



BEBAUUNGSPLAN  
IX 38 „WOHNEN AM  
KIRCHBERG“  
einschl. paralleler 19.  
Teiländerung des  
Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung

Stand: Februar 2025

**Bearbeitung**

**Für die Stadt Zweibrücken**

Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung

agstaUMWELT GmbH

Saarbrücker Straße 178

66333 Völklingen



## I. Inhaltsverzeichnis

---

I.	Rechtsgrundlagen .....	3
II.	Planungsziel .....	3
III.	Verfahren .....	4
IV.	Umweltbelange.....	6
V.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	8
A.	Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB .....	8
B.	Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.....	9
C.	Anregungen im Rahmen der ersten erneuten Beteiligung (2023) gem. § 4a Abs. 3 BauGB .....	10
D.	Anregungen im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung (2024) gem. § 4a Abs. 3 BauGB.....	12
VI.	Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten .....	13

# Zusammenfassende Erklärung

## I. Rechtsgrundlagen

---

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

## II. Planungsziel

---

Um ein neues Wohngebiet im Nordosten des Stadtteils Ixheim entwickeln zu können, hat die Stadt Zweibrücken den Bebauungsplan IX38 „Wohnen am Kirchberg“ aufgestellt. Das Plangebiet war im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die grundsätzliche Planungsentscheidung, dass an dieser Stelle im Stadtgebiet ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden soll, war mit dieser im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Darstellung bereits getroffen worden. Um eine städtebaulich sinnvolle und gleichzeitig möglichst wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen, wurde es erforderlich, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte geplante Wohnbaufläche zu erweitern. Durch die Erweiterung entstand die Möglichkeit, eine adäquate Erschließung entlang einer Ringstraße zu entwickeln. Der Teilbereich des Geltungsbereiches, der im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellt ist, wurde im Parallelverfahren geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich, da mit den Festsetzungen nicht nur Art und Maß der baulichen Nutzung und die Erschließung festgelegt wurden, sondern auch die notwendigen Regelungen zum Schutz relevanter Belange wie Klima, menschliche Gesundheit, Natur, usw. und insbesondere auch Nachbarschutz getroffen wurden. Die geplante Bebauung soll insbesondere die Anforderungen der Klimaanpassung berücksichtigen. Daher ist auf Basis der Festsetzungen eine lockere und offene Bebauung möglich, bei der der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert wird und darüber hinaus Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung vorgesehen sind, die zu einer ökologischen Bebauung beitragen.

Die Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht u.a. durch Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine lockere Bebauung vor, die immer wieder offene Bereiche freihält, so dass ein Kaltluftabfluss von benachbarten Flächen auch durch das Gebiet hindurch möglichst auch künftig erfolgen kann.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation im Bereich Kirchbergstraße/Taubenstraße eingeleitet. Das Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet einschl. des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers wird in ein naturnahes

Regenrückhaltebecken (RRB) in der „Roten Klamm“ abgeleitet. Bevor das im Trennsystem gesammelte Oberflächenwasser in die Klamm abfließt, wird der Abfluss auf den privaten Grundstücksflächen und im Straßenraum gedrosselt.

### III. Verfahren

Die Planung wurde im regulären Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für die beiden Bauleitpläne wurde im November 2019 gefasst. Die 19. Teiländerung des FNP erfolgte gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren. Der Flächennutzungsplan wurde für einen Teilbereich des Geltungsbereiches geändert. Ferner wurden zugunsten der vorliegenden geplanten Wohnbebauung an anderer Stelle des Stadtgebietes, im Bereich „Beckerswäldchen/Ölkorb“ Wohnbauflächen zurückgenommen. Auf-grund landesplanerischer Vorgaben hatte die Stadt Zweibrücken keine verbleibenden Kontingente zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Aus diesem Grund wurde sich für eine Rücknahme der im bisher genehmigten FNP als Wohnbauflächen dargestellten Flächen im Bereich „Beckerswäldchen am Ölkorb“ entschieden. Diese Flächen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und haben sich zwischenzeitlich als Wald entwickelt.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB gilt als gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und die 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Er ist den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Für die Fläche, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, wurde gem. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine allgemeine Vorprüfung nach den Vorgaben des § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) erarbeitet, die ebenfalls als Anlage den Unterlagen beigefügt ist.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Rat der Stadt Zweibrücken hat sich mit den in den frühzeitigen Beteiligungsschritten eingegangenen Stellungnahmen befasst. Das Ergebnis wurde in die Planung eingestellt.

Die agstaUMWELT GmbH, Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans für die Stadt Zweibrücken beauftragt.

Als Grundlage der Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (einschl. dem Regenrückhaltebecken) fand eine Vorplanung zur Erschließung einschl. der Entwässerung statt, die vom Ingenieurbüro Thiele Objektplanung GmbH mit dem UBZ erarbeitet wurde.

