

## **Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken**

### **Bebauungsplan "Umfeld - DOZ"**

### **Begründung zum Bebauungsplan "Umfeld - DOZ"**

### **Satzungsfassung**

#### **Auftraggeber:**

Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF)  
- Der Verbandsvorsteher -  
Postfach 1853  
66468 Zweibrücken

#### **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  
E-mail: [firu-kl1@firu-mbh.de](mailto:firu-kl1@firu-mbh.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>VORBEMERKUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>PLANGEBIET</b> .....	<b>5</b>
1.1	Lage und Größe des Plangebietes / Vorhandene Nutzungen.....	5
1.2	Geltungsbereich.....	6
1.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
1.4	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	6
1.5	Bisherige Planerische Aktivitäten.....	7
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>8</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	8
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	8
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	8
2.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	8
2.5	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	9
2.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB).....	9
2.7	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4a Abs. 3 BauGB).....	9
2.8	Beteiligung der Gemeinden, für deren Gebiet der Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 205 Abs. 7 BauGB).....	9
2.9	Satzungsbeschluss.....	9
<b>3</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>9</b>
3.1	Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	9
3.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
3.3	Planungsgrundsätze.....	11
3.4	Planungsalternativen.....	11
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b> .....	<b>15</b>
4.1	Städtebaulicher Rahmenplan / Informelle Planungen.....	15
4.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	16
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB).....	17
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE</b> .....	<b>18</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	18
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	22
5.1.4	Verkehrsflächen.....	22
5.1.5	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	22

5.1.6	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	23
5.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	23
5.2	Landespflegerische Maßnahmen.....	23
5.2.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15).....	23
5.2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	24
5.2.3	Flächen mit 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).....	27
5.2.4	Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	29
5.3	Nachrichtliche Übernahmen .....	29
<b>6</b>	<b>BELANGE DER ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>29</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	29
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Entwässerung .....	30
6.3	Energieversorgung / Telekommunikation.....	31
<b>7</b>	<b>WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>32</b>
7.1	Auswirkung auf benachbarte zentrale Orte .....	32
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT / BELANGE DER UMWELT .....</b>	<b>34</b>
8.1	Umweltprüfung.....	34
8.1.1	Hierarchische Einordnung und Methodik.....	34
8.1.2	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans (Definition eines "Größten anzunehmenden Planungsfalls" (GaP)).....	35
8.1.3	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung .....	36
8.1.4	Festlegung des relevanten Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrades .....	37
8.1.5	Beschreibung des Untersuchungsraumes .....	39
8.1.6	Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung des Umweltzustands sowie Beschreibung von Vermeidungs- /Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	39
8.1.7	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	51
8.1.8	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	51
8.1.9	Maßnahmen zur Überwachung .....	51
8.1.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	52
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	53
8.2.1	Zusammenfassung der verbleibenden Eingriffe und Maßnahmen zu deren Bewältigung .....	54
8.2.2	Inanspruchnahme von nach § 28 LNatSchG geschützten Biotopen.....	55
8.3	Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....	57
8.4	Umwelterklärung .....	57
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>57</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>58</b>

**0 VORBEMERKUNG**

Im Plangebiet sollen – im engen räumlichen und funktionellen Verbund mit dem DOZ – Designer Outlet Zweibrücken – Flächen, Anlagen und Betriebe eines Baukompetenzzentrums, eines Ausstellungsgeländes für Musterhäuser, großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und Freizeiteinrichtungen als zulässig geplant werden. Das Vorhaben dient der Stärkung des Wirtschaftsraumes, der Bereitstellung von Grundstücken für gewerbliche und spezialisierte Nutzungen, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der nachhaltigen Stabilisierung der örtlichen Liegenschaftskonversion.

## 1 PLANGEBIET

### 1.1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES / VORHANDENE NUTZUNGEN

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung der kreisfreien Stadt Zweibrücken im Land Rheinland-Pfalz. Es liegt im nördlichen Bereich des ehemaligen US-amerikanischen Militärflugplatzes Zweibrücken, in einer Entfernung von ca. 4 km zur Bundesgrenze mit Frankreich. Es ist Teil einer seit 1991/92 laufenden Konversionsmaßnahme (Leitprojekt: Konversion Flugplatz Zweibrücken).

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Anschlussstelle Contwig der Bundesautobahn (BAB) 8, die von Pirmasens nach Saarlouis führt. Sie verbindet das Plangebiet über das Autobahnkreuz Neunkirchen mit der BAB 6 Saarbrücken / Mannheim. Nördlich befindet sich die Landesstraße (L) 480 von Pirmasens nach Zweibrücken. In diese münden die Kreisstraße (K) 84 von Contwig sowie die L 700, die das Plangebiet über Bitche mit Frankreich verbinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Umfeld - DOZ" wird im Westen durch den Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich", im Norden und Osten durch die L 480 und die für die Erweiterung des Knotenpunktes L 480 / K 84 benötigten Flächen sowie im Süden<sup>1</sup> durch das Hoheitsgebiet des Zweckverbandes (ZEF) begrenzt. In einiger Entfernung nach Süden hin beginnt die Start- und Landebahn des Flughafens Zweibrücken.

Die nächst gelegenen Wohnbebauungen befinden sich im Bereich:

- des Mühltalerhofes, von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 760 m,
- des Truppacherhofes, von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 650 m,
- des Heidelbingerhofes, von der südlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 450 m,
- des Tschifflicker Dell, von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 1.150 m entfernt.

Nordwestlich der Geltungsbereichsgrenze beginnt in einer Entfernung von ca. 1.900 m auf der der Bundesautobahn gegenüberliegenden Seite die Wohnbebauung der Stadt Zweibrücken beiderseits der Steinhäuserstraße.

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

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und teilerschlossen. Es befindet sich auf einem Höhenrücken in einer Höhenlage zwischen 330 m und 348 m ü.N.N. Dieser Höhenrücken fällt Richtung Süden und Norden stark ab und bildet einen Geländeversprung in Richtung der angrenzenden Erosionstäler. Der Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" umfasst somit überwiegend eine Kuppenstruktur bzw. die Verebnungsfläche des Höhenrückens, der ansonsten durch große und tiefe Taleinschnitte begrenzt wird.

Im östlichen Geltungsbereich wurde bereits 1997 im Hinblick auf eine spätere gewerbliche Nutzung ein Planum hergestellt (343 m ü.N.N.), das einen großen Teil des heutigen Geltungsbereichs umfasst. Außerhalb dieses Planums fällt das Gelände zum Rand hin deutlich ab. An der südöstlichen Grenze des hergestellten Planums sind deshalb große Geländeversprünge vorhanden. Hier bestehen Böschungen, an denen das Gelände von 343 m ü.N.N. in südliche Richtung auf 328 m ü.N.N. und in östliche Richtung auf 326 m ü.N.N. abfällt.

Im westlichen Geltungsbereich fällt das Gelände von Norden nach Süden von ca. 341 m ü.N.N. bis auf ca. 330 m ü. N.N. ab.

---

<sup>1</sup> Vgl. Grunderwerbsplan zum Umbau des Knotenpunktes L 480 / K 84 (Flugplatz Zweibrücken) des Straßenprojektaamtes Dahn - Bad Bergzabern (M 1:500)

## 1.2 GELTUNGSBEREICH

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets umfasst ca. 17 ha. Auf Grund der örtlichen Gelände- verhältnisse ist das entwickelbare Bauland (Nettobauland) auf ca. 11,6 ha begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke:

Tabelle 1: Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ"

Flurstück-Nr.:	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Gemarkung
Flurstück 270/292, (T)	789	Rimschweiler
Flurstück 270/296, (T)	763	Rimschweiler
Flurstück 270/291, (T)	7	Rimschweiler
Flurstück 270/295 (T): nach Neu- vermessung:		
Flurstück 270 / 341	42769	Rimschweiler
Flurstück 270 / 343 (T)	258	Rimschweiler
Flurstück 270/25 (T): nach Neu- vermessung		
Flurstück 270 / 335 (T)	300	Rimschweiler
Flurstück 270 / 336 (T)	82	Rimschweiler
Flurstück 270 / 338	206	Rimschweiler
Flurstück 270/49, (T)	733	Rimschweiler
Flurstück 270/113, (T)	40	Rimschweiler
Flurstück 270/305, (T)	49	Rimschweiler
Flurstück 270/46, (T)	5.711	Rimschweiler
Flurstück 270/45, (T)	118.226	Rimschweiler

## 1.3 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Gelände befindet sich weitgehend im Eigentum der Flugplatzgesellschaft Aeroville Zweibrücken (FGAZ).

## 1.4 SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT

Nach Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte wurde das gesamte Gelände des ehemaligen NATO-Flugplatzes Zweibrücken der Bundesrepublik Deutschland übergeben und für einen weitergehenden militärischen Nutzungsbedarf als entbehrlich beurteilt. Die tatsächliche Liegenschaftsfreigabe erfolgte am 01.10.1991. Mit diesem Datum ging die Fläche in die Zuständigkeit des Bundesministers für Verteidigung (BMVg) über. Seitens des Bundes sowie der NATO wurde kein militärischer Anschlussbedarf angemeldet. Die Fläche wurde deshalb am 01.11.1992 aus dem NATO-Inventarverzeichnis gestrichen und der Status "Anlage für die Landesverteidigung" sowie die Zuständigkeit des Bundesministers für Verteidigung aufgehoben.

Nach der tatsächlichen Freigabe haben sich das Bundesministerium für Finanzen (BMF), vertreten durch die Bundesvermögensverwaltung bei der Oberfinanzdirektion Koblenz, und die Entwicklungsge-

sellschaft Flugplatz Zweibrücken (EFZG), über einen Eigentumsübertrag geeinigt. Die notarielle Übertragung des gesamten Flugplatzes auf diese Gesellschaft erfolgte 1994.

Bereits 1991 wurde der kommunale Zweckverband "Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken" (ZEF) gegründet, in dem die Gebietskörperschaften Stadt Zweibrücken, Ortsgemeinden Althornbach, Contwig und Mausbach sowie die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land und der Landkreis Südwestpfalz Mitglieder sind. Diesem Zweckverband obliegt u. a. die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB für das Flugplatzgelände.

In der Zwischenzeit konnte die EFZG unter der Firma "Flugplatzgesellschaft Aeroville Zweibrücken (FGAZ)" zum März 1996 einen ca. 60 ha großen Bereich im nördlichen Flugplatz an die private Aircity Grundbesitz GmbH & Co. KG veräußern. Die Aircity Grundbesitz GmbH & Co. KG betreibt die immobilienwirtschaftliche Entwicklung des von ihr erworbenen Areals, in dem sich bis Dez. 2005 auch der westliche Teil des Plangebietes befand. Seit diesem Zeitpunkt ist der westliche Teil des Plangebietes im Besitz der FGAZ. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet wurde eine Eissporthalle realisiert, ein Multimedia Internetpark eingerichtet, das Factory Outlet Center Zweibrücken - in einer 2. Betriebsstufe positioniert und zahlreiche weitere gewerbliche Ansiedlungen aktiviert.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich darüber hinaus der Verkehrslandeplatz Zweibrücken. Für diesen wurde 1993 die luftrechtliche Genehmigung erteilt. Seitdem wurden verschiedene weitere Rechtsverfahren zum Ausbau eines Regionalflughafens samt zugehöriger Baumaßnahmen in Gang gesetzt.

## 1.5 BISHERIGE PLANERISCHE AKTIVITÄTEN

Im nördlichen Bereich des Flugplatzes Zweibrücken wurde der Bebauungsplan "Designer Outlet (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" zur Umsetzung von Baurecht für 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) und 10.200 m<sup>2</sup> für Interaktive Stores durch den ZEF am 12.08.2002 zur Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt. Hinsichtlich der zulässigen Sortimente handelt es sich um innenstadtrelevante Sortimente. Im Vorfeld dieser Planungen wurde ein Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren durchgeführt und positiv beschieden.

Der genannte Bebauungsplan wurde am 12.12.2003 geteilt und der Teilbereich (A) - "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich , 1. Änderung - Teil FOC (A) – mit 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Satzung beschlossen. Die Realisierung von 10.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente im Rahmen von Interaktive Stores im südlichen Bereich ist nicht mehr vorgesehen. Für diesen Planbereich wurde deshalb ebenfalls am 12.12.2003 ein Änderungsaufstellungsbeschluss mit der Bezeichnung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" - Teil nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel und Gewerbe (B) gefasst. Hier gilt aber derzeit noch das auf Basis des Satzungsbeschlusses vom 21.08.2002 geschaffene Baurecht.

Für den sich östlich anschließenden Planbereich wurde am 23.09.2002 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Flugplatz Nord – Ausstellungsgelände" gefasst. Hierzu wurden bereits die Bürger und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Bereits 1997 wurde für die Herstellung im östlichen Planbereich im Vorfeld der Erstellung des Plans Nord ein Genehmigungsverfahren mit eigenem landespflegerischen Planungsbeitrag durchgeführt.

Die Planbereiche "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" - Teil nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel und Gewerbe (B) und "Flugplatz Nord - Ausstellungsgelände" wurden nunmehr funktional zusammengefasst und sollen hinsichtlich ihrer weiteren Entwicklung als Einheit gestaltet werden.

## **2 VERFAHREN**

### **2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 ABS. 1 BAUGB)**

Die Verbandsversammlung des ZEF hat in der 51. Sitzung am 28.06.2004 die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" festgelegt.

Der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Lageskizze (Anlage 1 dieser Begründung) zeichnerisch dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in den Tageszeitungen "Die Rheinpfalz", Ausgaben Zweibrücken und Pirmasens am 08.07.2004, "Pirmasenser Zeitung" und im "Pfälzischen Merkur" am 08.07.2004 veröffentlicht.

### **2.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB)**

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" wurde die Öffentlichkeit frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Öffentlichkeit wurden vom 18.04.05 bis 20.05.05 an Hand des Bebauungsplanvorentwurfs über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Dabei war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" mit Stand vom 13.04.05.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Äußerungen hat der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken in der 60. Verbandsversammlung am 29.06.05 behandelt.

### **2.3 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 1 BAUGB) UND DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 ABS. 2 BAUGB)**

Zur Feststellung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die zuständigen Behörden gem. § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom 13.04.05 frühzeitig zur Stellungnahme aufgefordert (Scoping).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zudem auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Stand vom 13.04.05) gebeten, bis zum 20.05.05 zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und dem Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgebrachten Äußerungen hat der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken in der 60. Verbandsversammlung am 29.06.05 behandelt.

### **2.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 3 ABS. 2 BAUGB)**

Auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans mit Stand vom 14.06.05 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 22.08.05



bis 23.09.05. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der 61. Verbandsversammlung am 16.11.05 behandelt.

## **2.5 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 mit Schreiben vom 17.08.05. Sie wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans (Stand: 14.06.05) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.09.05 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der 61. Verbandsversammlung am 16.11.05 behandelt.

## **2.6 ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 4A ABS. 3 BAUGB)**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes zur erneuten Beteiligung vom 20.02.2006 bis 10.03.2006

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der 64. Verbandsversammlung am 02.10.2006 behandelt.

## **2.7 ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN (§ 4A ABS. 3 BAUGB)**

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4a Abs. 3 BauGB) wurde mit Schreiben vom 15.02.2006 eingeleitet. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 10.03.2006. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der 64. Verbandsversammlung am 02.10.2006 behandelt.

## **2.8 BETEILIGUNG DER GEMEINDEN, FÜR DEREN GEBIET DER BEBAUUNGSPLAN AUFGESTELLT WIRD (§ 205 ABS. 7 BAUGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Umfeld - DOZ" umfasst Flächen auf der Gemarkung der Stadt Zweibrücken. Die Stadt Zweibrücken wurde im Zuge des Bauleitplan-Aufstellungsverfahrens gemäß § 205 Abs. 7 BauGB beteiligt.

## **2.9 SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat den Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" in seiner 64. Verbandsversammlung am 02.10.2006 als Satzung beschlossen.

# **3 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

## **3.1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS (§ 1 ABS. 3 BAUGB)**

Der Wiedernutzung des ehemaligen US-amerikanischen Militärflugplatzes - und somit auch der Nutzung des Plangebietes - kommt aus ökonomischer, städtebaulich-funktionaler und ökologischer Sicht für die Region eine herausragende Bedeutung zu.

Nach der Realisierung des DOZ in einem 2. Bauabschnitt ist nunmehr auch das Umfeld des Designer Outlet Zweibrücken Gegenstand der weiteren Entwicklungsabsichten. Im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung hat sich der ZEF entschieden, die Planbereiche "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) /

Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" - Teil nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel und Gewerbe (B) und "Flugplatz Nord - Ausstellungsgelände" im Verbund zu entwickeln.

Planerisches Ziel ist die Verwirklichung eines Gesamtkonzeptes, das hinsichtlich Nutzungsart, Nachhaltigkeit und gestalterischer Ausprägung der Komponenten eine qualitätsvolle Entwicklung des gesamten Plangebietes mit besonderem Bezug zum Thema „Design“ und „Standortidentität“ gewährleistet.

Während für den südlich des DOZ gelegenen Bereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht stellt sich das südöstliche Plangebiet derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist deshalb die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Da die für den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" geänderten Planungsabsichten nicht durch die Festsetzungen des zur Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Designer Outlet (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" abgedeckt sind, ist eine Überplanung dieses Bereiches zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich.

Zur Verwirklichung der planerischen Ziele wurde deshalb von der Zweckverbandsversammlung am 28.06.2004 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" gefasst.

### **3.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Städtebauliches Ziel ist die Verwirklichung eines Nutzungsmixes mit den Komponenten Baukompetenzzentrum (Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen zur Beratung, Information, Schulung von Bauherren, Modernisierungswilligen usw.), Musterhausausstellung zur Präsentation von Musterhäusern, Technologien und Produkten aus den Bereichen Garten- und Landschaftsgestaltung sowie Hausbau, insbesondere auch mit Präsentationsmöglichkeiten für örtliche Handwerksbetriebe, Einzelhandelsnutzung im nicht-innenstadtrelevanten Sortiment gem. Zweibrücker Liste vom August 2000 bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 10.200 m<sup>2</sup>, insbesondere im Möbel- und / oder Baumarktsortiment, Ausstellungsforum für Fahrzeuge und Kindererlebnisland / Freizeitnutzungen.

Diese Nutzungsbausteine stärken das Thema "Design" und "Freizeit / Erlebnis" am Standort und vertiefen die Standortprofilierung. Als Ergänzung der durch das DOZ abgedeckten Designkomponenten (z.B. aus dem Bereich Bekleidung) tritt die Komponente "Design für und rund um das Haus". Dies umfasst sowohl die Innenausstattung mit der Komponente "Möbel" sowie die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen durch die Komponente "Musterhausausstellung" und "Gartengestaltung". Zusammen mit der Einrichtung eines Baukompetenzzentrums und einem Kindererlebnisland / Freizeitnutzungen wird ein Gesamtkonzept verwirklicht, durch das die Standortidentität gestärkt und weiter ausgebaut wird sowie Synergieeffekte genutzt werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Umfeld - DOZ" werden die folgenden allgemeinen Ziele zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angestrebt:

- Stärkung des regionalen Flächenangebotes und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung der Erschließung,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- ökonomische Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur,
- Sicherung der Belange der Umwelt.

Diese Ziele sollen u.a. erreicht werden durch die

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen.

### 3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsgrundsätze zu Grunde gelegt:

- Entwicklung als Sondergebiet "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" mittels Bebauungsplan,
- Ausbildung von Grünflächen zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltungsqualität, vorhandener Biotopstrukturen sowie zum Erhalt des Landschaftsbildes,
- innere Erschließung in einem auf das notwendige Maß begrenzten Umfang.

Die Fläche verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die Nähe zur BAB 8, die K 84, die L 480 und zur L 700 sowie auf Grund der Lage im Eingangsbereich des Verkehrsflughafens Zweibrücken. Ökonomisch günstig sind vor allem die direkten Anbindungsmöglichkeiten an die technische Infrastruktur. Dies sowie die relative Ferne zu sensiblen Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzung stellen gute Eignungskriterien dar. Auf der Fläche wurde zudem teilweise bereits ebenes Gelände hergestellt und Altlasten saniert.

Vor allem können Synergie- und Imageeffekte des DOZ und des gesamten Standortes genutzt werden.

### 3.4 PLANUNGALTERNATIVEN

Bei der Standortwahl für das Bebauungsplangebiet "Umfeld - DOZ" ergeben sich keine anderen zu bevorzugenden Standortalternativen. Anders als bei üblichen Planungen ist die Fläche lagemäßig bestimmt, da es sich um die Wiedernutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche handelt. Planungsziel ist es mit der Realisierung des Nutzungsmixes die Säulen der Flugplatzentwicklung auszubauen und zu stärken.

