „28. Teiländerung zum Flächennutzungsplan 2006, Änderungsbereich Contwig, Areal Steitzhof und Umfeld“ wird im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist bereits gewerbliche Bauflächen und Grünflächen aus. Diese ändern sich in der 28. Teiländerung zwar in ihrer Anordnung, dadurch werden aber die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im Bereich des Planumgriffs der 28. Teiländerung erhöht sich der Anteil an Grünflächen marginal gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan in diesem Bereich.

3.7 Entwässerung

3.7.1 Entwässerungsverfahren und -system

Für die bisherige Entwicklung liegt auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des darauf aufgebauten Entwässerungskonzepts mit Bescheid vom 27.05.2010 bereits Wasserrecht vor. Danach ist das Gesamtareal im Trennsystem entwässert. An dieser Systematik wird vor dem Hintergrund des Wasserrechts nichts verändert, so dass lediglich der weitere Ausbau des Entwässerungssystems an die strukturellen Veränderungen im Gebiet angepasst wird.

3.7.2 Regenwasserentwässerung

Die wesentlichen regenwasserseitigen Abwasseranlagen für die Gebietserschließung sind im Zuge des 1. Bauabschnittes bereits realisiert worden. Hierzu gehören die Regenwasserkanäle in der Seilmacherstraße und die komplette Ableitungsstrecke von den bereits entwickelten Flächen bis zum Regenrückhaltebecken.

Das Regenrückhaltebecken ist bereits für den Endzustand mit einem Gesamtvolumen von $V = 16.500 \text{ m}^3$ hergestellt. An dieses ist eine Gesamtfläche aus Plangebiet, K84 und zugehörigen Außengebieten von $A_{\text{red}} = 20,91 \text{ ha}$ befestigter Fläche angeschlossen. Eine dahingehende Dimensionierung für einen Langzeitrückhalt erfolgte im Zuge der Genehmigungsplanung zur Gebietserschließung und ist dementsprechend wasserrechtlich genehmigt.

Der weitere Ausbau der Entwässerungsanlage erfolgt unter Beachtung dieser wasserrechtlichen Randbedingungen. Die den Restflächen im Plangebiet zu Verfügung stehenden Versiegelungen (Ared) sind durch das Wasserrecht beschränkt und werden im Zuge der Vermarktung limitierend eingebracht. Bei Überschreitung der versiegelten Flächenvorgabe, sind Kompensationsmaßnahmen durch Vermeidung, Abflussverminderung oder Rückhaltung auf den Privatgrundstücken vorzunehmen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Grundsätze des bestehenden Wasserrechts nicht berührt werden, da sowohl die Zuflussbedingungen, die Rückhaltewirksamkeit (Jährlichkeit) und die Einleitbedingungen in das Gewässer zum bzw. aus dem Regenrückhaltebecken gleichbleiben.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen der K84 erfolgt weiterhin über straßenbegleitende Mulden und Gräben. Aufgrund der geplanten Bereitstellung großflächiger Grundstückseinheiten ist es erforderlich, die Abflüsse über an den Gebietsrändern verlaufende Regenwasserkanäle zum Regenrückhaltebecken zu führen. Es ergibt sich aufgrund der unveränderten Einzugsgebietssituation somit keine Veränderung für die wasserrechtliche Erlaubnis.

3.7.3 Schmutzwasserentwässerung

Die Schmutzwasserentwässerungsanlagen sind bereits vorhanden. Der Ausbau erfolgte analog den Festsetzungen im Wasserrechtsverfahren. Das anfallende Schmutzwasser wird gebietsintern über Freispiegelkanäle abgeleitet und gebietsextern unter dem Autobahndurchlass bis zum Tiefpunkt geführt. Dieser befindet sich in einer Entfernung von ca. 150,0 m südwestlich des Erschließungsgebiets. Aufgrund der topographischen Höhenverhältnisse des Geländes war es notwendig, dort ein Schmutzwasser-Pumpwerk mit anschließender ca. 2 km langer Druckleitung bis zum DOZ herzustellen. Das Pumpwerk wurde für eine erste Ausbaustufe dimensioniert. Es muss planmäßig, nun bedarfsorientiert für die geplante nächste Ausbaustufe elektro- und maschinentechnisch nachgerüstet werden. Die dann erforderliche zweite Schmutzwasser-Druckleitung wurde bereits im ersten Bauabschnitt realisiert.

4 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4.1 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat am 31.01.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Areal Steitzhof und Umfeld", 1. Änderung gefasst. Der ursprünglich gem. Aufstellungsbeschluss festgelegte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Areal Steitzhof und Umfeld", 1. Änderung wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes angepasst (vgl. Abb. 1).

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

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in seiner Verbandsversammlung am 31.01.2019 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit von 19.02.2019 bis einschließlich 25.03.2019 in der Zweckverbandsverwaltung die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen und zur Information über die Planungen wurde in Zeitungen ortsüblich bekannt gemacht.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB)

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in seiner Sitzung am 31.01.2019 darüber hinaus den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gefasst.

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.02.2019 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 25.03.2019 aufgefordert. Zudem wurden die Behörden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 (Scoping) aufgefordert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Nachbargemeinden wurden einzelne Äußerungen vorgebracht. Relevante Inhalte wurden in die Planung übernommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden im Rahmen einer Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss abgewogen. Insgesamt sind 31 Stellungnahmen eingegangen. Hiervon 31 von Behörden und Institutionen, keine Stellungnahmen von Nachbargemeinden und keine Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

4.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgte im Zeitraum vom 11.10.2021 bis 23.11.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld", 1. Änderung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden im Rahmen einer Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss abgewogen. Insgesamt sind 39 Stellungnahmen eingegangen.

4.5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs 2. BauGB)

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 dem Bebauungsplanentwurf „Areal Steitzhof und Umfeld“, 1. Änderung zugestimmt und die Begründung gebilligt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung vom 19.10.2021 bis einschließlich 23.11.2021 anhand des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung öffentlich unterrichtet. Dabei war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

In dieser Zeit gingen fristgerecht insgesamt 11 Äußerungen ein.

Über die Änderungen wurde in der Sitzung zum Satzungsbeschluss des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken vom __. __. __ beschlossen.

4.6 Wiederholte öffentliche Auslegung

Es fand eine wiederholte Offenlage statt, um die Verfahrensfehler in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu heilen. Die Bekanntmachung dazu wurde am 10.12.2021 in der regionalen Tageszeitung veröffentlicht. Die Auslegung fand vom 17.12.2021 bis zum 21.01.2022 statt.

In dieser Zeit ging fristgerecht insgesamt 1 Äußerung ein.

4.7 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis des Umweltberichtes wird in der Abwägung berücksichtigt. Der Umweltbericht wird gem. § 2a BauGB gesonderter Teil der Begründung.

4.8 Satzungsbeschluss

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat den Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld", 1. Änderung in seiner __. __. __ Verbandsversammlung am 15.02.2022 als Satzung beschlossen.

5 Planinhalte

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Anpassung des im Geltungsbereich dargestellten Erschließungssystems vorbereitet und in konkretes Städtebaurecht umgesetzt. Es erfolgt die Ausrichtung und Anpassung der Baufenster auf Grundlage des geänderten Nutzungs- und Erschließungskonzept für eine zukünftig optimierte Nutzung des Gesamtbereichs. Durch die Verwirklichung der Planung soll insbesondere eine wirtschaftlich erfolgreiche und nachhaltige gewerbliche und industrielle Nutzung sichergestellt werden, die in Einklang mit der Entwicklung des Flughafens Zweibrücken und dem damit einhergehenden Landesentwicklungsprogramm IV sowie der Westpfalz Strategie steht (vgl. insb. Kapitel 3.5.2).

Mit den auf der Grundlage der Änderung der Bebauungsplanung zu ergreifenden Schritten zur Verwirklichung des Geplanten, ist davon auszugehen, dass die angestrebte städtebauliche und funktionale Ordnung des Plangebietes zeitnah gelingt.

Das der Planung zugrunde gelegte Entwicklungskonzept kann sich auf einem durch die vorliegenden Planungen entstehenden rechtlichen Fundament als ein positiver Beitrag für die Entwicklung des Zweckverbandsgebietes in Zweibrücken und dessen Umgebung darstellen.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung

- eines Industriegebietes (GI)
- von Grünflächen
- von Flächen für Versorgungsanlagen
- von Verkehrsflächen

Die festgesetzten Nutzungen sind dazu geeignet, die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erreichen. Mit der Planung wird dem in Kapitel 1 dargestellten Ziel, der Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen im Südwesten der Region Westpfalz Rechnung getragen.

5.1.1 Industriegebiete

5.1.1.1 Zulässige Nutzungen

Das zentrale Planungsziel der 1. Änderung ist die Anpassung der gewerblichen und industriellen Baugebiete, des Erschließungssystems sowie einzelner Feinsteuerungen im Geltungsbereich.

Zugelassen in den vorgesehenen Industriegebieten sind gemäß Festsetzung der 1. Änderung Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe und Hotels, Vergnügungsstätten, Gaststätten und Einzelhandelsbetriebe.

Mit den geplanten Festsetzungen wird das Ziel verfolgt großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe bspw. Logistikbetriebe mit großen Hallenstrukturen umzusetzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen im Sinne eines "größten anzunehmenden Planungsfalls"

5.2.1 Industriegebiete

5.2.1.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

Das Industriegebiet betreffend werden zum Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen insbesondere

- zur Grundflächenzahl und zur
- Gebäudehöhe

neben weiteren Festsetzungen getroffen. Damit wird den Mindestanforderungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen.

Für die Industriegebiet wird zunächst im Sinne eines "größten anzunehmenden Planungsfall" für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO angesetzt. Damit ergibt sich für die Grundflächenzahl (GRZ) der Wert von 0,8. Dementsprechend wird einerseits eine wirtschaftliche Nutzung gewährleistet und andererseits eine übermäßige Versiegelung verhindert.

5.2.1.2 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird von einer zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude bis max. 29,20 m (368,5 m ü NN) ausgegangen. Damit können einerseits Baukörper für die vorgesehene Nutzung errichtet werden, ohne dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind und andererseits wird den Vorgaben der Flugsicherheit ausreichend Rechnung getragen.

5.2.1.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung zur Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe dient dem Schutz des Landschaftsbildes (bzgl. Topographie siehe Begründung, Ziff. 2.4) und der Flugsicherheit des nahegelegenen Sonderflugplatzes Zweibrücken.

Ab einer Höhe von 369,00 m ü NN ist ein gesondertes Radargutachten potenziell notwendig. Das mindestens herzustellende Höhenniveau der Erdgeschossfußbodenhöhe liegt bei 339,30 m ü NN (+/- 100,00 cm).

5.2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung von Baugrenzen der 1. Änderung erfolgt auf Grundlage des geänderten Nutzungsbedarfs (Stand: Entwurf) und stellt im Wesentlichen die durch die angepassten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen hergestellten möglichen Bauflächen dar.

Die Festsetzung von Baugrenzen und der Verzicht von Baulinien ermöglicht eine vertretbare größere Freiheit der Bebauung.

5.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) – Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang festgesetzt. Bezüglich der Straßenverkehrsflächen handelt es sich um die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die innere Erschließung erfolgt auf Basis des geänderten Nutzungsbedarfs (Stand: Entwurf) und wird im Wesentlichen durch die angepassten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen hergestellt. Die innere Erschließung ist im Rahmen der vorgegebenen GRZ 0,8 innerhalb und außerhalb der Baugrenzen im Bereich des Industriegebietes herzustellen. Dies dient der flexiblen und wirtschaftlichen Nutzung der Flächen und trägt zur Sicherstellung der Umsetzungsfähigkeit eines konkreten städtebaulichen Konzepts (Baugenehmigungsplanung) bei.