Zur Bearbeitung der artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange wurden unterstützend durch die eigens durchgeführten Erhebungen, örtliche Kartierungen von Tagfaltern, Fledermäusen und Brutvögeln im Jahr 2021 durch das Büro MILVUS GmbH durchgeführt

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bauleitplanung weitere Fachgutachten erstellt, so für die Bereiche Verkehr, Klima und Schallimmissionen. Das Verkehrsgutachten wurde vom Büro VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik bearbeitet. Das Schallschutzgutachten wurde vom Büro ISU-Bitburg erstellt. Das Klimagutachten wurde vom Büro iMA Richter & Röckle erstellt.

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Stadt Zweibrücken geprüft und das Ergebnis der Prüfung in die Planung eingestellt.

Im Nachgang zu den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB wurde überdies seitens des Büros Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG eine geologische Stellungnahme zur Beurteilung der Hangstabilität erstellt.

Wie auch die Planunterlagen selbst im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch Aufkommen neu-er Erkenntnisse (Gutachten, Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden, Grundstücksverfügbarkeiten, Abwägung unterschiedlicher Belange etc.) einem stetigen Anpassungsprozess unterworfen sind, müssen auch die planbegleitend erstellten Gutachten sich z.T. an ändernde Planungsparameter anpassen. Aus diesem Grund fand auch vorliegend eine stetige dem Planungsprozess entsprechende Anpassung der Unterlagen statt.

Da in Folge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen an den Festsetzungen der Planung erfolgt sind (insbesondere aufgrund der Überarbeitung der externen naturschutzfachlichen Kompensationsfläche und der Festsetzung eines Wohngebietes an Stelle der vor-mals landwirtschaftlich festgesetzten Fläche, etc.) wurde der Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

Im Nachgang zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Planung ein weiteres Mal aktualisiert und unter anderem der Bereich des naturnahen Regenrückhaltebeckens in den Geltungsbereich integriert. Eine Integration des geplanten Regenrückhaltebeckens fand auf Anfrage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) statt, um den Bereich in die naturschutzfachliche Bilanzierung einfließen zu lassen. Da die genaue Lage des Regenrückhaltebeckens einschl. aller dazugehörigen technischen Anlagen in der Umsetzung variieren kann, wurden die betroffenen Flurstücke in ihrer Gänze in den Geltungsbereich aufgenommen, auch wenn dort auf Teilflächen im Planvollzug keine baulichen Maßnahmen notwendig werden. Eben-falls fand eine Reduzierung des Baugebietes zugunsten der Freihaltung des östlichen gelegenen Biotopkomplexes statt. Weiterhin wurde der Geltungsbereich am südlichen Feldwirtschaftsweg sowie an der Einmündung der bestehenden Kirchbergstraße an aktuelle Vermessungen angepasst. Auf eine erneute Aktualisierung der Gutachten wurde verzichtet, da sich mit der Reduzierung des Baugebietes keine negative Änderung der untersuchten Belange (Schall, Verkehr, Klima) zum vorherigen Planstand ergibt. Die Entwürfe der Bauleitpläne wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

Der Rat der Stadt Zweibrücken hat sich anschließend mit den eingegangenen Stellungnahmen befasst. Das Ergebnis wurde in die Planung eingestellt.

Der Rat der Stadt Zweibrücken hat die Bauleitplanung in ihrer derzeitigen Form beschlossen.

Die datierten Verfahrensvermerke sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## IV. Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden ihre Berücksichtigung durch eine umfangreiche Abhandlung im Umweltbericht, in den unter anderem auch die Erkenntnisse aus den faunistischen Kartierungen und den planbegleitend erstellten Fachgutachten zu den Themen Schallschutz, Klima und Hangstabilität miteingeflossen sind.

Der Umweltbericht umfasst auch die Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und eine umfassende Eingriffs-/Ausgleichsbewertung. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die ökologische Aufwertung von rd. 7.000 qm Fläche des Flurstück 1673/7 in der Gemarkung Ixheim für Ersatzmaßnahmen (Herstellung Streuobstwiese bzw. artenreiches Extensivgrünland) außerhalb des Geltungsbereiches (unmittelbar östlich angrenzend) der ökologische Ausgleich erbracht werden kann. Die Bestandserfassung der Schutzgüter ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine geringe Wertigkeit bei den Ackerflächen, aber eine durchschnittliche bis gute ökologische Wertigkeit in den Wiesen- und Streuobstbereichen aufweist. Durch das Vorhaben werden keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Nationalparke oder Biosphärenreservate beeinträchtigt. Die Naturgüter Relief, Boden, Grundwasser, Mensch, Klima und Erholungsfunktion sowie Landschaftsbild des überplanten Gebietes werden durch die Maßnahme im Zusammenhang mit den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Einbeziehung der Kompensationsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird es zu einer baulichen Inanspruchnahme von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen. Im Zuge dessen werden aktuell vorhandene Natur- und Lebensräume verschwinden. Neue Lebensräume werden entstehen. Im Zuge der Bauleitplanung sind die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abzuwägen. In vorliegendem Fall findet eine Abwägung zu Gunsten der Schaffung dringend benötigten Wohnraums statt. Als Kompensation werden Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans getroffen. So z.B. die Begrünung und gärtnerische Gestaltung für unbebaute Grundstücksflächen, die Erweiterung der vorhandenen Streuobstflächen, die Anlage von strukturreichen Grünflächen, die Begrünungspflicht für Flachdächer und flach geneigte Dächer, etc. Den Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB zum naturschutzfachlichen Ausgleich wurde durch mehrere Kartiervorgänge, der rechnerischen Bilanzierung im Umweltbericht sowie der Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nachgekommen. Zur Einhaltung der Vorgaben des § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Vorgaben) wurden faunistische Studien durchgeführt und anschließend artenschutzrelevante Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen, die dafür Sorge tragen, dass es nicht zu einer Auslösung der Verbotstatbestände des BNatSchG kommt.