Das Plangebiet war Teil des Westwalls mit Bunkeranlagen, deren Reste z.T. noch heute erhalten sind. Das Gelände war zur Zeit der militärischen Nutzung mit einzelnen Gebäuden bebaut und weitläufig planiert, z.T. geschottert. Zeit- und teilweise erfolgte eine Nutzung als Munitionslager. Teilbereiche des Plangebietes wurde als Sportplatz und Baseballfeld aber auch als Fahrschulgelände der Bundeswehr genutzt. In jüngerer Zeit wurde das östliche Plangebiet als Cross Strecke genutzt.

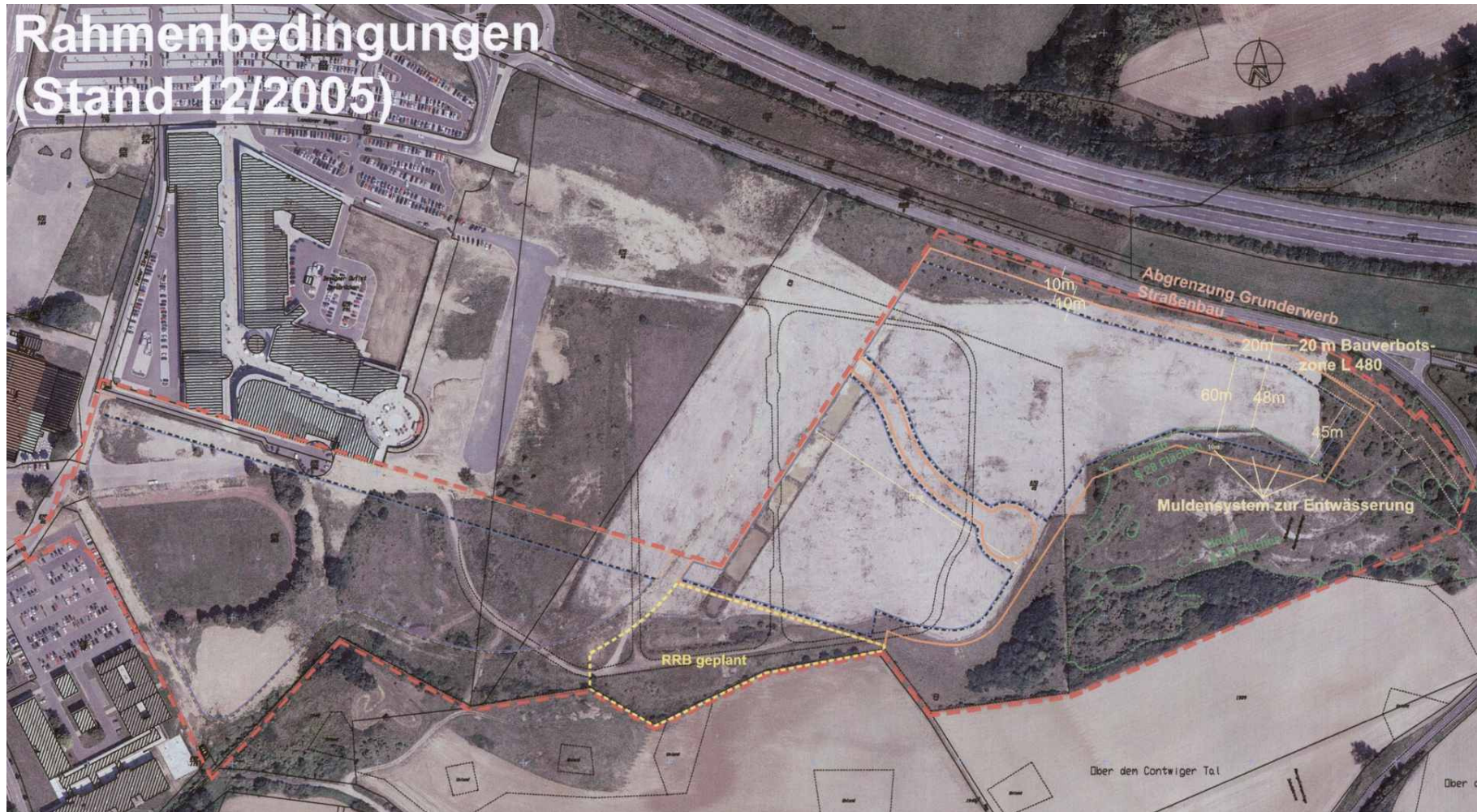
Ein Verzicht auf die Wiedernutzung (Null-Variante) des Plangebietes ist auf Grund der bereits 1997 erfolgten Erstellung eines Planums sowie bereits durchgeführter Altlastenbeseitigungsmaßnahmen nicht in Erwägung zu ziehen. Im Plangebiet erfolgt zudem die Fortführung bereits als zulässig festgesetzter Erschließungsmaßnahmen. Zudem sind hier Anlagen zur Entwässerung (Regenrückhaltebecken) herzustellen, die auch für das angrenzende DOZ in seinen weiteren Bauabschnitten Entwässerungsfunktion übernehmen.

Bei der Wiedernutzung der Fläche steht daher die Prüfung von Planungsalternativen auf dem vorhandenen Standort im Vordergrund. Dabei zeigt sich, dass der Standort vor allem auf Grund der günstigen Verkehrsanbindung und der möglichen Synergieeffekte zum benachbarten DOZ eine besondere Eignung für den geplanten Nutzungsmix aufweist.

Bei der Entwicklung der Fläche sind die folgenden Rahmenbedingungen und Restriktionen von Bedeutung:

- Es wurde bereits im östlichen Plangebiet ein Planum hergestellt.
- Im angrenzenden Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich , 1. Änderung - Teil FOC (A)" ist die Trasse des Prager Rings festgesetzt. Dieser ist in Teilen bereits gebaut und im Plangebiet weiterzuführen. Des Weiteren ist der Anschluss des Plangebietes an den Prager Ring im östlichen Plangebiet festgelegt.

- Im Plangebiet befinden sich mehrere nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) geschützte Biotope. Insbesondere im östlichen Plangebiet besitzen diese Flächen eine erhebliche Ausdehnung.
- Bei der Planung zu beachten sind die Belange des Flughafens sowie der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Navigationsanlage. Durch die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flughafens Zweibrücken ergeben sich Einschränkungen bezüglich der möglichen Bauhöhen. Zudem ragt der von Bebauung freizuhaltende Schutzbereich der Navigationsanlage in das Plangebiet. Dadurch ergeben sich Einschränkungen in der Bebaubarkeit.
- Zu realisieren ist zudem ein Regenrückhaltebecken, das nicht nur Entwässerungsfunktion für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ", sondern auch für Teilbereiche des benachbarten DOZ-Geländes übernimmt.
- Weitere Restriktionen ergeben sich auf Grund der bestehenden Geländeverhältnisse. Insbesondere Geländeversprünge im südöstlichen Plangebiet stellen Rahmenbedingungen für die Planung dar.



Auf der Basis der genannten Rahmenbedingungen bestehen nur gering modifizierbare städtebauliche Varianten um den Nutzungsmix im Plangebiet zu realisieren. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich des Standortes der geplanten Einzelhandelsnutzung.

Abbildung 1: Planungsalternative 1

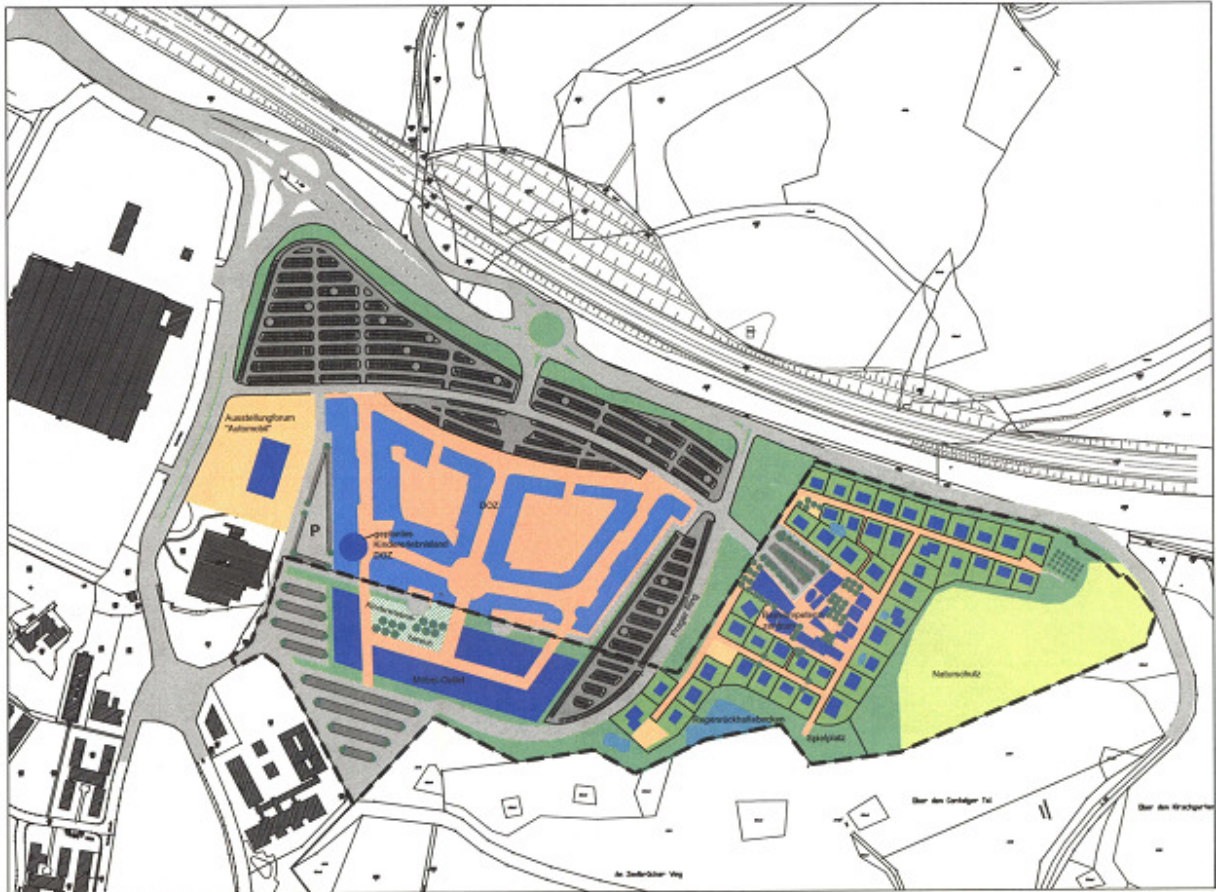
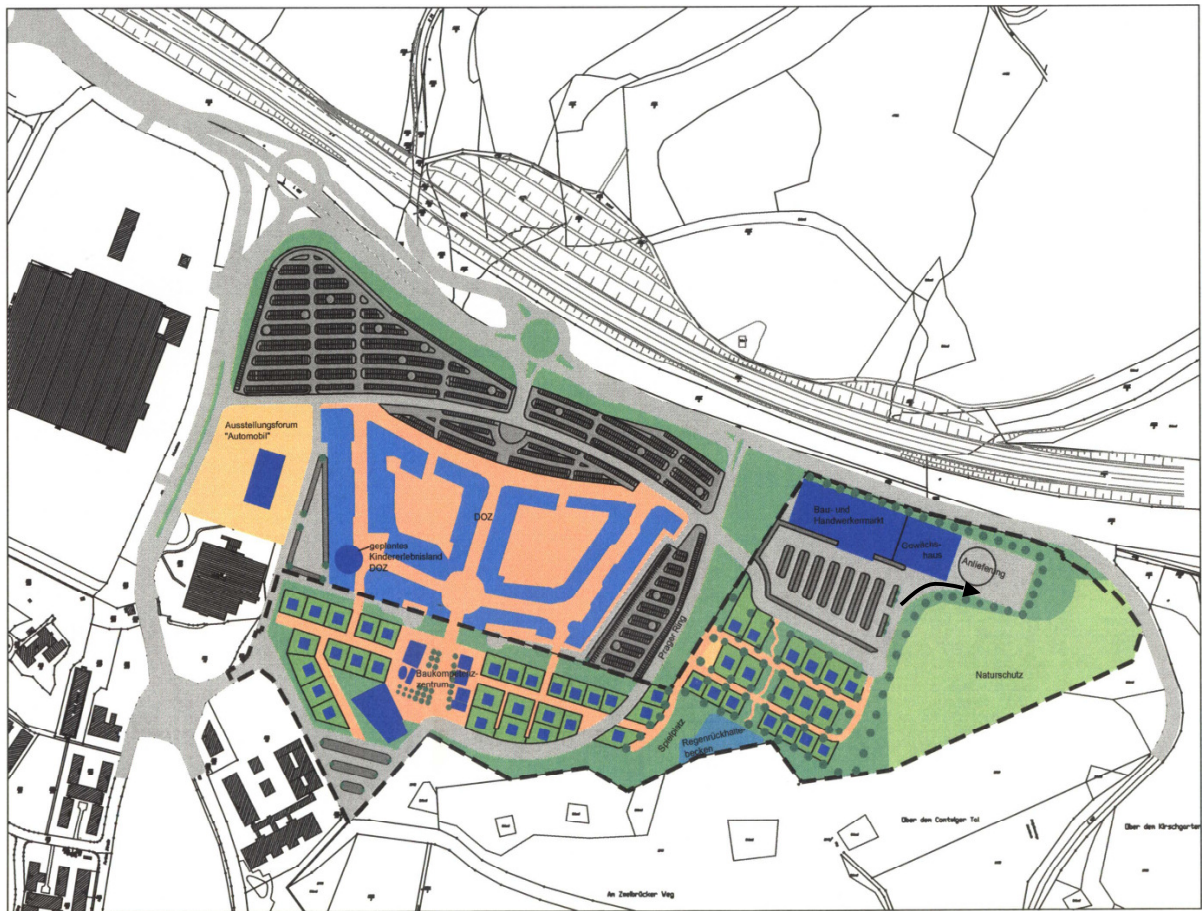


Abbildung 2: Planungsalternative 2



Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Handelskomponente sind vor allem die Bereiche des Plangebietes von Bedeutung, die von der Autobahn bzw. vom Designer Outlet aus eingesehen werden können. Zudem bewirkt eine möglichst nahe Zuordnung der Handelskomponente an die Hauptverkehrserschließung, dass das restliche Plangebiet mit Baukompetenzzentrum und Freizeiteinrichtungen verkehrlich geringer belastet wird.

Zudem sollte das bereits bestehende Planum soweit als möglich genutzt werden. Dies erfordert aber insbesondere in den schmalen Bereichen ("Finger"), die Schaffung entsprechender Grundstückstiefen. Bei Beachtung einzuhaltender Abstände zur im Norden verlaufenden Landesstraße (Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone), ist es notwendig geringe Flächenteile der nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) geschützten Biotop für die Planung in Anspruch zu nehmen. Eine wirtschaftliche Ausnutzung dieses Teilbereichs ist ansonsten nicht gegeben, insbesondere auch da weite Teile des östlichen Plangebietes für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### 4.1 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN / INFORMELLE PLANUNGEN

Zum Zwecke der Ideenfindung zur Nachnutzung des ehemaligen US-amerikanischen Militärflugplatzes wurde 1991/92 ein "Offenes Städtebauliches Gutachterverfahren" durchgeführt. Als fachliches Er-

gebnis wurde politisch im April 1992 in allen planungsinvolvierten kommunalen Gebietskörperschaften Folgendes beschlossen:

"Für die Gesamtnutzung des Flugplatzes wird das Nutzungskonzept Aeroville [...] zu Grunde gelegt. Das städtebauliche, raumstrukturelle und erschließungstechnische Konzept - insbesondere Führung der L 700 und der modulare Aufbau der Planvorstellungen [...] sind darüber hinaus einzubinden. Die Komponenten der Aeroville Zweibrücken umfassen:

- Geschäftsflugplatz in der Form eines Verkehrslandeplatzes für den allgemeinen Luftverkehr,
- Ansiedlung luftfahrtbezogener Betriebe auf angrenzenden Bauflächen - vornehmlich aus den Bereichen Werft und Wartung,
- Ansiedlung sonstiger Gewerbe-, Industrie- und Technologiebetriebe auf angrenzenden Bauflächen,
- Ansiedlung von Aus- und Weiterbildungseinrichtungen,
- Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz sowie des Potentials an Freizeitanlagen.

Ziel ist die Entwicklung eines besonderen Wirtschaftsstandortes zur Kompensation weggefallener und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze als Beitrag einer Landesstruktur- und Regionalpolitik."

Die vorbenannte Nutzungskonzeption bildet seitdem die Grundlage für alle in der Folge durch den ZEF geleiteten Planungen, Erschließungen und Umsetzungsaktivitäten. Aeroville ist ein "offenes Nutzungskonzept", das sich durch den prinzipiellen engen räumlichen Zusammenhang von Bauflächen unterschiedlicher Prägung und Profilierung zu einer großen lufttechnischen Anlage auszeichnet und qualifiziert. Die Bereitstellung von Bauland wurde durch

- Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplans,
- Erarbeitung eines Konzeptes der technischen Grunderschließung,
- Flächennutzungsplan mit Landespflegerischem Planungsbeitrag,
- Ausweisung eines Sanierungsgebietes und
- Aufstellungsbeschlüsse zu 6 Bebauungsplänen

in den Jahren 1992-2004 vorbereitet, umgesetzt und bedarfsgerecht fortgeschrieben.

Seit 1996 basiert die Entwicklung des Flugplatzgeländes getragen durch die private Aircity Grundbesitz GmbH & Co. KG maßgeblich auf einem Vier-Säulen-Konzept, das auf einen Verbund der Nutzungsbereiche Flughafen, Multimedia, Freizeit und Erlebnis und Designer Outlet Zweibrücken abstellt. Eine weitere Säule auf dem Flugplatzgelände stellt der Nutzungsbereich Industrie / Gewerbe dar.

#### **4.2 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB)**

Im Rahmen des zum Designer Outlet Zweibrücken durchgeführten Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahrens wurde den konversionspolitischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Vorrang vor dem städtebaulichen Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot benachbarter zentraler Orte eingeräumt und eine Abweichung von den genannten Zielen zugelassen. Damit wurde die raumordnerische Zulässigkeit für 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) und 10.200 m<sup>2</sup> für Interaktive Stores mit innenstadtrelevanten Sortimenten begründet.

Das Plangebiet umfasst nunmehr den südöstlich zum DOZ gelegenen Bereich sowie den Bereich, der ehemals für die Nutzung "Interaktive Stores" vorgesehenen war.



**Die im Rahmen der aktuellen Entwicklungsabsichten geplante Einzelhandelskomponente stellt mit 10.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Einzelhandelsnutzung in gleicher Größenordnung wie die ehemals geplanten Interactive Stores dar. Es werden allerdings gemäß "Zweibrücker Liste" ausschließlich nicht innenstadtrelevante Sortimente aus dem Bau- und / oder Möbelmarktsortiment als zulässig geplant.**

Die Entwicklungsabsichten wurden der obersten Landesplanungsbehörde dargelegt. Diese hat im Benehmen mit der SGD Süd mit Schreiben vom 03.05.04 Stellung genommen und mitgeteilt, dass die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung mit dem städtebaulichen Integrationsgebot nicht vereinbar ist und der zum DOZ ergangene Raumordnungsentscheid sowie die damalige Zielabweichungsentscheidung die geänderte Nutzung nicht abdecken. Es ist deshalb ein Zielabweichungsverfahren hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebotes durchzuführen.

Der Antrag auf Zielabweichung wurde vom Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken mit Schreiben vom 12.10.2004 eingereicht.

Mit Schreiben vom 30.03.2005 wurde seitens der Obersten Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 10.200 m<sup>2</sup> gemäß § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) die beantragte Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot des LEP III und des ROP Westpfalz zugelassen wird.

#### **4.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (§ 8 ABS. 2 UND 3 BAUGB)**

Im Zuge der zivilen Nachnutzung des Flugplatzes Zweibrücken und der Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit erfolgte die abgestimmte Änderung der bestehenden Flächennutzungspläne der Stadt Zweibrücken (17. und 27. Änderung) und der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (5. und 6. Änderung) in den Jahren 1994 und 1998.