Parallel zum Autobahndamm ist zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Zufahrtsmöglichkeit zur parallel verlaufenden Versorgungstrasse vorgesehen ist.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient der flexiblen und wirtschaftlichen Nutzung bei Ausrichtung an der GRZ.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen in den Einmündungsbereichen der K84 sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Die entsprechenden Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Somit wird gewährleistet, dass das Sichtfeld der Verkehrsteilnehmer zum Einbiegen aus einer untergeordneten Straße in die K84 gewährleistet wird.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) – Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)⁴

Aufgrund der für eine gezielte Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse im Projektgebiet muss das anfallende Regenwasser durch eine Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

⁴ Bockermann Fritze plan4buildING GmbH, Fachgutachten Entwässerung / Erschließung, Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken, Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ 1. Änderung, Enger, 2021.

Das anfallende Regenwasser wird durch Freispiegelkanäle abgeleitet. Der Anschluss der GI-Flächen an das bestehende Regenwassersystem ist grundsätzlich an 2 Stellen mit hydraulischen Einschränkungen bereits heute möglich. Mit der Gesamtentwicklung ist noch ein zweiter, zentraler Anschluss an das Regenrückhaltebecken herzustellen. Die Entwässerung von Teilen der K84 und zugehörigen Außengebieten erfolgt durch eine südwestliche Kanalarasse für welche in Teilbereichen Dienstbarkeiten eingetragen sind. Die bestehenden Regenwasserkanäle im Südosten zur Entwässerung der bereits entwickelten Teilflächen (Fa. Verope) bleibt unverändert. Für die Entwässerung der K 84 und der verlegten Seilmacherstraße wird ein neuer Regenwasserkanal bis zum Anschluss an den bestehenden Kanal im Bereich der Maßnahmenfläche M1 umgesetzt. Entsprechende Dienstbarkeiten sind auf der GI-Fläche festgesetzt.

Das bestehende südlich gelegene öffentliche Regenrückhaltebecken dient der zentralen Rückhaltung des anfallenden Regenwassers des B-Plangebiets, der K 84 und deren Außengebiete. Das Rückhaltebecken verfügt über mehrere Anschlüsse und ein Mönchbauwerk zur Ableitung in einen namenlosen Graben (Gewässer III. Ordnung) und später in den eigentlichen Vorfluter „Kirschbach“.

Das anfallende Schmutzwasser wird gebietsintern über Freispiegelkanäle DN 250 abgeleitet und unterhalb der BAB A8 bis zum Tiefpunkt der Trasse geführt, der sich in einer Entfernung von ca. 150,0 m südwestlich des Erschließungsgebiets befindet. Aufgrund der topographischen Höhenverhältnisse des Geländes ist es notwendig, das anfallende Abwasser mittels eines Pumpwerks mit langer Druckleitung bis zum Zweibrücken Fashion Outlet zu fördern.

Zur planungsrechtlichen Fixierung der vorgenannten Inhalte sind die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sowie die Entwässerungsanlagen zwischen K84 (externe Erschließung) und Regenrückhaltebecken durch Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt. Die weiteren gebietsinternen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen sind im Rahmen der Baugenehmigungsphase detailliert zu prüfen und final mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit LR bezeichneten Fläche sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Es dient zur Führung der Versorgungstrasse und ermöglicht die Bewirtschaftung und Instandhaltung der Versorgungstrasse. Eine Überbauung und Bepflanzung mit Bäumen von unterirdisch verlaufenden Leitungen ist nicht zulässig.

5.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m² Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen sind, ist auf den Solarinstallations-Eignungsflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Mit dieser Festsetzung wird dem Oberziel der Bauleitplanung, einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, und dem Belang des globalen Klimaschutzes Rechnung getragen.

5.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Festsetzung dient der zweck- und nutzungsgemäßen Herstellung des Baugebiets und ihrer Erschließung im Sinne der Sicherstellung der Umsetzungsfähigkeit der Planungen im Rahmen der nachgelagerten Bauantrags-/Baugenehmigungsphase sowie Bauumsetzungsphase. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Eine flächige Festsetzung von Abgrabungen und Aufschüttungen wird aus den zuvor genannten Gründen nicht vorgenommen, da die Umsetzungsfähigkeit für den vorliegenden Bebauungsplan (ohne Vorhabenbezug gem. § 12 BauGB) gesichert bleiben soll.

5.9 Grünflächen⁵

Für die Gebiete entlang der K84, zwischen dem Autobahndamm der Autobahn BAB 8 und den Flächen der Industriegebiete sowie für die Gebiete im Umfeld des Steitzhofs werden Grünflächen festgesetzt. Diese sind Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichskonzeptes mit den darauf zu verwirklichenden Begrünungsmaßnahmen.

5.10 Flächen und Maßnahmen zum Erhalt oder zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)⁶

Mit nachfolgenden Maßnahmen und Flächen werden die internen ökologischen Kompensationsmöglichkeiten organisiert, planungsrechtlich fixiert und gemäß der nachfolgenden Erläuterungen nach Satzungsbeschluss umgesetzt.

5.10.1 Erhalt von Gehölzen

Die zu erhaltenden und im Plan entsprechend markierten Bäume und sonstigen Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beschädigungen zu schützen.

5.10.2 p5 Pflanzung einer Baumreihe

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Hochstämme in mindestens 4xv Qualität, Stammumfang mind. 16-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

⁵ L.A.U.B.-KL – Proj-Nr. 20/21: B-Plan Areal Steitzhof und Umfeld, 1. Änderung, Kaiserslautern, 2021.

⁶ L.A.U.B.-KL – Proj-Nr. 20/21: B-Plan Areal Steitzhof und Umfeld, 1. Änderung, Kaiserslautern, 2021.

5.10.3 Allgemeine Begründung der PKW-Stellplätze

Für jeweils vier PKW-Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vegetationsauswahl siehe beigefügte Pflanzliste.

Es sind Bäume der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. Sie sind gegen Beschädigungen des Stammes durch Anfahren und des Wurzelraums durch Überfahren in geeigneter Weise zu sichern. Pflanzinseln oder Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4 qm vorzusehen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Die Begründung dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung sowie der Reduzierung der Aufheizung. Darüber hinaus erhöhen die Bäume tendenziell auch die Luftfeuchte und binden Staub. Die Maßnahme wurde aus dem Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ in den Änderungsbebauungsplan übernommen.

5.10.4 Sonstige Begründung innerhalb der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB in Verbindung mit Nr. 20)

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu lassen und dauerhaft zu begrünen.

Dabei sind 40 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume sind in der Mindestqualität Hochstamm Stammumfang 16-20 cm und Sträucher als verplanzter Strauch 60-100 cm zu verwenden. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Die restlichen Flächen sind durch Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 9 zu begrünen.

Begründung:

Die allgemeine Durchgrünung von 20% der Fläche dient der Begrenzung der auszugleichenden Eingriffe und damit des erforderlichen Ausgleichs. Sie orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und nutzt die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei einer maximalen GRZ von 0,8.

Die vorgesehenen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dienen neben der gestalterischen Einbindung bzw. optischen Gliederung auch der Entwicklung eines Netzes an Grünachsen innerhalb des Gebietes sowie in die Umgebung

Aufgrund ihrer gesamthaften Flächengröße werden nicht überbaubaren Flächen bei der Ausgleichbilanzierung berücksichtigt und fließen dort mit einem Faktor von 0,5 ein.

5.10.5 Pflanzfestsetzungen innerhalb der Grünflächen

M5 Anlage eines Gehölzstreifens entlang der K84

Auf der mit M5 gekennzeichneten Grünfläche (8.500 m²) entlang der K84 sind folgende Pflanzungen gemäß der beiliegenden Liste neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

- Auf insgesamt rund 40% der Fläche M5 sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen (ca. 3.400 m²). Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- In diesen Abschnitten sind Sträucher in mindestens 5 m Breite und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 qm zu pflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte von mindestens 30 m Länge gegliedert und auf maximal 20 m Länge unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.
- Die verbleibenden Flächen sind durch Einsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen. Für die Einsaat ist zertifiziertes Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 9 (UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden.

Alternativ zu den Gehölzpflanzungen ist auch eine Gehölzansaat zulässig, sofern aufgrund der notwendigen Gestaltung des Randstreifens (Neigung) eine Gehölzpflanzung nicht möglich ist.

M 6 M6 Anlage einer Blühfläche durch Sukzession

Auf der mit M6 gekennzeichneten Grünfläche (2.400 m²) wird eine Blühfläche hergestellt. Hierfür wird die Fläche zur Selbstbegrünung der Sukzession überlassen.

Werden Bodenverdichtungen durch Bauarbeiten auf der Fläche M6 verursacht, werden diese nach Abschluss aller Bauarbeiten tiefengelockert und die Fläche wird geebnet.

Zur Offenhaltung der Fläche M6 wird jährlich eine Mahd im Spätsommer (ab September) durchgeführt

5.10.6 Begrünung und Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Regenrückhaltebecken ist mit einer Gras-/ Krautmischung einzusäen (**M4**) und, unter Beachtung der Funktionsfähigkeit als Rückhalteinlage durch Mahd extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Soweit die Anforderungen an Betrieb und Unterhaltung dies zulassen, sind auf der Sohle des Beckens Röhrichtsoden an geeigneten Stellen einzubringen.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Minimierung und teilweisen Kompensation der Neuversiegelung durch Rückhaltung und Reduzierung des Oberflächenabflusses. Die Begrünung ist darüber hinaus geeignet, zumindest weniger störungsempfindlichen, verbreiteten Tier- und Pflanzenarten neue Lebensräume zu geben und somit durch den Bau entstehende Eingriffe zu kompensieren. Gegenüber der derzeitigen Habitat- und Biotopausstattung im Plangebiet (Acker/Ackerbrache) kommt es trotz weitgehend technischer Ausformung aber doch zu einer Aufwertung durch Schaffung neuer Lebensraumstrukturen.

Die Maßnahme wurde aus dem Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Das Regenrückhaltebecken wurde im Zuge

der Realisierung des ursprünglichen Bebauungsplanes bereits hergestellt und begrünt. Für ergänzende Begrünungen oder im Fall notwendig werdender Nachsaaten ist künftig ausschließlich zertifiziertes Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 9 (Ober- rheingraben m Saarpfälzer Bergland) zu verwenden.

5.10.7 Begrünung von Stützmauern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stützmauern mit einer Höhe ab 1 m und einer Wandfläche von mind. 20 m² sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorgelagerte, strauchreiche Gehölzpflanzungen einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Davon ausgenommen sind Stützkonstruktionen in Form von Gabionen, um deren potenzielle Eignung als Habitat für Tiere (z.B. für die Mauereidechse) nicht zu unterbinden.

Mit dieser Festsetzung wird dem Oberziel der Bauleitplanung, einer nachhaltigen städtebau- lichen Entwicklung, und dem Belang des globalen Klimaschutzes Rechnung getragen.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)⁷

5.11.1 Befestigung der Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind, soweit betriebliche Belange wie das Befahren mit schweren Fahrzeugen sowie die entsprechenden Vorschriften zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc. dem nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schot- terrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung der Niederschlagswasserabflüsse im Gebiet und damit der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vorfluter und des Grundwas- sers. Die Ausnahmeklausel stellt aber klar, dass diese Festsetzung Schutzvorkeh- rungen insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht entgegen- stehen darf. Die Maßnahme wurde aus dem Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Um- feld“ in den Änderungsbebauungsplan übernommen.