Dem Bebauungsplan wurde ein Klimagutachten beigelegt (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Klimagutachten Bebauungsplan IX 38 „Wohnen am Kirchberg“ in Zweibrücken-Ixheim – Klima und Luft, Freiburg 2021). Darin wurden die potentiellen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Kaltluftproduktion, Kaltluftabflüsse sowie die aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu erwartenden Luftbelastungen untersucht. Die Auflagen des Klimagutachtens wurden in die vorliegende Bauleitplanung übernommen. Ein vollständiger Erhalt der Freiflächen innerhalb des Plangebietes ist im Falle des Planvollzugs nicht möglich. Das Mikroklima wird somit negativ beeinträchtigt. Im Zuge der Bauleitplanung sind die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB untereinander und gegeneinander abzuwägen. In vorliegendem Fall findet eine Abwägung zu Gunsten der Schaffung dringend benötigten Wohnraums statt. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wurde durch das Klimagutachten bereits fachgutachterlich widerlegt. Als Kompensation werden dazu Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans getroffen, die auch dem Mikroklima und damit den jetzigen und späteren Anwohnern des Stadtteils förderlich sind. So

z.B. die Freihaltung Frisch-/Kaltluftschneisen zwischen den Baufenstern, die An-lage einer Dachbegrü-nung, private und öffentliche Pflanzfestsetzungen, der Erhalt vorhandener Einzelbäume, die Begrünungspflicht für unbebaute Grundstücksflächen etc.

Im Rahmen baulicher Veränderungen / Tätigkeiten ist es nicht zu vermeiden, dass auch das Orts- und Landschaftsbild oftmals einer Veränderung unterliegt. In vorliegendem Fall wird ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen oberhalb der bestehenden Bebauung am Kirchberg für ei-ne aufgelockerte und durchgrünte Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorbereitet. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die zu-künftige Bebauung sowohl stadtgestalterisch in die unterliegende Bebauung am Kirchberg, als auch landschaftlich aufgrund des hohen Durch-grünungsgrades in das unbebaute Umfeld am Kirchberg einfügt. Zudem werden bestehende Streuobstbestände planerisch gesichert, als auch Festsetzungen zur umfangreichen Ergänzung der Streuobstbestände getroffen. Das Landschaftsbild wurde als Umweltbelang berücksichtigt.

Aufgrund von Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau, die im Rahmen der Be-hördenbeteiligung geäußert wurden, wurde seitens des Büros Geotechnik Dr. Heer eine „Geo-logische Stellungnahme, Beurteilung der Hangstabilität Neubaugebiet IX 38 „Wohngebiet Am Kirchberg“ erstellt. Die vom Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen werden zusätzlich zu den Ausführungen in der Begründung als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die Entwässerungskonzeption berücksichtigt bereits die schlechte Versickerungseignung des Bodes. Da mit Umsetzung der Planung, ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers im Trennsystem gedrosselt in das vorgesehene Regenrückhaltebecken eingeleitet wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Entwässerungs-situation, insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse, gegenüber dem Ist-Zustand (ungeleiteter Abfluss über die Ackerflächen zu den Unter-liegern) deutlich verbessert bzw. entschärft und auch keine gefährlicher Wasserzutritt stattfinden wird.

Hinsichtlich des Verkehrs wird durch die geplante Wohnbebauung neuer Ziel- und Quellverkehr induziert. Die hierdurch entstehenden Emissionen werden im Rahmen des Lärmgutachtens (ISU, Stadt Zweibrücken Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan IX 38 „Wohnen am Kirchberg“, Bitburg 2021) auf Grundlage der Verkehrsmengenberechnung des Verkehrsgutachtens (VERTEC, Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungsplan IX 38 „Wohnen am Kirchberg“ in Zweibrücken-Ixheim, Koblenz 2021) ermittelt.