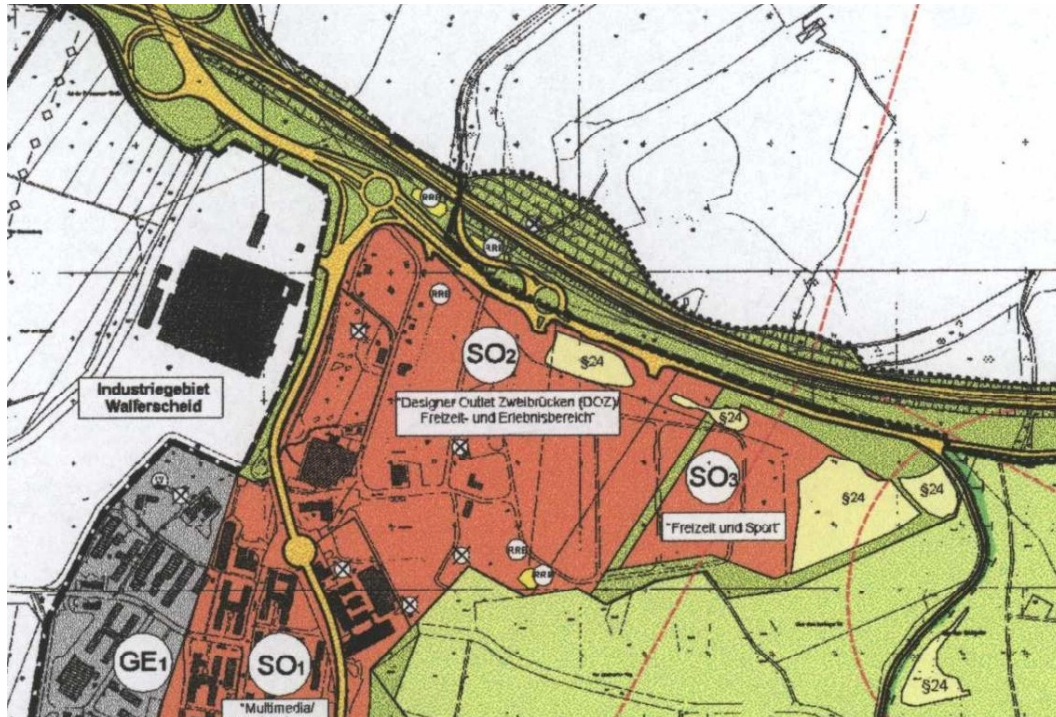
Die derzeit für das Plangebiet maßgebliche 27. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zweibrücken enthält für das Plangebiet im Wesentlichen folgende Darstellungen:

- SO 2 "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich"
- SO 3 "Freizeit und Sport"
- Grünflächen
- nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) geschützte Biotope.

Da eine Entwicklung der vorgesehenen Nutzungskomponenten aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben ist, erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren, die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zweibrücken.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 der Stadt Zweibrücken (ehemals 35. Teiländerung des Flächennutzungsplanes) wurde am 20.08.04 gefasst. Die Verfahrensschritte nach § 3, 4 und 4a erfolgten parallel mit denen des Bebauungsplans. Das Flächennutzungsplanverfahren wurde bereits vor Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes abgeschlossen. Die Genehmigung wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Verfügung vom 17.11.2006, Az.: 43/405-02 ZW –0/FNP A1 erteilt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 16.12.2006.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der 27. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zweibrücken für das Bebauungsplangebiet



## 5 PLANINHALTE

### 5.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan wird für das Plangebiet ein Sondergebiet "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

*Das Sondergebiet "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" dient der Unterbringung eines oder mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten, eines Baukompetenzzentrums, einer Musterhausausstellung, eines Ausstellungsforums für Fahrzeuge und eines Kindererlebnislands / Freizeiteinrichtungen. [Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen]*

Zulässig sind [Ziffer 1.1.2 der Textfestsetzungen]:

1.1.2.1 großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10.200 qm, für ausschließlich folgende Sortimente:

- Möbel, Küchen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Büromöbel
- Bauelemente
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Baustoffe
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör

- *Boote und Zubehör*
  - *Campingartikel*
  - *Fliesen*
  - *Gartenhäuser, -geräte*
  - *Herde, Öfen*
  - *Holz*
  - *Installationsmaterial*
  - *Pflanzen und -gefäße*
  - *Rollläden, Markisen*
  - *Zäune*
  - *Erde, Torf*
  - *Farben, Lacke*
  - *Werkzeuge*
  - *Eisenwaren, Beschläge*
  - *Fahrzeuge aller Art und fahrzeugspezifisches Zubehör*
- 1.1.2.2 *ein Baukompetenzzentrum als Anlage und Einrichtung für Veranstaltungen zur Beratung, Information und Schulung von Bauherren und Bauinteressierten mit nachfolgenden Einrichtungen:*
- *multifunktionale Veranstaltungshalle*
  - *Ausstellungseinrichtungen, Ausstellungshallen und Freianlagen zur Präsentation von*
    1. *Bauelementen (Türen, Tore, Vordächer, Fenster, Treppen)*
    2. *Sanitär-, Klima- und Heizungstechnik*
    3. *Wand- und Bodenfliesen*
    4. *Dacheindeckungen*
    5. *Freilandpflanzen*
    6. *Teiche, Teichzubehör*
    7. *Gartenausstattung*
    8. *Gartenhäuser*
    9. *Spielgeräte*
- 1.1.2.3 *Musterhäuser, Carports und Garagen*
- 1.1.2.4 *Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, wie z.B.*
- *Fun Park*
  - *Kinderscheune*
  - *Sport- und Spielplätze*
  - *Bolzplätze*
  - *Bowlinganlagen*
  - *Kegelanlagen*
  - *Billard*
  - *Fitness*
  - *Wellness*
  - *Sauna / Solarium*

- 1.1.2.5 Schank- und Speisewirtschaften
- 1.1.2.6 Gebäude und Räume für freie Berufe
- 1.1.2.7 Geschäfts- und Bürogebäude
- 1.1.2.8 nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe

*Ausnahmsweise zulässig sind [Ziffer 1.1.3 der Textfestsetzungen]*

- 1.1.3.1 *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die den vorhandenen Einrichtungen und Betrieben zugeordnet sind und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*
- 1.1.3.2 *Vergnügungsstätten*

*Nicht zulässig sind: [Ziffer 1.1.4 der Textfestsetzungen]*

- 1.1.4.1 *Spielotheken oder andere reine Geldspielautomatenaufstellflächen*
- 1.1.4.2 *Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:*
  - *Brennstoffe*
  - *Mineralölerzeugnisse*
  - *Büromaschinen*
- 1.1.4.3 *Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Vergnügungsstätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist*
- 1.1.4.4 *Lagerhäuser*
- 1.1.4.5 *Lagerflächen*
- 1.1.4.6 *Logistikunternehmen*
- 1.1.4.7 *Speditionen*

*Musterhäuser im Sinne dieser Festsetzungen sind verschiedenartige Wohnhaustypen eines oder mehrerer Hersteller, die nicht zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind. Die gebauten Häuser dienen als Ausstellungsbeispiele für das Bauen und Wohnen. [Ziffer 1.2 der Textfestsetzungen]*

*Verkaufsfläche i.S. dieser Festsetzungen ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Sozialräume (Toiletten u.ä.). [Ziffer 1.3 der Textfestsetzungen]*

## **Begründung**

Ziel dieser Festsetzungen ist die planerische Sicherung des angestrebten Nutzungsmixes. Die als zulässig geplante Handelsnutzung ergänzt das Musterhaus- und Baukompetenzzentrum inhaltlich. Mit der Entwicklung dieses Gebietes soll das bestehende bzw. in seinen weiteren Bauabschnitten zulässige FOC gestärkt und die Nutzungssäule "DOZ" sinnvoll ergänzt werden. Von besonderer Bedeutung ist ein Gesamtkonzept, das hinsichtlich Nutzungsart, Nachhaltigkeit und gestalterischer Ausprägung der Komponenten eine qualitätsvolle Entwicklung des gesamten Plangebietes mit besonderem Bezug zum Thema „Design“ und „Standortidentität“ gewährleistet.

Grundlage der festgelegten Sortimente für den Einzelhandel ist eine Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Zweibrücken des Unternehmens AGENDA, Beratungsbüro für Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 25.08.2000. Die festgesetzten Sortimentsbereiche entsprechen den in der „Zweibrücker Liste“ durch Gutachten festgestellten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Größenordnung der Verkaufsfläche von 10.200 m<sup>2</sup> entspricht der ehemals im Rahmen der Interactive Stores vorgesehenen Verkaufsfläche. Hierbei handelte es sich allerdings um innenstadtrelevante Sortimente, während mit den neu getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" lediglich nicht innenstadtrelevante Sortimente als zulässig festgesetzt werden.

Schank- und Speisewirtschaften, Gebäude und Räume für freie Berufe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe runden das Nutzungsspektrum ab. Diese Nutzungen können als mit dem Musterhauszentrum und den Freizeiteinrichtungen verträglich angesehen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dienen für Personal zur Wahrung der Sicherheit des Ausstellungsgeländes und der einzelnen Einrichtungen. Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten.

Der unter Nr. 1.1.4 festgesetzte Ausschluss bestimmter Formen von Vergnügungsstätten sowie der Ausschluss der genannten Nutzungen dient der städtebaulich-funktionalen Qualitätssicherung im Plangebiet.

Eine dauerhafte Wohnnutzung in den Musterhäusern ist wegen der Lärmverhältnisse auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Flughafen Zweibrücken nicht zulässig.

### **5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

*Für das Sondergebiet SO "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. [Ziffer 2 der Textfestsetzungen]*

#### **a) Zulässige Grundfläche**

*Für das Sondergebiet "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. [Ziffer 2.1 der Textfestsetzungen]*

#### **Begründung**

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das Sondergebiet wird die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete ausgeschöpft.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ergibt sich aus den Anforderungen der Nutzungen. Neben den baulichen Anforderungen der als zulässig geplanten Nutzungen, wie großflächige Einzelhandelsbetriebe, Ausstellungs- / Veranstaltungshallen, Freizeiteinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe, bei denen es sich um großflächige Baukörper handelt, sind zudem Stellplätze und Zuwegungen zu den Anlagen und Musterhäusern erforderlich.

#### **b) Geschossfläche (§ 16 BauNVO)**

*Für das Sondergebiet "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.*

#### **Begründung**

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 2,4 wird der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebene Rahmen ausgeschöpft. Damit wird der Verwirklichung der baulichen Anlagen für den geplanten Nutzungsmix der notwendige Spielraum eröffnet.

**c) Höhe der baulichen Anlagen**

*Für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Bestimmungen: Für das Sondergebiet SO "Nicht-innenstadtrevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" wird die Höhe baulicher Anlagen auf bis zu 12 m festgesetzt; gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand. [Ziffer 2.2 der Textfestsetzungen]*

**Begründung**

Eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen dient den Forderungen des Betriebes des Verkehrslandesplatzes und der Navigationsanlage. Mit der Festsetzung der baulichen Höhe auf 12 m wird der Verwirklichung von baulichen Anlagen im Sondergebiet "Nicht-innenstadtrevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" der notwendige Spielraum zur baulichen Ausführung eröffnet. Bauliche Anlagen der genannten Art können in der Regel innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden.

**5.1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auf den mit BVZ/L 480 bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen Teilbereich des Sondergebietes nicht zulässig. Ebenso sind Garagen und überdachte Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO in den mit BVZ / L480 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Zulässigkeit von Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Weiterleitung des auf den anliegenden Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers bleibt hiervon unberührt. [Ziffer 4 der Textfestsetzungen]*

**Begründung**

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen der zulässigen Nutzungen. Um eine größtmögliche Flexibilität für neue Ansiedlungen zu schaffen, werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den mit BVZ / L 480 bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen Teilbereich des Sondergebietes nicht zulässig. Diese Festsetzung sichert die Einhaltung der Bauverbotszone von 20 m entlang der L 480.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auch der von Bebauung freizuhaltende Schutzbereich der Navigationsanlagen DVOR/DME berücksichtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Sondergebietes liegen außerhalb des 300 m Radius um den Fußpunkt der genannten Anlage, die sich östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

**5.1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Baugebietes und gewährleisten somit eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB. Im Bereich des Sondergebietes sind weitere private Erschließungsstraßen vorgesehen.

**5.1.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Trafostation dient der Sicherung der bestehenden Trafostation UP Rimschweiler Multimedia. [Ziffer 6 der Textfestsetzungen]

### **5.1.6 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. [Ziffer 7 der Textfestsetzungen]*

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken dient der **Oberflächenentwässerung**. Anfallendes Niederschlagswasser wird in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet. Die dazu notwendige Fläche ist im Bebauungsplan zu sichern.

### **5.1.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

In die Planzeichnung wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen und in den textlichen Festsetzungen genauer bestimmt.

Um das östliche Sondergebiet herum wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt. Dies dient der Sicherung eines geplanten, umlaufenden Muldensystems (Muldenbreite 4-6 m) zur Oberflächenentwässerung (vgl. dazu konkret Kapitel 6.2 dieser Begründung).

Um die Anlieferung des bestehenden DOZ bzw. der geplanten Bauabschnitte von Süden aus zu gewährleisten wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zu Gunsten des angrenzenden Grundstücks festgesetzt.

## **5.2 LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN**

*Hinweis:*

*Die vorliegenden Festsetzungen zu Ausgleich und Kompensation bauen auf dem landespflegerischen Begleitplan zum Planum Nord auf sowie auf dem für den Westteil bestehenden gültigen Baurecht.*

*Das bestehende Planum wurde unter Vorlage eines eigenen landespflegerischen Planungsbeitrages genehmigt. Die für das damalige Verfahren zum Planum vorgesehenen Ausgleichsflächen sind durch dieses Verfahren fixiert und können nicht über den vorliegenden Bebauungsplan erneut festgesetzt werden. Im westlichen Planbereich besteht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" von 2002 noch gültiges Baurecht. Die sich daraus ergebenden Vorgaben wurden ebenfalls berücksichtigt.*

### **5.2.1 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15)**

*Innerhalb des Plangebietes werden sonstige öffentliche Grünflächen i.V.m. 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. [9.1 der Textlichen Festsetzungen]*

#### **Begründung:**

Auf den Teilen der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind verschiedene Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Diese dienen im Wesentlichen der Eingrünung des Plangebietes und der Verkehrsflächen. Des Weiteren wurden auf Teilen der öffentlichen Grünfläche 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) bzw. diese als Flächen für Maßnahmen vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen mit weiteren Zweckbestimmungen wurden nicht festgesetzt.

## 5.2.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

*Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 20% der jeweiligen Grundstücke von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen. [Ziffer 9.2.1 der Textfestsetzungen]*

### **Begründung:**

Die Festsetzung dient dazu, die Eingriffe durch Versiegelung und versiegelungsähnliche Eingriffe (z.B. Verdichtung der Oberfläche ohne explizite Überbauung/ Versiegelung) innerhalb des Sondergebietes zu begrenzen, bzw. einen (teilweisen) Ausgleich von dadurch bedingten Eingriffen innerhalb des Sondergebietes zu gewährleisten.

Der Umfang der Begrünung orientiert sich an den nach Abzug der für das Gebiet zulässigen überbaubaren Grundfläche verbleibenden restlichen Grundstücksfläche, bedeutet insofern also keine darüber hinausgehende Einschränkung der Bebaubarkeit. Die Festsetzung ergänzt die Vorgaben der GRZ aber dahingehend, dass sichergestellt wird, dass die verbleibenden Flächen tatsächlich zu begrünen sind und nicht z.B. dauerhaft als vegetationsfreies Planum etc. belassen werden, dessen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild de facto einer überbauten Fläche nahe kommen können.

*Pro angefangene 6 Stellplätze ist jeweils ein hochstämmiger, standortgerechter, großkroniger Laubbaum in mindestens 3xv 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 qm in der Regel unversiegelt zu lassen und zu begrünen. [Ziffer 9.2.2 der Textfestsetzungen]*

### **Begründung:**

Die Festsetzung dient dazu, die Eingriffe durch Versiegelung innerhalb der Stellplätze zu begrenzen. Dies bezieht sich vor allem auf die klimatischen Gegebenheiten (Beschattung, in begrenztem Umfang auch Windschutz) und die Gestaltung/ Gliederung.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Pflanzscheiben definieren ein Maß, das im Hinblick auf eine auch nachhaltig funktionsfähige Baumpflanzung als Mindestvoraussetzung im Hinblick auf einen ausreichenden ungestörten Wurzelraum zu sehen ist. Der Zusatz "in der Regel" öffnet die Festsetzung aber auch für von Fall zu Fall sinnvolle andere technische Lösungen zum Schutz eines ausreichenden Wurzelraums, wie z.B. überfahrbare Wurzelscheiben bei beengten Platzverhältnissen.



*Anlage eines begrünten Rückhaltebeckens*

*Das im Süden des Gebietes neu zu errichtende Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken anzulegen. Innerhalb des Beckens sind durch Belassen eines Dauerstaues insbesondere auch Laichmöglichkeiten für Amphibien zu schaffen. Sofern zur Erosionssicherung und / oder Wartung eine Befestigung notwendig wird, ist diese naturnah durch Steinschüttungen, Schotterterrassen o.ä. herzustellen.*

*Entlang der Nord- und Westgrenze ist ein (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrt) durchgehender und mindestens 3 m breiter Gehölzstreifen in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 qm zu pflanzen. [Ziffer 9.2.3 der Textfestsetzungen]*

**Begründung:**

Die naturnahe Ausgestaltung sowie die Schaffung eines Dauerstaubereichs dient der ökologischen Aufwertung des Plangebietes und berücksichtigt das in diesem Bereich vorhandene Artenaufkommen. Die darüber hinausgehende Gestaltung einzelner Bereiche für Wasservögel ist im Hinblick auf den Flugverkehr problematisch. Aus diesen Gründen wird davon Abstand genommen.

*p1 Anlage von Randstreifen im Norden (L480)*

*Auf den mit p1 gekennzeichneten Flächen sind in Abstimmung mit Bau und Unterhaltung der dort anzulegenden Rückhalte mulden und (z.T.) Leitungen 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 pro 2 qm 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, einschließlich der Mulden insbesondere auch in Verbindung und in Abstimmung mit der notwendigen Pflege und Unterhaltung der Rückhalte mulden 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. [Ziffer 9.2.4 der Textfestsetzungen]*

*p2 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. [Ziffer 9.2.5 der Textfestsetzungen]*

**Begründung:**

Die Streifen dienen der Eingrünung und v.a. p2 als Puffer zu angrenzenden Grünflächen. Eine vollständige blickdichte Eingrünung ist nach Norden (p1) nicht angestrebt, um die Sichtbarkeit zur nahen Straße zu erhalten, der Grünstreifen dient aber der optischen Gliederung und Gestaltung.

Im Süden (p2) wird die Abschirmung stärker ausgebildet, im Sinne der Funktionstüchtigkeit der Mulden und unter Berücksichtigung weiterer südlich vorgelagerter Gehölzbestände wird aber auch hier keine durchgehende Bepflanzung zwingend vorgeschrieben um die notwendige Flexibilität zu erhalten.

Notwendige Abdichtungen erfolgen durch Lehmschlag. Werden stattdessen Abdichtungen gewählt, die keine Begrünung erlauben, sind ggf. Befreiungen und weitergehender Ausgleich erforderlich.

*p3 Böschungsbegrünung*

*Die Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß beiliegender Artenliste, Wiesenein-  
saat 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 Konstruk-  
tion (Gabione, Bruchsteine) zulässig. [Ziffer 9.2.6 der Textfestsetzungen]*

**Begründung:**

Wie für p2. Die Böschungsbegrünung dient darüber hinaus auch als Erosionsschutz und zur optischen Einbindung des Erdbauwerkes wie auch der oberhalb stehenden Gebäude.

Die Festsetzung bleibt bewusst relativ allgemein, da Pflanzung und Artenauswahl auch wesentlich von Art und Material der Böschungsschüttung abhängen und nur im konkreten Fall fachgerecht zu präzisieren sind.

Stützmauern würden zu einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung führen. Soweit dies im Detail begründet ist, wird aber die Möglichkeit eröffnet kleinere Mauern zuzulassen, sofern diese in Höhe und Material solche Auswirkungen nicht befürchten lassen.

Die gegenüber dem heutigen Zustand vorgesehene Erweiterung und Abflachung der Böschung wird auf Grundlage aktueller Erkenntnisse zur Standsicherheit notwendig. Auf Grund inzwischen erkennbarer kleinerer Abrisse und festzustellender Erosion wurde 2006 die Standsicherheit noch einmal durch das Büro ARCADIS geprüft. Danach liegen die derzeitigen Neigungen an der Grenze der Standsicherheit. Sie lassen keine unmittelbare Gefahr erwarten, beinhalten aber nicht das nach gültiger Norm erforderliche, und angesichts einer eventuell betroffenen baulichen Nutzung anzustrebende Sicherheitsniveau. Um Schäden durch Rutschungen zuverlässig zu vermeiden wird eine flachere Böschungsneigung (ca. 1:2), sowie ein Arbeitsstreifen für Bau und ggf. auch spätere Unterhaltung am Böschungsfuß (ca. 5 m) empfohlen.