5.11.2 Entwicklung artenreicher Magerwiesen (M1, M3)

In den mit **M1** gekennzeichneten Flächen entlang des Autobahndamms sind artenreiche, extensiv genutzte Magerwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen innerhalb der westlichen Teilflä- che von M1 sind zulässig.

⁷ L.A.U.B.-KL – Proj-Nr. 20/21: B-Plan Areal Steitzhof und Umfeld, 1. Änderung, Kaiserslautern, 2021.

Sofern im Zuge der Terrassierungs- und Leitungsverlegearbeiten ein Oberbodenabtrag auf den gekennzeichneten Flächen erfolgt, ist dieser nach Abschluss der Bautätigkeiten wieder anzudecken. Die Flächen sind anschließend einzuebnen, zu lockern und der Sukzession zu überlassen.

Flächen ohne vorausgegangenen Oberbodenabtrag werden ggf. geebnet und gelockert.

Die Begrünung erfolgt durch natürliche Sukzession. Zur Aushagerung sind die Bereiche in den ersten mindestens 5 Jahren zweimal jährlich unter Abtransport des Schnittgutes zu mähen. Mineralische oder organische Düngung ist unzulässig.

Auf den mit **M3** gekennzeichneten Streifen sind analog M1 artenreiche, extensiv genutzte Magerwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage und Unterhaltung eines 2-3 m breiten Weges sowie die Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen sind zulässig.

Begründung:

Die Maßnahmen M1 und M3 dienen der Kompensation der Bodenverluste durch Neuversiegelung sowie der teilweisen Wiederherstellung bzw. Optimierung von Tierlebensräumen (v.a. für Insekten, Feldlerche, Fledermäuse).

Die Maßnahmen wurden aus dem Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Analog der damaligen Bewertungs- und Bilanzierungsmethodik fließen die Flächen M1 mit dem Faktor 1,0 und die Flächen M3 mit dem Faktor 0,75 in die Ausgleichsbilanzierung ein.

Im Bereich der südöstlichen Teilfläche von M1 (Flurstücke 4840/19 und 4838/14) ist zusätzlich die Maßnahmen vA4 umzusetzen. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zur Entwicklung von Lebensräumen für die Mauereidechse. Die Umsetzung der Maßnahmen für die Mauereidechse kann als weitere Strukturanreicherung bewertet werden. Qualitative oder quantitative Reduzierungen der Ausgleichswirkung von M1 ergeben sich daraus nicht.

5.11.3 Entwicklung eines Randstreifens im Südwesten (M2)

Im Bereich der mit M2 gekennzeichneten Grünfläche im Südwesten sind auf insgesamt mindestens 40% der Länge der Fläche durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Abschnitten sind Sträucher und Bäume in mindestens 3 m Breite und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2,25 qm zu pflanzen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte von mindestens 10 m Länge gegliedert und auf maximal 30 m Länge unterbrochen werden. Die verbleibenden Flächen sind durch Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 9 zu begrünen und werden zur Offenhaltung alle 3 Jahre im Spätsommer (ab Mitte September) gemäht.

Begründung:

Die Maßnahmen M2 (1,70 ha) dient der Kompensation der Bodenverluste infolge von Neuversiegelung. Durch die Entwicklung dauerhafter Grün- und Gehölzflächen im Bereich ehemaliger Ackerflächen werden bodenverbessernde Effekte erreicht. Zudem

können in den Bereichen Habitatfunktionen für Reptilien, Insekten und Vögel (wieder) hergestellt werden.

Analog der Bewertungs- und Bilanzierungsmethodik fließen die Flächen M2 mit dem Faktor 1,0 in die Ausgleichsbilanzierung ein.

5.12 Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse)⁸

5.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Die Rodung von Wald und sonstigen Gehölzbeständen sowie die Räumung der Vegetationsdecke (einschließlich der lückig bewachsenen Schotterflächen an der K84) wird außerhalb der Brutperiode (Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt (V1).
- Der Abriss der Bestandsgebäude des Steitzhofes ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der sommerlichen Quartiernutzung von Fledermäusen zulässig (V2). Die Abrissarbeiten dürfen somit erst ab Ende Oktober (ca. ab 20.10. bis 28.02.) erfolgen.
- Fang und Umsiedlung der Mauereidechse (V3) - Zur Vermeidung einer bau- und anlagebedingten Gefährdung werden die im Gebiet ansässigen Exemplare der streng geschützten Mauereidechse abgefangen und in ein Ersatzhabitat (vgl. vA4) umgesiedelt.

Hinweis: Fang und Umsiedlung erfolgen im Zeitraum April bis August 2021. Hierzu liegt ein positiver Bescheid der unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Südpfalz vom 15.04.2021 vor (Az.: VIII/70-365-115). Mit dem Bescheid stellt die Fachbehörde fest, dass der Fang und die Umsiedlung dem Schutz der Mauereidechse dient und zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durchgeführt werden darf.

Begründung:

Die Maßnahmen V1 bis V3 sind Voraussetzung für die Beanspruchung der betroffenen Lebensraumstrukturen nach Maßgabe der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Sie dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des §42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot).

Zur Eindämmung von „Lichtsmog“ (V4) sollte das Maß der Beleuchtung im gesamten Gebiet auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Dies gilt insbesondere für ein nächtliches Anstrahlen von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Werbezwecken.

Im gesamten Gebiet sind zudem Lampen, die einen nach unten ausgerichteten, scharf abgegrenzten Lichtkegel erzeugen, zu verwenden, um Streulichteffekte zu vermeiden.

Begründung:

Fledermäuse reagieren äußerst empfindlich auf künstliche Lichtquellen. Die Maßnahme dient daher der Vermeidung und der Minderung von Auswirkungen auf die Fledermäuse

⁸ L.A.U.B.-KL – Proj-Nr. 20/21: B-Plan Areal Steitzhof und Umfeld, 1. Änderung, Kaiserslautern, 2021.

infolge der Beleuchtung des Plangebietes, wie z.B. Aufgabe bisheriger Flugrouten und Jagdgebiete.

Weiterführende Informationen zur Gestaltung von Außenbeleuchtungen sind in BfN (2019) und LNV (2021) zu finden.

5.12.2 Kompensatorisch wirkende Maßnahmen

Im Bereich von Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren und dauerhaft zu erhalten (A1).

Für die vom Gebäudeabriss betroffenen Brutpaare des Haussperlings und des Stars sind Nisthilfen (z.B. Sperlingsmehrfachquartiere mit insgesamt mind. 6 Bruträumen, 2 Nisthilfen für den Star) an Gebäuden im räumlichen Geltungsbereich aufzuhängen. Mit der Maßnahme wird der (langfristige) Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Im Bereich neuer Gebäude sind je Gebäude 2 Fledermausflachkästen für die Zwergfledermaus zu installieren und dauerhaft zu erhalten (A2).

Für das vom Gebäudeabriss betroffene Quartier der Zwergfledermaus sind 2 Fledermausflachkästen an neuen Gebäuden im räumlichen Geltungsbereich aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

Installation von Fledermauskästen im geplanten Waldrefugium. Weitere Erläuterungen hierzu sind unter Maßnahme E6 zu finden.

Begründung:

Die Nisthilfen für den Gebäudebrüter und die Fledermausflachkästen für die Zwergfledermaus dienen der Wiederherstellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten. Sie dienen der Kompensation durch Abriss und Umgestaltung beanspruchter Brut- und Quartierplätze.

5.13 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches⁹

5.13.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

vA1 Schaffung von Ersatzhabitaten für den Flußregenpfeifer

Für den Flußregenpfeifer wird ein Ersatzlebensraum hergestellt. Hierfür stehen Flächen am südlichen Ende der Start- und Landebahn im Flughafen Zweibrücken zur Verfügung. Die Flächenverfügbarkeit (Flurstück 1906 Gemarkung Mausbach) wird über eine Grunddienstbarkeit abgesichert.

⁹ L.A.U.B.-KL – Proj.-Nr. 20/21: B-Plan Areal Steitzhof und Umfeld, 1. Änderung, Kaiserslautern, 2021.

Zur Optimierung als Bruthabitat für den Flussregenpfeifer wird innerhalb des Flurstücks 1906 eine rd. 5.000 m² große vegetationsarme Fläche hergestellt durch Abschieben des Oberbodens und Auftrag von grobkörnigem Gesteinsmaterial (Schotter, Kies) oder Abschieben des Oberbodens und Schaffung einer Rohbodenfläche.

Ergänzend erfolgen folgende Einzelmaßnahmen:

- Anlage von 2 mind. 100 m² großen Kiesflächen (Korngröße 10-30 mm) innerhalb der 5.000 m². Die Kiesflächen werden mit leicht erhöhter Lage angelegt.
- Schaffung von mind. 3 kleinen Flachwasserstellen (flache Mulden/Fahrspuren, ggf. mit Auftrag von bindigem Bodenmaterial).
- Die im direkten Umfeld der 5.000 m² großen Habitatfläche vorhandenen Wiesen werden einmal im Jahr gemäht (Spätsommer).

Die Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen erfolgt zeitlich vorlaufend der Inanspruchnahme der aktuell vom Flußregenpfeifer besetzten Flächen an der K84 und muss vor Beginn der folgenden Brutperiode (ab 1. März) fertig gestellt sein.

Zur Erhaltung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist die Kiesfläche bis auf spärlichen Bewuchs durch krautige Pflanzen offen zu halten. Eine Vegetationsdeckung von <50% ist anzustreben. Bei zunehmender Vegetationsdeckung partieller/abschnittsweiser Abtrag und Neuauftrag von Kies

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen (Abmähen des Bewuchses) dürfen nur außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit stattfinden. Es ergibt sich somit ein möglicher Zeitraum für Pflegemaßnahmen von 1. September und 28. Februar.

Die Maßnahmen zur Kiesaufschüttung und zur Biotoppflege sind unmittelbar nach Umsetzung bzw. in der nächsten Brutperiode wirksam. Der Flussregenpfeifer ist als eine an Flussdynamik angepasste Art in der Lage, auch kurzfristig neu entstandene Biotope anzunehmen. Im Bereich des Flugplatzes Zweibrücken sind Vorkommen des Flußregenpfeifers seit vielen Jahren bekannt. Der Erfolg der Maßnahme, d.h. die Annahme des neuen Habitats durch die Art, ist daher als sehr wahrscheinlich anzunehmen.

Die Vorkommen am Flughafen und die Vorkommen im Areal Steitzhof bilden die lokale Population der Art in der Region. Mit der Maßnahme wird somit sichergestellt, dass für die Lokalpopulation die Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Der Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG wird unter Beachtung und Durchführung der Maßnahme nicht erfüllt.