Wie sich aus dem Lärmgutachten ergeben hat, sind die von der Autobahn ausgehenden Immissionen für einen Teil des Plangebietes relevant. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die diese Auswirkungen mindern. Das neue Baugebiet wird die Geräuschsituation der unmittelbar westlich angrenzenden Bebauung durch die Autobahn wohlmöglich auch etwas beeinflussen, da in einzelnen Bereichen eine gewisse Abschirmung erfolgt. Die Lärmwerte in diesen Bereichen sind allerdings innerhalb der Richtwerte. Die Auswirkungen der Geräusche des Straßenverkehrs im Plangebiet wurden ebenfalls vom Gutachten untersucht. Aufgrund der geplanten Änderung der Kirchbergstraße sowie der neuen Planstraße in eine Tempo 30 Zone können erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Für die Lösung des Konfliktes an der unbebauten Parzelle (Flurstück-Nr. 440/1) sagt die Stadt Zweibrücken für den Fall der Bebauung des o.g. Flurstücks die Übernahme der Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüfter für Schlafräume) für Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Schlafräume) zu, soweit die zulässigen Werte nicht durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. Wärmedämmung) erreicht werden. Da dies das einzige Grundstück ist, an dem trotz der ver-kehrtsordnerischen Maßnahme (Tempo 30) im „Worst-Case“ eine geringe Überschreitung zu er-warten ist, ist vorgesehen, dass hier eine Bezuschussung für Schallschutzmaßnahmen vertraglich mit der zukünftigen Bebauung des Wohngrundstücks geknüpft wird. Da die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches stattfindet, und nicht mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB zu regeln ist, wird stattdessen eine vom Bebauungsplan unabhängige rechtliche Zusicherung statt-finden, welche getrennt von der Abwägung und dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vom Stadtrat getroffen wird.



Zum Ausgleich der naturschutzfachlichen Kompensationsansprüche fanden eingehende Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden statt. Aufgrund der Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. Überschreitung bis max. 0,4 wird gewährleistet, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert wird. Darüber hinaus wird aufgrund der festgesetzten Grünflächen dafür Sorge getragen, dass es zusätzlich weitere unversiegelte Flächen geben wird, die auch zu einem gewissen Ausgleich innerhalb des Gebietes beitragen. Darüber hinaus erfolgt der Ausgleich über externe Flächen bzw. Maßnahmen auf Flurstück 1673/7 (siehe Umweltbericht).

## V. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB als auch der erneuten Beteiligungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind Anregungen und Hinweise eingegangen, die ihre Berücksichtigung in der Planung fanden.

Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte zusammengefasst. Die vollständigen diesbezüglichen Ausführungen sind den jeweiligen Abwägungssynopsen zu entnehmen

### A. Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand vom 29.09.2020 bis einschließlich 31.10.2020 statt.

Mit E-Mail vom 01.10.2020 erhielten die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit bis einschließlich 31.10.2020 Stellung zu nehmen und evtl. in Bezug auf Ihren Aufgabenbereich bestehende Anregungen vorzubringen.

Hierzu wurden insgesamt 80 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 28 Behörden und Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderungen abgegeben haben. Hierdurch wurden im Wesentlichen Hinweise in den Planunterlagen ergänzt.

Von den Stellen, die sich innerhalb der vorgesehenen Fristen nicht geäußert haben, ist anzunehmen, dass keine von ihnen wahrzunehmenden Belange durch die vorgelegte Planung berührt werden.

Parallel zur Behördenbeteiligung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 31.10.2020. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden eine Petition von Gegnern des Baugebietes (Bürgerinitiative) eingereicht. Insgesamt gingen 13 Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die Argumente der Stellungnahmen, die gegen das Baugebiet sprechen sind u.a.: Erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Zufahrtsstraßen, Einhaltung der im November 2019 aufgestellten Leitlinien zur Klimaanpassung, Berücksichtigung der Klimaentwicklung der Stadt Zweibrücken, Berücksichtigung des Klimaschutzes vor allem in Bezug auf die Kaltluftentstehung, Mehrbelastung zukünftiger Generationen durch wiederkehrende Beiträge, vorrangig Ausschöpfung bestehender Baugebiete und Baulücken statt Neuausweisung (Erhöhung der Steuergelder), Wohnbaubedarf sollte nachgewiesen werden, Förderung Altbausanierung anstelle Erweiterung, Lebensraum zahlreicher Tiere wird zerstört, Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs, fehlende Standortalternativenprüfung, Altlasten-/Kampfmitteluntersuchung, Entwässerung des Gebietes, Radon, Befürchtung des Wegfalls der Freiraumfunktion, Frischluftzugangs und der Naherholung.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung in folgenden Punkten geändert und modifiziert:

- Klimagutachten, Verkehrsgutachten, Immissionsgutachten, Umweltbericht liegen jetzt vor. Die Ergebnisse der Gutachten sind in der Planung berücksichtigt worden. Die Gutachten entwickeln teilweise Maßnahmen (Umweltbericht, Immissionsgutachten) oder geben Hinweise (Klimagutachten), die in die weitere Planung eingeflossen sind.
- Die Vorprüfung des Einzelfalls für die geplanten Straßen liegt vor.
- Es wurden in vielfältiger Weise klimatisch relevante Festsetzungen ergänzt: sowohl zeichnerisch (z.B. überbaubare Grundstücksflächen) als auch textlich (z.B. in Bezug auf Gebäudehöhen und Längenbegrenzung der Gebäude). Die Empfehlungen des Rates zur nachhaltigen Bauleitplanung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.
- Im Gebiet ist eine differenzierte Gliederung der Dichtefestsetzungen erfolgt (topographieangepasste Höhenstaffelung); verfeinerte Höhenfestsetzungen für Gebäude und Grundstücke wurden getroffen.
- Grünordnerische Festsetzungen wurden ergänzt und konkrete Festlegung externer Ersatzmaßnahmen getroffen.
- Es erfolgte eine Modifizierung verschiedener Details im Plangebiet, z.B. in Bezug auf den Bunker, wodurch mehr Grundstücke erschlossen werden können.
- Das nordwestliche Grundstück, das direkt an die vorhandene Wohnbebauung der Taubenstraße anschließt wurde als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Es dient somit als Puffer und Abstandhalter zur vorhandenen Wohnbebauung