*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. [Ziffer 9.2.7 der Textfestsetzungen]*

**Begründung:**

Die Flächen bilden eine Randeingrünung. Die Gehölze unterstützen die Maßnahme p3 und dienen mit dem vorgegebenen Mindestanteil der notwendigen optischen Einbindung wie auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die genaue Struktur und Charakteristik kann aber ansonsten weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben und rechtfertigt keine zwingend vorgegebene Pflege.

p5 Pflanzung einer Baumreihe  
An den festgesetzten Stellen sind Hochstämme in mindestens 4xv Qualität, Stammumfang mind. 20-25 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. [Ziffer 9.2.8 der Textfestsetzungen]

### 5.2.3 FLÄCHEN MIT 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)

m1,m2,m3 Schutz und Entwicklung von (Kalk-) Magerrasen und Gehölzen  
In den mit m1, m2 und m3 bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Komplexe aus Kalkmagerrasen und ruderalisierten grünlandartigen Flächen sowie (teilweise) Gehölzen zu extensivem Grünland (Wiesen oder Weiden) mit eingemischten Gehölzstrukturen zu entwickeln. Dabei ist insbesondere die Entwicklung von Kalkmagerrasen zu fördern.

Zur Vorbereitung der Entwicklung sind vorhandene Reste der alten Nutzungen, insbesondere Autoreifen, Zaunreste und kleinere Ablagerungen zu beseitigen (kein flächiger Abtrag vorhandener größerer Aufschüttungen, nur kleinere "Haufen"). Die vorhandenen Grasverfilzungen sind über einen Zeitraum von 5 Jahren im späten Sommer bis frühen Herbst durch Mahd zu beseitigen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Im Anschluss daran ist eine extensive Beweidung (keine Koppelhaltung!) oder eine regelmäßige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes im Spätsommer bis Herbst durchzuführen (bei Bedarf auch ergänzend zur Beweidung zur Unterdrückung von "Weideunkräutern" wie Fieder Zwenke). Jegliche Düngung ist zu unterlassen. Um der Verfilzung abgestorbener Biomasse entgegen zu wirken, wird zumindest die gelegentliche Beweidung durch im Sommer bis Herbst vorbeiziehende Schafherden empfohlen. Jährlich wechselnde Teilflächen (10 % Flächenanteil) sollten von der Mahd ausgeklammert werden.

Innerhalb der Flächen sind ergänzend nach folgenden Orientierungswerten vordringende Gehölze regelmäßig nach Bedarf zu entfernen und vorhandene zu dichte randliche Gehölzstrukturen aufzulichten:

m1: Teilweise Entbuschung der fast geschlossenen Bestände, Zurückdrängen des Gehölzanteils 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. [Ziffer 9.3.1 der Textfestsetzungen]

#### Begründung:

Die Maßnahmen dienen der Erhaltung der bereits vorhandenen wertvollen Flächen, vor allem aber auch dem Ausgleich für Eingriffe und Flächenverluste von Kalkmagerrasen an anderer Stelle durch Ausweitung und Förderung dieser Artenvorkommen innerhalb der festgesetzten Areale.

Die Flächen bieten sowohl in Bezug auf Artenvorkommen als auch Standortvoraussetzungen bereits gute Ansätze. Sie sind aber zur Zeit auch von Störungen und damit verbundener Ruderalisierung durchsetzt (Motocross), sowie (mittel bis langfristig zunehmend) von Verbuschung bedroht oder bereits beeinträchtigt. Insgesamt bestehen daher noch deutliche Verbesserungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenziale. Prinzipiell ist aus fachlicher Sicht eine Entwicklung als extensive Wiese (Mahd) oder Beweidung als gleichwertige Alternative zu sehen. Dabei ist gleichzeitig zu beachten, dass ein gewisser Verbuschungsanteil für einige dort anzutreffende Arten notwendig und zu erhalten ist. Das kleinteilig gewellte Relief erschwert eine maschinelle Mahd aber überwiegend so stark, dass eine Beweidung voraussichtlich die auf lange Sicht praktikablere Lösung ist.

Zur Ausbildung typischer, insbesondere orchideenreicher, Lebensgemeinschaften ist darauf zu achten, dass keine Nährstoffanreicherung erfolgt. Dies bedeutet insbesondere, dass bei Mahd das Mähgut zu entfernen ist und bei Beweidung die Aufenthaltsdauer der Tiere relativ kurz gehalten wird. Der Konkurrenzdruck durch relativ häufige und starkwüchsige Arten des Fettgrünlands wird dadurch redu-

ziert, der Bewuchs tendenziell weniger "üppig", lichter und der Boden kann sich besser erwärmen, was wiederum die Lebensvoraussetzung vieler Insekten verbessert.

Im Falle der Mahd ist der späte Zeitpunkt im Spätsommer bis Herbst erforderlich, um insbesondere auch spätblühende Arten zu fördern, die bei früheren Mähzeitpunkten sonst stark unterdrückt oder sogar ausgemerzt werden.

Das Ausklammern von Teilbereichen aus der Mahd zielt darauf ab, sie als Futterquelle, Schutz-/ Überwinterungsbereich für die Fauna und Samenpotenzial zu erhalten, wobei die Flächen gleichzeitig aber auch durch Mahd in ggf. mehrjährigen Abständen nachhaltig vor Verbuschung zu bewahren sind.

*m4 Bodenabtrag vor der Überbauung von bestehenden, nach §28 Landespflegegesetz geschützten Biotoptypen*

*Auf den im Plan mit m4 gekennzeichneten Flächen innerhalb des Sondergebietes ist im Falle 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 außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, soweit dort langfristig die Entwicklung von extensiven Grünstreifen, insbesondere auch Grünland und gehölzfrei gehaltenen Brachen und Säumen möglich und vorgesehen ist und dies nach Maßgabe der dort geltenden Festsetzungen, gesetzlichen Bestimmungen und Genehmigungen zulässig ist. [Ziffer 9.3.2 der Textfestsetzungen]*

**Begründung:**

Die Maßnahme dient dem teilweisen Ausgleich von Eingriffen, die durch die Verluste der betroffenen Lebensräume entstehen. Durch die nicht zu vermeidenden erheblichen Störungen des Bodengefüges sind die verbleibenden (Wieder-) Entwicklungspotenziale gegenüber den bestehenden Flächen aber deutlich geringer. Sie muss daher durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf anderen Flächen mit natürlich anstehendem geeigneten Untergrund (m1-m3) unterstützt werden.

*m5 Sukzession ohne weitere Maßnahmen*

*Die auf dem Plan mit m5 gekennzeichneten Flächen sind ohne weitere Pflanz- und Pflegemaßnahmen der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. [Ziffer 9.3.3 der Textfestsetzungen]*

**Begründung:**

Die Maßnahme führt dazu, dass sich hier ein Gehölzsaum ausbilden wird, der die Pflanzungen p2 ergänzt und einen naturnahen Puffer zu den südlich angrenzenden Freiräumen bildet.

*FM Sicherung der Flächen zur Anlage von Entwässerungsmulden*

*Auf den im Plan mit FM gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Entwässerungsmulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die Anlage der Mulden muss in Abstimmung mit den Festsetzungen zu p2 und p1 erfolgen. [Ziffer 9.3.4 der Textfestsetzungen]*

**Begründung:**

Zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zum Regenrückhaltebecken sind begrünte Mulden vorgesehen. Die Flächen hierfür werden mit dieser Festsetzung gesichert. Die konkrete Festlegung zur Dimensionierung erfolgt auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes.

## 5.2.4 ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN UND DER FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

*Zusätzlich zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden weitere 0,84 ha für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches diesem Bebauungsplan zugeordnet.*

*Auf einer Fläche von rund 0,84 ha wird unmittelbar östlich der Grünlandflächen des Flugplatzes, westlich bestehender (realisierter) Ausgleichsflächen DOZ und südlich für den 2. BA DOZ vorgesehener Ausgleichsflächen bestehendes Ackerland in mageres Grünland (ca.75%) und Gehölze (ca. 25%) umgewandelt.*

*Dem Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" werden außerdem, die noch nicht realisierten Ausgleichsflächenkontingente DOZ in E 3c, d und e sowie die bereits realisierten Maßnahmen E 3b zugeordnet. Dies entspricht 3,5 ha. Auf diesen Flächen ist die Neuanlage von Grünland auf Acker, in Kombination mit gliedernden Gehölzstreifen vorgesehen.*

*Die Maßnahmen m1, m2, m3 und m4 dienen dem Ausgleich von Verlusten von nach §28 Landespflegegesetz geschützten Biototypen durch die Sondergebietsnutzung. Dies gilt auch für einen Anteil von 2.000 qm Magergrünland innerhalb der neu ausgewiesenen Ausgleichsflächen westlich des Heckenaschbacherhofes.*

*Alle übrigen Maßnahmen im Geltungsbereich sowie die Maßnahmen in den aus der Planung DOZ übernommenen und den darüber hinaus neu ausgewiesenen Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich von Eingriffen durch die Sondergebietsnutzung und die zugehörige Erschließung. [Ziffer 9.4. der Textfestsetzungen]*

### **Begründung:**

Für die nicht im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffe werden 0,84 ha Flächen neu ausgewiesen und zugeordnet. Dafür stehen geeignete Areale westlich des Heckenaschbacherhofes zur Verfügung. Sie waren überwiegend in früheren Planungsphasen bereits für das DOZ vorgesehen und im Gesamtkonzept reserviert, wurden nach genauerer Flächenermittlung aber nicht für diesen Zweck benötigt. Die Flächen sind derzeit keiner Planung und keinem Planvorhaben zugeordnet.

Die Standorte beinhalten auch Potenziale zur Entwicklung von magerem Grünland auf Kalk, sind also auch geeignet, den speziellen Anforderungen an den Ausgleich von Verlusten an Kalkmagerrasen zu genügen!

Die Maßnahmen schließen unmittelbar an aus dem DOZ Bebauungsplan übernommene Ausgleichsflächen E3e an und lassen sich im unmittelbaren Zusammenhang mit diesen realisieren und pflegen.

## 5.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.

## 6 BELANGE DER ERSCHLIEßUNG

### 6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den sich in Planung befindlichen bzw. bereits teilweise realisierten Prager Ring. Die entstehenden Verkehre sollen vorrangig über den bereits bestehenden Kreisverkehrsplatz westlich des Plangebietes (im Bereich DOZ) sowie über den Kreisverkehr, der das Plangebiet mit der L 700 südlich der Eissporthalle verbindet erfolgen. Als weitere Anbin-

dung kann bei Bedarf die im Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit und Erlebnisbereich" bereits festgesetzte und gebaute Anbindung an die L 480 bei Station 0,225 in Anspruch genommen werden. Die Trasse des Prager Rings ist im Bereich des Bebauungsplanes "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" - Teil FOC (A) bereits planerisch gesichert und wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" weitergeführt.

Die L 480 ist mit Ausnahme der geplanten Einmündung des Prager Rings im Bereich des Plangebietes anbaufrei, was durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes gesichert wird.

Im nordöstlichen Plangebiet erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes zudem durch eine Stichstraße. Eine weitergehende innere Erschließung wird über private Erschließungsstraßen erfolgen.

Im Rahmen der Wiedernutzung des Flugplatzgeländes wurde eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Anschluss des Flugplatzgeländes an das überörtliche Straßennetz (Stand: 1998) erstellt<sup>2</sup>.

In diesem Rahmen erfolgte die Konzeption eines leistungsfähigen Verkehrssystems unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung des Flugplatzes. Dieses wird bedarfsweise ausgebaut. Wesentliche Festsetzungen wurden bereits im Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" - Teil FOC (A) bzw. werden im Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" getroffen.

Dieses Netzkonzept ist für die Abwicklung von ca. 40.000 Kfz / d und für einen Anteil von ca. 7 bis 8 % Güterverkehr konzipiert.

Im Rahmen neuerer Verkehrsuntersuchungen<sup>3</sup> zum Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" - Teil FOC (A) von August 2003 wurde - bereits unter Berücksichtigung eines Baukompetenzzentrums und einer Musterhausausstellung sowie der Interactive Stores mit 10.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Gesamtverkehrsaufkommen von 26.000 Kfz / d. ermittelt. Da die Verkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung der der ehemals geplanten Interactive Stores entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass sich das prognostizierte Verkehrsaufkommen von 26.000 Kfz / d nicht wesentlich verändert.

Aufbauend auf den Verkehrsuntersuchungen von 2003 sowie des Netzkonzeptes (1998) kann angenommen werden, dass das Vorhaben verkehrlich ausreichend angebunden ist. Die vorhandenen und die zum Ausbau planerisch gesicherten Verkehrsanlagen gewährleisten eine störungsfreie Anbindung in ausreichender Dimension.

## **6.2 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG / ENTWÄSSERUNG**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Wasserturm westlich des Plangebietes.

Die Versorgungsleitungen werden entlang der öffentlichen Erschließungsanlagen verlegt. Im Bereich der Anschlüsse zu privaten Erschließungsstraßen erfolgt die Übergabe an das öffentliche Versorgungsnetz.

---

<sup>2</sup> Vertec: Anschluss des Flugplatzgeländes Zweibrücken an das überörtliche Straßennetz, Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, 1998

<sup>3</sup> Vgl. Verkehrstechnische Untersuchung (Entwurf) zum Bebauungsplan DOZ - 1. Änderung, Vertec, Stand: 26.08.2003

Die technischen Konzepte werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Es ist von einer ordnungsgemäßen Ausführung auszugehen.

### **Abwasserentsorgung / Entwässerung**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im **Trennsystem** zu entwässern. Schmutz- und Regenwasserleitungen werden i.W. im Querschnitt der vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen untergebracht werden. Die geplante Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem, das eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser gewährleistet, bildet die Grundlage dafür, dass den Anforderungen des Rheinland-Pfälzischen Wassergesetzes Rechnung getragen wird.

Die Ableitung des anfallenden **Schmutzwassers** des Plangebietes erfolgt, wie beim gesamten Flugplatzgelände, über die Kläranlage Zweibrücken. Die Schmutzwassermenge des Plangebietes wurde bei der Dimensionierung der Entsorgungsanlagen im Bereich DOZ bereits berücksichtigt.

Um Teile des Sondergebietes herum ist ein umlaufendes Muldensystem (Muldenbreite 4-6 m) zur **Oberflächenentwässerung** vorgesehen. Bei den Mulden handelt es sich um Rückhalte mulden. In dieses Muldensystem können die an die Mulden angrenzenden Grundstücke entwässern. Das anfallende Niederschlagswasser der nicht an die Mulden angrenzenden Grundstücke sowie das der Verkehrsflächen wird über das im Süden des Geltungsbereiches geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet. Die notwendige Fläche ist im Bebauungsplan gesichert und als "Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken" festgesetzt.

Die technischen Konzepte zur Oberflächeentwässerung werden zur Zeit erarbeitet. In diesem Rahmen wird geprüft inwieweit eine Abdichtung des Beckens bzw. der Mulden mit Lehmschlag erforderlich ist. Zudem sind verschiedene Vorgaben zu berücksichtigen. Dies umfasst z.B. die Beibehaltung des Einzugsgebietes gem. Generalentwässerungsplan sowie einen maximalen Abfluss von 200 l/s. Außerdem ist die geplante Einleitstelle beizubehalten.

Zudem ist zu gewährleisten, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der L 480 kein zusätzliches Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird noch deren Abläufe behindert werden.

Es ist von einer ordnungsgemäßen Ausführung auszugehen.

## **6.3 ENERGIEVERSORGUNG / TELEKOMMUNIKATION**

### **STROMVERSORGUNG**

Der Anschluss an das elektrische Ortsnetz wird durch den Versorgungsträger Pfalzwerke über erdverlegte Kabelleitungen vorgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen im Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße untergebracht werden.

### **GASVERSORGUNG**

Der Anschluss an die Gasversorgung wird durch den Versorgungsträger Stadtwerke Zweibrücken vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen im Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße untergebracht werden.

## TELEKOMMUNIKATION

Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen im Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße untergebracht werden.

## 7 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 AUSWIRKUNG AUF BENACHBARTE ZENTRALE ORTE

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Westpfalz entspricht ein Vorhaben dem zentralörtlichem Versorgungsgefüge, wenn die Kaufkraftabschöpfung unterhalb eines Schwellenwertes von 10 % liegt. Die Kaufkraftabschöpfung beschreibt gem. Gutachten zur Landesplanerischen Behandlung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Gesamtforschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) Westpfalz das Verhältnis von Umsatz eines **einzelnen Einzelhandelsbetriebes zur Kaufkraft der Region**, in welcher der Einzelhandelsbetrieb ansässig ist.<sup>4</sup>

Die folgende Berechnung zur **Kaufkraftabschöpfung** kann auf Grund des Detaillierungsgrades des Vorhabens nur eine **grobe Abschätzung** darstellen.

Die Kaufkraftkennziffer für Zweibrücken liegt bei 102,3, die des Mittelbereiches, der gem. Entwurf zum ROP III die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land umfasst (LK Südwestpfalz), bei 99,4 % (Bundesdeutscher Durchschnitt = 100)<sup>5</sup>

Zur Abschätzung der Abschöpfungsquote wurden die folgenden Parameter zu Grunde gelegt:

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland liegt bei 5.212 € pro Einwohner<sup>6</sup>. Unter Beachtung der Kaufkraftkennziffern des Landkreises Südwestpfalz mit 99,4 %<sup>7</sup>, des Bundesdurchschnittes von 5.212 € pro Einwohner sowie einer Einwohnerzahl der Stadt Zweibrücken (ca. 38.470 EW<sup>8</sup>) und der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (ca. 18.380 EW<sup>9</sup>) von insgesamt ca. 56.850 Einwohner ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 294,5 Mio. €.

Die mittlere Flächenleistung, die den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes bezogen auf die Verkaufsfläche angibt, variiert in den Sortimentsgruppen Baumarkt-Sortimente und Einrichtungsbedarf zwischen einer Spanne von ca. 1.700 € / m<sup>2</sup><sup>10</sup> und ca. 2.100 € / m<sup>2</sup><sup>11</sup>. Insgesamt ergibt sich eine durch-

<sup>4</sup> Vgl. Westpfalz-Informationen Nr. 104.: Gutachten zur Landesplanerischen Behandlung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Gesamtforschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) Westpfalz, Juni 2000, Glossar

<sup>5</sup> Quelle: IHK Pfalz, Neue GFK-Handelskennzahlen belegen Konjunkturlaute im pfälzischen Einzelhandel, Stand 2003

<sup>6</sup> Quelle: IHK Koblenz, Kaufkraft und Umsatz im Einzelhandel 2003, Journal 12/2003, S. 40

<sup>7</sup> Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird die niedrigere Kaufkraftkennziffer des Landkreises Südwestpfalz zu Grunde gelegt.

<sup>8</sup> Quelle: www.zweibruecken.de, Stand: 31.12.2001

<sup>9</sup> Quelle: Dateninformationszentrum, Betriebsstätte Mainz, Gemeindestatistik der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Stand: 31.12.2002

<sup>10</sup> Quelle: Verlag EHI - EuroHandelsinstitut GmbH: Handel aktuell 2003, Top 10 der Baumärkte nach Flächenproduktivität (Euro) 2002, S. 160, Köln, 2003. Nicht berücksichtigt wurde NoWebau (Kooperation), da es sich hier um einen Zusammenschluss verschiedener selbständiger Fachhändler handelt.

<sup>11</sup> Quelle: Verlag EHI - EuroHandelsinstitut GmbH: Handel aktuell 2003, Top 10 der Baumärkte nach Flächenproduktivität (Euro) 2002, S. 160, Köln, 2003. Nicht berücksichtigt wurde NoWebau (Kooperation), da es sich hier um einen Zusammenschluss verschiedener selbständiger Fachhändler handelt.



schnittliche Flächenproduktivität von ca. 1.900 € / m<sup>2</sup>. Die Flächenproduktivität kann aber insbesondere nach Standort und Wettbewerbssituation variieren. So wurden z.B. Flächenproduktivitäten von bis zu ca. 2.400 € pro m<sup>2</sup> <sup>12</sup> ermittelt.

Legt man die durchschnittliche Flächenproduktivität zu Grunde, so ergibt sich bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 10.200 m<sup>2</sup> ein angenommener Umsatz von ca. 19,4 Mio. €. Bei einer Kaufkraft von 294,5 Mio. €. im Mittelbereich von Zweibrücken kann die Abschöpfungsquote<sup>13</sup> mit ca. 6,6 % angenommen werden.

Wird im Sinne einer worst-case-Betrachtung eine Flächenproduktivität von 2.400 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt, ergibt sich eine Abschöpfungsquote von 8,5 %.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bei Zugrundelegung der Berechnungsgrundlagen des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz, die Kaufkraftabschöpfung deutlich unter dem im Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz festgelegten Schwellenwert von 10 % liegen wird.

Dies ist zudem vor dem Hintergrund zu sehen, dass im Bereich des Umfeldes DOZ bisher eine Verkaufsfläche von 10.200 m<sup>2</sup> für innenstadtrelevante Sortimente – festgesetzt im Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich", der am 21.08.2002 in Kraft getreten ist – im Rahmen von Interaktive Stores zulässig waren. Die nun festgesetzten nicht innenstadtrelevanten Sortimente werden erheblich geringere Auswirkung auf das zentralörtliche Gefüge haben, als dies bei den ehemals vorgesehenen zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente der Fall wäre.