Abbildung 3: Ersatzfläche Flußregenpfeifer am Flughafen Zweibrücken

vA2 Entwicklung von Magerwiesen und Altgrasstreifen

Bereich der im Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ (2009) verankerten externen Maßnahmen zur Entwicklung von Magerwiesen/Kalkmagerrasen im Naturschutzgebiet „Gödelsteiner Hang“ (Flurstücke Nr. 2077, 2077/2, 2079, 2080/1, 2081/2 und 2081/3 „Auf der Höhe“ bzw. „oben an der Scheelwiese, I. Ahnung“, Gemarkung Contwig) werden zusätzliche Maßnahmen zur Optimierung der Flächen für Vogelarten getroffen. Gemäß dem Bebauungsplan 2009 ist auf den Flächen nach Aufgabe der Ackernutzung eine extensiv Grünlandnutzung mit dem Entwicklungsziel Kalkmagerrasen vorgesehen. Zur Pflege/Bewirtschaftung ist eine einschürige Mahd im Juli mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Die Ackernutzung wurde bereits eingestellt und die Flächen zwischenzeitlich als Grünland entwickelt. Über die Mahd erfolgt die weitere Entwicklung der Fläche in Richtung Magerrasen. Zur weiteren Optimierung der Flächen für die Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Neuntöter) erfolgt eine Anpassung des Mahdregimes. Künftig bleiben jährlich 10% der Gesamtfläche von der Pflegemahd ausgenommen und als Altgrasstreifen stehen. Die Altgrasstreifen sollen eine Mindestbreite von 10 m und eine Mindestlänge von 50 m haben. Die Altgrasstreifen werden alternierend, d.h. an jährlich wechselnden Standorten innerhalb der Wiesenflächen angeordnet. Bei den ergänzenden Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, die zu einer Erhöhung der Siedlungsdichte und/oder einer Steigerung des Bruterfolgs für die Arten führen.

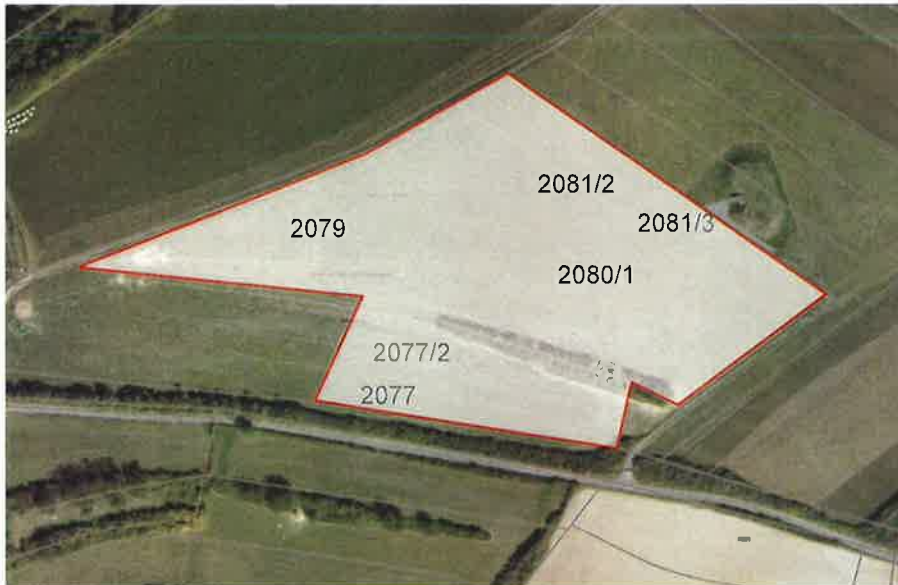


Abbildung 4: Ausgleichsfläche am Gödelsteiner Hang (vA2 und E1)

vA3 Lebensraumverbessernde Maßnahmen für Feldlerche im Bereich von Ackerflächen

Optimierung von Ackerflächen durch Anlage von Kraut- und Blühstreifen und Reduzierung der Bewirtschaftungsintensität durch Anbau mit doppeltem Reihenabstand (produktionsintegrierte Maßnahmen).

Für die Umsetzung der Maßnahmen stehen Ackerflächen nördlich, jenseits der K84 zur Verfügung. Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer und Bewirtschafter.

Die Umsetzung erfolgt im Bereich des Flurstücks 1918/1 und auf einer Teilfläche von 1918/2 in der Gemarkung Rimschweiler.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Anlage von Kraut- und Blühstreifen mit einer Mindestbreite von 9-10 m und einer Gesamtlänge von 600 m. Der Blühstreifen soll mit Abstand zu Gehölzbeständen und Straßen/Verkehrsflächen (mind. 20 m) angelegt werden.

Die Anlage der Kraut- und Blühstreifen erfolgt durch Ansaat einer mehrjährigen Kräutermischung für Blühstreifen/Feldraine und Säume auf Ackerflächen. Für die Einsaat ist zertifiziertes Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 09 (Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland) zu verwenden.

- Bewirtschaftung einer mind. 5,0 ha großen Teilfläche des Ackerschlags als Getreidefläche mit doppeltem Reihenabstand. Durch den doppelten Reihenabstand werden die Voraussetzungen für eine Brutansiedlung deutlich verbessert.

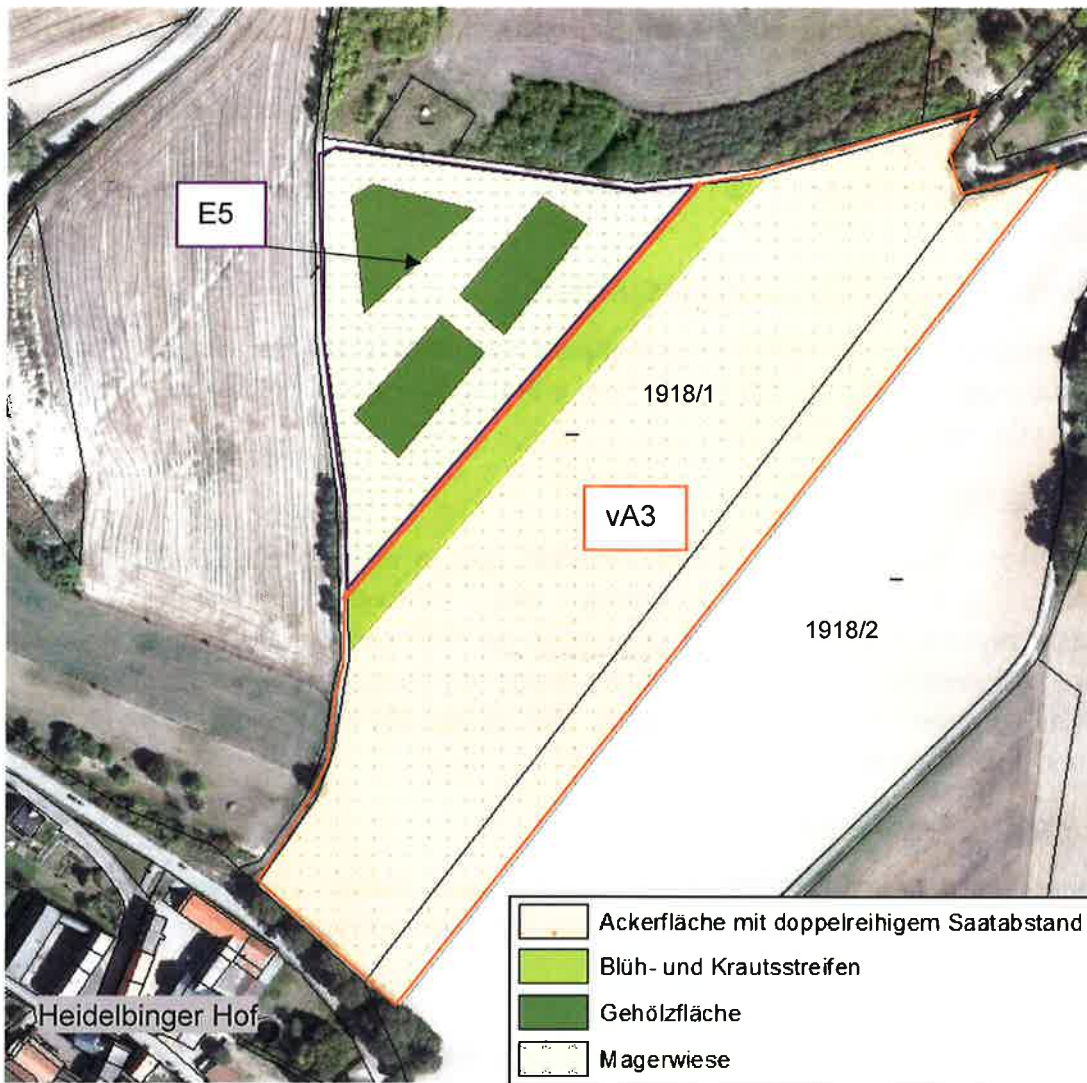


Abbildung 5: Ausgleichsfläche Feldlerche

vA4 Schaffung von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse

▪ Schaffung von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse

Für die Mauereidechse sind Ersatzlebensräume bereitzustellen. Hierfür steht das Flurstück 4840/19 und 4838/14 in der Gemarkung Contwig zur Verfügung. Das Flurstück ist bereits im Bebauungsplan 2009 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ausgewiesen. Die Fläche wird in die Änderungsplanung übernommen.

Als Ersatzhabitat sind folgende Einzelstrukturen herzustellen:

Winterquartier (8 Stück):

- Vorgesehene Fläche je Quartier (1x1 m) ca. 100 cm tief ausheben.
- Schroppen (56/x mm) als Kern mit Hohlräumen ca. 0,5 m über Niveau aufhäufen (ca. 45% des Volumens),
- Kleinere Steine am Rand einschütten (ca. 45% des Volumens).

- Überdeckung des Haufens auf der Nordwestseite mit Rohboden (Aushubmaterial) oder Sand (ca. 2% des Volumens).
- Schütten eines Sandkranzes ca. 30 cm breit und 10-20 cm tief (ca. 5% des Volumens) an den übrigen Seiten nach Angabe der Bauleitung anschütten.
- 5-6 St. Steine am höchsten Punkt des Haufens als Sonnensteine platzieren (ca. 3% des Volumens).

Sommerquartier (8 Stück) und Verbindungsflächen:

Als Sommerquartiere und Verbindungsflächen zwischen den Quartieren nach 1. werden Steinschüttungen (H/B/L: ca. 0,5 m x 0,75 m x 3-4 m) hergestellt. Verwendet wird Grobschotter in der Korngröße 56/x mm.

Rohbodenflächen

Im Bereich der Quartiere, der Zwischenflächen und in einem Pufferstreifen wird der Oberboden (0,10 m) zur Schaffung von Rohbodenstandorten abgeschoben/aufgenommen. Dieser wird dann randlich an der Steinschüttung wieder aufgebracht. Auf der Rohbodenflächen erfolgt eine dünne Ansaat mit Saatgut (Regiosaatgutmischung) zur Initiierung einer Vegetationsentwicklung. Ziel ist hier die Entwicklung einer lückigen, arten- und blütenreichen Vegetation.

Reisig-/Holzhaufen (24Stück)

Ergänzend werden locker geschichtete Haufen aus Reisig und Ästen/unsortiertes Stammholz angelegt. Bei Bedarf können weitere Elemente kurzfristig ergänzt werden.

Sonnenhabitate

Als zusätzliche Sonnen- und Kletterhabitate werden kleine, wenige Meter lange Aufschüttungen/Wälle mit südexponierten Böschungen aus nährstoffarmem Substrat hergestellt. Es ist vorgesehen, hierfür sandig, kiesig/schottriges Erdmaterial aus dem Gebiet zu verwenden. Die Wälle werden mit zertifiziertem Regiosaatgut für Ruderal-/Saumvegetation eingesät. Die Ansaat erfolgt mit einer geringen Saatmenge (1-2 g/m²), um einen lückigen Bestand zu erreichen.