## B. Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Mit E-Mail vom 12.04.2022 erhielten die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit bis einschließlich 30.05.2022 Stellung zu nehmen und evtl. in Bezug auf Ihren Aufgabenbereich bestehende Anregungen vorzubringen.

Hierzu wurden insgesamt 67 Behörden und Verbände beteiligt, von denen 26 Rückmeldungen zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderungen eingegangen sind. Hierdurch wurden im Wesentlichen redaktionelle Änderungen und Hinweise in den Planunterlagen ergänzt. Von den Stellen, die sich innerhalb der vorgesehenen Fristen nicht geäußert haben, ist anzunehmen, dass keine von ihnen wahrzunehmenden Belange durch die vorgelegte Planung berührt werden.

Parallel zur Behördenbeteiligung erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 30.05.2022. Im Rahmen der Beteiligung wurden eine Petition von Gegnern des Baugebietes (Bürgerinitiative) eingereicht. Insgesamt gingen 6 Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die Argumente der Stellungnahmen, die gegen das Baugebiet sprechen sind u.a.: Erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Zufahrtsstraßen, Einhaltung der im November 2019 aufgestellten Leitlinien zur Klimaanpassung, Berücksichtigung der Klimaentwicklung der Stadt Zweibrücken, Berücksichtigung des Klimaschutzes vor allem in Bezug auf die Kaltluftentstehung, Mehrbelastung zukünftiger Generationen durch wiederkehrende Beiträge, vorrangig Ausschöpfung bestehender Baugebiete und Baulücken statt Neuausweisung (Erhöhung der Steuergelder), Wohnbaubedarf sollte nachgewiesen werden, Förderung Altbausanierung anstelle Erweiterung, Lebensraum zahlreicher Tiere wird zerstört, Befürchtung des Wegfalls der Freiraumfunktion, Frischluftzugangs und der Naherholung, Fragen des Lärmschutzes, das allgemeine Planungserfordernis, der Erhalt von Grünflächen, mögliche Planungsalternativen, Auswirkungen

auf das Landschaftsbild, die Entwässerung sowie die Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft thematisiert.

Nach der Beteiligung wurde die Planung in folgenden Punkten geändert und angepasst:

- Ausweitung der westlich im Plangebiet festgesetzten Grünflächen (Streuobstwiesen) einschl. vollständiger Ausgliederung der kartierten Flachland-Mähwiese (Biotop) durch eine Reduzierung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes um den Eingriff weiter zu minimieren.
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dem vormals als landwirtschaftliche Fläche festgesetzten Teil des Geltungsbereiches um einen Lückenschluss zur bestehenden Wohnbebauung an der Taubenstraße zu erreichen. Einschl. der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, etc. unter Berücksichtigung der Belange der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet von ca. 75 auf ca. 82 WE.
- Evaluierung der Planänderungen in den Gutachten zu Lärm, Verkehr und Klima -> Ergebnis: keine nennenswerte Erhöhungen der bereits prognostizierten Einstufungen
- Erstellung eines Gutachtens zur Hangstabilität -> Ergebnis: Grundsätzlich keine Bedenken zur Standfestigkeit, Empfehlung Baukörper auf verwittertem Fels zu errichten und von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzusehen. Die entsprechende Festsetzung zur Verpflichtung der Versickerung auf privaten Gartenflächen wurde entfernt.
- Festsetzung von Ein- und Ausfahrverbotszonen entlang entwässerungstechnisch neuralgischer Punkte (topographisch unterhalb der Straßeneinmündungen um die Erstellung von Hochborden vorzubereiten) um die Entwässerungskonzeption von Büro Thiele deutlicher in den Festsetzungen zu verankern.
- Neubewertung der bauleitplanerischen Eingriffsregel unter Verwendung des rheinland-pfälzischen Kompensationsleitfadens einschl. Anpassung der Biotoptypenpläne
- Ausdehnung der Kompensationsfläche auf das gesamte Flurstück 1673/7 Gemarkung Ixheim nordöstlich angrenzend an das Plangebiet. Wegfall des Flurstücks 934 (südlich des Plangebietes) als Kompensationsfläche. In der Gesamtbilanz aber nun Inanspruchnahme einer größeren Fläche.
- Weitere Berücksichtigung des Klimagutachtens durch den vollständigen Ausschluss von geschlossenen Einfriedungen um den Kaltluftdurchfluss noch weiter zu begünstigen.
- Zur Begünstigung des Luftdurchflusses fand zudem eine weitere Verbreiterung der bewusst zwischen den Baufenstern freigehaltenen Lücken statt.
- Konkretisierung der CEF-Maßnahme für den Feuerfalter
- Aufnahme einer bedingten Festsetzung nach §9 Abs. 2 BauGB, dass eine Entwicklung der betreffenden Baufelder erst möglich ist, wenn hierfür der externe Ausgleich erfolgt ist.
- Der Gestaltungsplan wurde an die Änderungen angepasst.

### C. Anregungen im Rahmen der ersten erneuten Beteiligung (2023) gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Mit E-Mail vom 05.04.2023 erhielten die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit bis einschließlich 15.05.2023 Stellung zu nehmen und evtl. in Bezug auf Ihren Aufgabenbereich bestehende Anregungen vorzubringen. Aufgrund fehlender Anhänge im Schallschutzgutachten der Fa. ISU wurde das Fristende vom 15.05.2023 auf den 31.05.2023 verlängert.

Da zu diesem Zeitpunkt im Verfahren keine Änderungen an den Planunterlagen der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans vorgenommen wurden, wurde die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Jahr 2023 nur für den Bebauungsplan IX 38 durchgeführt.

Hierzu wurden insgesamt 66 Behörden und Verbände beteiligt, von denen 26 Rückmeldungen zum Bebauungsplan eingegangen sind. Hierdurch wurden im Wesentlichen redaktionelle Änderungen und Hinweise in den Planunterlagen ergänzt. Von den Stellen, die sich innerhalb der vorgesehenen Fristen nicht geäußert haben, ist anzunehmen, dass keine von ihnen wahrzunehmenden Belange durch die vorgelegte Planung berührt werden.

Parallel zur Behördenbeteiligung erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich 15.05.2023. Das Fristende wurde hier ebenso aus o.g. Grund auf den 31.05.2023 verlängert. Im Rahmen der Beteiligung sind sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (eine Stellungnahme von Naturschutzverbänden, drei Bürger, eine Stellungnahme einer Bürgerinitiative und eine Stellungnahme von mehreren Bürgern vertreten durch ein Rechtsanwaltsbüro) eingegangen. Die wesentlichen Argumente der eingegangenen Stellungnahmen sind u.a.: Erfordernis der Planaufstellung, Planungsalternativen, Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm, Berücksichtigung des Klimaschutzes vor allem in Bezug auf die Kaltluftentstehung, Starkregenvorsorge, Hangstabilität, vorrangig Ausschöpfung bestehender Baugebiete und Baulücken statt Neuausweisung (Erhöhung der Steuergelder), Lebensraum zahlreicher Tiere wird zerstört, Befürchtung des Wegfalls der Freiraumfunktion, Frischluftzugangs und der Naherholung.

In Folge der erneuten Beteiligung war es notwendig die Planunterlagen nochmals anzupassen. Dies hatte folgende Gründe:

Für die Überplanung des kartierten Biotopkomplexes im Osten des Geltungsbereiches wäre es notwendig gewesen bei der Oberen Naturschutzbehörde (SGD Süd) einen Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des BNatSchG zu stellen. Dazu fanden im Laufe des Planungsprozesses zahlreiche Abstimmungen mit der Oberen Naturschutzbehörde statt. Die Behörde kam mit Stellungnahme vom 23.05.2023 zum Ergebnis, dass unter Beibehaltung der ursprünglichen Planvariante (auch unter Berücksichtigung einer Teilrücknahme) seitens der Fachbehörde kein positiver Bescheid in Aussicht gestellt werden könne. Die Obere Naturschutzbehörde gab vor, dass der gesamte Biotopkomplex nicht überplant werden dürfe.

Zudem sollte das geplante Regenrückhaltebecken mit in den Bebauungsplan integriert werden um die Flächen in die Bewertung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung miteinfließen zu lassen. Dies machte sowohl eine erneute Biotoptypenkartierung als auch eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung des betreffenden Bereiches erforderlich. Dazu wurde im Sommer 2023 als auch im Frühjahr 2024 jeweils eine Kartierung vor Ort durchgeführt.

Mit dem Freilassen der Biotopfläche musste das Baugebiet um ca. 5800m<sup>2</sup> verkleinert werden, was auch eine Aktualisierung der Erschließungsplanung erforderlich machte, die ebenfalls einige Änderungen an den Festsetzungen nach sich zog. Ferner wurde eine Vorplanung des geplanten Regenrückhaltebeckens erarbeitet.

Auf eine erneute Aktualisierung der Gutachten wurde verzichtet, da sich mit der Reduzierung des Baugebietes keine negative Änderung der untersuchten Belange (Schall, Verkehr, Klima) zum vorherigen Planstand ergibt.

Durch die Aktualisierung der Planung und Hinzuziehung der Fläche des zukünftigen Regenrückhaltebeckens vergrößert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 15.700 qm.

Insgesamt wurde die Planung im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert und angepasst:

- Reduzierung des festgesetzten WA um ca. 5.800m<sup>2</sup> und damit ebenfalls eine Reduzierung der potentiell möglichen Grundstücke von 60 auf 51 und der maximal möglichen Wohneinheiten von 82 auf 74.
- Planungsrechtliche Festsetzung des Biotopkomplexes als Fläche zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschl. einer Maßnahme zur Einzäunung der Biotopfläche in Richtung des westlich anschließenden Wohngebietes (Vorgabe der Oberen Naturschutzbehörde) zum Schutz vor Störwirkungen
- Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der „Roten Klamm“. Die Flächen sind im Eigentum des UBZ und sollen Standort des naturnahen Regenrückhaltebeckens werden. Da es zum derzeitigen Stand nur eine Vorplanung des Ingenieurbüro Thiele zum geplanten Regenrückhaltebecken gibt, wurden die betroffenen Flurstücke in ihrer Gänze in den Geltungsbereich aufgenommen, auch wenn dort auf Teilflächen im Planvollzug keine baulichen Maßnahmen notwendig werden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zudem am südlichen Feldwirtschaftsweg sowie an der Einmündung der bestehenden Kirchbergstraße an aktuelle Vermessungen angepasst.
- Festsetzung zur Errichtung einer wasserdichten Einfriedungsmauer mit mind. 80cm Höhe zur Starkregenvorsorge der privaten Grundstücke im nördlichen WA1.
- Aktualisierung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Im Zuge derer fand eine Reduzierung der notwendigen externen Ausgleichsfläche statt, sodass nun noch ca. 2/3 des Flurstücks 1673/7 zum Ausgleich benötigt werden.
- Da der Biotopkomplex nun nicht mehr für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht ist auch keine Betroffenheit des Feuerfalters mehr zu erwarten, weswegen die entsprechenden CEF-Maßnahmen aus den Festsetzungen entfernt werden konnten.
- Festsetzungen zum Erhalt und zur Begrünung im Bereich des naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie Festsetzungen zum Schutz potentieller Reptilienvorkommen.
- Für den denkmalrechtlich relevanten Ringstand 9, der Teil der Westwallanlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist, wurde gem. Vorgaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe festgesetzt, dass eine Überbauung nur durch leichte Konstruktionen erfolgen darf. Der Bereich wurde zudem aus den Baufenstern ausgespart.
- Der Gestaltungsplan wurde an die Änderungen angepasst.
- Seitens des Ingenieurbüro Thiele wurde eine Stellungnahme zu Maßnahmen der Starkregenvorsorge erstellt, die den Planunterlagen als Gutachten beigefügt wurde.

Die Aktualisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Erweiterung des Geltungsbereiches macht ebenfalls eine Anpassung der Entwurfsplanung zur 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans notwendig. Es werden Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und zum Erhalt von Streuobstwiesen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung (Naturnahes Regenrückhaltebecken) festgesetzt.

#### D. Anregungen im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung (2024) gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Mit E-Mail vom 17.06.2024 erhielten die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit bis einschließlich 20.07.2024 Stellung zu nehmen und evtl. in Bezug auf Ihren Aufgabenbereich bestehende Anregungen vorzubringen.

Hierzu wurden insgesamt 38 Behörden und Verbände beteiligt, von denen 20 Rückmeldungen zum Bebauungsplan und/oder der Flächennutzungsplanteiländerung abgegeben haben. Hierdurch wurden im Wesentlichen redaktionelle Änderungen und Hinweise in den Planunterlagen ergänzt. Von den Stellen, die sich innerhalb der vorgesehenen Fristen nicht geäußert haben, ist anzunehmen, dass keine von ihnen wahrzunehmenden Belange durch die vorgelegte Planung berührt werden.

Parallel zur Behördenbeteiligung erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 20.07.2024. Im Rahmen der Beteiligung sind vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die wesentlichen Argumente der eingegangenen Stellungnahmen sind u.a.: Erfordernis der Planaufstellung, Planungsalternativen, Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm, Berücksichtigung des Klimaschutzes, Landschaftsbild, Starkregenvorsorge, Hangstabilität, Schallschutz, Radonvorsorge sowie Entwässerung. Des Weiteren wurden der Verfahrensdurchführung Mängel vorgeworfen.

Im Nachgang zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden die Planunterlagen lediglich redaktionell aktualisiert (s. hierzu die einzelnen Ausführungen der Abwägungssynopsen).

## VI. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Im Falle der 0-Variante würden keine zusätzlichen Wohngrundstücke geschaffen werden, so dass der dringende Bedarf nicht gedeckt werden könnte. Die Stadt könnte damit ihrer Aufgabe, Wohnbauland bereitzustellen, in diesem Bereich nicht gerecht werden. Letztlich betrifft dies aber nur den Teil des Plangebietes, der nicht bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Für diesen Bereich ist die Abwägungsentscheidung bereits getroffen worden.

Die 0-Variante würde für die übrige Fläche bedeuten, dass weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist und erfolgen könnte.

Innenbereichsflächen wurden und werden von der Stadt Zweibrücken entwickelt. Vor dem Hintergrund u.a. des demographischen Wandels wurde 2017 vom Stadtrat das Flächenentwicklungskonzept für Wohnbauflächen beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde auch ein Baulückenkataster erstellt und mehrere Innenpotenzialflächen bereits entwickelt. Einige Innenbereichsflächen befinden sich noch in der Umsetzung. Trotzdem kann mit diesen Innenentwicklungsfeldern der große Bedarf nach Wohnbauflächen nicht abgedeckt werden. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist weiterhin enorm hoch.

Es besteht in Zweibrücken ein dringender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. An die Stadtverwaltung werden laufend Anfragen nach entsprechend baureifen Grundstücken gestellt, der jedoch derzeit, vor Umsetzung der vorliegenden Planung, nicht annähernd entsprochen werden kann. Daher ist es dringend geboten, Wohnraum bereitzustellen, indem Grundstücke, die bebaut werden können erschlossen werden.

Die Baulücken befinden sich jedoch größtenteils in privater Hand. Eine Umfrage hat ergeben, dass sich über 91 % der Baulücken in Privatbesitz befinden. Von den Privatbesitzern können sich nur 9 % einen Verkauf vorstellen, so dass die Baulücken zwar grundsätzlich vorhanden sind, aber nicht im Zugriff für potentielle Bauinteressenten stehen und somit auch nicht für die Deckung des Wohnbedarfs bereitstehen.

Stadtnah wurde auch im Außenbereich nach Alternativstandorten gesucht. Dazu ist Folgendes auszuführen:

- ZW 48 „Auf dem Eitersberg“ (ca. 10,9 ha) in Zweibrücken

Bei dieser Fläche gibt es klimatische Probleme (großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet), auch die Oberflächenentwässerung ist problematisch. Die Eigentümerstrukturen erschweren eine Umsetzung. Teilweise gibt es vorhandenen Wald (Waldabstand) und eine Geruchsproblematik wegen der Nähe zu

entsprechenden landwirtschaftlichen Betrieben. Eine Umsetzung würde einen besonders hohen Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen bewirken. Außerdem grenzt die Fläche an größere Altlastenverdachtsfläche. Aus diesen Gründen ist die Fläche weniger geeignet als die hier überplante Fläche, weshalb dieser Fläche Vorrang eingeräumt wird.

- NA 33 „Oberhalb Sechsmorgen“ (ca. 2,4 ha) im Stadtteil Niederauerbach

Bei dieser etwas kleineren Fläche ist insbesondere die Oberflächenentwässerung problematisch. Es gibt teilweise vorhandene Altablagerungen, die zunächst eine kostenintensive Sanierung erforderlich machen, bevor eine Nutzung als Wohngebiet möglich ist. Schwierigkeiten gibt es auch aufgrund der Topographie, der Landwirtschaft und des Grundwasserschutzes. Aus diesen Gründen ist auch diese Fläche weniger geeignet als das vorliegende Plangebiet, weshalb der Fläche des Plangebietes Vorrang eingeräumt wird.

- EW 9 „Oberer Kirchberg“ (4,6 ha) im Stadtteil Ernstweiler

Hier ergibt sich eine besondere Lärmproblematik aufgrund der Nähe zum Tierheim. Ferner liegt das Gebiet in der Nähe zum Freudenbergerhof. Die Topographie ist schwierig. Eine Flächenverfügbarkeit ist aufgrund der Eigentümerstruktur nicht gegeben. Die Oberflächenentwässerung ist problematisch. Daher stellt auch dieser Standort keine Alternative dar.

- IX 35 „Vorn am Beckerswäldchen“ im Stadtteil Ixheim

Diese Fläche wurde schon angesprochen. Die ursprünglich als Wohnbauland vorgesehenen Flächen haben sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand entwickelt. Eine Entwicklung zu Bauland würde hier eine komplette Rodung des Bestandes notwendig machen. Aufgrund der sich daraus ergebenden ökologischen Restriktionen stellt sich die Fläche ebenfalls als ungeeignete Planungsalternative dar. Die Darstellung der Wohnbaufläche wird im Zuge der parallelen Teiländerung des FNP zu einer Waldfläche geändert.

Gleichwertige Alternativen zu dem vorliegenden Standort sind nicht vorhanden.

Konzeptionelle Alternativen sind grundsätzlich zwar denkbar und wurden im Vorfeld auch angedacht. Aufgrund der spezifischen Situation, insbesondere der Topographie, besteht letztlich jedoch ein nur geringer Spielraum. Alle Festsetzungen sind, wie vorangehend dargelegt, bestimmten Überlegungen geschuldet und Ergebnis ebenfalls bereits geschildeter Abwägungen. Wirkliche Alternativen, die nicht nur in Details von der festgesetzten Konzeption abweichen, werden daher nicht gesehen.

Stadtverwaltung Zweibrücken  
Zweibrücken, den .....

12.03.2025

  
Dr. Marold Wosnitza  
Oberbürgermeister