Dies wird auch im Rahmen der Zulassung der Zielabweichung seitens der Obersten Landesplanungsbehörde bestätigt.

---

<sup>12</sup> Im Rahmen einzelner projektspezifischer Gutachten konnten je nach Standort und Wettbewerbssituation Flächenleistungen von bis zu 2.400 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt werden.

<sup>13</sup> Berechnungsmethode gem. Westpfalz-Informationen Nr. 104,: Gutachten zur Landesplanerischen Behandlung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Gesamtforschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) Westpfalz, Juni 2000, Glossar

## 8 UMWELTBERICHT / BELANGE DER UMWELT

### 8.1 UMWELTPRÜFUNG

#### 8.1.1 HIERARCHISCHE EINORDNUNG UND METHODIK

Seit dem 24. Juni 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) in Kraft getreten. Mit der Einführung einer **generellen Umweltprüfung (UP)** als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens von Bauleitplänen wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung vollständig im Baugesetzbuch geregelt.

Gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Auch für den vorliegenden Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" ergibt sich die Notwendigkeit, eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet.

Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB dienen darüber hinaus als eine Art Checkliste, für die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Belange.

#### Methodik

Die **Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads** der Umweltprüfung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (**Scoping**) **wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.** Entscheidendes Kriterium ist die Abwägungsbeachtlichkeit.

Gem. § 2 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist eine Beschränkung des Umfangs der erforderlichen Ermittlung im Hinblick auf Umweltprüfungen in anderen Planungsstufen möglich (Abschichtungsregelung). Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon z.B. in einem Raumordnungs- oder Flächenutzungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in dem nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Eine Beschränkung des Ermittlungsaufwandes kann auch erfolgen, indem die Bestandsaufnahmen anderer umweltrelevanter Fachplanungen herangezogen werden. § 2 Abs. 4 Satz 6 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verweist diesbezüglich insbesondere auf Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechts.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine **Bestandsaufnahme** der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes. Dazu werden vorhandene Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum ermittelt und beschrieben (**Status Quo der Umweltbedingungen**). Zeitlicher Anknüpfungspunkt ist der Umweltzustand, wie er sich zu Beginn des Aufstellungsverfahrens darstellt. Zu diesem Arbeitsschritt gehört auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prüfung der sog. Null-Variante).

Die Umweltprüfung umfasst darüber hinaus die **Prognose** über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. In diesem Arbeitsschritt werden mögliche nachteilige **Auswirkungen der Planung** auf Menschen und Umweltfaktoren, die durch die als zulässig geplanten Nutzungen ein-

treten können, abgeschätzt und bewertet. Beurteilungsgrundlage zur Abschätzung möglicher Auswirkungen ist der Endausbauzustand der Fläche, der von einer maximalen Ausnutzung ausgeht und als "Größter anzunehmender Planungsfall" (GaP) bezeichnet wird. Als Bewertungsmaßstäbe werden je nach Lage des Einzelfalls verschiedene Regelungen und Grundsätze umweltbezogener Belange herangezogen.<sup>14</sup> Darüber hinaus werden Maßnahmen zur **Vermeidung**, **Verringerung** und zum **Ausgleich** der nachteiligen Auswirkungen geprüft und beschrieben.

Die Umweltprüfung dient dazu, das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten. Die aus der Umweltprüfung resultierenden Ergebnisse sind in die Gesamtabwägung zum Bebauungsplan einzustellen. Eine hinreichende Beachtung der Umweltbelange ist im Rahmen einer sachgerechten Abwägung sicherzustellen.

### **8.1.2 KURZDARSTELLUNG VON INHALT UND ZIELEN DES BEBAUUNGSPLANS (DEFINITION EINES "GRÖßTEN ANZUNEHMENDEN PLANUNGSFALLS" (GAP))**

Die für die Umweltprüfung relevanten Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der umweltrelevanten Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standorte, Art, Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben werden in Form des "Größten anzunehmenden Planungsfalls" (GaP) nachfolgend als Kurzdarstellung beschrieben. Über diese Angaben hinausgehende ausführliche Informationen finden sich insbesondere in Kapitel 5.1, 5.2 sowie 6 dieser Begründung.

#### **GRÖßTER ANZUNEHMENDER PLANUNGSFALL**

Im Hinblick auf die Regelungen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die zu beachtenden Belange wird auf den Ansatz des "Größten anzunehmenden Planungsfall" (GaP) zurückgegriffen. Dieses Konzept stellt für die relevanten städtebaulichen Parameter die weitreichendsten Auswirkungen, die unter realistischen Annahmen zu erwarten sind, zusammen. Dies dient dem Ziel, die Auswirkungen zu erfassen, die mit den als zulässig geplanten Nutzungen voraussichtlich eintreten werden. Es wird über den Größten anzunehmenden Planungsfall auch die Grundlage geschaffen, mögliche Auswirkungen qualitativ und quantitativ zu erfassen. Bei dem definierten "Größten anzunehmenden Planungsfall" handelt es sich um eine theoretische Annahme für Planungszwecke, nicht um ein tatsächlich so zu realisierendes Szenario.

Im vorliegenden Fall wird zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung der mögliche Endausbauzustand der Fläche, die das gesamte Bebauungsplangebiet umfasst, wie folgt definiert:

---

<sup>14</sup> Dazu gehören z.B.: umweltbezogene Ziele der Raumordnung; Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB; die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB; die naturschutzrechtliche Eingriffregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB; Ziele von Schutzgebietsausweisungen im Sinne des BNatSchG (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete).

<p><b>Nutzungsarten</b></p>	<p>Das definierte Sondergebiet dient der Unterbringung verschiedener Nutzungsmodule und soll einen Nutzungsmix ermöglichen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsnutzung (nicht-großflächig und großflächig) aus dem Bereich Bau- und Möbelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10.200 m<sup>2</sup></li> <li>• Baukompetenzzentrum (Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen zur Beratung, Information, Schulung von Bauherren usw.)</li> <li>• Musterhausausstellung zur Präsentation von Musterhäusern und von Technologien und Produkten aus den Bereichen Garten- und Landschaftsgestaltung sowie Hausbau</li> <li>• Ausstellungsforum für Fahrzeuge</li> <li>• Kinderlebnis/Freizeitnutzungen</li> </ul>
<p><b>Nutzungsintensität</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine maximale Versiegelung der Flächen von 80 % (GRZ 0,8) ist anzunehmen. Die Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird 2,4 nicht überschreiten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird 12 m nicht überschreiten.</li> <li>• Es wird davon ausgegangen, dass die Baufelder als geschlossene Kuben zu betrachten sind.</li> <li>• Die bebaubaren Bereiche werden auf die definierten Baufelder beschränkt.</li> </ul>
<p><b>Immissionen von Außen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Von Außen wirken Verkehrsgeräusche (insbesondere durch die überörtlichen Straßen im Norden, A 8, L 480 und K 84) auf das Plangebiet ein. Dies ist zu berücksichtigen.</li> </ul>
<p><b>Verkehrsbelastung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass das bestehende Netzkonzept für das Verkehrssystem die Abwicklung der entstehenden Verkehrsmengen ermöglicht.</li> </ul>
<p><b>Grundprinzip der Ver- und Entsorgung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird eine Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Mulden und einem zentral gelegenen Regenrückhaltebecken.</li> <li>• Es ist technisch möglich, das Abwasser der Kläranlage Zweibrücken zuzuführen. Eine ausreichende Kapazität der Kläranlage ist gegeben.</li> <li>• Die Wasserversorgung soll durch die örtlichen Versorgungsunternehmen erfolgen.</li> <li>• Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Zweibrücken bzw. durch ein von ihr beauftragtes Unternehmen.</li> <li>• Eine Gasversorgung des Gebietes erfolgt durch den Versorgungsträger Stadtwerke Zweibrücken.</li> </ul>

**8.1.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND BERÜCKSICHTIGUNG**

Für den Bebauungsplan sind verschiedene in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Nachfolgende Tabelle zeigt, wie die relevanten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. So wird eine Einordnung der mit dem Bebauungsplan verfolgten konkreten städtebaulichen Ziele im Verhältnis zu den übergeordneten Richtwerten des Umweltschutzes ermöglicht.

Fachgesetz/Fachplan	Umweltbelang/Ziel	Berücksichtigung der Umweltbelange
Umweltbezogene Aussagen des Landschaftsplanes (integriert in den Flächennutzungsplan, 27. Teiländerung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt begrenzender Grünflächen um den Bereich des Plans nach Norden und Süden sowie in Richtung DOZ im Westen</li> <li>• Erhalt der bestehenden Kalkmagerrasen (nach § 28 Landesnaturschutzgesetz geschützte Flächen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweiser Erhalt der begrenzenden Grünflächen</li> <li>• Weitgehender Erhalt der Flächen; teilweise Inanspruchnahme durch zukünftige Bebauung</li> </ul>
Biotopkartierung des Landes (Sommer 1996)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einstufung des Bandes aus Gründland und Brachen als "Schützenswertes Gebiet" (IIb)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I.W. Erhalt des Bandes aus Gründland und Brachen am südlichen Rand des Plangebietes</li> </ul>
Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Südwestpfalz und die Kreisfreien Städte Zweibrücken und Pirmasens (1997)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bestehender Trocken- und Halbtrockenrasen</li> <li>• nordöstl. Plangebiet: zu entwickelnder Höhlen- und Stollen Standort (vermutlich ehemaliger Bunker)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitgehender Erhalt der Flächen; teilweise Inanspruchnahme durch zukünftige Bebauung</li> <li>• Erhalt des Stollens</li> </ul>

**8.1.4 FESTLEGUNG DES RELEVANTEN UNTERSUCHUNGSUMFANGS UND DES DETAILLIERUNGSGRADES**

**ABSCHICHTUNGSREGELUNG**

Auf den vorangehenden Planungsstufen auf Ebene der Raumordnung und beim derzeit maßgeblichen Flächennutzungsplan (27. Teiländerung) hat bislang keine Umweltprüfung stattgefunden. Der Flächennutzungsplan wird für den Planbereich parallel geändert. In diesem Rahmen wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.

**UMWELTFACHPLANUNGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG**

- Umweltbezogene Aussagen des Landschaftsplanes
- Biotopkartierung des Landes (Sommer 1996)
- Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Südwestpfalz und die Kreisfreien Städte Zweibrücken und Pirmasens (1997)

Darüber hinausgehende umweltbezogene Fachpläne, wie z.B. Pläne des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechts, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassen, sind nicht bekannt.

**VORHANDENE UMWELTBEZOGENE FACHBEITRÄGE**

Zum Bebauungsplan liegen aus den Vorverfahrensständen verschiedene umweltbezogene Fachbeiträge bereits vor. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" ausgewertet. Dies umfasst:

- Landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPflG zum Bebauungsplanvorentwurf "Flugplatz Nord – Ausstellungsgelände", Stand 09.05.2003, L.A.U.B. GmbH
- Landespflegerischer Begleitplan zur Herstellung des Planums im Bereich des Flugplatzes Nord, 04/97
- Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich"; L.A.U.B. GmbH, 02/1998
- Anschluss des Flugplatzgeländes Zweibrücken an das überörtliche Straßennetz, Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Vertec, 3/98
- Verkehrstechnische Untersuchung (Entwurf) zum Bebauungsplan DOZ 1. Änderung, Vertec 08/2003
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan DOZ 1. Änderung, FIRU mbH 09/2003
- Fachgutachten Geräuschverhältnisse/Luftverunreinigungen durch den Kraftfahrzeugverkehrs auf der Autobahn BAB 8, FIRU mbH, 07/97 und ergänzende Stellungnahme 03/98
- Fachgutachten Flora / Fauna / Boden, L.A.U.B. GmbH, 11/97
- Fachgutachten Altlasten und Hydrogeologie zum Bebauungsplanverfahren "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich", Arcadis-Asal Ingenieure GmbH, 10/97
- Fachgutachten Klima und Luftverunreinigungen zum Bebauungsplanverfahren "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich", TÜV-Südwest – Energie- und Umwelt GmbH, 12/97
- Expertise Westwallanlagen im Bereich des Flugplatzgeländes Zweibrücken, ASAL Ingenieure GmbH, 09/1991

#### **VORHANDENE UMWELTRELEVANTE STELLUNGNAHMEN**

Darüber hinaus liegen aus der frühzeitigen TÖB- und Bürgerbeteiligung des Verfahrens zum Bebauungsplan "Flugplatz Nord – Ausstellungsgelände" verschiedene umweltrelevante Stellungnahmen vor, die ebenfalls im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" ausgewertet werden. Dies umfasst:

- Landesbetrieb Straßen und Verkehr Kaiserslautern vom 18.03.03 und 24.03.03
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz vom 10.03.03
- Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e. V., Kreisgruppe Pirmasens-Zweibrücken vom 10.03.03
- Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Zweibrücken vom 14.03.03
- Pollichia, Verein für Naturforschung und Landespflege e. V. vom 11.03.03
- Forstamt Zweibrücken vom 03.03.03
- Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Obere Landespflegebehörde – vom 20.03.03
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Rheinland-Pfalz e. V. vom 27.02.2003
- Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 19.03.03
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Kaiserslautern, vom 17.03.03
- Stadt Zweibrücken, Stadtbauamt, Untere Abfall-/ Bodenschutz- und Wasserbehörde mit Abteilung Tiefbau, Sachgebiet Straßenbau vom 15.04.03
- Stadt Zweibrücken, Stadtbauamt, Untere Landespflegebehörde vom 30.04.03

- Kreisverwaltung Südwestpfalz vom 11.03.03
- Bergamt Rheinland-Pfalz Koblenz/ Geologisches Landesamt Mainz vom 10.03.03

#### ZUSÄTZLICH VORGEGEHENE UMWELTBEZOGENE FACHBEITRÄGE

Die bereits vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen liefern wesentliche Grundlagen und eine breite Informationsbasis für den Umweltbericht zum Bebauungsplan "Umfeld – DOZ". Weitergehende bzw. zusätzliche umweltbezogene Fachbeiträge werden nur in Einzelfällen als notwendig angesehen. Es erfolgt die Erarbeitung eines **Landespflegerischen Planungsbeitrages**. Des Weiteren wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung vorhandener Bodenbelastungen eingeholt.

#### SCOPING

Durch die Auswertung der vorhandenen umweltbezogenen Fachbeiträge und Stellungnahmen sowie die zusätzlich vorgesehenen umweltbezogenen Fachbeiträge können die erheblichen Auswirkungen der Planung nach jetzigem Kenntnisstand abgeschätzt werden.

Zusätzlich wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (**Scoping**) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** aufgefordert.

Es hatten verschiedene Behörden Anregungen hinsichtlich des Umweltberichts geäußert. Die Anregungen sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

#### 8.1.5 BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind Auswirkungen der im Bebauungsplan als zulässig geplanten Nutzungen auf das Plangebiet selbst und seine Umgebung sowie die Einwirkungen aus Nutzungen der Umgebung auf das Plangebiet. Der Untersuchungsraum setzt sich daher zusammen aus der Fläche des Plangebietes und der Fläche der Umgebung in Abhängigkeit von der Reichweite der Auswirkungen der im Bebauungsplan als zulässig geplanten Nutzungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter.

Der Untersuchungsraum hinsichtlich der Wirkungen von **Geräuschen und Kfz-bezogenen Luftschadstoffen** erstreckt sich auf das Plangebiet sowie auf die Zufahrtsstraßen, über die das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die Planung zu erwarten ist, abgewickelt werden wird.

Der Untersuchungsraum für die Ermittlung der Wirkungen der im Gebiet des Bebauungsplanes als möglicherweise zulässig in Betracht kommenden Nutzungen auf die **Tier- und Pflanzenwelt**, auf den **Boden** und das **Wasser** sowie auf **Kultur- und sonstige Sachgüter** umfasst das gesamte Plangebiet und schließt angrenzende Bereiche mit ein.

Hinsichtlich des Untersuchungsraumes für die Ermittlung der Wirkungen der im Gebiet des Bebauungsplanes anzunehmenden Nutzungen auf die **klimatischen Verhältnisse** wurde keine räumlich definierte Zone festgelegt.

#### 8.1.6 BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG DES UMWELTZUSTANDS SOWIE BESCHREIBUNG VON VERMEIDUNGS-/MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum "Zweibrücker Westrich" (180) im Übergang zwischen "Schwalbhügelland" (180.32) und "Unterer Schwarzbach-Talweitung" (180.30).

Der Höhenzug selbst ist dem Hügelland zuzurechnen. Er wird überwiegend von offenen Ackerflächen geprägt, die sich oft bis ins Tal ziehen und nur selten von Wald unterbrochen sind. Typisch sind verbreitete, wasserundurchlässige Lehmüberdeckungen auf den Höhenzügen. Als geologische Eigenart, die das Relief und vor allem auch einige bemerkenswerte Sonderstandorte im Hinblick auf die Pflanzenwelt begründet sind die Dolomite und Kalke im Bereich der "Schaumkalkbank" und "Schaumkalkzone". Sie ziehen sich bandartig entlang der oberen Hangabschnitte, (so z.T. im Plangebiet) treten bei Abtrag der Lehmüberdeckungen z.T. aber auch auf der Höhe zu Tage (so z.B. auch entlang der Start- / Landebahn). Diese Schichten bilden innerhalb eines oft eng begrenzten Streifens die natürliche Grundlage für Kalktrocken- und Halbtrockenrasen, die im übrigen Naturraum so nicht anzutreffen sind und z.T. auch überörtliche Bedeutung haben können (NSG Monbijou).

Das Plangebiet selbst ist Teil eines ehem. US-amerikanischen Militärflugplatzes. Der gesamte Bereich wurde als Übungsgelände genutzt, das Gebiet war auch Teil des Westwalls mit Bunkeranlagen, Panzerhindernissen etc. und wurde zumindest zeit- und teilweise als Munitionslager genutzt. Insbesondere im östlichen Teilbereich wurde vorhandene ehemals militärische Bausubstanz bereits 1994/1995 abgebrochen, ein Planum hergestellt und Bodenverdichtungen durchgeführt. Das gesamte Gelände ist heute i.W. unbebaut, jedoch stark durch die angrenzende Bebauung (insbesondere durch das DOZ) geprägt.

Südöstliche und östliche Teilbereiche wurden ehemals als Übungsgelände für die Fahrausbildung der Bundeswehr und bis heute als Motocrossbahn genutzt. Im südwestlichen Teil ist ein Rasensportfeld vorhanden, an das sich nach Osten eine kleinere Fläche anschließt, die früher als Schrottplatz genutzt wurde. Darüber hinaus befand sich in diesem Bereich ein ehemaliges Erdaushub-/Bauschuttlager.

Auf Grund der Vornutzung des Standortes sowie aus den Nutzungen der räumlichen Umgebung sind **verschiedene Einwirkungen** auf den Menschen und die Umweltfaktoren in der unmittelbaren sowie mittelbaren Umgebung bei der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes zu berücksichtigen (Vor- bzw. Hintergrundbelastung des Plangebietes).

Eine Prognose darüber, wie sich die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung entwickelt, lässt sich i.W. aus der Fortschreibung des Ist-Zustandes zu den einzelnen Umweltfaktoren ableiten. Besonderheiten in Bezug auf einzelne Umweltfaktoren oder in Bezug auf mögliche Wechselwirkungen werden bei den nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt, soweit dies relevant ist.

### 8.1.6.1 MENSCHEN

#### GERÄUSCHVERHÄLTNISSE

Auf Grund der großen Entfernungen sind keine relevanten direkten Geräuscheinwirkungen der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen auf die nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Dagegen können die durch die geplanten Nutzungen verursachten Zusatzverkehre zu Verkehrslärmfernwirkungen führen.

Die Geräuscheinwirkungen auf Grund von Fernwirkungen durch induzierte Kfz-Verkehre auf dem umgebenden Straßennetz sind nicht unabhängig von der gesamten Flugplatzentwicklung zu betrachten. Im gesamten Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken sind weitere städtebauliche Entwicklungen vorgesehen - darunter neben der Entwicklung des im Bebauungsplan "Umfeld – DOZ" vorgesehenen Nutzungsmixes insbesondere auch die Erweiterung des "DOZ".

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sind – wie im Rahmen des Kapitels 8.1.4 der Paralleländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zweibrücken ausgeführt – diesbezüglich nicht erforderlich.