Die Sonnenhabitate werden etwas abseits aber im räumlichen Zusammenhang mit den Winter- und Sommerquartieren angelegt. In die Flächen der Sonnenhabitate werden zudem Großsteingruppen (Korngröße 100 – 120 ccm) integriert.

Anpassung Mahdregime Restfläche

Ergänzend zur Anlage der Habitatelemente erfolgt eine Anpassung des Mahdregimes der Gesamtfläche dahingehend, dass künftig eine Streifenmahd durchgeführt wird. Das heißt, jährlich werden im Wechsel max. 50% der verbleibenden Wiesenfläche gemäht bzw. 50% bleiben ungemäht.

Reptilienschutzzaun

Im Norden, im Übergang zu den geplanten Bauflächen wird zur Vermeidung einer Rückwanderung ein Reptilienschutzzaun aufgestellt. Dieser bleibt bis zur Fertigstellung der Bebauung erhalten.

Die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate ist dauerhaft zu erhalten. Es ist eine regelmäßige Pflege (Freischneiden/Ausmähen der Habitatstrukturen, bei Bedarf Erneuerung von Rohboden- und Sandflächen sowie der Holz- und Reisighaufen, 2malige Pflegemahd der umgebenden Wiesen) sicher zu stellen. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes ist bis zum Abschluss aller Bautätigkeiten im Gebiet aufrechtzuerhalten.



Abbildung 6: Lage des Ersatzhabitates für die Mauereidechse (Flurstücke 4840/19 und 4838/14)

5.13.2 Ausgleichsmaßnahmen

5.13.2.1 Übernahme von Maßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ (2009)

Für das geplante Industriegebiet sind bereits externe Ausgleichsmaßnahmen in dem bestehenden Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ vorgesehen. Für das von der vorliegenden 1. Änderung betroffene Gebiet sind gemäß Bilanz im naturschutzfachlichen Beitrag zum Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ folgende Ausgleichsflächen in der Gemarkung Contwig und in der Gemarkung Petersberg relevant und werden in die vorliegende Änderungsplanung übernommen.

Eine Übersicht zur Lage der Flächen zeigt nachfolgende Abbildung:

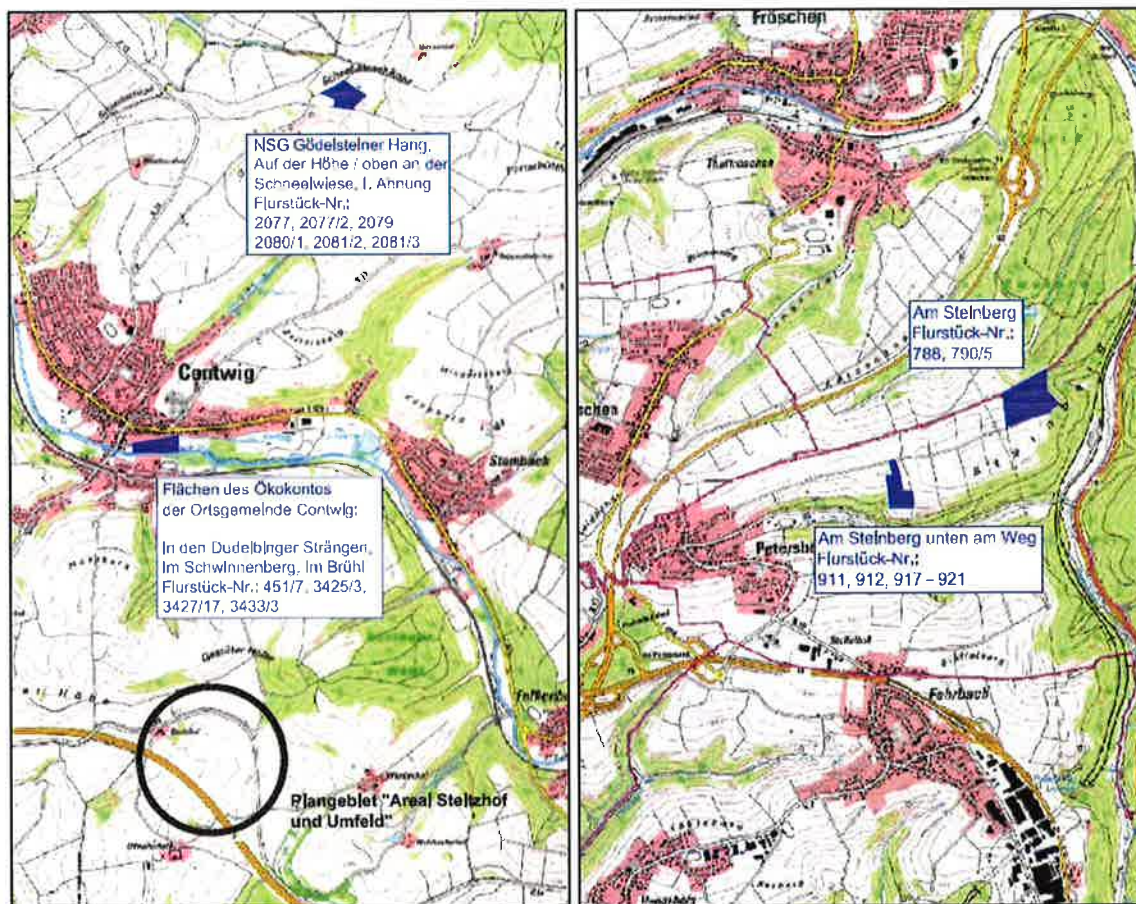


Abbildung 7: Übersicht – Lage der Ausgleichsflächen Gemarkung Petersberg

Gemarkung Contwig

E1 Flurstücke Nr. 2077, 2077/2, 2079, 2080/1, 2081/2 und 2081/3 „Auf der Höhe“ bzw. „oben an der Scheelwiese, I. Ahnung“, Gemarkung Contwig: Entwicklung von Magerwiese

Die Flächen liegen im Naturschutzgebiet Gödelsteiner Hang und werden nach Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung einmal im Jahr gemäht. Ziel ist die Entwicklung von Magerwiesen/Kalkmagerrasen. Das Entwicklungspotenzial ist aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten als hoch einzustufen.

Die benannten Flurstücke umfassen eine Gesamtfläche von rund 2,5 ha. Aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials und der günstigen Entwicklungsaussichten wurden die Flächen gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit einem Faktor von 1:2 in der Bilanzierung zum Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ angerechnet, sodass eine Kompensationswirkung von umgerechnet 5 ha gegeben ist. Dieser Ansatz wird analog in den Änderungsbebauungsplan übernommen.

Zur weiteren Aufwertung der Flächen und zur Verbesserung von Lebensraumbedingungen für vom Vorhaben betroffene Vogelarten werden weitere Maßnahmen im Bereich der Flurstücke durchgeführt. Es handelt sich dabei um die Maßnahmen **VA2**.

E2 Ökokonto der Gemeinde Contwig

Flurstücke Nr. 451/7 „Im Brühl“, 3425/3, 3427/17, 3433/3 „In den Dudelbinger Strängen / Im Schwinnenberg“, Gemarkung Contwig:

Rund 1,0 ha werden aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Contwig abgebucht. Es handelt sich dabei um gemeindeeigene Flächen in der Schwarzbachtaue in der Ortslage Contwig, die seit Sommer 2007 zur Offenhaltung der Talaue mit Rindern (schottische Hochlandrinder) extensiv beweidet werden.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Ökokontoflächen.

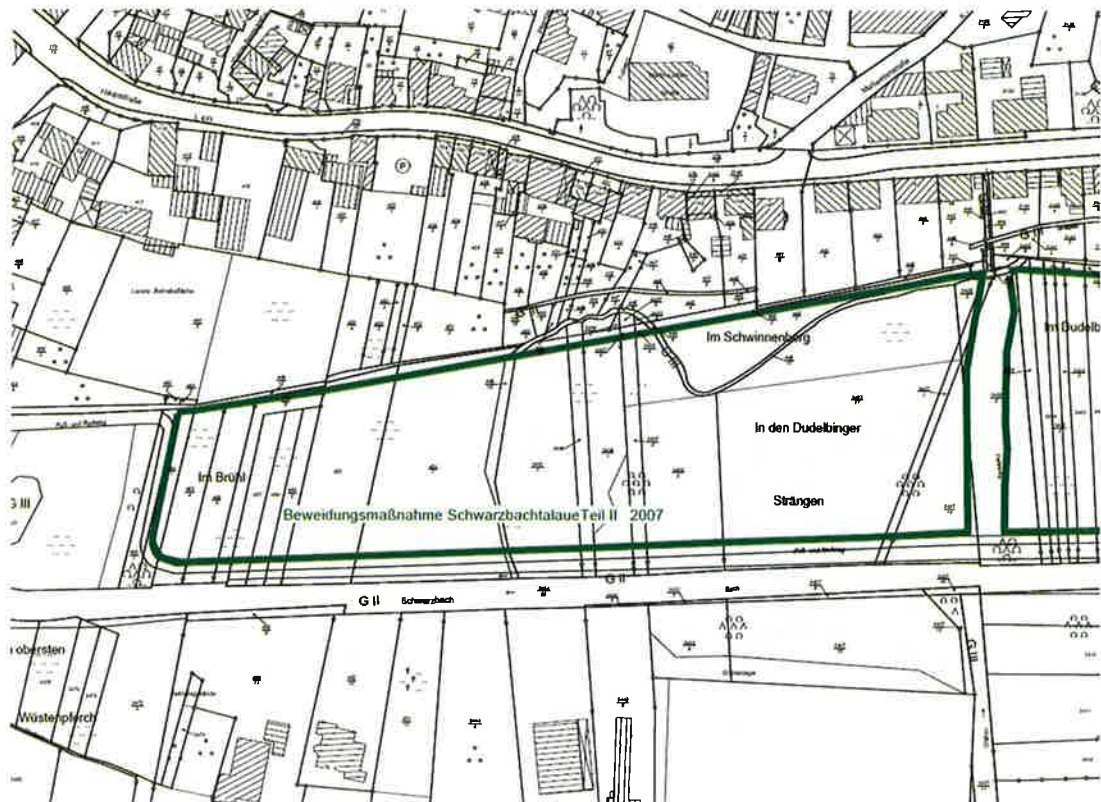


Abbildung 8: Übersichtslageplan der Ökokontoflächen der OG Contwig

Die Beweidungsmaßnahme umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,91 ha. Die nicht benötigten Teilflächen (0,91 ha) bleiben weiterhin im Ökokonto der Ortsgemeinde abgebucht. Die Verfügbarkeit der zuvor genannten Ausgleichsflächen wird über Pachtverträge, Dienstbarkeiten, Flächentausch oder Ankauf durch den Verfahrensträger sichergestellt werden. Die Verhandlungen mit den Flächeneigentümern werden durchgeführt.

Gemarkung Petersberg

E3 Flurstücke 911, 912, 917-921 „Am Steinberg unten am Weg“, Gemarkung Petersberg: Entwicklung von Waldrand, Gehölzinsel und Extensivgrünland

Die Flächen werden derzeit als Mähwiesen genutzt und grenzen an vorhandene Waldflächen. Die genannten Flurstücke umfassen eine Gesamtfläche von gerundet 2,68 ha.

Entlang der Waldränder wird ein ca. 15 m breiter Waldrand aus heimischen Sträuchern gemäß Artenliste B (1 Strauch/m²) gepflanzt. Dem Waldrand vorgelagert wird ein 5 m breiter Saumstreifen, der alle 2-3 Jahr gemäht wird. Im Zentrum des Flächenkomplexes erfolgt eine Initialbepflanzung mit 200 Bäumen (Vogelkirsche, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Rotbuche). Die nicht bepflanzten und nicht als Saum zu entwickelnden Flächen werden durch eine einschürige Mahd ab 15.06. offengehalten. Eine Düngung ist unzulässig.

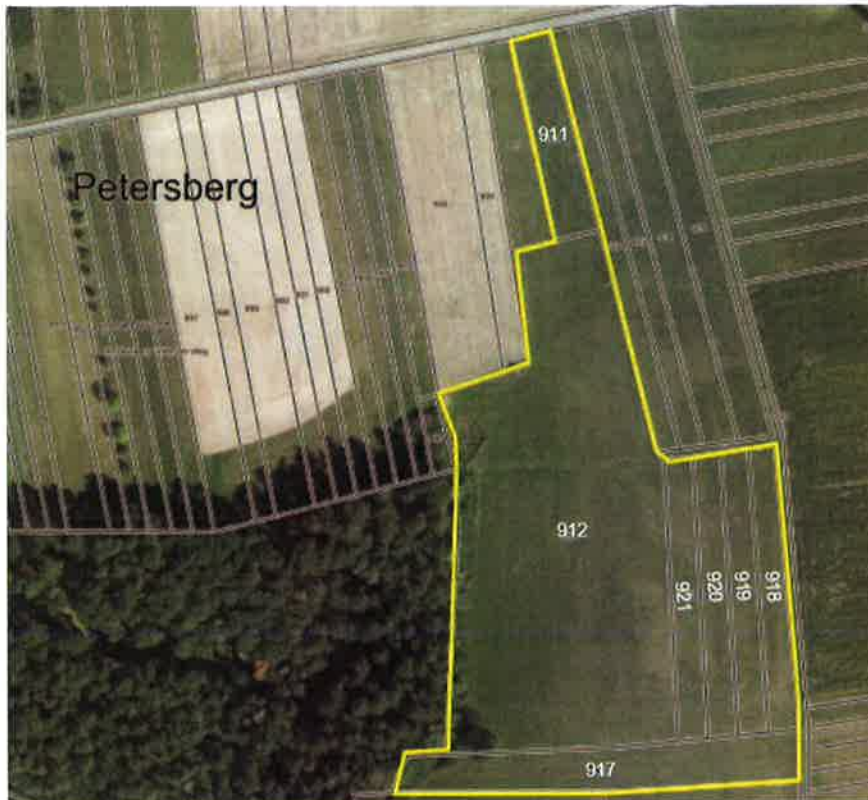


Abbildung 9: Ausgleichsfläche E2 – Flurstücke 911, 912, 917-921 „Am Steinberg unten am Weg“

E4 Flurstücke Nr. 788 und 790/5 „Am Steinberg“: Entwicklung von Gehölzflächen und Extensivgrünland

Im Bereich des Flächenkomplexes wurden Entwicklungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits umgesetzt. Es erfolgten großflächige Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen zur Waldrandgestaltung sowie zur Herstellung eines Feldgehölzes. Die nicht bepflanzten Anteile werden einmal pro Jahr gemäht genutzt. Eine Düngung findet nicht statt.

Der Flächenkomplex umfasst eine Gesamtfläche von 5,39 ha. Davon werden anteilig 1,40 ha in die Änderungsplanung übernommen. Die restliche 3,99 ha bleiben dem nicht von der Änderung betroffenen 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes 2009 zugeordnet.

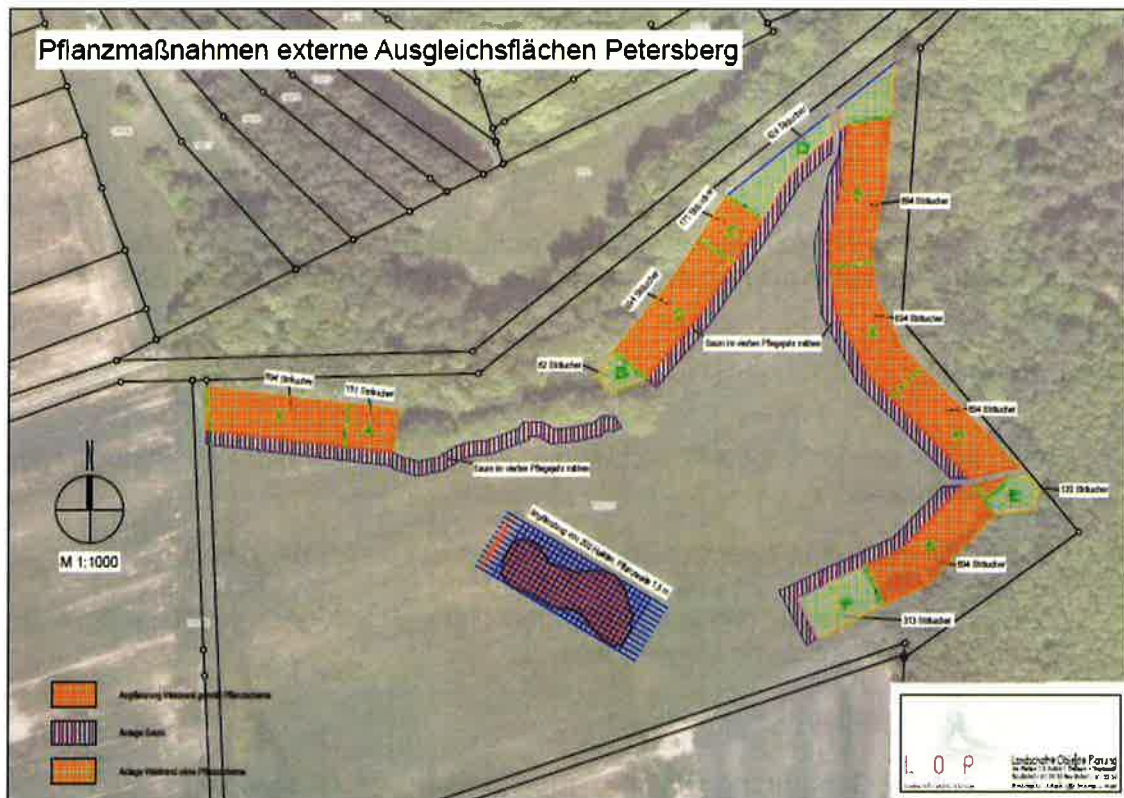


Abbildung 10: Auszug aus dem Pflanzplan Flurstück 788 und 790/5 „Am Steinberg“, Gemarkung Petersberg

Tabelle 2: Übersicht der externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ (2009), die in die Änderungsplanung übernommen werden.

Maßnahme	anrechenbare Fläche
Entwicklung Magerwiesen am Gödelsteiner Hang (E1), Gemarkung Contwig (Flurstücke Nr. 2077, 2077/2, 2079, 2080/1, 2081/2 und 2081/3 „Auf der Höhe“ bzw. „oben an der Scheelwiese, I. Ahnung“)	5,0 ha
Ökokonto Contwig (E2), Flurstücke Nr. 451/7 „Im Brühl“, 3425/3, 3427/17, 3433/3 „In den Dudelbinger Strängen / Im Schwinnenberg“	1,0 ha
Gehölzflächen und Extensivgrünland „Am Steinberg unten am Weg“ (E3), Gemarkung Petersberg (Flurstücke 911, 912, 917-921)	2,68 ha
Gehölzflächen und Extensivgrünland „Am Steinberg“ (E4), Gemarkung Petersberg (Flurstücke 788 und 790/5)	1,40 ha (anteilig von 5,39 ha)

5.13.2.2 Zusätzlich benötigte Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Offener Kompensationsbedarf

Schutzgut Boden

- 9.200 m² für den Wegfall ehemaliger Ausgleichsmaßnahmen/-flächen für das Schutzgut Boden durch Überplanung der ursprünglichen Ausgleichsflächen W1, W2, G1 und M1.

Schutzgut Biotope

- 15.400 m² für den Verlust Laubmischwald (ehemalige Grünflächen W1 (Faktor 1:1,5) und teilweise W2)
- 1.900 m² für den Wegfall der Grünfläche G1 (Verlust eines Gehölzstreifens)
- 2.000 m² für die Überplanung und Flächenreduzierung im Bereich der ehemaligen Grünfläche M1 (Verlust von Magerwiese)

Zusätzliche Ausgleichsflächen

E5 Flurstück 1918/1, Gemarkung Rimschweiler: Anlage von Gehölzinseln und Magerwiese

Im Bereich des Flurstücks 1918/1 werden 3 Gehölzflächen zu je 1.900 m² aus heimischen Bäumen und Sträuchern gem. beigefügter Pflanzenliste A und B angepflanzt und dauerhaft erhalten.

Weitere 1,23 ha im Umfeld der Gehölzflächen sind durch Einsaat zu begrünen. Für die Einsaat ist zertifiziertes Regioaatgut des Ursprungsgebietes 9 (UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) für magere Wiesen basischer Standorte zu verwenden.

Auf rund 3.000 m² ist anstelle der Einsaat von Saatgut eine Impfung mit Heumulch oder Mähgut von orchideenreichen Magerwiesen aus der Umgebung durchzuführen.

Zur dauerhaften Offenhaltung werden die Wiesenareale in den ersten 5 Jahren 2mal pro Jahr gemäht, mit einem ersten Schnitt ab dem 15.06. und dem zweiten Schnitt mind. 6 Wochen später, spätestens aber im September. Eine Düngung ist unzulässig. Das Mähgut ist bei jedem Mähdurchgang zu entfernen.

Begründung:

Mit der Aufgabe der Ackernutzung und der Entwicklung von Gehölzflächen und extensiv genutztem Magergrünland werden die Flächen ökologisch aufgewertet. Gleichzeitig entstehen durch den Wegfall von Bodenbearbeitung und Düngung bodenverbessernde Effekte, sodass hier der Wegfall der ehemaligen Kompensationsflächen ersetzt werden kann. Die Maßnahme ist zudem geeignet, die Inanspruchnahme von Magerwiese im Bereich der ehemaligen Grün- und Ausgleichsfläche M1 und die Inanspruchnahme von Waldflächen zumindest teilweise zu kompensieren.

Von der Impfung mit Heumulch/Mähgut von orchideenreichen Magerwiesen aus der Umgebung werden darüber hinaus neue Orchideenstandort geschaffen. Die standörtlichen Voraussetzungen hierfür sind durch die Lage im Muschelkalk sehr günstig. Von Magerwiesen und Gehölzflächen profitieren zudem die ortsansässige Brutvogelarten wie Feldlerche, Schwarzkehlchen und Neuntöter.

Die Flurstücke sind im Eigentum des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken.

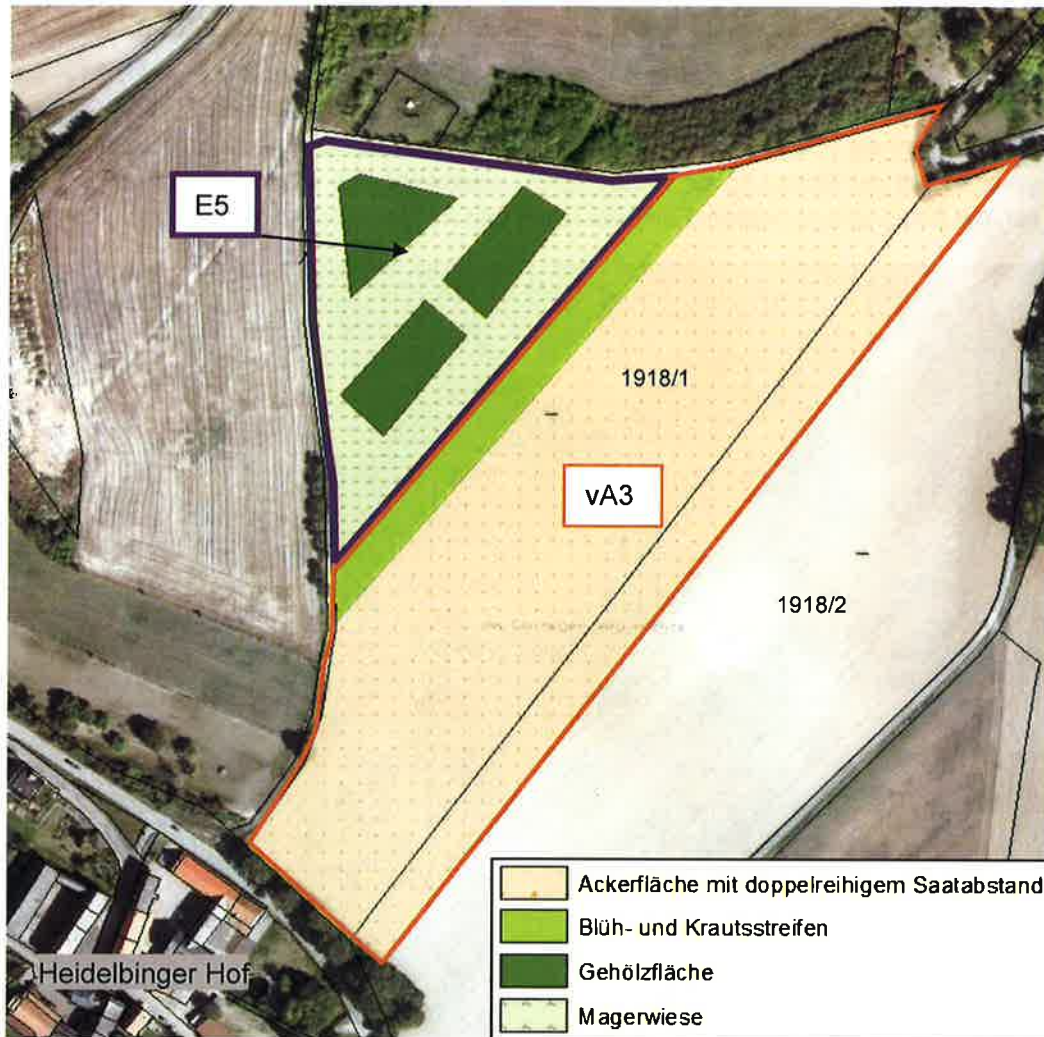


Abbildung 11: Ausgleichsmaßnahme E 5, Flurstück 1918/1

E6 Flurstücke Nr. 4331/6 „Im vorderen Gestütt“/Gestütter Höhe, Gemarkung Contwig: Sicherung von Orchideenbuchenwald

Zur vollständigen Kompensation der durch die Änderungsplanung verursachten Waldverluste wird auf ein Waldrefugium der Ortsgemeinde Contwig zurückgegriffen. Das Waldrefugium befindet sich auf dem Flurstück 4331/6 im Bereich Gestütter Höhe und ist insgesamt 2,0 ha groß. Davon werden 0,50 ha dem Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld, 1. Änderung“ zugeordnet. Diese umfasst Bereiche mit Orchideen-Buchenwald. Das gesamte Waldrefugium wird aus der forstlichen Nutzung genommen und sich selbst überlassen. Ergänzend werden innerhalb der dem Bebauungsplan zugeordneten Teilflä-

che Fledermausersatzkästen als Ausgleich für (potenzielle) Baumhöhlenquartiere im zu rodenden Waldbestand installiert: 3 Fledermaushöhlenkästen und 3 Fledermausflachkästen. Das Flurstück 4331/6 ist im Eigentum der Ortsgemeinde Contwig. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde und dem Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken.

Begründung

Bei dem für die Ausweisung eines Waldrefugium ausgewählte Bereich handelt es sich um einen Orchideenbuchenwald (LRT 9150) in einem guten Erhaltungszustand (B). Mit dem weißen Waldvögelein (*Cephalanthera damasonium*) kommt die namensgebende Kennart des Waldtyps vor. Als weitere typische Begleitarten sind Vogelnestwurz (*Neottia nidus-avis*), Großes Zweiblatt (*Listera ovata*) und Sanikel (*Sanicula europaea*) vertreten. Damit ist Bestand hervorragend als Ersatz für den Wald am Steitzhof (mit Vorkommen vom Großen Zweiblatt) geeignet. Mit der Sicherung als Waldrefugium unterbleibt eine waldbauliche Nutzung, sodass sich der Bestand ohne weitere Einflüsse reifen und weiterentwickeln kann.



Abbildung 12: Waldrefugium der OG Contwig im Bereich Flurstück 4331/6

E7 Aufforstung von Laubmischwald

Auf dem Flurstück 4246 in der Gemarkung Contwig wird eine Teilfläche von rd. 1,0 ha mit einem standortgerechten und klimaresilientem Laubmischwald aufgeforstet. Entwicklungsziel ist ein Mischwald mit der Eiche als führende Baumart. Neben der gezielten Pflanzung von klimagerechten Laubbaumarten wird auch die Selbstansiedlung von Laubhölzern zugelassen. Nadelgehölze sind nicht vorgesehen. Die Aufforstung und fachgerechte Waldpflege werden vom Forstamt übernommen. Die Flächen sind im Eigentum der Ortsgemeinde Contwig. Zur rechtlichen Sicherung der Aufforstung erfolgt eine vertragliche Vereinbarung zwischen Eigentümer, Träger der Planungshoheit und Forstamt.



Abbildung 13: Lage der geplanten Aufforstung Flurstück 4246, Gemarkung Contwig

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften (§88 Abs.1 LBauO)

6.1 Dachformen und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich u.a. auf die Gestaltung der Dächer (Flachdächer und flach geneigte Dächer). Mit den erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden die gestalterischen Aspekte der Planungen in der Art geregelt, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Durch die örtlichen Bauvorschriften werden die nutzungsspezifischen Anforderungen an eine qualitative Architektur und Vorhabengestaltung manifestiert, während die Umsetzungsfähigkeit der Planungen gesichert bleibt.

6.2 Einfriedungen

Die festgelegten Einfriedungen spiegelt die Erfordernisse der nutzungsspezifischen Planungen wider. Die Umsetzungsfähigkeit der Planungen bleibt gesichert. Ungewünschte Ausführungen der Einfriedungen werden ausgeschlossen (Einfriedungen mit Stacheldraht).

6.3 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich. Allerdings sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe solcher Werbeanlagen darf eine Höhe von 358,5 m ü. NN nicht überschreiten.

Zudem ist zur Vermeidung von unangemessen ablenkender Werbung, zur Errichtung von Werbeanlagen, die von der K 84 und BAB 8 aus sichtbar sind, die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen.

7 Hinweise und Kennzeichnungen

Die Hinweise und Kennzeichnungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Daneben werden Anregungen aus der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans umgesetzt.

7.1 Meldepflicht für Bodendenkmäler

Mit Schreiben vom 11.02.2009 weist die „Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz“ auf das Vorhandensein von Hügelgräbern aus vorchristlicher Zeit hin.

Nach derzeitig aktuellen Erkenntnissen und neuesten Untersuchungen handelt es sich bei allen mutmaßlichen Standorten um alte Bunkeranlagen, über deren Behandlung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden entschieden werden muss. Weitere denkmalgeschützte Objekte im Erschließungsgebiet sind nicht bekannt, können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Hinweise geben die hierzu einschlägigen Regelungen und Erfordernisse des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes wieder. Sie wurden aufgrund der Anregungen des zu-

ständigen Landesamtes für Denkmalpflege im Aufstellungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Kabel- und Freileitungen

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich derzeit eine 20-KV-Kabelleitung der Pfalzwerke AG sowie eine 0,4-kV-Freileitung, Hausanschlussleitungen und Straßenbeleuchtungsanlagen der Pfalzwerke AG.

Die vorhandene oberirdische Freileitung wird im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planungen unterirdisch verlegt.

Darüber hinaus befindet sich eine Gasleitung der Stadtwerke Zweibrücken sowie Telekommunikationsleitungen (Leerrohre teilw. belegt mit Glasfaserleitungen) im Plangebiet. Von der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land wurden Wasserversorgungsleitungen und weitere Leerrohre im Plangebiet umgesetzt. Seitens der Firmen Prokon und EOS Windenergie GmbH & Co. KG wurden Leitungen der Windkraft im Plangebiet umgesetzt. Für die bestehenden und neu zu verlegenden Leitungen sind entsprechende Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die für die weitere Versorgung des Plangebiets notwendigen Versorgungsleitungen werden im Plangebiet weiter berücksichtigt, sodass die Erschließung gesichert ist. Die detaillierte Planung der Versorgungsleitungen muss im Rahmen der dem Bebauungsplan-Verfahren nachgelagerten Planungsprozess abschließend geprüft und detailliert werden.

7.3 Sichtdreiecke Annäherungssicht K 84

An den Einmündungen aus dem Industriegebiet in die Kreisstraße K 84 sind die Sichtverhältnisse für die Annäherungssicht in Form von Sichtdreiecken in der Planzeichnung beinhaltet.

7.4 Bauschutzbereich

Da sich das Bauvorhaben im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Verkehrslandesplatzes Zweibrücken befindet, bedürfen Bebauungspläne und Baumschienen, die von den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes betroffen sind, der luftrechtlichen Zustimmung der Luftfahrtbehörde des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM); Referat Luftverkehr; Gebäude 890; 55483 Hahn-Flughafen.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Die Bauverbotszonen entlang der BAB 8 beziehungsweise der K 84 werden gemäß § 22 Abs. 1 FStrG beziehungsweise § 9 Abs. 1 LStrG im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso die Baubeschränkungszone.

Entlang der K 84/SWP ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/§ 22 LStrG (15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 84/SWP) einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Grundsätzlich kann Abgrabungen und Stützbauwerken mit Rückverankerung in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone nach den §§ 22 Abs. 1 Nr. 1 und 23 Abs. 1 LStrG zugestimmt werden. Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone

dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde verlegt werden.

Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Unter wesentlichen Belangen und Auswirkungen der 1. Änderung sind insbesondere die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu verstehen.

Für das Verfahren der 1. Änderung wird eine Umweltprüfung mit „beschränktem“ Detaillierungsgrad durchgeführt.

9.1 Auswirkungen auf den Verkehr¹⁰

Verkehrsanalyse

Die Auswirkungen des Vorhaben auf den Verkehr und insbesondere auf die beiden Einmündungen der K 84 wurden durch das Büro PGT GmbH untersucht.

Neuverkehrsaufkommen

Für das Gebiet ist geplant, dass die Nutzung des gesamten Areals durch einen Großkunden stattfindet:

Unter Berücksichtigung von Besucher- und sonstigen Fahrten wird von diesem je Richtung an Spitzentagen ein Verkehrsaufkommen in der Summe von rund 1.100 Kfz / 24 h erzeugt. Als bemessungsrelevante Spitzenstunde für den Großkunden ist die nachmittägliche Spitzenstunde anzunehmen.

