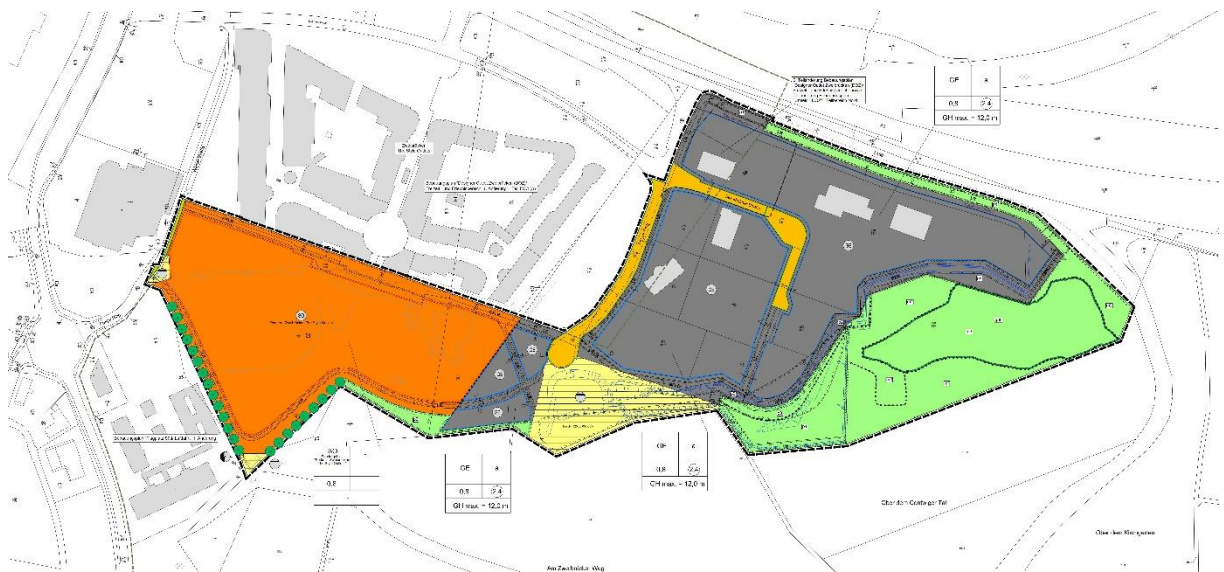




# Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" 1. Änderung

## Textliche Festsetzungen



Satzungsexemplar

September 2017



### Auftraggeber

Zweckverband Entwicklungsgebiet  
Flugplatz Zweibrücken  
Schillerstraße 4-6  
66482 Zweibrücken

Zweibrücken,

den

---

(Stempel, Unterschrift)

### Bearbeiter

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2017

---

(Stempel, Unterschrift)

### Beschluss:

Bestätigung Vorentwurf: 15.02.2017  
Bestätigung Entwurf: 24.05.2017  
Satzungsbeschluss: 18.09.2017

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Verbandsversammlung des ZEF hat in der 106. Sitzung am 03.05.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich gemäß § 9 Verbandsordnung des Zweckverbandes in den Tageszeitungen "Pfälzischer Merkur", "Die Rheinpfalz", Ausgaben Zweibrücken und Pirmasens und in der "Pirmasenser Zeitung" jeweils am 27.02.2017 veröffentlicht.

### 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich gemäß § 9 Verbandsordnung des Zweckverbandes in den Tageszeitungen "Pfälzischer Merkur", "Die Rheinpfalz", Ausgaben Zweibrücken und Pirmasens und in der "Pirmasenser Zeitung" jeweils am 27.02.2017 veröffentlicht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes vom 07.03.2017 bis 10.04.2017.

### 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgt mit Schreiben vom 23.02.2017. Sie wurden aufgefordert, bis 10.04.2017 zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. Sie wurden außerdem zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

### 5. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der 109. Verbandsversammlung am 24.05.2017 geprüft.

### 6. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Flugplatz Zweibrücken hat in ihrer 109. Verbandsversammlung am 24.05.2017 den Entwurf mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Auslegung wurde am 12.06.2017 unter Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, ortsüblich bekannt gemacht. Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Stand vom Mai 2017 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 19.06.2017 bis 24.07.2017.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 14.06.2017. Sie wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes (Stand: Mai 2017) zur Abgabe einer Stellungnahme bis 24.07.2017 aufgefordert.

8. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden in ihrer 110. Verbandsversammlung am 18.09.2017 geprüft.

9. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in ihrer 110. Verbandsversammlung am 18.09.2017 den Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 beigefügt.

10. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verbandsvorschriften beachtet wurden.

Zweibrücken, den .....

(Siegelabdruck)  
Landrätin Susanne Ganster

## 11. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der Versammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und beigefügter Begründung, wurden ortsüblich in den Tageszeitungen "Pfälzischer Merkur", "Die Rheinpfalz", Ausgaben Zweibrücken und Pirmasens und in der "Pirmasenser Zeitung" jeweils am ..... veröffentlicht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, der Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 1 BauGB und weiter gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf die Bestimmung über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB sowie insbesondere auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 ZwVG hingewiesen worden, wonach Verletzungen bestimmter Verfahrens oder Formvorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber dem Zweckverband geltend gemacht werden.

Zweibrücken, den .....

(Siegelabdruck)

Landrätin Susanne Ganster

## 12. Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Seitens des Vermessungs- und Katasteramtes Pirmasens, Außenstelle Zweibrücken, wurde mit Datum vom 10.10.2017 bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Zweibrücken, den .....