**GERÄUSCHEINWIRKUNGEN AUF DAS PLANGEBIET**

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "Umfeld – DOZ" besteht eine Vorbelastung durch Geräusche. Diese werden insbesondere durch Straßenverkehr auf den überörtlichen Straßen (A 8, L 480, K 84) im Norden des Plangebietes verursacht. Das Plangebiet befindet sich ca. 60 m von der Autobahn A 8 entfernt und direkt an der L 480 / K 84. Darüber hinaus liegt eine Vorbelastung des Gebietes durch Fluglärm vor. Diese Vorbelastungen sind bei den weiteren Betrachtungen zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung dient die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind für die verschiedenen Baugebietsarten schalltechnische Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert sind, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Bei den Orientierungswerten handelt es sich nicht um unter allen Umständen einzuhaltende Grenzwerte. Die Störimpfindlichkeit des geplanten Sondergebiets wird auf Grund der festgesetzten und zulässigen Nutzungen im vorliegenden Fall der eines Gewerbegebiets gleichgesetzt.

Nach überschlägigen Berechnungen (Verfahren für "lange, gerade Fahrstreifen" nach RLS-90) auf der Grundlage von Verkehrszahlen aus der Verkehrsprognose für 2015 (Gesamtbelastung Entwicklungsgebiet Flugplatz) in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "DOZ/Freizeit- und Erlebnisbereich" - Stand 1998 - ist bei **ungehinderter Schallausbreitung** bis zu einem Abstand von 150 m zur Straßenachse der A 8 mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Durch Verkehrslärmeinwirkungen der L 480 / K 81 wird dieser Bereich nicht erweitert.

Durch den Flugbetrieb auf dem Flugplatz Zweibrücken werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Geräuscheinwirkungen verursacht, die die Orientierungswerte für Gewerbegebiete überschreiten.

Der durch das Heranrücken der geplanten Nutzungen an die Autobahn verursachte Verkehrslärmkonflikt kann durch passive Schallschutzmaßnahmen / Grundrissorientierungen der Gebäude gelöst werden. Die Lärmproblematik ist somit auf Ebene der Baugenehmigung durch v.g. Maßnahmen zu behandeln.

Dies ist insoweit sinnvoll, da durch den Bebauungsplan keine räumliche Festlegung der Lage störempfindlicher Nutzungen erfolgt, um die planerisch gewünschte hohe Flexibilität im Plangebiet zu ermöglichen und es sich bei den zu Grunde gelegten Beurteilungswerten lediglich um Orientierungswerte handelt. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan werden deshalb nicht getroffen.

Sollen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans störempfindliche Nutzungen (Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) errichtet werden, so ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die Außenbauteile der störempfindlichen Räume schalltechnisch so dimensioniert werden, dass der von außen eindringende Schall gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" keine Innenpegel verursacht, die

- in Büroräumen 40-45 dB(A),
- in Wohnräumen am Tag 40 dB(A) und
- in Schlafräumen in der Nacht 30 dB(A)

überschreiten.

Diesbezüglich wird ein Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Durch diese Vorgehensweise erfolgt eine ausreichende Berücksichtigung der durch Verkehrslärm entstehenden Konflikte im Bauleitplanverfahren.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die **Immissionsgrenzwerte** der **Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** für **Gewerbegebiete** von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht, die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung einer Straße die Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung kennzeichnen unter den o.g. Voraussetzungen lediglich bis zu einem Abstand von rund 80 m zur Straßenachse der Autobahn überschritten werden. Da der Bebauungsplan in einem Abstand von weniger als 80 m zur Straßenachse der A 8 keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt sind für die überbaubaren Grundstücksflächen keine Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten, die nach den Beurteilungsmaßstäben der 16. BImSchV als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren wären.

#### 8.1.6.2 PFLANZEN UND TIERE

Der Untersuchungsraum und dessen Umgebung ist durch frühere militärische sowie zur Zeit bestehende zivile Nutzungen geprägt, die bereits in der Vergangenheit zu Flächenversiegelungen und Einschränkungen für **Pflanzenarten** geführt haben.

Im **östlichen Teil des Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes sind heute unterschiedliche Biotoptypen zu finden. Dazu gehören:

- Offenland (Ruderalfluren, ruderalisierte Wiesen trockener Standorte, Kalkmagerrasen) sowie auch
- Gehölze (Kleinstrukturen).

Ausgangslage für die Beurteilung des biotopischen Potenzials in diesem Bereich ist die heute im Plangebiet vorliegende Flora. Dabei ist insbesondere zwischen dem Bereich des Planums und den nicht großflächig versiegelten Flächen zu unterscheiden.

Unter natürlichen Bedingungen würde sich auf den nicht großflächig versiegelten Flächen des Plangebietes überwiegend als heutige potenzielle natürliche Vegetation ein Kalkbuchenwald einstellen. Auf den südexponierten Hängen würde sich als potenzielle natürliche Vegetation ein Seggen- (Orchideen-) Buchenwald ausbilden. In diesen Bereichen umfasst das Plangebiet heute überwiegend Lebensräume mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit, z.T. nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) geschützte Biotoptypenkomplexe, aber auch Lebensräume mit mittlerer Wertigkeit. Die ehemalige Nutzung südöstlicher und östlicher Teilbereiche als Übungsgelände für die Fahrausbildung der Bundeswehr und bis heute als Motocrossbahn führt zu Beeinträchtigungen / starken Störungen dieses Teilbereiches.

Für die stark gestörten Flächen (insbesondere des Planums) kann die heutige potenzielle natürliche Vegetation im eigentlichen Sinne nicht ermittelt werden, da die **Standortbedingungen durch die Bodenveränderungen und Aufschüttung sehr stark anthropogen verändert** sind. Der Untergrund ist im Bereich des Planums stark verdichtet und es fehlt jegliche Überdeckung mit Oberboden und Bepflanzung. In diesem Bereich ist heute Offenland, v.a. Ruderalfluren zu finden. Es handelt sich um Biotoptypen mit geringer Wertigkeit. Innerhalb des Planums ist davon auszugehen, dass sich im Laufe der Zeit über die natürliche Sukzession ein zunehmender Bewuchs einstellen wird, an dessen Ende letztendlich die Verbuschung der Fläche steht.

Im **westlichen Teil des Plangebiets** sind ebenfalls unterschiedliche Biotoptypen zu finden. Es handelt sich zum großen Teil um Flächen mit mittlerer oder geringer Wertigkeit. In kleineren Teilbereichen sind auch Flächen mit hoher oder sehr hoher Wertigkeit zu finden. Dabei handelt es sich vor allem um Baumgruppen.

Die Realisierung der im Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" zulässigen Nutzungen wirkt sich direkt und indirekt auf die Vegetation aus. Die Verluste wertvoller Teilgebiete innerhalb des bestehenden Planums sind bereits vollständig durch externe Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt, ebenso ein Großteil der bereits realisierten Verluste mittelwertiger Flächen. Bei der Realisierung des Vorhabens sind in

diesem Bereich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Entwicklung entspricht der Intensität bei Erstellung des Planums. Es entstehen keine neuen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Im Bereich des im Rahmen des Vorhabens **zu erweiternden Planums** gehen z.T. mittelwertige Brach- und Ruderalflächen, aber in Teilbereichen auch hochwertige nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) geschützte Flächen (Kalk Halbtrockenrasen) verloren. Die entstehenden Verluste sind im Verhältnis zur überbauten Fläche sehr gering. Der funktionale und standortbezogene Kern der Vorkommen bleibt erhalten. Auch im westlichen Teil des Geltungsbereiches kommt es darüber hinaus zum Verlust von wertvollen Teilgebieten.

Es wird angestrebt, die Auswirkungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und durch die Begründung im Gebiet, die Entwicklung bestehender aber gestörter Bereiche und die Anlage von Grünland und Gehölzen zu kompensieren.

Die frühere militärische sowie zur Zeit bestehende zivile Nutzungen, haben nicht nur durch Flächenversiegelungen und Einschränkungen von Lebensräumen für Pflanzenarten sondern auch für **Tierarten** geführt.

Allerdings bildet die Fläche Lebensraum für einige Pionierarten der Tierwelt, darunter auch eine Reihe von Arten der Roten Listen. Die Vorkommen seltener Arten beziehen sich in erster Linie auf die Flächen außerhalb des Planums. Auf dem Planum selbst sind Vorkommen der Kreuzkröte (potenziell gefährdet) sowie des Flussregenpfeifers (gefährdet) zu erwarten.

Deren relative Seltenheit bzw. Aufnahme in die Rote Liste resultiert vor allem aus der Tatsache, dass sie auf sehr vergängliche offene Pionierstandorte angewiesen sind, die in der Natur - v.a. auch durch den Ausbau von Gewässern und den Rückgang naturnaher Auen mit Kiesbänken etc. - selten geworden sind. Sobald diese Lebensräume zuwachsen - und das zeichnet sich in ersten Ansätzen auch auf dem Planum ab - verschwinden sie wieder. Dieser Vorgang hängt von der Geschwindigkeit der Sukzession ab, ist aber in aller Regel nur eine Frage von einigen Jahren.

Vorhandene Störungen, z.B. durch Motocross Nutzungen im östlichen Plangebiet, haben bislang nicht dazu geführt, dass empfindlichere Arten aus dem Gelände verdrängt wurden.

Der schmale Grünstreifen zwischen Planum und Straße im Norden des Plangebietes ist auf Grund seiner zweiseitigen Isolierung gegenüber vergleichbaren sonstigen Flächen als Lebensraum zurückgestuft.

Im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes (in der Nähe der Südgrenze) befinden sich z.T. tierökologisch als sehr hochwertig bzw. hochwertig einzustufende Biotopkomplexe mit einigen gefährdeten Arten.

Auswirkungen auf die Tierwelt ergeben sich in erster Linie durch weitere Versiegelung und Überbauung sowie Biotopverluste. Die Biotopverluste wurden soweit wie möglich minimiert, dies gilt insbesondere für Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe mit sehr hoher und hoher tierökologischer Bedeutung. Durch die zukünftige Bebauung ergeben sich insbesondere nachteilige Auswirkungen auf nachfolgende Biotopkomplexe:

- In den **Randbereichen des Planums** werden in geringem Umfang Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung und mit hoher Bedeutung in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen durch den Verlust einzelner Lebensraumstrukturen können sich für verschiedene Arten der Roten Liste ergeben. Jedoch lässt das Vorhaben keinen ausgeprägten einseitigen Verlust bzw. negative Strukturveränderungen innerhalb der sonst erhaltenen Biotopkomplexe erwarten. Eine Minimierung der Beeinträchtigungen sowie Ausgleich/Kompensation ist vorgesehen.
- Der Totalverlust des **Planums** als Lebensraum (eigentlich Einstufung als Element mit geringer Bedeutung) wurde im Begleitplan zum Planum bereits berücksichtigt und ausgeglichen. Auch die

erfolgende Isolation und Randstörungen von nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) geschützten Biotopen im nördlichen Plangebiet wurde bereits im Rahmen des Ausgleichs berücksichtigt. Die auf dem Planum in den letzten Jahren festgestellten Pionierarten (Kreuzkröte, Flussregenpfeifer) stellen eine Besonderheit dar. Sie sind als ursprüngliche Auenbewohner in der Lage auch sehr "unwirtliche" Lebensräume wie Kiesbänke, als Ersatz aber auch Abbaustellen und Aufschüttungen mit ähnlichem Charakter zu besiedeln. Mit zunehmender Verbuschung und/oder Begrünung verschwinden sie wieder. Mit Ausnahme dieser speziellen und vorübergehenden Funktion sind die Flächen für den Naturhaushalt insgesamt und für die übrige Pflanzen- und Tierwelt von geringer Bedeutung und zudem auch ohne Überbauung in Folge der einsetzenden natürlichen Sukzession von begrenzter Lebensdauer. Die gezielte dauerhafte Sicherung geeigneter Lebensräume wird unter Berücksichtigung aller Umweltbelange als nicht sinnvoll beurteilt.

- **Tierökologisch sehr hochwertiger Saumkomplex**, Wiese und Rückhaltebecken im mittleren Teil an der Südgrenze des Untersuchungsgebietes. Halboffenland-, Offenlandbiotope mit einer gefährdeten Vogelart, drei gefährdeten Tagfalterarten, 1 gefährdeten Heuschreckenart, Reproduktions- und Landhabitat einer potenziell gefährdeten Amphibienart sowie weiteren Singvögeln. Durch die Realisierung der geplanten Nutzung kommt es zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung dieses Biotopkomplexes, die bei einer funktional-räumlichen Durchführung sowie bei einem zeitlichen Vorlauf aber vergleichsweise gut kompensierbar ist. Es müssen Ruderal- bzw. Wiesenflächen und relativ junge Gehölzstrukturen regeneriert werden.
- **Tierökologisch hochwertiger Biotopkomplex** im mittleren Teil an der Südgrenze des Untersuchungsgebietes aus verschiedenartigen Gehölzen (Baumgruppen, Gebüsch) und Wiesen mit mittlerer Singvogel-Diversität und zwei gefährdeten Tagfalter-Arten. Die Beeinträchtigung wird als mittel eingestuft. Zur Kompensation müssten ältere Gehölzstrukturen (im Komplex mit Offenlandflächen) reproduziert werden. Dies ist nur langfristig möglich.
- Darüber hinaus werden verschiedene **mittelwertige**, aber auch **geringwertige** Biotopkomplexe beansprucht.

Eine genaue Übersicht über die erfolgenden Eingriffe sowie über Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages erarbeitet. Für die Beanspruchung von 3.300 m<sup>2</sup> Flächen mit nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) geschützten Kalkmagerrasen und weiteren Eingriffen wurden verschiedene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ermittelt und im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. 0,84 ha Biotopverlust können nicht im Geltungsbereich abgedeckt werden. Hierfür werden externe Maßnahmen vorgesehen. Für den externen Ausgleich stehen im Gebiet des Heckenaschbacherhofs Flächen zur Verfügung.

### 8.1.6.3 BODEN

#### BODENBESCHAFFENHEIT

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird aus Sedimentgesteinen des Wellenkalkes gebildet, der zum Unteren Muschelkalk gehört. Aufgelagert sind geringmächtige quartäre Lößlehmdecken, die morphologisch jedoch nicht in Erscheinung treten. Junge Aufschüttungen bestehen nur im Zufahrtbereich zum Flughafengelände. Im Bereich "Planum Nord" wurden aber großflächige Aufschüttungen vorgenommen. Auch im übrigen Flugplatzgelände sind mehr oder weniger tief reichende Planen, Aufschüttungen und Abgrabungen zu erkennen und zu erwarten.

Die sogenannte "Schaumkalkbank" als meist felsige und zumindest durch Lesesteine erkennbare markante Linie befindet sich hangparallel im Bereich des ehemaligen "Fahrschulgeländes" bis etwa zum Rand der Ackerflächen. Südlich dieses Bandes, d.h. in der Schichtung unter den Kalksteinen und Dolomiten des Wellenkalkes folgen ebenfalls dem Unteren Muschelkalk zugehörige Wellenmergel, mergelige Schichten und Muschelsandstein. Diese Gesteine bilden die Hangbereiche südöstlich des Untersuchungsgebietes.

Die Böden im Geltungsbereich sind durchwegs mehr oder weniger gestört. Die Palette reicht dabei von älteren, z.T. (wieder) begrüntem Planien im Westen, über die dortigen Sportplatzflächen bis zu den verfestigten Schotterflächen des "Planum Nord". Die Böden des ehemaligen "Fahrschulgeländes" spielen insofern eine gewisse Sonderrolle, als hier die Störungen dazu geführt haben, dass der Oberboden teilweise abgetragen ist und der natürliche felsige Untergrund zu Tage tritt. Das hat zur Ausbildung spezieller trocken/ warmer Sonderstandorte geführt.

Auf Grund der engen funktionalen Verzahnung des Bodens mit anderen Schutzgütern (insbesondere Wasser, Flora und Fauna) ziehen die Auswirkungen auf den Boden Folgewirkungen auf die anderen Akzeptoren nach sich.

Im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurde ermittelt, dass durch den Bebauungsplan Umfeld-DOZ keine über das bereits zulässige Maß hinausgehende Mehrversiegelung entsteht.

Die Befestigung der Bodenoberfläche wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, dabei ist zu beachten, dass eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit für die Realisierung der geplanten Nutzungen gegeben sein muss.

Insbesondere die Nutzung der Flächen, die bereits bei der Herstellung des Planums für eine Bebauung vorbereitet wurden trägt der Bodenschutzklausel des § 1 a BauGB Rechnung (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und verhindert Neuinanspruchnahme höherwertiger Freiflächen an anderer Stelle.

#### **BODENBELASTUNGEN**

Bereits 1991 wurde im Bereich des Flugplatzes Zweibrücken eine Erfassung sämtlicher umweltrelevanter Flächen, Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Zur Würdigung der altlastrechtlichen Gesichtspunkte wurde im April 1993 die Konversions-Altlasten-Arbeitsgruppe (KoAG) Flugplatz Zweibrücken bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz eingerichtet. Es erfolgte eine Bewertung der erfassten Flächen, bei Kontaminationsverdacht wurden Gefahrforschungsmaßnahmen eingeleitet und eine Gefahrenbeurteilung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem Abschlussbericht zusammengefasst.<sup>15</sup>

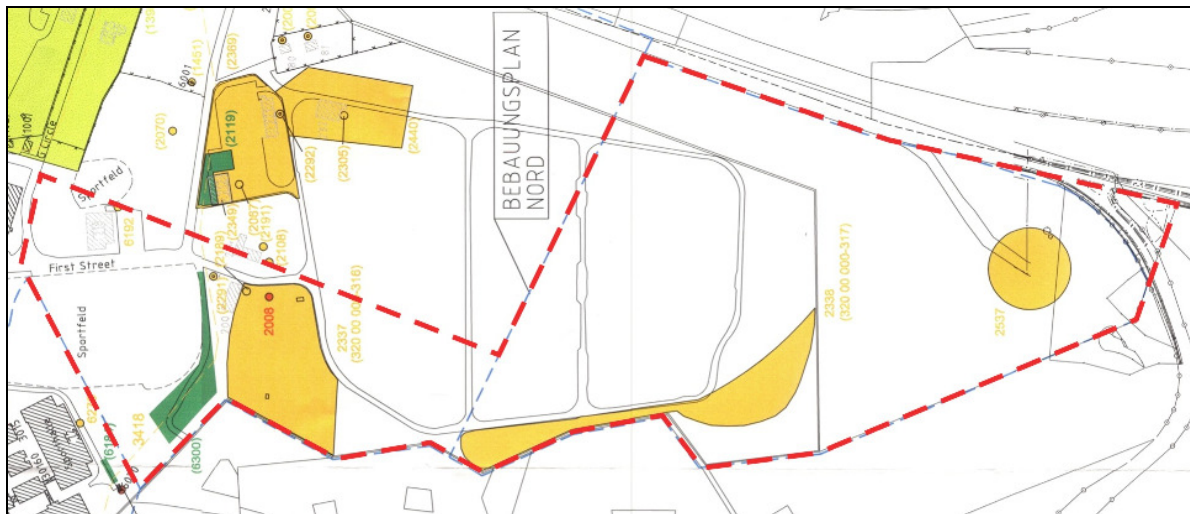
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" sind in einem Plan des Fachgutachters "Arcadis Asal" vom Mai 2001<sup>16</sup> die Flächen Nr. 2537 (B-Werk Straße Richtung Heidelbinger Hof) im östlichen Teil, Nr. 2338 (Altablagerung Bauschutt) im mittleren Teil sowie Nr. 2337 (Altablagerung Bauschutt) im westlichen Teil kartiert. Diese werden als Flächen ohne Gefahrverdacht eingestuft. Im westlichen Teil ist darüber hinaus die Fläche Nr. 6300 (Schrottplatz) als vollständig beseitigte Sanierungsfläche kartiert. Des Weiteren wurde die Fläche 2189 (unterirdischer Heizöltank) kartiert. Hier be-

---

<sup>15</sup> Arcadis Asal: Konversion Flugplatz Zweibrücken, Behandlung der kontaminationsverdächtigen Flächen, Altablagerungen und Altstandorte auf dem Flugplatzgelände, Abschlussbericht zu den Gefahrforschungsmaßnahmen, 1997

<sup>16</sup> Arcadis Asal: Konversion ehem. NATO-Flugplatz Zweibrücken; Erfassung, Bewertung und Sanierung von umweltrelevanten Flächen, Übersichtslageplan der bearbeiteten Abfall-, Wasser und Baurechtlichen Flächen, Mai 2001

steht kein weiterer Handlungsbedarf, da der Tank rückgebaut wurde. Nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage dieser Flächen.



Im Plangebiet befinden sich neben den Bereits genannten Flächen auch die Pipeline 3418 und die Abwassersammelgruben mit den Nr. 2008 und 2291. Hierzu wurde eine Stellungnahme des Altlastengutachter Arcadis eingeholt. Die gesamte Pipeline inkl. der zugehörigen Lagertanks wurde bereits geleert und gereinigt. Die erforderliche Druckprüfung fand statt, Undichtigkeiten wurden hierbei nicht festgestellt. Nach der Abnahme durch den TÜV wurde die Pipeline vollständig mit Beton verpresst. Eine gefahrlose Entfernung von beliebigen Pipelineabschnitten ist somit möglich. Ein entsprechendes Gefährdungspotential kann somit für die Pipeline nicht gesehen werden. Teile der Pipeline wurden zudem bereits im Zuge der Baumaßnahmen zum 1. BA des DOZ und weiterer Baumaßnahmen rückgebaut.