Für das Vorhaben „Areal Steitzhof“ selbst wurde der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Anbindepunkte an die K 84 erbracht.

Beurteilung der Verkehrsqualität an den geplanten Anbindungen

Für die geplanten Entwicklungen sind verschiedene Anbindungen vorgesehen.

Beide geplanten Anbindungen werden mit einem separaten Linksabbieger von der Kreisstraße kommend ausgeführt (analog zur bereits vorhandenen Zufahrt in das Gelände).

Die geplanten Anbindungen sind ausreichend leistungsfähig und erreichen mindestens eine gute Qualitätsstufe.

¹⁰ PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Verkehrliche Beurteilung Logistikansiedlung in Contwig, Hannover, 2021.

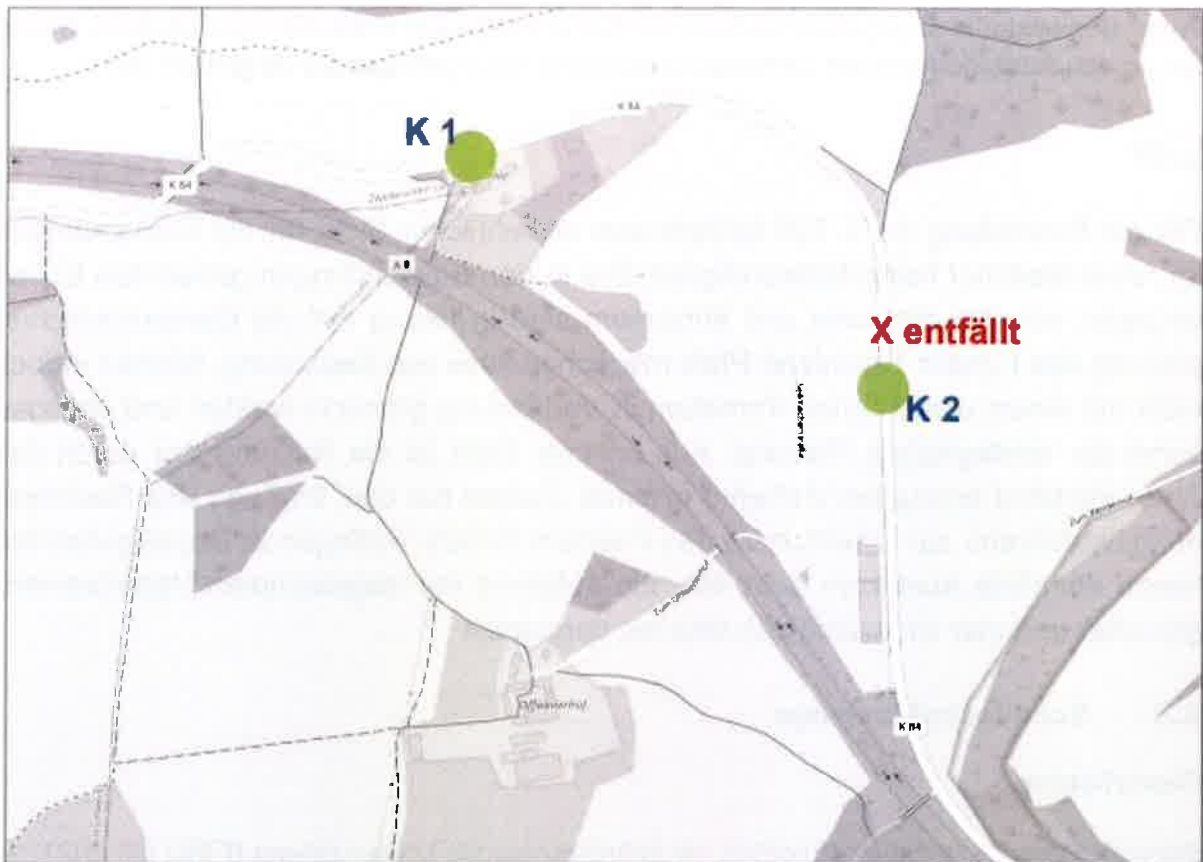


Abbildung 14: Lage und QSV-Stufen der (geplanten) Anbindungen je Szenario

Tabelle 3: Qualität des Verkehrsablaufs an den geplanten Anbindungen

Anbindungen	QSV-Stufe in der Bemessungsstunde
K 1	B
K 2	B

Anschlussstelle Contwig

Der über den Tag verteilt auftretende Lkw-Verkehr ist für die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten wenig relevant, da es sich, runtergebrochen auf die relevanten Stundenfenster, nur um wenige Fahrzeuge handelt. Die Beschäftigtenverkehre, die den Standort aus Richtung Westen anfahren, werden über die Anschlussstelle Contwig, deren Anbindungen insbesondere zu den Spitzenzeiten der Einkaufsverkehre als potentiell kritisch anzusehen sind, das Areal Steitzhof anfahren. In der Begleitstudie zum Raumordnungsverfahren im Zuge der geplanten Erweiterung des Fashion Outlets ist in einer umfangreichen Untersuchung die prognostizierte Verkehrssituation, unter Berücksichtigung der Erweiterungen des Gewerbe-parks Flughafen Zweibrücken, des Fashion Outlets und des Gewerbegebietes Steitzhof untersucht worden. Hier zeigt sich, dass die Verkehrsmengen tatsächlich niedriger sind als die

in der Begleitstudie angegeben, sodass der Anteil infolge der Entwicklungen im Areal Steitzhof an den Auswirkungen der Gesamtsituation eher noch geringer als dargestellt ist.

L 700

Für die Beurteilung der L 700 besteht aus verkehrlicher Sicht für die Entwicklungen im Areal Steitzhof keine Notwendigkeit. Die in den Einwendungen genannten Erweiterungen von Kriechspuren und ähnlichem sind in Bezug auf die Gesamtverkehrsplanung des Landes Rheinland-Pfalz möglicherweise von Bedeutung, können jedoch nicht mit einem ursächlichen Vorhaben in Verbindung gebracht werden und obliegen somit der strategischen Planung. Aus unserer Sicht ist die Nutzung des durch das Areal Steitzhof erzeugten Verkehrs minimal. Zudem hat das, im Zuge des Raumordnungsverfahrens zur Erweiterung des Fashion Outlets vorliegende Begleitgutachten hierzu ebenfalls Aussagen getroffen, die aufgrund der angenommen Verkehrsmengen eher geringer einzuschätzen sind als dargestellt

9.2 Schallschutzbelange

Gewerbelärm

Bezüglich des Gewerbelärms kommt die schalltechnische Untersuchung (FIRU Gfl 2021) zu folgendem Beurteilungsergebnis:

Unter Berücksichtigung von geometrischer Ausbreitungsdämpfung, Luftabsorption und Bodendämpfung gemäß DIN ISO9613-2 werden für den nächstgelegenen Immissionsort IO08 Offweilerhof südlich der Autobahn Gewerbelärmbeurteilungspegel von 49 dB(A) berechnet. Der maßgebliche Immissionsrichtwert Nacht von 45 dB(A) wird um 4 dB(A) überschritten. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

In Richtung des Immissionsorts IO08 Offweilerhof ergeben sich durch die schallabschirmende Wirkung der Aufschüttung, auf der die Autobahn verläuft, Pegelminderungen.

Insgesamt wird festgestellt, dass aufgrund der Abstände zu den geplanten Industriegebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung bei einer Schallausbreitungsberechnung, die alle unter Punkt 7.1 bis 7.3 der DIN ISO9613-2 angegebenen Dämpfungen (geometrische Ausbreitungsdämpfung, Luftabsorption, Bodendämpfung) und zusätzlich die schallabschirmende Wirkung der Aufschüttung, auf der die Autobahn verläuft, auch bei der Festsetzung von uneingeschränkten Industriegebieten nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist.

Verkehrslärm

Bezüglich des Verkehrslärms kommt die schalltechnische Untersuchung (FIRU Gfl 2021) zu folgendem Beurteilungsergebnis:

Durch das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der K84 und auf der Autobahn A8 ist an den nächstgelegenen Gebäuden mit stöempfindlichen Nutzungen mit Verkehrslärmpegelerhöhungen von maximal 1 dB(A) am Tag und um deutlich weniger als 1 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Überschreitungen der Immissionswerte von 70 dB(A) am Tag

und 60 dB(A) in der Nacht können an allen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der untersuchten Straßenabschnitte ausgeschlossen werden. In Anlehnung an die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung sind durch die Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen als nicht wesentlich zu beurteilen.

Ergänzend zu den im Bericht P21-027/B3 dokumentierten Ausbreitungsberechnungen ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch Topographie wurden Ausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Topographie – insbesondere durch den bestehenden Autobahndamm – durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Schallabschirmung durch die bestehende Topographie werden bei uneingeschränktem Betrieb der in den festgesetzten Industriegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen für den Immissionsort Offweilerhof Gewerbelärmbeurteilungspegel von 45,5 dB(A) prognostiziert.

Die zulässigen Gewerbelärmemissionen durch das südöstlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Gewerbegebiet sind durch die festgesetzte Geräuschkontingentierung im bestehenden Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ von 2009 deutlich eingeschränkt. Nach dieser weiterhin gültigen Geräuschkontingentierung beträgt der zulässige Immissionsanteil der bestehenden Gewerbegebietsfläche am Immissionsort Offweilerhof rund 34 dB(A). Auch unter Berücksichtigung dieses zulässigen Immissionsanteils wäre am Immissionsort Offweilerhof nur eine sehr geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 45 dB(A) für Mischgebiete in der Nacht um weniger als 1 dB(A) zu erwarten. Damit ist die zulässige Betriebstätigkeit in den geplanten Industriegebietsteilflächen unter schalltechnischen Gesichtspunkten nicht relevant eingeschränkt. Es kann von einer unter schalltechnischen Gesichtspunkten weitestgehend uneingeschränkten Ausnutzbarkeit der geplanten Industriegebiete ausgegangen werden. Aufgrund der einzuhaltenden Regelungen der TA Lärm kann es faktisch nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts kommen, da jeder in den Industriegebietsteilflächen neu geplante Betrieb im Genehmigungsverfahren nachzuweisen hat, dass er im Zusammenwirken mit der Gewerbelärmvorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten einhält.

9.3 Umweltprüfung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und des Ausgleichs keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind und die Eingriffe kompensiert werden können. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

10 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan "**Areal Steitzhof und Umfeld**", 1. Änderung wurden im Einzelnen folgende ca. Flächengrößen ermittelt und der Fassung des Bebauungsplanes von 2009 gegenübergestellt:

Tabelle 4

Flächen (in ha)	Alt (Stand Satzung 2009) Neu (Stand E 15.09.2021)	
Industriegebiet	14,1	18,2
Gewerbegebiet	10,5	-
Öffentliches Grün	4,4	3,6
Fläche für die Landwirtschaft	2	-
Versorgungsfläche	0,9	1
Verkehrsflächen	9,9	1,3
Verkehrsflächen bes. Zw.	0,5	0,5
Geltungsbereich	42,3	24,6

Zweibrücken, den 21. April 2022

Dr. Marold Wosnitza, Verbandsvorsteher

Dr. Marold Wosnitza
Verbandsvorsteher

Zweckverband
Entwicklungsgebiet
Flugplatz Zweibrücken