(Siegelabdruck)

Landrätin Susanne Ganster

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (wie z. B. nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Zweibrücker Liste) und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.3 Als Ausnahmen können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (die sich der bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"-Unterhaltung widmen, wie z. B. Diskotheken und Tanzlokale jeglicher Art)

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Zweibrücker Liste (Anhang 1) sowie Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

#### 1.2 Sonstiges Sondergebiet "Parken - Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ) "

(§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet "Parken - Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" dient der Festsetzung von privaten Parkplatzflächen, die dem Design Outlet Zweibrücken zugeordnet sind.

1.1.2 Zulässig sind:

Parkplätze, Anlagen für Zugangskontrollen/Sicherheitskontrollen, Einfriedungen und Zufahrten

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Für das Sondergebiet SO "Parken - Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl festgesetzt.

### 2.1 Grundfläche

(§ 16, § 17 BauNVO)

Für das Sondergebiet "Parken - Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl mit maximal 0,8 festgesetzt.

### 2.2 Geschossfläche

(§ 16, § 17 BauNVO)

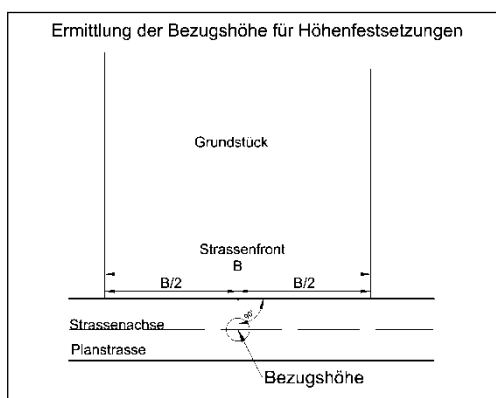
Für das Gewerbegebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,4 festgesetzt.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

Für das Gewerbegebiet wird die Höhe baulicher Anlagen auf bis zu 12 m festgesetzt.



Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist immer die Straßenachse im Endausbauzustand der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Stockholmer Ring, Prager Ring), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze). Die Bezugshöhe gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

### 3. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer offenen Bauweise unterliegen die Baukörper jedoch keiner Baulängenbegrenzung auf 50 m und dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

### 4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen in Gewerbegebieten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ebenso sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Weiterleitung des auf den anliegenden Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers bleibt hiervon unberührt.

Die Geh- und Fahrrechte sind zu beachten.

### 5. **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt. Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### 6. **Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es sind Versorgungsflächen für die Stromversorgung entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

### 7. **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist durch Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt.



## 8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFLR: Im Sondergebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (Pfalzwerke Netz AG (Strom), Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land (Wasser und Abwasser) sowie Stadtwerke Zweibrücken (Gas) und der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH (Telekommunikation)) festgesetzt. Des Weiteren sind bestehende unterirdische Leitungstrassen (Strom-, Abwasser- und Wasserleitungen, Gasleitungen und Telekommunikationsleitungen) zu sichern, ein Überbauen (mit Hochbauten/Gebäuden) sowie eine unmittelbare Überpflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zugelassen. Ein Zugang durch die Leitungsträger ist zu gewähren.

LR: Im Sondergebiet und den Gewerbegebieten wird ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Des Weiteren sind bestehende unterirdische Leitungstrassen (Strom-, Abwasser- und Wasserleitungen sowie Telekommunikationsleitungen) zu sichern, ein Überbauen (mit Hochbauten/Gebäude) sowie eine unmittelbare Überpflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zugelassen. Ein Zugang durch die Leitungsträger ist zu gewähren.

GF: In den Gewerbegebieten wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land festgesetzt. Die Funktionstüchtigkeit der Entwässerungsmulden sowie die Zugänglichkeit für Pflegemaßnahmen sind zu gewährleisten. Ein Überbauen mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Hinweis: Die Leitungen sind im beigefügten Leitungsplan zu entnehmen.

## 9. Maßnahmen (grünordnerische Festsetzungen)

### 9.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb des Plangebietes werden sonstige öffentliche Grünflächen in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a und b BauGB) festgesetzt.

In Teilbereichen ist gemäß der Planzeichnung die Herstellung und Unterhaltung von Entwässerungsmulden zulässig.

## 9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 9.2.1 Maßnahmen zur allgemeinen Durchgrünung innerhalb des Sondergebietes und des Gewerbegebietes

Innerhalb der als Sondergebiet und als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücke von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.

### 9.2.2 Maßnahmen zur allgemeinen Durchgrünung von Stellplätzen

Pro angefangene sechs Stellplätze ist jeweils ein hochstämmiger, standortgerechter, großkroniger Laubbaum in mindestens 3 x v. Qualität gemäß der beiliegenden Liste neu zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> in der Regel unverriegelt zu lassen und zu begrünen.

### 9.2.3 Pflanzfestsetzungen innerhalb der Grünflächen und der Flächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (Flächen p1 bis p5)

#### p 1

#### **Anlage von Randstreifen im Norden (L 480)**

Auf den mit p1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der beiliegenden Liste neu anzulegen und zu unterhalten:

- Auf insgesamt mindestens 40 % der Länge der Fläche p1 sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen.
- In diesen Abschnitten sind Sträucher und Bäume in mindestens 3 m Breite und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze/2 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte von mindestens 10 m Länge gegliedert und auf maximal 30 m Länge unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten und/oder Raum für Mulden etc. zu schaffen.
- Die verbleibenden Flächen sind durch Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.
- In den Flächen sind Leitungen, Wege, Erdmulden und notwendige kleinflächige Sicherungsmaßnahmen (Erosionsschutz an Überläufen, Schutz an Wartungszufahrten o. ä.) zu Betrieb, Pflege und Unterhaltung der im Rahmen der dort vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

#### p 2

#### **Anlage von Randstreifen im Süden und Osten**

Auf insgesamt mindestens 60 % der Länge der Fläche p2 sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen.

Die übrigen Festsetzungen entsprechen p1.

- p3 Böschungsbegrünung**  
Die Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß beiliegender Artenliste, Wieseneinsaat oder im Wege der Sukzession zu begrünen. Die Gehölzpflanzungen müssen mindestens etwa 1/3 der Fläche einnehmen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise und dann nur als maximal 1 m hohe naturnahe Konstruktion (Gabione, Bruchsteine) zulässig. An den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten sind zudem Versickerungsmulden zulässig.
- p4 Begrünung des Böschungsfußes**  
Die so gekennzeichneten Grünflächen sind zu mindestens etwa 1/3 mit Gehölzen zu bepflanzen. Aufkommende, vorhandene und erhaltene Verbuschung ist entsprechend anzurechnen. Die übrigen Flächen können der Sukzession überlassen bleiben oder durch Mahd/ Beweidung nach Bedarf offengehalten werden. Dies gilt insbesondere auch für die Offenhaltung von unbefestigten Zuwegungen und Zugängen für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen.
- p5 Erhalt einer Baumreihe**  
An den mit p5 gekennzeichneten Stellen sind Hochstämme in mindestens 4 x v. Qualität, Stammumfang mindestens 20 cm bis 25 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB)
- 9.3.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**
- m1, m2, m3 Schutz und Entwicklung von (Kalk-) Magerrasen und Gehölzen**  
Innerhalb der mit m1, m2 und m3 gekennzeichneten Flächen sind Maßnahmen zu ergreifen:
- Entfernung vorhandener Reste der alten Nutzungen, insbesondere Autoreifen, Zaunreste und kleinere Ablagerungen (kein flächiger Abtrag vorhandener größerer Aufschüttungen, nur kleinere "Haufen").
  - Beseitigung der vorhandenen Grasverfilzungen über einen Zeitraum von fünf Jahren im späten Sommer bis frühen Herbst durch Mahd. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Teilflächen (10 % Flächenanteil) sollten von der Mahd ausgeklammert werden.
  - Regelmäßige Entfernung von Gehölzen und Auflichtung vorhandener, zu dichter, randlicher Gehölzstrukturen nach folgender Maßgabe auf den Teilflächen:
    - m1:** Teilweise Entbuschung der fast geschlossenen Bestände, Zurückdrängen des Gehölzanteiles auf etwa 2/3 der Fläche zur Wiederentwicklung von Halbtrockenrasen.
    - m2:** Teilweise Entfernung der in großen Teilen flächig aufkommenden aber noch nicht geschlossenen Verbuschung, am Rand zu den Grünflächen auch Tolerierung von Verbuschung bis etwa 1/3 der Fläche.
    - m3:** Dauerhaftes Unterdrücken aufkommender Verbuschung auf Anteile deutlich unter 1/3.

- Zur dauerhaften Pflege Durchführung einer extensiven Beweidung (keine Koppelhaltung!) oder einer regelmäßigen Mahd unter Abfuhr des Mähgutes im Spätsommer bis Herbst (bei Bedarf auch ergänzend zur Beweidung zur Unterdrückung von "Weideunkräutern", wie Fieder Zwenke).
- Unterlassung jegliche Düngung.

Die Pflegemaßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Dabei kann gegebenenfalls bei der Abgrenzung und in Bezug auf den Pflegemodus auch von den in Text und Plan enthaltenen Vorgaben abgewichen werden, soweit dies für die angestrebte Entwicklung von Magergrünland und Kalkmagerrasen sinnvoll oder notwendig ist.

**m4**

#### **Bodenabtrag vor der Überbauung von bestehenden nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biototypen**

Auf den im Plan mit m4 gekennzeichneten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes ist im Fall einer erstmaligen Überbauung der Oberboden abzutragen und an geeigneter Stelle auf etwa gleicher Flächengröße wieder aufzubringen. Dies kann in Abstimmung mit der entsprechenden Ausführungsplanung und unter Beachtung der sonstigen dort getroffenen Festsetzungen insbesondere innerhalb der Grünflächen p3 und p4 sowie in den Streifen p1 und p2 erfolgen.

Der Auftrag kann auch an anderer Stelle und innerhalb der jeweiligen Grundstücke erfolgen. Bevorzugt sollten dabei Randbereiche im Übergang zu Grünflächen werden.

Die genaue Vorgehensweise, insbesondere auch die notwendige Tiefe des Abtrages, ist im Einzelfall in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und ist jeweils auch der im Gebiet z. T. kleinräumig unterschiedlichen Dicke des Oberbodens anzupassen.

### **9.3.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

**E3b**

#### **Erhalt von Hecken und Entwicklung artenreicher Säume**

Auf den mit E3b gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Heckenbestand zu erhalten. Bei Überalterung sind die Hecken zur Verjüngung abschnittsweise (jeweils ca. 50 m) und periodisch (ca. alle 15 Jahre) auf den Stock zu setzen. Einzelne ältere, markante Einzelbäume werden von dieser Maßnahme ausgeklammert und erhalten bleiben.

Die Säume werden in mehrjährigem Rhythmus gemäht.

Flächenumfang: 0,404 ha

**E3e, E3h und E3g**

#### **Entwicklung extensiv genutztes Magergrünland bzw. Kalkmagerrasen**

Die Flächen E3e, E3g und E3h werden 1 bis 2 x pro Jahr gemäht und das Mähgut abtransportiert. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Anpassungen des Mahdregimes bzw. der Bewirtschaftungsform sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu jederzeit möglich.

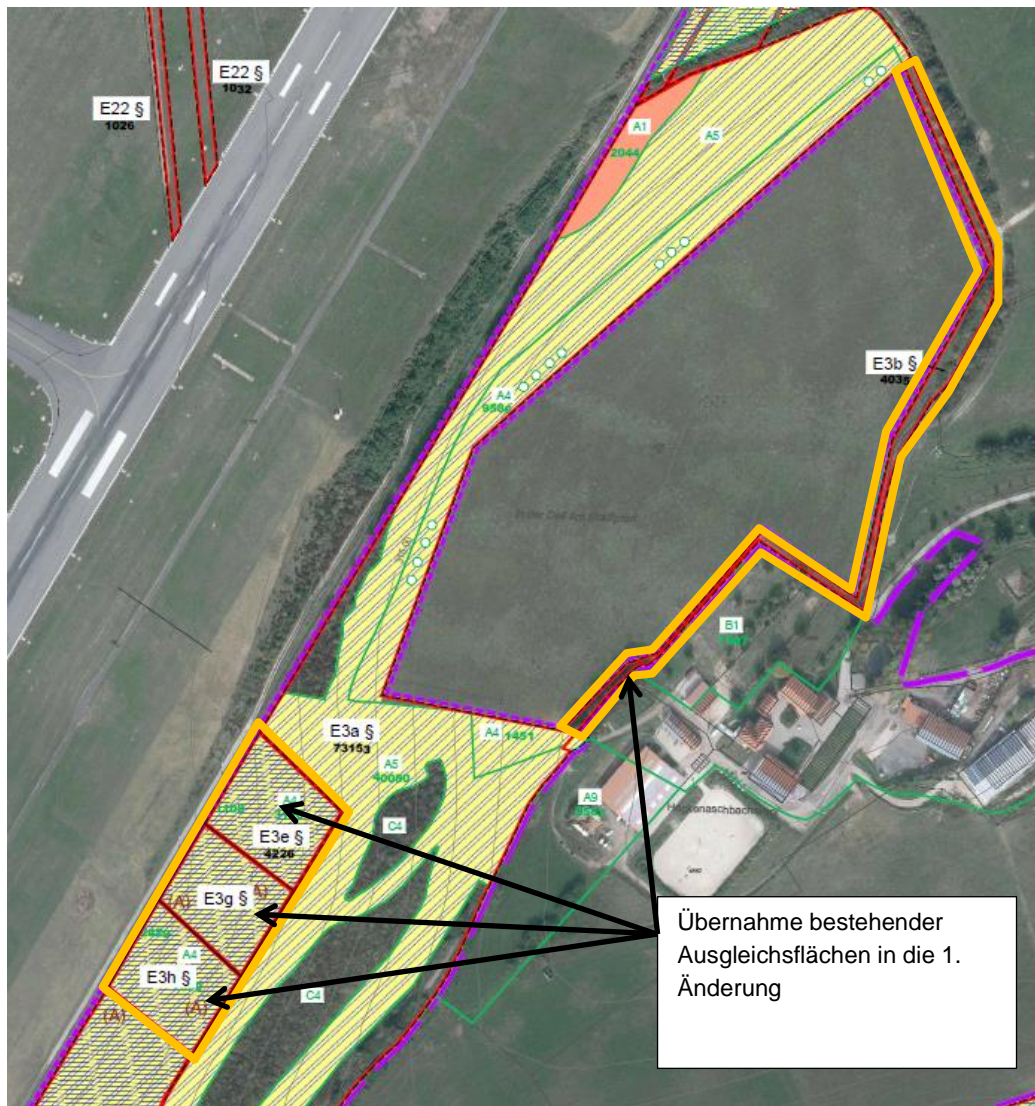


Abbildung 1 Lage der in die 1. Änderung übernommenen Ausgleichsflächen westlich des Heckenaschbacherhofes

### Anlage von Strauchgruppen und Entwicklung von Extensivgrünland auf den Parzellen 998 und 999, Gemarkung Petersberg

Die ackerbauliche Nutzung wird eingestellt.

Im Abstand von etwa 5 m bis 10 m zu den westlich angrenzenden Ackerflächen werden strauchreiche Gehölzpflanzungen gemäß beiliegender Artenliste "Sträucher" angelegt. Die Pflanzungen erfolgen in sieben bis acht Gruppen mit jeweils 30 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup> und einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze/2 m<sup>2</sup>.

Die nicht bepflanzten Flächen werden in den ersten fünf Jahren zur Aushagerung 2 x im Jahr gemäht. Der erste Schnitt erfolgt dabei im Mai, der zweite Schnitt rund sechs Wochen später. Ab dem sechsten Jahr kann auf eine einschürige Mahd ab Mitte August umgestellt werden.



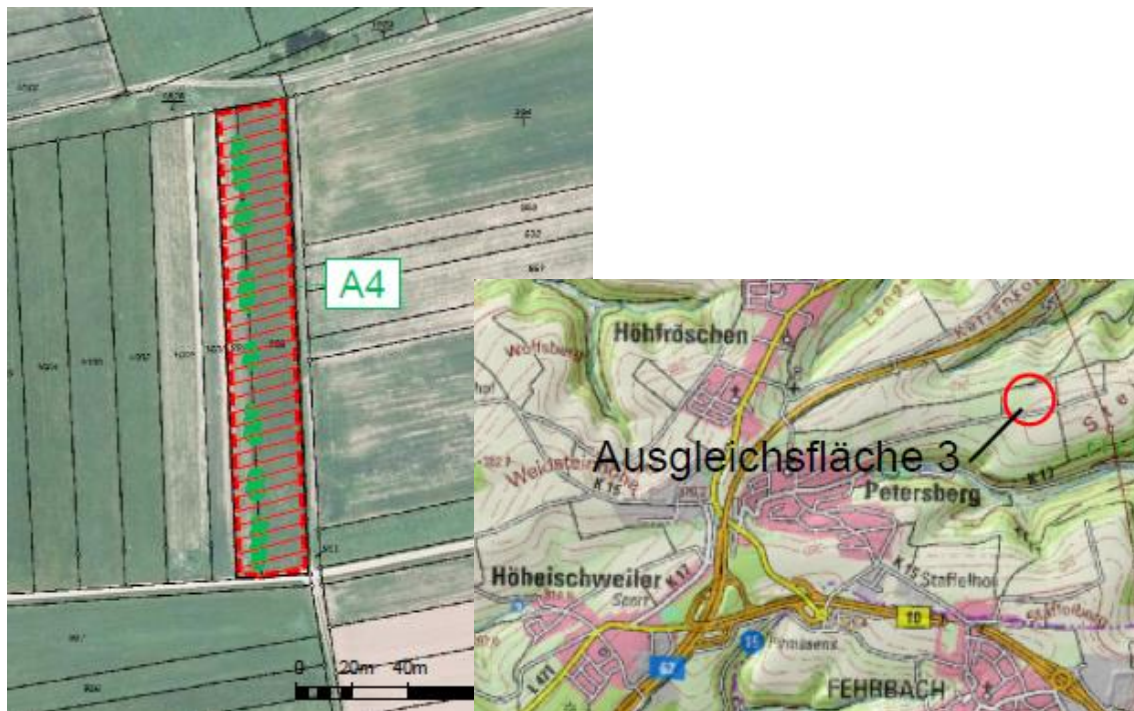


Abbildung 2 Lage Maßnahmenfläche im Bereich der Parzellen 998 und 999, Gemarkung Petersberg

### E3c, E3d (neu)

#### Entwicklung vom Magerwiese bzw. Kalkmagerrasen aus Acker

Auf dem Flurstück 3674 in der Gemarkung Wattweiler wird die bisherige Nutzung aufgegeben und die Flächen der Selbstbegrünung überlassen. In den ersten fünf Jahren erfolgt eine zweischürige Mahd mit dem ersten Mahdengang Ende Juni/Anfang Juli. Der zweite Mahdengang erfolgt im Abstand von ca. sechs Wochen zum ersten Mahdengang. In den Folgejahren (ab dem sechsten Entwicklungsjahr) kann in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung auf eine einschürige Mahd reduziert werden.

Eine Düngung unterbleibt.

Anpassungen des Mahdregimes bzw. der Bewirtschaftungsform sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu jederzeit möglich.

Der auf dem Flurstück vorhandene Gehölzbestand der Streuobstwiese und der Bunkeranlagen bleibt von der Entwicklungsmaßnahme unberührt und ist zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Von den 7,0 ha Gesamtfläche werden anteilig 2,14 ha dem Bebauungsplan "Umfeld DOZ, 1. Änderung" zugeordnet. Die betreffenden Flächen sind in Plan 3 dargestellt.

### E3i

#### Entwicklung von Magerwiese bzw. Kalkmagerrasen aus Acker

Auf dem 0,908 ha großen Flurstück 3677 in der Gemarkung Wattweiler wird die bisherige Nutzung aufgegeben und die Flächen der Selbstbegrünung überlassen. In den ersten fünf Jahren erfolgt eine zweischürige Mahd mit dem ersten Mahdengang Ende Juni/Anfang Juli. Der zweite Mahdengang erfolgt im Abstand von ca. sechs Wochen zum ersten Mahdengang. In den Folgejahren (ab dem sechsten Entwicklungsjahr) kann in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung auf eine einschürige Mahd reduziert werden.

Eine Düngung unterbleibt.

Anpassungen des Mahdregimes bzw. der Bewirtschaftungsform sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu jederzeit möglich.

#### 9.4 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a, b BauGB)

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1a Satz 2 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB sowie § 135a und b BauGB werden 37 % der Herstellungskosten der Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB dem Sondergebiet "Parken - Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)", 57 % den Gewerbegebieten und 6 % den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig zugeordnet.

#### 10. Artenlisten (Pflanzvorschläge)

Die Artenlisten des bestehenden Bebauungsplanes "Umfeld DOZ" gelten auch für den Änderungsbe-  
reich. Demnach werden folgende Arten für die Gehölzverwendung vorgeschlagen:

##### Bäume

###### Höhe bis etwa 10m<sup>1</sup>:

Acer platanoides "Globosum"	Kugelhorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

###### Höhe bis etwa 20 m:

Acer campestre	Feldhorn
Acer platanoides div. Sorten	Div. Zuchtformen des Spitzhorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus domestica	Speierling

###### Höhe bis etwa 30 m:

Acer platanoides	Spitzhorn
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

<sup>1</sup> Höhenangaben in Anlehnung an Kiermeier: Planungshilfen Eigenschaften und Verwendungsmöglichkeiten unserer Gehölze, Pflanzenhandel Lorenz von Ehren, 1991

### Über 30 m (35 bis 40 m)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten.

An Sonderstandorten, wie Böschungen, Mulden etc. auch weitere standortangepasste heimische Arten, insbesondere auch Pionierarten, wie Birke oder Zitterpappel oder feuchte- und nassetolerante Arten wie diverse Weiden, Erle und Esche.

**Bei der Artenauswahl und Pflanzung muss unbedingt darauf geachtet werden, dass die zulässige Hindernishöhe des Flugplatzes (insbesondere auch der Navigationsanlage DVOR/DME) entweder über die natürliche Wuchshöhe oder entsprechende Pflege (Rückschnitt) eingehalten wird.**

Ausgehend von einem Bezugspunkt bei 353 m ü. NN ist ein trichterförmig ansteigender Bereich mit 1,2° von Hindernissen freizuhalten. Die derzeitigen Geländehöhen liegen etwa zwischen 340 m ü. NN und 345 m ü. NN, sodass nicht für Sträucher aber für fast alle Bäume je nach Art und genauem Standort nicht auszuschließen ist, dass sie die zulässige Höhe überschreiten können.

### **Sträucher**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Hecken-Kirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel



### **Anlage von Grünland (Wieseneinsaat):**

Auf den Baugrundstücken und innerhalb der privaten Grünflächen

Aussaaf von standortangepassten Gras-/Krautmischungen, meist mittlerer Standorte (in Anlehnung an Glatthaferwiesen), auf Teilflächen ist auch eine Entwicklung ohne Einsaat über natürlichen Sameneintrag und Mahd denkbar.

Standortangepasste Regelsaatgutmischungen sollten in erster Linie dort zum Einsatz kommen, wo z. B. eine rasche Begrünung als Erosionsschutz oder aufgrund vergleichbarer Anforderungen notwendig wird, insbesondere auch im Böschungsbereich.

## II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 30 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.

## III. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

### - Altlasten

Die Festlegungen der Konversions-AG "Flugplatz Zweibrücken" sind zu beachten.  
(Reg.-Nr. 320 00 000 - 0051 und 320 00 000 - 0018)

Aufgrund der militärischen Nutzung muss verschiedentlich mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Eine Erhebung verdächtiger und umweltrelevanter Flächen wurde im Auftrag der Umweltbehörden des Landes Rheinland-Pfalz durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Verdachtsflächenkataster bei den zuständigen Behörden vor.

Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen sind die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Untere Wasserbehörde Landkreis Südwestpfalz, Untere Wasserbehörde Stadt Zweibrücken sowie Fachbehörden frühzeitig zu informieren.

Der Eingriff in den Boden ist durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Hinweise auf Schadstoffbelastungen sind unverzüglich der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen.

Anfallende Aushubmassen sind geregelt zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Den Behörden ist die Abnahme der Bauarbeiten zu ermöglichen.

Auf die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen bei Arbeiten auf kontaminationsverdächtigen und kontaminierten Flächen wird hingewiesen.

Folgende im Rahmen der KoAG behandelten Flächen befinden sich im Plangebiet:

### 4. Konversionsliegenschaft (Ein Lageplan befindet sich im Anhang.)

#### Bodenschutz

Das Plangebiet ist Teil der Konversionsliegenschaften Reg.-Nr. 320 00 000 - 0051 "Ehemaliger NATO-Flugplatz Zweibrücken" und Reg.-Nr. 320 00 000 - 0018 "Ehemaliges Fahrschulgelände am Flugplatz Zweibrücken". Die in der KoAG getroffenen Festlegungen und Hinweise (bekannt, da Träger der Bauleitplanung an KoAG beteiligt) sind zu beachten. Es befinden sich folgende im Rahmen der KoAG behandelten Flächen im Plangebiet:

- Im Zuge der Rückbauarbeiten der beiden Abwassersammelgruben 2008 und 2291 ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf. Die Flächen wurden als nicht verdächtige Verdachtsflächen eingestuft.

- Im Plangebiet befindet sich ein Teil einer ehemaligen Pipeline (Fläche 3418). Nach telefonischer Auskunft der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG), Betriebsverwaltung Idar-Oberstein wurde die in min. 1 m u. GOK verlaufende unterirdische Pipeline inzwischen entleert und stillgelegt. Schadensfälle bzw. Leckagen seien nicht bekannt. Für genauere Informationen zur Pipeline ist zu empfehlen, sich mit der FBG oder der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Stadtverwaltung Zweibrücken) in Verbindung zu setzen. '
  - Für die Fläche 2189 (unterirdischer Heizöltank) wurden geringfügige KW-Belastungen festgestellt. Seitens der Unteren Wasserbehörde wurde jedoch kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Der Tank wurde nach hiesigem Kenntnisstand rückgebaut und die Fläche als nicht verdächtige Verdachtsfläche eingestuft.
  - Im Bereich der Fläche 6300 (Schrottplatz) wurden die festgestellten Kontaminationen durch Bodenaustausch beseitigt. Lediglich im Randbereich zur Fläche 2337 sind noch geringfügige, nicht sanierungsbedürftige Restbelastungen im Untergrund verblieben. Die Fläche wurde als beseitigte Altstandortalast eingestuft.
  - Die Fläche 2337 (Altablagerung Reg.-Nr. 320 00 000 - 0316) wurde entsprechend der Erfassungsergebnisse in einer Mächtigkeit von bis zu 2 m mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt. Ein Verdacht auf Mitablagerung von Siedlungsabfällen besteht nicht. Im Zuge der Erfassungsbewertung wurde die Fläche als nicht altlastverdächtig eingestuft.
  - Die umweltrelevanten Nutzungen (Bunker und Aufschüttungen) der Konversionsliegenschaft Reg.-Nr. 320 00 000 - 0018 sind identisch mit der Fläche 2537 (Altstandort B-Werk, Straße Richtung Heidelbinger Hof) der Liegenschaft Reg.-Nr. 320 00 000 - 0051. Die Fläche wurde im Rahmen der KoAG als nicht altlastverdächtig Altstandort eingestuft.
  - Bei der Fläche 2338 (Altablagerung Reg.-Nr. 320 00 000 - 0317) handelt es sich um eine teilweise umgelagerte Erdaushub- und Bauschuttdeponie (i. W. Betonaufbruch). Aus Sicht des ehemaligen Fachgutachters ist eine gewerbliche Nutzung des Geländes möglich. Im Zuge des Baus des Regenrückhaltbeckens 11 wurde festgestellt, dass die Altablagerung größer ist, als bisher angenommen. Die genaue Abgrenzung der Altablagerung ist somit nicht bekannt.
  - Die Fläche 6453 (Trafo) wird als nicht verdächtige Verdachtsfläche eingestuft.
  - Im Bereich der Fläche 6184 (Heizöltanks) wurden die festgestellten Kontaminationen durch Bodenaustausch beseitigt. Die Fläche wurde als beseitigte schädliche Bodenveränderung eingestuft.
1. Kartierte Altablagerung A 320 00 000-317, Registriernummer des Büros ARCADIS: 23.3.8  
Es handelt sich um eine Bauschuttablagerung. Es wird auf den Bericht verwiesen, der den Unterlagen des Büros ARCADIS vom 08.09.2005 beigelegt ist. Unter Ziffer 4 des Berichtes "Schlussbemerkungen und Empfehlungen" ist Folgendes ausgeführt: "Eine Nutzung des Geländes im Rahmen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung erscheint möglich, wobei im Hinblick auf die allgemeinen Festlegungen der KoAG auch in diesem Fall für eine Folgenutzung die üblichen Standardauflagen der zuständigen Fachbehörden weiter gelten. Dies betrifft insbesondere die Überprüfung der ggf. bei Baumaßnahmen anfallenden Aushubmassen nach der abfall- und umweltrechtlichen Gesetzgebung."
  2. Registriernummer 2537: Ehemaliges B-Werk aus dem 2. Weltkrieg (Westwallanlage)  
Es wird zu diesem Thema Westwallanlagen auch auf die Ausführungen zum Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" vom April 2006 verwiesen, der vollständig ersetzt werden soll.

3. Registriernummer 6300: Ehemaliger Schrottplatz bei Gebäude 200

Nach den vorliegenden Unterlagen wurde die Fläche ursprünglich als "Altstandortaltlast" von der Konversionsarbeitsgruppe bewertet und dann später beseitigt. Die neue Einstufung erfolgte dann als bASOAL (= beseitigte Altstandortaltlast). Im Bebauungsplan sollte ein entsprechender Hinweis (H) dieser sanierten Fläche erfolgen. Hierauf wurde damals seitens der KoAG hingewiesen. Das Gesprächsprotokoll der 34. KoAG-Sitzung ist den Unterlagen beigelegt.

Zu den unter Ziffer 1 und Ziffer 3 beschriebenen Bereichen wird auf die Erhebungen/Beschreibungen des Büros ARCADIS vom 08.09.2005 und den Verdachtsflächenplan des Büros ARCADIS M 1 : 2 500 verwiesen, die beim ZEF eingesehen werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Bereichen der kartierten Altablagerung A 320 00 000317 und des ehemaligen Schrottplatzes Reg.-Nr. 6300 nicht möglich sein wird.

- Bauschuttablagerung/Müllablagerung

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Bauschuttablagerung. Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sollten insbesondere in diesem Bereich überprüft und geregelt entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt werden. Ebenfalls befinden sich im Bereich der Flächen m1, m2 und m3 Müllablagerungen, die entfernt werden sollten.

- Bauverbotszone der L 480

Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) entlang der L 480 dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Landesbetrieb abzustimmen. In einem Abstand von 40 m bedarf die Errichtung von Werbeanlagen ebenfalls der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Die Verkehrssicherheit darf durch Ablenkungen oder Blendwirkungen, Anlagen für Rauch- und Nebelbildung nicht gefährdet werden.

- Werbeanlagen innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone um die Autobahn

Innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone um die Autobahn dürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnnamtes Montabaur.

- Bauschutz- und Anlagenschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz

Vorhaben im Bauschutzbereich von Flugplätzen gemäß § 12 Abs. 2 und 3 LuftVG bedürfen der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde. Diese Zustimmung ergeht aufgrund einer gutachtlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung sowie der Wehrbereichsverwaltung West. Die Zustimmung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden.

Bauvorhaben im Anlagenschutzbereich müssen über die zuständige Luftfahrtbehörde rechtzeitig entsprechend § 18a LuftVG der Deutschen Flugsicherung GmbH vorgelegt werden und bedürfen deren Zustimmung.

- Baumpflanzungen im Bauschutzbereich der DVOR Navigationsanlage

Baumpflanzungen dürfen nicht in den Bauschutzbereich der DVOR Navigationsanlage reichen. Bei Bedarf müssen Bäume oder sonstige Begrünung vom Anpflanzer zurückgeschnitten werden.

- Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und den Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

- Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsplatz W 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) sicherzustellen.

Demnach ist für das Bebauungsgebiet eine Wassermenge von 3 200 l/min. (192 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden Wasserlieferung nachzuweisen. Hinsichtlich der Anordnung von Hydranten sind die Grundsätze gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die Anlage E "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17.07.2000, MinBl S 234 anzuwenden.

- Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Vorgaben sind auf Kosten des Verursachers in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

- Anzeige der Erschließungsarbeiten bei der Deutschen Telekom

Mindestens vier Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Kaiserslautern, Baubezirk 24, Emil-Kömmerling-Straße, 66954 Pirmasens, zu benachrichtigen.

- Ingenieurgeologie

Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sollen die Vorgaben der DIN 1054 sowie die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund Beachtung finden. Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens bei Baumaßnahmen empfohlen.

- Archäologische Funde

Dem Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege - Amt Speyer, sind Erdarbeiten rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff., zuletzt geändert am 26.11.2008) in der jeweils aktuellsten Fassung wird hingewiesen.

Es sind folgende Punkte zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 Punkt 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der GDKE zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit die GDKE diese ggf. überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 bis 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

- Denkmäler

Es wird auf 20 bekannte Anlagen des Flächendenkmals Westwall, die laut §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen, hingewiesen. Auch könnten weitere militärische Fundgegenstände bei Bauarbeiten aufgefunden werden. Bei Bauarbeiten ist die Landesdenkmalpflege zu informieren. Ein Lageplan der Fundstellen befindet sich im Anhang.

- Lärmschutz

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bei ungehinderter Schallausbreitung in einem Bereich von bis zu 150 m von der Straßenachse der BAB 8 mit Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm zu rechnen, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschreiten.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind - sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stöempfindliche Nutzungen (Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) geplant werden - für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB(A)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
IV	40	35
V	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Der Lärmpegelbereich V umfasst den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, der in einem Abstand von weniger als 150 m zur Straßenachse der BAB 8 liegt. Der übrige Teil des Geltungsbereiches liegt im Lärmpegelbereich IV.

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/h) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)      40 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist die "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" in der aktuellsten Fassung zu beachten.

- Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18915 und 19731 zu beachten.

- Radonbelastung

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/radon-informationsstelle/>) eingeholt werden.

- Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass im gesamten Stadtgebiet Zweibrücken und im Umland während des Zweiten Weltkrieges Bomben aller Kaliber abgeworfen wurden. Zudem waren um die Stadt Flak-Batterien positioniert, die die Angreifer unter Feuer nahmen. Da aus diesem Grund überall im Stadtgebiet Zweibrücken Kampfmittelverdacht besteht, empfiehlt der Kampfmittelräumdienst, die Baugrundstücke vor einer Baumaßnahme von einer geeigneten Fachfirma absuchen zu lassen. Bei der Sondierung auf Kampfmittel ist auch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Zweibrücken zu beteiligen.

Kontakt:

Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz

Räumgruppe Worms

Hagenstraße 5

67547 Worms

Telefon: 06241-8524 40

Telefax: 06241 8524 41

Kmrd-wo@t-online.de

[www.add.rlp.de](http://www.add.rlp.de)

- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Planungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind stets die grundsätzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung - VAWS) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.



- Hinweise zu deaktivierten Produktfernleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine deaktivierten Produktfernleitungen, doch können sich in unmittelbarer Nähe Teilstrecken befinden. Nähere Auskünfte hierüber erteilt das Bundeswehrdienstleistungszentrum Zweibrücken (Tel. +49 6332 5662-5414), 22er Straße 25 in Zweibrücken.

- Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

Es wird auf die neue "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)" vom 21.04.2017 hingewiesen.

**Anhang 1      Zweibrücker Sortimentsliste**

## Zweibrücker Sortimentsliste

### Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

Back- und Konditoreiwaren,  
Metzgereiwaren,  
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke  
Schnittblumen  
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)  
Parfümerieartikel  
Freiverkäufliche Apothekenwaren  
Schreib- u. Papierwaren  
Zeitungen und Zeitschriften

### Zentrenrelevante Sortimente

Büroartikel  
Sortimentsbuchhandel  
Herren-, Damen- und Kinderbekleidung  
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung etc.)  
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren  
Wäsche und Miederwaren, Bademoden  
Schuhe  
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme  
Glas, Porzellan, Feinkeramik  
Hausrat, Schneidwaren und Bestecke  
Haushaltswaren  
Geschenkartikel  
Spielwaren  
Hobby- und Bastelartikel  
Musikinstrumente und Zubehör  
Sammlerbriefmarken und -münzen  
Sportbekleidung und -schuhe  
Sportartikel und -geräte  
Waffen, Angler- und Jagdbedarf  
Heimtextilien  
Dekostoffe  
Gardinen  
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen  
Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)  
Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sogenannte braune Ware)  
Videokameras und Fotoartikel  
Telefone und Zubehör  
Bild- und Tonträger  
Computer und Zubehör, Software  
Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf  
Hörgeräte

Augenoptikartikel  
Uhren, Schmuck  
Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel  
Erotikartikel

#### **Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Camping- und Outdoorartikel  
Fahrräder und Zubehör  
Elektrogroßgeräte (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc. sogenannte weiße Ware)  
Elektroinstallationsbedarf  
Antiquitäten  
Möbel (inklusive Büro-, Bad- und Küchenmöbel)  
Gartenmöbel und Polsterauflagen  
Bodenbeläge, Teppiche  
Bettwaren, Matratzen  
Bauelemente, Baustoffe  
Eisenwaren, Beschläge  
Elektroinstallationsmaterial  
Farben, Lacke  
Fliesen  
Holz  
Gartengeräte, Pflanzen, Saatgut  
Kamine und Kachelöfen  
KFZ- und Motorradzubehör, KFZ aller Art  
Leuchten  
Maschinen und Werkzeuge  
Rollläden/Markisen  
Tapeten  
Pflanzen und Sämereien  
Bad- und Sanitärbedarf  
Zoologischer Bedarf

## **Anhang 2 KoAG-Sitzungsprotokolle und Lagepläne**

**Anhang 3      Lageplan Fundstellen Flächendenkmal Westwall**