Im Zuge der von ARCADIS überwachten Untersuchungs- und Sanierungsarbeiten wurden die Abwassersammelgruben 2008 und 2291 weder stillgelegt noch rückgebaut. Über die zwischenzeitlich durch den Grundstückseigentümer vorgenommenen Maßnahmen liegen keine Informationen vor. Es kann jedoch darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der KoAG-Festlegungen Untersuchungen an Abwassersammelgruben ohne entsprechenden konkreten Gefahrverdacht nicht vorgesehen waren. Hier war nur eine fachgutachterliche Begleitung im Zuge von Stilllegung/ Rückbau vorgesehen. Eine konkrete Kennzeichnung dieser Art von Flächen im B-Plan unter Berücksichtigung der Vorgaben der Baugesetzgebung erscheint deshalb aus Gutachtersicht nicht zwingend nötig. Entsprechende Maßnahmen können unproblematisch im Zuge von zukünftigen Baumaßnahmen erfolgen. Hier wären somit nur die entsprechenden genehmigungsrechtlichen Bauauflagen der zuständigen Behörde umzusetzen.

#### 8.1.6.4 WASSER

Das Gelände liegt im Bereich der Wasserscheide zwischen einem kleinen Seitenbach des Schwarzbaches beim Truppacherhof im Norden und dem Zwerchtal als Zufluss des Hornbaches im Süden. Die natürliche Entwässerungsrichtung geht vor allem nach Süden.

Durch die Anlage der Planie wurde die Abflussrichtung stark künstlich überformt und wird durch das künstlich angelegte Gefälle des Planums in Verbindung mit am Rand angelegten Gräben und Muldensystemen bestimmt. Lediglich im Süden und Südosten finden sich noch die natürlichen Gefällevhältnisse. Der überwiegende Teil sowohl der naturnäheren Geländeabschnitte wie auch des Planums entwässern aber nach wie vor nach Süden.

Auf dem Gelände fehlen natürliche Gewässer und Quellaustritte. Es sind neben den Resten der (trockenen und grasigen) Ablaufgräben ohne ausgeprägte Gewässercharakteristik aber zwei Typen künstlicher stehender Gewässer vorhanden:

- Zur Rückhaltung der Abflüsse aus dem verdichteten Planum wurde eine Reihe nach Süden hin kaskadenartig angeordneter Rückhaltebecken auf dem Planum angelegt. Südlich schließt ein älteres aber ähnliches Becken unmittelbar an, zu dem aber keine definierten Ab- oder Überläufe bestehen. Dieses Becken ist im Süden als Dauerstau angelegt und hat im Dauerstau einen künstlichen Ablauf.

Regelmäßige systematische Messungen der Wasserstände fehlen. Nach Beobachtungen Ortskundiger<sup>17</sup>, die sich auch mit eigenen Beobachtungen und der zu vermutenden Funktionsweise der Anlage decken, fallen aber die Becken nur selten alle trocken. Zumindes die südlichen führen relativ regelmäßig und über lange Zeiträume des Jahres Wasser. Dies gilt insbesondere für den etwas vertieften Ostteil des älteren Beckens und das südlichste der neueren Anlagen sowie etwas eingeschränkt wohl auch für ein weiteres der neuen Becken.

- In den Resten der z.T. hohlwegartigen Fahrspuren im Osten sammelt sich auf Grund des lehmigen und verdichteten Untergrundes ebenfalls temporär Wasser.

Die Versickerungsfunktion des Bodens ist von Natur aus auf Grund der bindigen Böden, zusätzlich künstlich auf Grund der Bodenversiegelung und –verdichtungen, stark gestört. Eine Versickerung auf dem Plateau ist aus diesem Grund nicht in ausreichendem und zuverlässigen Maße möglich. Auch die Versickerungsfähigkeit der Lockergesteine im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist als gering zu bewerten, so dass diese Lockergesteine als Grundwasserstauer bzw. Grundwasser-Nichtleiter einzustufen sind. Durch die Überdeckung des Geländes mit den überwiegend stark bindigen Lockergesteinen wird eine schnelle und intensive Versickerung behindert.

Da Oberflächenwasser insbesondere im Bereich des Planums über Gräben abgeleitet wird, ist die Grundwasserneubildungsrate zusätzlich reduziert. Die geringe Nachlieferung von Grundwasser führt bereits heute dazu, dass Quellbereiche bzw. Oberläufe von betroffenen Bächen häufiger austrocknen bzw. nach Niederschlagsereignissen eine über die Rückhaltebecken regulierte Wasserführung aufweisen. Insgesamt ist hierdurch der **Wasserhaushalt** dieser Gewässer und damit auch deren Lebensraumfunktion derzeit nachhaltig verändert.

Die wesentliche aus den als zulässig geplanten Nutzungen im Bebauungsplan "Umfeld – DOZ" resultierende Auswirkung entsteht durch die zusätzliche Oberflächenversiegelung. I.V.m. der vorgesehenen Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers wird dies zu stärkeren Abflüssen aus dem Gebiet und zu einer Minderung der Versickerung führen. Dieser Eingriff in den Grundwasserhaushalt des Untersuchungsgebietes ist jedoch in seinen grundlegenden Auswirkungen zu relativieren. Zum einen sind diese Auswirkungen, insbesondere bezogen auf den östlichen Teil des Plangebietes, im Wesentlichen bereits bei der Anlage des bestehenden verdichteten Planums aufgetreten. Zum anderen ist davon auszugehen, dass das vorhandene Einzugsgebiet des Grundwasserleiters auf Grund der morphologischen/geologischen Bedingungen bereits räumlich stark eingegrenzt ist. Es handelt sich um einen lokalen, eng begrenzten Grundwasserleiter ohne überregionale oder regionale Bedeutung, der auch keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung besitzt. Zusätzlich ist die Versickerungsfähigkeit durch die bindigen Deckschichten eingeschränkt.

In Bezug auf die ökologischen Auswirkungen der Verringerung der Grundwasserspense für den Grundwasserleiter sind jedoch die Auswirkungen auf die Fauna und Flora im Bereich von Quellaustritten bzw. Vernässungsstellen zu berücksichtigen. Hier besteht eine mögliche Wechselwirkung mit Flora und Fauna. Die möglichen Auswirkungen der Verringerung des Grundwasserangebotes könnte

---

<sup>17</sup> Stellungnahme POLLICHIA zum Bebauungsplanentwurf "Flugplatz Nord" vom 11.3.2003

grundsätzlich durch eine gezielte Grundwasseranreicherung (z.B. Versickerung) begegnet werden. Der vorhandene Untergrund lässt jedoch eine mengenmäßig hohe Versickerung nicht zu. Vor diesem Hintergrund wird ein Regenrückhaltebecken mit Dauerstaubereich vorgesehen. Eine wesentliche Verstärkung der vorhandenen Beeinträchtigungen kann so minimiert werden.

Gemäß Fachgutachten Altlasten und Hydrogeologie zum Bebauungsplanverfahren "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich", Arcadis-Asal Ingenieure GmbH, 10/97 wurden Grundwasserkontaminationen nur außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich" oberhalb des Truppacherhofs festgestellt, eine Gefährdung der als zulässig geplanten Nutzung durch verunreinigtes Grundwasser ist nicht gegeben.

Der Gutachter hält, auch bei einer Kontamination des **Grundwassers**, unter den vorliegenden hydrogeologischen und geologischen Bedingungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Sanierung nicht für durchführbar. Eine Sanierung von Grundwasserbelastungen wäre nur außerhalb des Plangebiets im Bereich der Austrittsstellen möglich. Eine potenzielle Gefährdung der Menschen wird vom Fachgutachter als relativ gering eingeschätzt.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen eine Nutzung der Fläche als Sondergebiet. Negative Wechselwirkungen zu den anderen Umweltfaktoren sind nicht zu erwarten.

Weitergehende konkrete Kenntnisse über Grundwasserbelastungen im Plangebiet liegen nicht vor. Da die im o.g. Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zwischenzeitlich größtenteils saniert wurden, ist nicht von einer Verstärkung, eher sogar von einer Reduzierung der im Gutachten festgestellten Grundwasserbelastungen auszugehen.

#### **8.1.6.5 LUFT**

Vorhandene Einwirkungen auf den Menschen durch Luftverunreinigungen werden im Untersuchungsraum durch Luftschadstoffe aus dem vorhandenen Kraftfahrzeugverkehr sowie durch Immissionen durch die Nutzung des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken geprägt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan DOZ wurde das Fachgutachten Klima und Luftverunreinigungen zum Bebauungsplanverfahren "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich", TÜV-Südwest – Energie- und Umwelt GmbH, 10/97 erstellt. Zur lufthygienischen Bewertung des Untersuchungsraums wurden als allgemeine Grenzwerte für Luftschadstoffbelastungen die Immissionswerte der 22. BImSchV sowie ergänzend die Immissionswerte der TA Luft verwendet. Darüber hinaus wurden die Zielwerte des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) sowie der 23. BImSchV beachtet, der zur Vermeidung erhöhter Immissionsbelastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr Prüfwerte für die Luftreinhalte- und Verkehrsplanung vorgibt. Zur Bewertung kurzzeitiger Immissionsbelastungsspitzen werden die MIK-Werte der VDI-Kommission "Reinhaltung der Luft" herangezogen.

In diesem Ausgangszustand, der die zwischenzeitliche Realisierung des 2. Bauabschnittes DOZ noch nicht berücksichtigt, wurden die Beurteilungswerte für alle betrachteten Schadstoffe unterschritten. Bei der Ermittlung der Umweltbelange des Bebauungsplanes "Umfeld – DOZ" ist es als angemessen zu betrachten, auf die Ergebnisse dieses Gutachtens zurückzugreifen. Daher wird auch für diesen Bebauungsplan in der Ist-Situation davon ausgegangen, dass das DOZ noch nicht existiert.

Im Fachgutachten Klima und Luftverunreinigungen zum Bebauungsplanverfahren "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich", TÜV-Südwest – Energie- und Umwelt GmbH, 10/97 wurde eine Prognose für die zu erwartenden Luftverunreinigungen für das Jahr 2015 vorgenommen. Dabei wurde von **22.000 Kfz-Fahrten/Tag für das Bebauungsplangebiet DOZ** sowie **43.000 Kfz-Fahrten/Tag** beim Endausbau des **gesamten Konversionsgebietes 2015** ausgegangen.



In diesem Zusammenhang wurden für das Jahr 2015 unter Zugrundelegung der ungünstigsten Ausbreitungssituation für einzelne Schadstoffe verhältnismäßig geringe Überschreitungen der Beurteilungswerte prognostiziert, die insgesamt aber keine Gesundheitsgefahren für Besucher oder Beschäftigte bedeuten. Negative Wechselwirkungen zu anderen Umweltfaktoren sind nicht unmittelbar zu erwarten. Darüber hinaus wurden zur Verringerung der Luftbelastungen im Bebauungsplan DOZ verschiedene Empfehlungen des Fachgutachters umgesetzt, die zu einer Verringerung der Luftschadstoffbelastung beitragen, so dass aus Gründen der Luftreinhaltung keine verkehrsbeschränkenden Maßnahmen notwendig waren.

Auch die Fernwirkungen des Vorhabens durch zusätzlichen Verkehr auf der BAB 8 wurden in diesem Zusammenhang untersucht, mit dem Ergebnis, dass eine Gesundheitsbeeinträchtigung durch von dem Vorhaben induzierte Luftschadstoffe aus dem Kraftfahrzeugverkehrs auf der BAB 8 vom Fachgutachter ausgeschlossen wird. Relevante Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind nicht quantifizierbar. Maßnahmen zum Schutz vor Luftverunreinigungen im Einwirkungsbereich der BAB 8 wurden nicht erforderlich.

Ein aktuelleres Verkehrsgutachten<sup>18</sup> geht bei einem Prognosehorizont 2020 mit **vollständig entwickeltem Flugplatz** einschließlich DOZ und Musterhaussiedlung von einer Verkehrsbelastung von rd. **26.000 Kfz/d** aus. Dies liegt insgesamt deutlich unter den für das o.g. Fachgutachten Klima und Luftverunreinigungen zu Grunde gelegten Werten. Insofern ist davon auszugehen, dass die Belastungen geringer ausfallen werden, als in o.g. Gutachten prognostiziert.

Durch die als zulässig geplanten Nutzungen sind vor diesem Hintergrund keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### **8.1.6.6 KLIMA UND LUFTHYGIENE**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ozeanischen Klimas mit maritimer Ausprägung, d. h. es herrschen vorwiegend relativ milde Winter und mäßig warme Sommer vor. Die durchschnittlichen Monatsmittel der Temperatur liegen im Januar zwischen -1,5 und 0 Grad Celsius, im Juli zwischen 14,5 und 18,0 Grad Celsius. Die frostfreie Periode beträgt im Mittel ca. 270 Tage. Die Zahl der Nebeltage liegt bei ca. 50 pro Jahr. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt ca. 850 mm, mit einem Maximum im Juli und einem Minimum im März. Die Winde kommen vorwiegend aus Süd-West (ca. 40 %) und Nord-Nordost (ca. 30 %).

Das Planum weist im Temperaturverhalten Merkmale einer versiegelten Fläche auf. Dies gilt ebenso für geringere Teile im westlichen Teilbereich, die durch stark gestörte und weitgehend verdichtete Böden gekennzeichnet sind. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes sind Kaltluftentstehungsgebiete, bei ausreichend starker Kaltluftschicht, fließt die Kaltluft flächig über die angrenzenden Hanglagen nach Süden und Südosten ab. Die sich in die Höhenrücken einschneidenden Kerbtäler wirken dabei als "Sammel- und Gleitbahnen" für die Kaltluftströme.

Das Untersuchungsgebiet weist im Ist-Zustand günstige klimatische und thermische Bedingungen mit einer guten Belüftung auf, die auch durch den Bau des DOZ kaum beeinträchtigt wurde. Für umliegende Bereiche besitzt das Plangebiet eine geringe klimatische Bedeutung. Durch eine Vielzahl von Flächen zur Kalt- und Frischluftproduktion in der Umgebung, der generell guten Belüftungssituation und der Kuppenlage mit Abflussmöglichkeiten in verschiedene Richtungen ist eine Relevanz des Plangebietes selbst zur Kaltluft- oder Frischluftproduktion gering. Klimatische Auswirkungen sind nur auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen selbst zu erwarten, so ist z.B. in der Folge der Versiegelung v.a. mit stärkerer Erwärmung zu rechnen.

---

<sup>18</sup> Verkehrstechnische Untersuchung (Entwurf) zum Bebauungsplan DOZ 1. Änderung, Vertec 08/2003

In Anlehnung an die Untersuchungen zum Bebauungsplan DOZ kann festgehalten werden: Die Auswirkungen auf Temperatur- und Feuchteverhältnisse durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades sind als insgesamt gering zu bewerten. In der weiteren Umgebung des Standortes sind ausreichend natürliche klimatische Ausgleichsflächen vorhanden. Eine gute Belüftung mit einem ständigen Austausch der Luftmassen zwischen Umgebung und Standort ist nach wie vor gewährleistet. Darüber hinaus hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion für die Siedlungsbereiche in der Umgebung.

Durch die bauliche Nutzung sind keine nennenswerten Auswirkungen bzw. Störungen des natürlichen Windfeldes der Umgebung zu erwarten. Dies wird bedingt durch die relativ geringen Gebäudehöhen, verglichen mit den natürlichen Reliefunterschieden und durch die sehr gute Belüftung der Region, wodurch sich kleinräumige Windfeldänderungen am Standort selbst großräumig nicht bemerkbar machen. Negative Wechselwirkungen zwischen Standort und Umgebung sind quasi auszuschließen.

Auch durch die neuen Nutzungen können negative klimatische Auswirkungen auf die weitere Umgebung ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind durch die Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Trotz der in Verbindung mit der vorgesehenen Bebauung einhergehenden Versiegelung werden verschiedene Flächen mit Grünanteil erhalten, aufgewertet oder neu geschaffen, dies trägt zu Luftgeneration und Temperaturregulation bei. Insbesondere werden die zur Zeit unversiegelten Flächen im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes im Wesentlichen von Versiegelung und Bebauung freigehalten. Die können so weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. Die klimatischen Auswirkungen werden auf das für die Nutzung unvermeidliche Maß begrenzt.

#### **8.1.6.7 LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSBILD / NAHERHOLUNG**

Für die Naherholung haben die betroffenen Flächen keine nennenswerte Funktion. Selbst die attraktiveren Teilflächen außerhalb des Planums sind wegen ihrer Lage und Entfernung zu Siedlungen wie auch der fehlenden Wegeanbindung nicht nutzbar. Die Straße im Norden ist als Radwegeverbindung gekennzeichnet, die aber auf Grund der Höhenlage gegenüber der Stadt eher sporadisch von etwas ambitionierteren Fahrern für längere Touren genutzt wird und weniger als stark frequentierte Hauptstrecke auch für Familien und weniger konditionsstarke Fahrer, wie dies z.B. im Hornbachtal der Fall ist.

Das vorhandene Planum im östlichen Teilbereich, die angrenzende Bebauung im Bereich des DOZ sowie die angrenzenden Flächen der gewerblichen Bauflächen und Gewerbehallen "Wallerscheid" prägen den Gesamteindruck des Plangebietes im Norden und Westen wesentlich mit und sind wesentlicher Teil der anthropogenen Überformung des gesamten Gebietes. Das gesamte Gelände ist nach Norden hin durch die Autobahn weitgehend abgeschottet und nur der schmale Streifen entlang der Landesstraße lässt einen Blick auf die Fläche zu.

Nach Süden hin ist die Kuppe aber stark exponiert und weit einsehbar. Im Süden und Osten ist das Plangebiet eher als Rand zur freien Landschaft zu sehen und insofern insbesondere in Bezug auf eine mangelhaft eingebundene und / oder unmaßstäbliche Bebauung empfindlicher.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist insgesamt als wenig attraktiv zu werten. Gehölzpflanzungen oder Grünanlagen, die den Bereich auch optisch gegenüber dem Umfeld abgrenzen, fehlen.

Zusammenfassend ist festzustellen: Bezogen auf das Landschaftsbild besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung, die v.a. im unmittelbaren Nahbereich wirksam ist. Das hohe Maß an anthropogener Vorprägung bildet den Hintergrund, vor dem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewertet werden müssen.

Die durch die Planung ermöglichte Bebauung hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Beeinträchtigungen werden durch z.T. großvolumige Bebauung auf bisher un bebauten Teilflächen auftreten. Auf Grund der topographischen Lage und dem gezielten Offenhalten von Sichtbeziehungen (Einsehbarkeit des Plangebietes und der vorgesehenen Bebauung, insbesondere von Norden her ist auf Grund der vorgesehenen Nutzungen notwendig und) sind diese Eingriffe als nicht vermeidbar zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild müssen insbesondere in Relation zu der sowohl im Plangebiet selbst als auch im Hinblick auf die Fernwirkung des gesamten Flugplatzbereichs vorhandenen Vorbelastung und Vorprägung gesehen werden. Weitergehende erhebliche negative Auswirkungen sind angesichts des bereits durch Hangars, Hallen und das DOZ vorbelasteten Landschaftsbildes durch die nun vorgesehene Bebauung nicht zu erwarten.

Nachfolgende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen finden in der Planung Berücksichtigung:

- Mindestvorgaben zu Gehölzpflanzungen und Grüngestaltung,
- Randeingrünung gewährleistet Gliederung und wird in Teilbereichen durch vorgelagerte Gehölzpflanzungen ergänzt,
- Gebäudehöhe von maximal 12 m kann bereits durch kleinere Bäume abgeschirmt werden.

#### **8.1.6.8 NATURHAUSHALT**

Die Bestandsaufnahme und Prognose der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands bezogen auf den Naturhaushalt wurde bereits im Kapitel 8.1.6 behandelt.

#### **8.1.6.9 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Kulturgüter, wie z.B. historische Gebäude oder Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Beeinträchtigung bzw. wesentliche Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

#### **8.1.7 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Alternativenprüfung wird in Kapitel 3.4 beschrieben. Dabei wird dargestellt, welche anderweitigen Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung innerhalb des Plangebietes in Betracht kamen und im Vorfeld der Bebauungsplanung geprüft wurden. Darüber hinaus wird verdeutlicht, welche Variante aus welchen Gründen als Grundlage für die Bebauungsplanung ausgewählt wurde.

#### **8.1.8 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN**

Bei der Ermittlung von Umweltauswirkungen wurden geeignete Technische Verfahren angewandt. Schwierigkeiten konnten nicht festgestellt werden.

#### **8.1.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG**

Gem. § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Da das Plangebiet aber Teil der Konzentrationsmaßnahme Flugplatz Zweibrücken ist, wird die Entwicklung nicht losgelöst von der gesamten

Flugplatzentwicklung gesehen. Der Träger der Bauleitplanung hat deshalb bereits frühzeitig Instrumentarien zur Überwachung geschaffen.

So wurde zur Sicherung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen bereits seit Mitte der 90er-Jahre für das Gebiet des Flugplatzes Zweibrücken ein gesamthafte Eingriffs-/ Ausgleichskonzept erstellt und regelmäßig fortgeschrieben. Mit diesem Konzept erfolgte bisher eine regelmäßige Überwachung und Dokumentation von Kompensationsmaßnahmen auf dem gesamten Flugplatzgelände.

Grund für die Erstellung eines solchen Konzeptes waren die im Zuge der zivilen Nachnutzung des Flugplatzes Zweibrücken entstehenden vielfältigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Da innerhalb des Flugplatzgeländes und auch im vorliegenden Plangebiet nur in begrenztem Umfang Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden können, hat der ZEF zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen Flächen im Umfeld des Flugplatzes angekauft. Mit dem Eingriffs- / Ausgleichskonzept wurden die Daten der Eingriffs- / Ausgleichproblematik für alle Einzelprojekte tabellarisch zusammengestellt. Zudem wurden bereits durchgeführte Maßnahmen dokumentiert und deren Erfolg geprüft. Dadurch wird der fachliche Nachweis über die vollzogene Schaffung wertvoller Ersatzlebensräume geführt. Zudem besteht mit diesem Konzept eine interne Übersicht über den Stand der Umsetzung. Auch wird Aufschluss über den Erfolg von Alternativmethoden gewonnen. Mit diesem Konzept besteht hinsichtlich der Sicherung externer Kompensationsmaßnahmen ein Instrumentarium zur Überwachung. Sofern sich die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes befinden, kann von einer ordnungsgemäßen Herstellung ausgegangen werden, sodass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist.

Das gesamthafte Eingriffs- / Ausgleichskonzept für das gesamte Flugplatzgebiet wird derzeit zwar nicht weitergeführt, seitens des ZEF wird aber auch zukünftig für die in seiner Verantwortlichkeit liegenden Ausgleichsflächen der Stand der Umsetzung erfasst und dokumentiert. Dies umfasst auch die für den Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen.

Des Weiteren besteht für den gesamten Flugplatz Bereich ein Generalentwässerungsplan, der regelmäßig fortgeschrieben wird und in dem die wasserwirtschaftlichen Belange bewertet werden. Dieser ist dann - soweit erforderlich – Grundlage für eine Neuordnung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wurde bereits 1991 im Bereich des Flugplatzes Zweibrücken eine Erfassung sämtlicher umweltrelevanter Flächen, Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Zur Würdigung der altlastrechtlichen Gesichtspunkte wurde dann im April 1993 die Konversions-Altlasten-Arbeitsgruppe (KoAG) Flugplatz Zweibrücken bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz eingerichtet. Es erfolgte eine Bewertung der erfassten Flächen, bei Kontaminationsverdacht wurden und werden Gefahrforschungsmaßnahmen eingeleitet und eine Gefahrenbeurteilung durchgeführt. Soweit erforderlich wurde zur Würdigung der wasser- und abwasserrechtlichen Problematik auch eine Gesamtbetreuung der Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter durchgeführt.

### **8.1.10 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die militärische Vornutzung und dadurch stark anthropogen überformt. Es ist Teil der seit 1991 begonnenen Konversionsmaßnahme Flugplatz Zweibrücken. Auf der Grundlage verschiedenster bereits für den gesamten Flugplatz erstellten Gutachten und Konzepte bestehen umfangreiche Erkenntnisse über die Umweltfaktoren im Plangebiet. Zudem liegen bereits durch im Plangebiet durchgeführte bzw. begonnene Verfahren umfangreiche Planungen und Stellungnahmen vor. Um die konkreten Auswirkung der derzeit vorgesehenen Planung zu ermitteln wurde zudem ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt sowie eine Stellungnahme des Altlastengutachters Arcadis eingeholt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte festgestellt werden, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nicht durch geeignete im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ausgeglichen und kompensiert werden können.

## 8.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Bei der Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs.3 BauGB ist von nachfolgenden Grundsätzen auszugehen.

Zunächst ist das Plankonzept in dem Sinne auszugestalten, dass das Erhaltungs- und Sicherungsinteresse von Natur und Landschaft mit dem ihm im konkreten Fall zukommenden Gewicht berücksichtigt wird. Ziel ist eine möglichst naturschonende Festlegung der Standorte der Bodennutzung und die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Prüfung von möglichen und sinnvollen Vermeidungsmaßnahmen soll im Ergebnis zu möglichst naturschonenden Festsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken führen. Dann erfolgt die Prüfung von Ausgleichsmaßnahmen und anschließend die Entscheidung über Ausgleichsfestsetzungen und / oder sonstige auf einen Ausgleich abzielende Maßnahmen.

Bezüglich der Eingriffe, die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes "Umfeld-DOZ" erfolgen, ist festzustellen, dass sie unvermeidbar sind. In Kapitel 3.4 wird dargelegt, dass keine Standortalternativen bestehen, da die Fläche lagemäßig bestimmt ist. Zudem wurden verschiedene Varianten für die Realisierung des geplanten Nutzungsmixes geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Planung in der vorgesehenen Form eine geeignete Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darstellt.

Der Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" umfasst im Westteil den südlichen Teilbereich des ursprünglich als "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich" beplanten Gebietes, für das 1998 auch bereits ein Landespflegerischer Planungsbeitrag vorgelegt wurde (L.A.U.B. 1998). Hier gilt nach wie vor das Baurecht auf der Basis des am 12.8.2002 gefassten Satzungsbeschluss. Die Eingriffsermittlung baut deshalb grundsätzlich auf dem bestehenden Baurecht als Ausgangssituation auf. Das bedeutet, dass insbesondere auch der auf dieser Basis ermittelte Ausgleichsbedarf gemäß dem damaligen Planungsbeitrag übernommen wird. Lediglich im Falle von qualitativen und/oder quantitativen Veränderungen in der Eingriffsstruktur gegenüber dem "alten" Konzept oder bei Abweichungen in Art und Umfang der im Gebiet festgesetzten ausgleichswirksamen Begrünung erfolgt eine entsprechende Anpassung.

Im Ostteil des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" baut die Eingriffsermittlung auf dem derzeitigen Bestand auf. Das bestehende Planum wurde 1997 unter Vorlage eines eigenen landespflegerischen Begleitplans<sup>19</sup> genehmigt und kann deshalb prinzipiell als Bestand übernommen werden. Die im Zusammenhang mit dieser Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen sind über das damalige Verfahren fixiert. Sie brauchen und können nicht über den aufzustellenden Bebauungsplan erneut festgesetzt werden. Die Vorgaben dieses Plans sind deshalb Ausgangsbasis und Bezug für die darauf aufbauenden Analysen und Festsetzungen bzw. Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan "Umfeld - DOZ".

---

<sup>19</sup> Landespflegerischer Begleitplan zur Herstellung des Planums im Bereich des Flugplatzes Nord, L.A.U.B. - Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, Kaiserslautern, Stand 16.04.1997

### 8.2.1 ZUSAMMENFASSUNG DER VERBLEIBENDEN EINGRIFFE UND MAßNAHMEN ZU DEREN BEWÄLTIGUNG

Unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts und der vorgesehenen Neuplanung ergibt sich zusammenfassend folgende Bilanz:

Der größte Anteil von Eingriffen wurde bereits durch vorangegangene Planungen ermittelt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Insbesondere ist ein Anteil von 3,5 ha der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan DOZ ermittelten Ausgleichsflächen dem neuen Bebauungsplan zuzuordnen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“ wurden Ausgleichsflächen bereits ausgewiesen, über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und in großen Teilen realisiert. Diese Flächen sind auch in das flächige Gesamtkonzept „Heckenaschbacherhof“ integriert.

Nach der derzeit aktuellen Flächenübersicht (Stand Nov. 2004) betrifft dies:

E3a	7,315 ha	(bereits realisiert)
E3b	0,404 ha	(bereits realisiert)
E3c	1,165 ha	
E3d	1,497 ha	
E3e	0,423 ha	
E3f	6,733 ha	(bereits realisiert)

---

17,537 ha

Davon sind 14,45 ha bereits realisiert, 3,087 ha konkret reserviert und gesichert, aber noch nicht realisiert.

Nach der genannten Übersicht liegt es nahe, die noch nicht realisierten **Ausgleichsflächenkontingente DOZ in E3c, d und e** sowie die bereits realisierten Maßnahmen **E3b dem Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" zuzuordnen**. Dies entspricht fast genau den benötigten 3,5 ha. Auf diesen Flächen ist durchwegs die Neuanlage von Grünland auf Acker, in Kombination mit gliedernden Gehölzstreifen vorgesehen. Sie waren bereits bisher für den geltenden Bebauungsplan als Kompensationsflächen vorgesehen und müssen lediglich in den neuen Bebauungsplan übernommen werden.

Der im Zuge der Errichtung des „Planum Nord“ ermittelte Ausgleichsbedarf basiert auf einem eigenständigen Verfahren, auf dem der vorliegende B-Plan aufbaut. Dieses Planum besteht überwiegend, teilweise existieren aber auch noch kleinere Spielräume, für die bereits ein Ausgleich ermittelt und festgelegt wurde, die aber noch nicht realisiert sind. Um keinen „Doppelausgleich“ zu erhalten muss dies in der vorliegenden Bilanz mit berücksichtigt werden.

Durch die neue Planung werden unter Berücksichtigung dieser Ausgangssituation folgende Eingriffe zusätzlich verursacht:

1. Im Ostteil werden etwa 0,3 ha mehr versiegelt als in der bisher rechtskräftigen Genehmigung vorgesehen ist. Dies wird aber durch eine Reduzierung um 0,41 ha im Westteil innerhalb des Gebietes kompensiert. Der externe Bedarf für den **Ausgleich von Neuversiegelung reduziert sich sogar etwas (um 0,11 ha)**.
2. Es werden insgesamt 3.300 qm Flächen mit nach §28 Landesnaturschutzgesetz geschützten Kalkmagerrasen beansprucht, für die ein Ausgleichsbedarf von 7.500 qm ermittelt wird. 5.550 qm davon können durch verschiedene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Geltungsbereich erbracht werden, weitere rund **0,2 ha** müssen durch externe Maßnahmen erfolgen. Dazu stehen Flächen im Gebiet des Heckenaschbacherhofes zur Verfügung.
3. Durch Reduzierung von extensiven Randeingrünungen im Westen entsteht ein zusätzlicher Bedarf für Verluste mittelwertiger Flächen von 0,33 ha. Dafür steigt allerdings der Anteil sons-

tiger unversiegelter Flächen und der in der rechtskräftigen Planung dafür vorgesehene externer Ausgleich steht für andere Teile des Bebauungsplans zur Verfügung. Mit 0,38 ha übersteigt er sogar leicht den Mehrbedarf, so dass **0,05 ha der „alten“ Ausgleichsflächen für die Kompensation an anderer Stelle** genutzt werden können.

4. Als Folge einer Ausdehnung der Baufelder über das Planum hinaus im Osten entstehen weitere **0,69 ha** Bedarf, die nicht im Geltungsbereich abgedeckt werden können.

In der Summe ergeben sich nach Anrechnung von Nr. 3 innerhalb des Gebietes 0,84 ha zusätzlicher Bedarf an externem Ausgleich für Biotopverluste. Die Bedarfsminderung als Folge geringerer Versiegelung (Nr.1) ist darauf nicht anrechenbar, da die Ansprüche des Arten- und Biotopschutzes insbesondere auch wegen der betroffenen hochwertigen Flächen den Ausgleichsbedarf quantitativ wie qualitativ bestimmen.

Zum Ausgleich werden entsprechende Flächen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Heckenaschbacherhof vorgesehen. Sie liegen unmittelbar im Anschluss an solche, die bereits dem Planvorhaben DOZ zugeordnet sind (E3e), so dass sie in Bezug auf eine Realisierung auch nahtlos an die aus dieser Planung übernommenen Ausgleichskontingente anschließen. Die Standorte beinhalten auch Potenziale zur Entwicklung von magerem Grünland auf Kalk, sind also auch geeignet, den speziellen Anforderungen an den Ausgleich von Verlusten an Kalkmagerrasen zu genügen!

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt werden durch Rückhaltung und (soweit dies in dem Untergrund möglich ist) Versickerung kompensiert.

Auswirkungen auf Landschaftsbild und Klima werden durch Eingrünung angemessen gemindert, so dass daraus kein externer Ausgleichsbedarf entsteht. Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung im engeren Sinn sind nicht zu erwarten.

**Auf einer Fläche von rund 0,84 ha wird unmittelbar östlich der Grünlandflächen des Flugplatzes, westlich bestehender (realisierter) Ausgleichsflächen DOZ und südlich für den 2. BA DOZ vorgesehener Ausgleichsflächen bestehendes Ackerland in mageres Grünland (ca.75%) und Gehölze (ca. 25%) umgewandelt.**

### **8.2.2 INANSPRUCHNAHME VON NACH § 28 LNATSchG GESCHÜTZTEN BIOTOPEN**

Durch die gem. Bebauungsplan zulässige Bebauung werden 3.300 qm nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) **geschützte Flächen in Anspruch genommen**. Vor der Inanspruchnahme dieser Flächen war ein Antrag über die Befreiung von den Schutzvorschriften bei der Oberen Landespflegebehörde zu stellen. Dies ist im Dez. 2005 erfolgt.

Eine Befreiung wird für die Realisierung der Konzeption als zwingend erforderlich angesehen. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens "Umfeld-DOZ" haben sich verschiedene Rahmenbedingungen ergeben, die bei der Konzipierung des Baugebietes zu beachten waren. Die Rahmenbedingungen wurden sorgfältig untereinander abgewogen. Bezogen auf die Inanspruchnahme geschützter 28-er Flächen durch die geplante Bebauung bedeutet dies:

Eine zentrale Maßgabe zur Entwicklung des Plangebietes ist die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Geländes. Da für die geplanten Nutzungen eine Einsehbarkeit von Autobahn und DOZ wichtig ist, sind die Flächen im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs zunächst von besonderer Bedeutung für die Planungskonzeption und für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Verschiedene Restriktionen, wie z.B. der notwendige Abstand von 20 m zur Landesstraße 480 im Norden haben im Zusammenhang mit der für eine Bebauung mindestens notwendige Tiefe dazu geführt, dass das Baugebiet in der nun vorliegenden Abgrenzung vorgesehen wurde. Dies betrifft zunächst die im Nordwesten des Plangebietes liegende geschützte 28-er Fläche. Diese Fläche wird gemäß planerischer Konzeption vollständig durch die Bebauung in Anspruch genommen. Bei einer Ausklammerung aus dem Bauge-

biet würden sich erhebliche Beeinträchtigungen für die Bebaubarkeit des nördlichen Teilbereichs ergeben.

Des weiteren sind im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegende 28-er Flächen betroffen. Würden diese, gemäß planerischem Konzept von der Bebauung in Anspruch genommenen Teilbereiche der 28-er Flächen aus dem Baugebiet ausgeklammert, wäre die für die wirtschaftliche Erschließung notwendige Tiefe der Baugrundstücke nicht mehr gewährleistet, so dass der gesamte vorgesehene "Finger" des Sondergebietes im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches für eine Bebauung nicht mehr genutzt werden könnte. Die vollständige Aussparung der geschützten Flächen würde – u.a. auf Grund der bereits erläuterten Bedeutung der nördlichen Teilbereiche des Plangebietes für die Gesamtkonzeption die gesamte Planung in Frage.

In Bezug auf durch die Bebauung in Anspruch genommenen 28-er Flächen kommt der Zweckverband zum Ergebnis, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in diesen Bereichen nicht vorgehen. Ein Verzicht auf diese Flächen wurde, wie erläutert, bei der Planerarbeitung geprüft und diskutiert. Der Eingriff wurde soweit wie möglich minimiert.

Im Ergebnis wird erwartet, dass die vollständige Beachtung der geschützten Flächen aus o.g. Gründen als eine gem. § 38 Abs.1 Nr. 1a LPflG nicht beabsichtigte Härte bezogen auf den Zweckverband und seine wirtschaftlichen Verhältnisse zu werten ist und dass ein Antrag auf Befreiung aus diesen Gründen Aussicht auf Erfolg hat.

Die Befreiung aus Gründen der nicht beabsichtigten Härte bezogen auf den Betroffenen und seine wirtschaftlichen Verhältnisse ist gemäß Kommentar zum Landespflegegesetz mit dem Wohl der Allgemeinheit verknüpft. Dies bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Vorhaben mit den Belangen der Landespflege, die sich aus den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 LPflG und in § 1 BNatSchG sowie aus den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 2 LPflG und § 2 BNatSchG ergeben, vereinbar sein muss. In dieser Hinsicht bestimmt § 5 Abs. 2 LPflG, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft unzulässig ist, wenn erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können und die Belange der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft vorgehen.<sup>20</sup>

Dass im konkreten Fall des Bebauungsplanes "Umfeld-DOZ" die Belange der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft nicht vorgehen, wurde bereits dargelegt. Die Beeinträchtigungen durch den Eingriff in die 28-er Flächen sollen vollständig ausgeglichen werden.

**Die Befreiung wurde seitens der oberen Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 31.05.2006 (Az. 42/553-361) mit Nebenbestimmungen erteilt. Die Nebenbestimmungen sind zu beachten.**

---

<sup>20</sup> Vgl. dazu: Stich, Mitschang: Naturschutz- und Landespflegerecht Rheinland-Pfalz, Kommentar zu § 38 LPflG, RN 17



### 8.3 BETROFFENHEIT VON GEBIETEN VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE

Schutzgebiete gemäß Naturschutzgesetz bzw. Landespflegegesetz sind im Geltungsbereich und dessen Umgebung nicht vorhanden und auch nicht betroffen. Das am nächsten gelegene Naturschutzgebiet "Monbijou" ist zugleich Teil des in Anlage 1 des Landespflegegesetzes benannten Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH Gebiet) Zweibrücker Land. Es ist aber rund 2 km entfernt, so dass weder direkte Inanspruchnahmen noch Störungen zu erwarten sind.

Auch die "Schattenliste" der Verbände enthält weder die betroffene Fläche noch Flächen in der näheren oder weiteren Umgebung. Auch wenn einzelne im Plangebiet vorzufindende Lebensraumtypen dem Anhang I der FFH-Richtlinie zuzuordnen sind und auch bei den Vögeln eine Art des Anhanges der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet zu finden ist, ist nicht davon auszugehen, dass das Gebiet auch ohne Meldung als de facto Natura 2000 Gebiet einzustufen ist.

#### Schutzgebiete

- |  |   |
|--|---|
| ▪ Europäisches Netz "Natura 2000" / FFH- Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete § 32 BNatSchG                        | ▪ keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete im Plangebiet, in der Stadt oder im weiten Umfeld des Plangebietes |
| ▪ Naturschutzgebiete § 23 BNatSchG   | ▪ nicht vorhanden   |
| ▪ Nationalparke § 24 BNatSchG  | ▪ nicht vorhanden   |
| ▪ Biosphärenreservate § 25 BNatSchG Landschaftsschutzgebiete § 26 BNatSchG   | ▪ nicht vorhanden   |
| ▪ gesetzlich geschützte Biotope § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) | ▪ im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sowie in geringerem Umfang im nördlichen Teil              |

Eine Beeinträchtigung von FFH- oder VSR-Gebieten ist nicht zu erwarten.

### 8.4 UMWELTERKLÄRUNG

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurde, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**Die Umwelterklärung wurde nach der abschließenden Abwägung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan erstellt.**

## 9 FLÄCHENBILANZ

Der Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" mit einer Gesamtfläche von ca. 17 ha beinhaltet 10,5 ha als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Flächen sowie ca. 6,5 ha mit sonstigen Festsetzungen, insbesondere zu Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, zu öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, zu Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, sowie als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Aus dem Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" wurden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Geltungsbereich	17 ha
Bruttobauland (ohne Flächen für die Ver- und Entsorgung)	16,0 ha
Darin:	
- Nettobauland	10,5 ha
- Verkehrsflächen	1,2 ha
- Grünflächen	4,3 ha
davon privat	0 ha
davon öffentlich	4,3 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf	0 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	8,7 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung	1,0 ha

## 10 ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Anlage 2: Landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPflG Rh.-Pf. zum Bebauungsplan "Umfeld – DOZ", Stand 10.01.2006, L.A.U.B.

Anlage 1:

