



# BEBAUUNGSPLAN RI 28/1 „IM KURZEN FELD“

1. Änderung und Erweiterung

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsfassung

Stand: November 2023

# I. Inhaltsverzeichnis

- I. Rechtsgrundlagen .....4**
- II. Aufstellungsverfahren .....4**
  - A. Vollverfahren gemäß § 2 BauGB.....4**
- III. Erfordernis der Planaufstellung/ Planinhalte .....5**
  - A. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung .....5**
  - B. Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich.....5**
  - C. Informationen zum Plangebiet.....6**
    - 1. Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich ..... 6
    - 2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse ..... 7
    - 3. Planerische Vorgaben ..... 7
  - D. Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen .....10**
    - 1. Städtebauliche Konzeption ..... 10
    - 2. Festsetzungen zu Baugebieten und Nutzungen ..... 11
    - 3. Verkehrsflächen ..... 15
    - 4. Ver- und Entsorgung ..... 15
    - 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB) ..... 15
    - 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. §88 (1) und (4) LBauO Rheinland-Pfalz)..... 18
    - 7. Hinweise und Empfehlungen ..... 19
  - E. Auswirkungen der Planung / Abwägung .....26**
    - 2. Abwägungsrelevante Belange ..... 26
    - 3. Fazit..... 28
  - F. Umsetzung der Planung.....28**
    - 1. Bodenordnung ..... 28
    - 2. Erschließung..... 28
  - G. Flächenbilanz .....28**
- IV. Anhang 1: Zusammenfassende Erklärung .....1**
  - A. Daten zum Planverfahren: .....1**
  - B. Berücksichtigung der Umweltbelange .....2**
  - C. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen.....4**
    - 1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren ..... 4

2.	Förmliches Beteiligungsverfahren .....	6
D.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) .....	7
E.	Beschluss zur Zusammenfassenden Erklärung .....	8

# Bebauungsplan

## RI 28/1 „Im kurzen Feld“

Änderung 1 und Erweiterung

### I. Rechtsgrundlagen

---

Der Bebauungsplan RI 28/1 „Im kurzen Feld“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sowie den vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

### II. Aufstellungsverfahren

---

#### A. Vollverfahren gemäß § 2 BauGB

Das hier in Rede stehende Plangebiet befindet sich teilweise im unbepannten Außenbereich und soll künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Anwendung des vereinfachten oder des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Bauleitplanverfahren im Vollverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen. Mit dem Umweltbericht wird dieser Pflicht nachgekommen.

### III. Erfordernis der Planaufstellung/ Planinhalte

#### A. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung

Die Stadt Zweibrücken hält die Aufstellung des Bebauungsplanes RI 28 /1 „Im kurzen Feld“, 1. Änderung und Erweiterung für notwendig und führt dazu folgende Gründe an:

Das Plangebiet ist in Teilen bereits bebaut und gewerblich genutzt. Zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und zur langfristigen Standortsicherung soll durch die hier vorliegende Planung eine Erweiterung des Betriebsgeländes ermöglicht werden. Hierzu ist die Anpassung der im Bebauungsplan RI 28 „Im kurzen Feld“ getroffenen Festsetzungen erforderlich. Darüber hinaus soll eine Erweiterung des Betriebsgeländes in den derzeit noch unbeplanten Außenbereich erfolgen. Aus diesem Grund erfolgt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans RI 28 „Im kurzen Feld“. Aufgrund der Zielsetzung die bereits ausgeübte gewerbliche Nutzung fortzuführen und der umgebenden Wohnbebauung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets vorgesehen.

Der Bebauungsplan RI 28 /1 „Im kurzen Feld“, 1. Änderung und Erweiterung soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Belange der Wirtschaft sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen (Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

#### B. Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes RI 28 /1 „Im kurzen Feld“, 1. Änderung und Erweiterung liegt in der Gemarkung Rimschweiler südlich der Ortslage. Der Planbereich beschränkt sich auf die Flurstücks-Nr. 1304 und auf einen Teil der Flurstücks-Nr. 1311/5 der Gemarkung Rimschweiler.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rot markiert), LANIS 05/2022

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht und in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14.800 m<sup>2</sup>.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Plangebietes (schwarz markiert), BBP 05/2022

### C. Informationen zum Plangebiet

#### 1. Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich

Der oben dargelegte Änderungsbereich des Plangebiets ist bereits vollständig gewerblich genutzt und in Teilen mit Gewerbehallen bebaut. Entsprechend der Festsetzungen zu Umgrenzung von Flächen zum

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Randbereiche unversiegelt. Am südwestlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Der Erweiterungsbereich (vgl. Abbildung 5, S. 8) ist im Wesentlichen unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt: Der südliche Bereich des Plangebiets stellt sich als mäßig artenreiches Grünland dar. Im östlichen Randbereich findet sich eine Brachfläche mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen.

Westlich grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 424.

## 2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich in Privatbesitz des bereits bestehenden Gewerbebetriebs. Bodenordnende Maßnahmen zur Neugestaltung des Gebiets sind somit nicht erforderlich.

## 3. Planerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

### (1) Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz stellt die in Rede stehende Fläche als sonstige Freifläche bzw. Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz mit 1. bis 3. Teilfortschreibung, Ausschnitt Kreisfreie Stadt Zweibrücken, Plangebiet rot markiert

Die Planung entspricht den Leitvorstellungen zu Wachstum und Innovation, wonach Zweibrücken als Dienstleistungs-, Technologie- und Gewerbezentrum als landesweit bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkt gestärkt werden soll. Durch die hier in Rede stehende Planung kann ein bereits bestehender und regional bedeutender Gewerbebestandort gestärkt und langfristig gesichert werden.

Eine Zielausweisung für den hier in Rede stehenden Bereich wurde nicht vorgenommen. Somit liegt keine Zielbetroffenheit vor.

### (2) Flächennutzungsplan

Der gegenwärtige noch rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt den bereits überplanten Änderungsbereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dar. Somit entspricht dieser Bereich der Vorgabe des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Erweiterungsbereich (vgl. Abbildung 5) des Plangebiets hingegen wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Jedoch hat der Stadtrat der Stadt Zweibrücken bereits in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB fortzuschreiben.

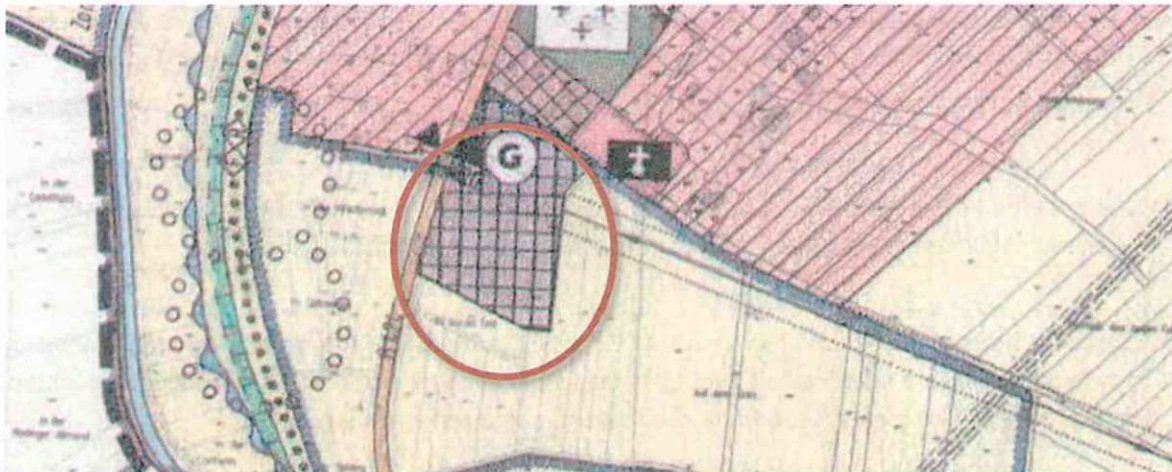


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken (Plangebiet rot markiert)

### (3) Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan RI 28 „Im kurzen Feld“ wird durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan RI 28/1 „Im kurzen Feld“ 1. Änderung und Erweiterung vollständig überlagert und durch diese ersetzt bzw. abgelöst.



Abbildung 5: Überlagerung mit anderen Satzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan RI 28 „Im kurzen Feld“ weist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassezahl von 5,00 aus. Es wird zudem eine besondere (abweichende) Bauweise sowie in GEe eine maximale Höhe von 11 m bzw. 16 m festgesetzt.

Das Gelände des hier überplanten Gewerbebetriebes wird zudem im nördlichen Teilbereich jedoch außerhalb des hier relevanten Geltungsbereichs von der zweiten rechtskräftige Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans RI 3 „In den Wiesenplätzen“ überplant. Dieser Bebauungsplan bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans RI 28/1 „Im kurzen Feld“ 1. Änderung und Erweiterung unberührt.



#### (4) Fachbeiträge und Gutachten

##### (a) Entwässerungskonzept

Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung für die Firmenerweiterung wurde ein Hydrogeologisches Gutachten von der Umweltgeotechnik GmbH (UGG), Nonnweiler-Otzenhausen (Stand, 17.11.2022) erstellt und die Eignung des Untergrundes auf seine Versickerungsfähigkeit hin geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass im beprobten Bereich eine natürliche Entwässerung durch Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht gewährleistet wird. Für das anfallende Niederschlagswasser ist lediglich eine Retention auf dem Grundstück möglich. Aufgrund dessen und der vorgesehenen Abflusswirksamen Fläche ergibt sich ein Speichervolumen von 233,25 m<sup>3</sup> sowie ein Überflutungsvolumen von 181,37 m<sup>3</sup>, sodass ein Gesamtvolumen von rund 415 m<sup>3</sup> erforderlich ist. Die Abmessungen des vorhandenen Beckens betragen gemäß Lageplan derzeit ca. 27 m \* 21 m. Die Beckenwandungen sind in geböschter Form angelegt. Die Sohl- bzw. Einstautiefe des Beckens ist dem Gutachter nicht genau bekannt, wird jedoch mit 1,6 m bis 2,2 m angenommen<sup>1</sup>. Vor diesem Hintergrund geht der Gutachter davon aus, dass das vorhandene Volumen mehr als ausreichend ist und eine bauliche Veränderung des Beckens nicht mehr erforderlich ist.

Darüber hinaus führt der Gutachter aus, dass perspektivisch durch den Erschließungsträger (Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken, kurz UBZ) eine Neuverlegung eines Regenwasserkanals mit Anschluss an ein bestehendes Fließgewässer vorgesehen ist, welche als Vorflut für einen Drosselabfluss des Beckens in Frage kommt. Nach Abstimmung mit einem Vertreter der UBZ sind einleitbare Abflussmengen von ca. 10 l/s bis 15 l/s denkbar.

##### (b) Schallschutzkonzept

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll die Erweiterung eines gewerblichen Betriebes in der Nähe bestehender Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Vor diesem Hintergrund wurde von der FIRU GfL mbH eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RI 28-1 „Im Kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ (Stand 02/2023) erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Nachtzeitraum bei uneingeschränktem Betrieb an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist. Aus diesem Grund sind die zulässigen Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zu begrenzen. Entsprechende Regelungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

##### (c) Fachbeitrag Naturschutz

Im Zuge der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag Naturschutz (Entwurf 01/2023) vom Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung aus Kaiserslautern zur Ermittlung, Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft erstellt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

*„Mit Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft mit erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten: So bedingt die Erweiterung des Plangebiets nach Süden eine Neuversiegelung derzeit offener Bodenflächen mit Auswirkungen u.a. auf Boden- und Wasserhaushalt. Des Weiteren geht mit der Planung der Verlust von Gehölzstrukturen einher, die neben ihrer Funktion als Abgrenzung zur freien Landschaft auch bereits ein gewisses Potential als Lebens- und Nahrungsraum v.a. für Vogelarten besitzen. Da es sich bei diesen Strukturen zudem um bestehende Kompensationsflächen handelt, ist der Verlust dieser entsprechend zu kompensieren.*

<sup>1</sup> Vgl. Hydrogeologisches Gutachten, Umweltgeotechnik GmbH (UGG), Nonnweiler-Otzenhausen (Stand, 17.11.2022), S. 2.

*Zur Kompensation der entstehenden Eingriffe sind Neupflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets vorgesehen, die neben der Eingrünung des Plangebiets zukünftig auch wieder Lebensraumpotential für verschiedene Arten bieten sollen.*

*Da die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können, muss auf weitere, externe Flächen zurückgegriffen werden. Hierzu steht einerseits eine Fläche unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend zur Verfügung: Hier werden die auf einer Teilfläche bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans festgesetzten Maßnahmen durch weitere Maßnahmen (u.a. Pflanzgebote) ergänzt.*

*Zur Kompensation entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft stehen weiterhin Flächen nördlich der Ortslage zur Verfügung: Hier sind neben der Extensivierung einer Grünlandfläche die Entwicklung eines Waldrandes sowie die Umwandlung eines Nadelwaldes vorgesehen.*

*Die Maßnahmen sind in ihrer Gesamtheit dazu geeignet, dass mit Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbleiben.*

*Die Untere Naturschutzbehörde hat gegen den Fachbeitrag Naturschutz keine Einwände (Mail vom 06.09.2022).“*

#### **(5) Sonstige Vorgaben / Restriktionen für die Planung**

##### **(a) Bauverbot gemäß Bundesfernstraßengesetz**

Westlich des Plangebiets befindet sich die Bundesstraße B 424. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m längs der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (Bauverbotszone), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Aus diesem Grund werden entsprechende Regelungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen getroffen.

Das bestehende Regenrückhaltebecken befindet sich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße. Da durch die vorliegende Planung eine bauliche Veränderung des Beckens jedoch nicht erforderlich ist, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Bewertungssituation seitens des LBM verändert hat. Zudem genießt das Becken Bestandsschutz.

## **D. Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen**

### **1. Städtebauliche Konzeption**

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich zwar um einen sog. Angebotsbebauungsplan, jedoch orientiert sich die Planung stark an einem bestehenden Vorhaben. Die Planungserfordernis ergibt sich im vorliegenden Fall durch die Erweiterungsabsichten eines bestehenden Gewerbebetriebes. Die hier in Rede stehende Planung soll zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und zur langfristigen Standort-sicherung der Neubau einer Gewerbehalle (in der nachfolgenden Abbildung rot dargestellt) beitragen. Trotz allem ist der vorliegende Bebauungsplan nicht an das nachfolgend dargelegte Vorhaben gebunden, sodass nach einer etwaigen Standortverlegung /-aufgabe eine andere gewerbliche Entwicklung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen erfolgen kann.

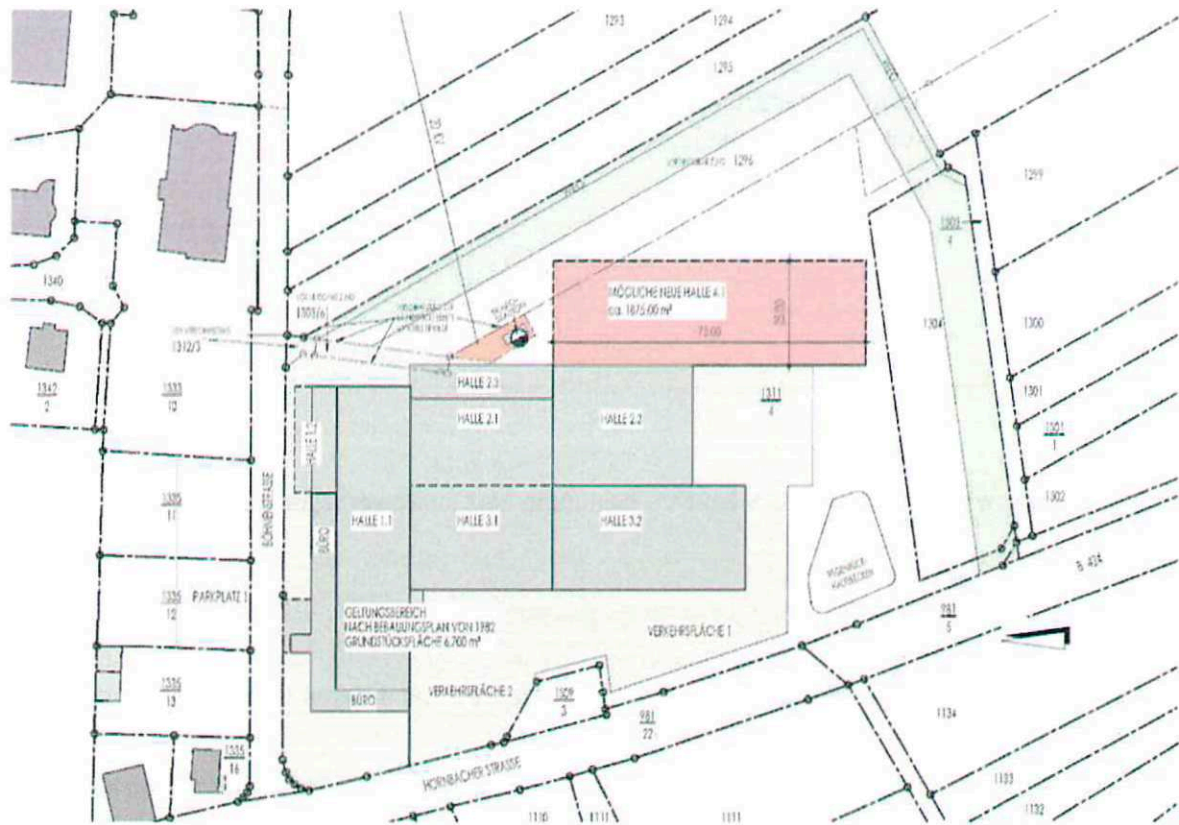


Abbildung 6: Lageplan – Mögliche Erweiterung Halle 4.1 (Wilhelm Architekten 02/2023)

Die verkehrliche Anbindung sowie der Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen soll entsprechend der Bestandssituation beibehalten werden. Auch die bereits im Rahmen des Bebauungsplans RI 28 zulässigen Nutzungen sollen unverändert bleiben. Die bestehenden Grünstrukturen werden aufgrund der baulichen Erweiterung überplant, jedoch ist weiterhin eine Eingrünung des Plangebiets vorgesehen.

2. Festsetzungen zu Baugebieten und Nutzungen

a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V. m. §§1 - 11 BauNVO

**Festsetzung**

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten mit unterschiedlichen Emissionskontingente (LEK) werden die Gewerbegebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als Ge1 bis Ge4 bezeichnet. Wird auf diese Unterscheidung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

Zulässig sind

- (i) Gewerbebetriebe,
- (ii) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (iii) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- (iv) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Weiterhin ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

(v) *Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage.*

Gemäß §§ 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Gewerbegebietes werden und somit nicht zulässig sind:

- (vi) *Tankstellen,*
- (vii) *Anlagen für sportliche Zwecke,*
- (viii) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- (ix) *Vergnügungsstätten,*
- (x) *Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.*

Ergänzend wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass im Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

- (xi) *Gewerbebetrieben in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben,*
- (xii) *Einzelhandelsbetriebe*

Gliederung des Gewerbegebiets nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

In den Teilflächen der Gewerbegebiete sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

**Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A)/m<sup>2</sup>**

Teilfläche i	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE1	53	38
GE2	50	35
GE3	55	40
GE4	57	40

$L_{EK,tags} / L_{EK,nachts}$  = Emissionskontingent tags / nachts

Für die in der Abbildung dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente.

**Zusatzkontingente in dB(A) bezogen auf Richtungssektoren**

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)
A	0
B	+5
C	+2
D	+10

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt  $x=381330$   $y=5452320$

Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 32N

Richtungssektor A (314°/345°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor B (345°/22°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor C (22°/56°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor D (56°/314°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

### **Erklärung / Begründung**

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets erfolgt vor dem Hintergrund, dass die hier in Rede stehende Planung der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs dient. Der bestehenden Umgebungsbebauung Rechnung tragend und um die Entwicklungsabsichten der Stadt Zweibrücken mit einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten wird im Bebauungsplan RI 28/1 „Im kurzen Feld“ ein Gewerbegebiet festgesetzt. Demnach sind nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind. Das bedeutet, dass von den zukünftig zulässigen Nutzungen ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht nicht überschritten werden dürfen. Ein Nachweis über die Einhaltung der Schalleistungspegel wird im Rahmen des hier zugrundeliegenden Gutachtens geführt.

Die weiteren im Bebauungsplan getroffenen Nutzungseinschränkungen sowie die Festsetzung von Richtungssektoren<sup>2</sup> dienen dazu die vorhandenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu sichern und die angestrebte Standortsicherung des ansässigen Gewerbebetriebes zu gewährleisten. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen dienen zudem dazu ein Erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit eine erhöhte Lärmbelastung zu vermeiden.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG muss bei der Kontingentierung von Gewerbegebieten in einem Bebauungsplan mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung festgesetzt oder mit solchen Emissionskontingenten belegt werden, die jeden nach BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Betrieb ermöglichen. Falls eine solche Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans nicht realisierbar ist, besteht die Möglichkeit der baugebietsübergreifenden Gliederung. Die baugebietsübergreifende Gliederung setzt voraus, dass es neben dem im Bebauungsplan emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet im Gemeindegebiet gibt, in dem keine Emissionsbegrenzungen gelten.<sup>3</sup> Im vorliegenden Fall ist eine unkontingentierte Regelung innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Innerhalb des Stadtgebiets befinden sich jedoch das Gewerbegebiet ZW 140 „Zwischen A8 und Steinhauser Straße“ in dem eine solche Einschränkung nicht vorliegt. Somit ist den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung genüge getan.

### **b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **Festsetzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Baumassenzahl (§ 16 und § 21 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

#### *(i) Begriffsbestimmung*

Als unteren Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 0,0 m NHN bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) ist zu messen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

<sup>2</sup> Entsprechend Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan RI 28-1 „Im Kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ (FIRU GfI mbH, Stand 02/2023)

<sup>3</sup> Vgl. Entsprechend Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan RI 28-1 „Im Kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ (FIRU GfI mbH, Stand 02/2023), S. 15.

*(ii) Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

*(iii) Baumassenzahl*

Die Baumassenzahl beträgt 6,0.

*(iv) Maximale Gebäudehöhe*

Die maximale Gebäudehöhe beträgt gemäß Planeintrag 256,3 m NHN bzw. 260,3 m NHN.

Eine Überschreitung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, eingehaute Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

**Erklärung / Begründung**

Die für die Grundflächenzahl getroffene Festsetzung bewegt sich im Rahmen der nach Baunutzungsverordnung empfohlenen Grenzen.

Die Baumassenzahl wird im Gewerbegebiet maßvoll von 5,0 auf 6,0 als Höchstmaß erhöht, da sich im Interesse der baulichen Entwicklung die Ausnutzbarkeit der Flächen im Änderungs- sowie Erweiterungsbereich dadurch verbessern lässt. Dies dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 256,3 m NHN bzw. 260,3 m NHN entsprechen im Wesentlichen den im Ursprungsbebauungsplan RI 28 getroffenen Festsetzungen. Die Hornbacher Straße befindet sich im Bereich des Plangebiet auf einer Höhe von 243,43 m NHN (gemessen auf dem vorhandenen Kanaldeckel RI00434M – etwa auf Höhe der Einmündung Wittelsbacherstraße), sodass Gebäude mit einer Höhe von 12 m bzw. 16 m realisierbar werden.

**c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)****Festsetzung***(i) Bauweise*

Die festgesetzte abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO definiert sich wie folgt: Im Sinne der offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch gilt für Gebäude keine Längenbeschränkung.

*(ii) überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Erklärung / Begründung**

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird darin begründet, dass bei gewerblichen Gebäuden Längen von über 50 m üblich und nötig sind.

Zugunsten einer Ausreichenden Flexibilität der Ausnutzbarkeit des Gewerbegrundstücks wird die überbaubare Fläche mithilfe von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich.

Da das Plangebiet unmittelbar an die Bundesstraße 424 grenzt ist nach § 9 Bundesfernstraßengesetz die Einhaltung einer 20 m Bauverbotszone vorgeschrieben. Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche

sowie durch die Regelung zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie zu Garagen und überdachten Stellplätzen wird den Anforderungen des Straßenbaulastträgers Rechnung getragen.

Zugunsten einer weiteren Flexibilität der Grundstücksausnutzung werden nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

### 3. Verkehrsflächen

#### a) Bereich für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Hinweis: Der Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern hat entlang der B 424 einer (bereits im Bestand vorhandener) Zufahrt zum Plangebiet zugestimmt. Der Errichtung weiterer Zufahrten wird seitens der Fachbehörde nicht zugestimmt.

### 4. Ver- und Entsorgung

#### a) Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken

##### **Festsetzung**

Entsprechend der Planzeichnung ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

##### **Erklärung / Begründung**

Entsprechend der Darlegungen in Kapitel D.3.4a zur Entwässerung des Plangebiets wird eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Die festgesetzte Fläche entspricht dem bereits bestehenden Becken und wurde in seiner Lage und Abmessung gegenüber der Ursprungsbebauungsplanung lediglich zeichnerisch auf die Bestandssituation angepasst.

#### b) Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung: Elektrizität

##### **Festsetzung**

Entsprechend der Planzeichnung ist eine Fläche für Elektrizität festgesetzt.

##### **Erklärung / Begründung**

Die im Bestand und der Ursprungsbebauungsplanung bereits vorhandene Trafo-Station wird erneut durch Planeintrag gesichert.

### 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB)

##### **Festsetzung**

#### **Maßnahme M1 - Eingrünung des Plangebiets nach Süden, Osten sowie Westen**

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind Heckenstrukturen zu entwickeln. Vorhandene Gehölzstrukturen sind in die Planung zu integrieren.

Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste A (siehe Kapitel „Pflanzlisten“) zu entnehmen.

Auf der bepflanzbaren Fläche sind mindestens 5% Bäume I. Ordnung, 10% Bäume II. Ordnung und 85% Sträucher zu pflanzen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen, mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Gehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

#### **Erklärung / Begründung**

Zur Abgrenzung des Plangebiets zur freien Landschaft hin sowie zur Kompensation des Verlusts der bestehenden Eingrünung und deren Lebensraumpotential ist die Neupflanzung von Heckenstrukturen in den Randbereichen vorgesehen.

Eine intensivere Auseinandersetzung mit Begrünungen auf Grünflächen und Grundstücken u.a. im Hinblick auf das Landschaftsbild ist zudem Teil der Beschlüsse zur nachhaltigen Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken.

#### **Festsetzung**

##### **Maßnahme M2 - Erhalt der vorhandenen Eingrünung des Plangebiets nach Westen**

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Grünstrukturen mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

#### **Erklärung / Begründung**

Die im westlichen Randbereich vorhandenen Grünstrukturen sind zu erhalten, um die Abgrenzung des Plangebiets sowie das Ortsbild (Ortseingangsbereich) zu bewahren.

Eine intensivere Auseinandersetzung von Begrünungen auf Grünflächen und Grundstücken u.a. im Hinblick auf das Landschaftsbild ist zudem Teil der Beschlüsse zur nachhaltigen Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken.

#### **Festsetzung**

##### **Maßnahme M3 - Naturnah gestaltete Flächen für die Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser**

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

#### **Erklärung / Begründung**

Die bereits mit Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans hergestellte Fläche dient dem Umgang mit anfallendem, unverschmutztem Niederschlagswasser, hat sich mittlerweile zu einem naturnahen Biotop mit Lebensraumpotential entwickelt und ist aus diesem Grund auch weiterhin zu erhalten.

Eine intensivere Auseinandersetzung mit Begrünungen auf Grünflächen und Grundstücken sowie mit dem Umgang mit Regenwasser ist zudem Teil der Beschlüsse zur nachhaltigen Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken.

#### **Festsetzung**

##### **Maßnahme M4 - Gestaltung / Begrünung der nicht überbaubaren Flächen**

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu belassen, landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu geeignete Arten können der Pflanzliste A (siehe Kapitel „Pflanzlisten“) entnommen werden.



- Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

*Hinweis: Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen im Plangebiet wird ausdrücklich empfohlen.*

### **Erklärung / Begründung**

Um die Versiegelung von Flächen zu reduzieren und ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen, was u.a. wiederum positive Effekte auf das Kleinklima, das Ortsbild sowie die ökologische Vielfalt mit sich bringt, sind die nicht überbaubaren Bereiche zu begrünen oder zumindest mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Eine intensivere Auseinandersetzung mit einer Minimierung der Versiegelung sowie mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist zudem Teil der Beschlüsse zur nachhaltigen Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken.

### **Festsetzung**

#### **Maßnahme M5 - Begrünung von Stellplatzflächen**

Im Plangebiet ist je vier oberirdischer und nicht überdachter Stellplätze für PKW in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste C (siehe Kapitel „Pflanzlisten“) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m<sup>2</sup> große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m<sup>3</sup>) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

*Hinweis: Es wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen.*

### **Erklärung / Begründung**

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität wurden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

Eine intensivere Auseinandersetzung mit Begrünungen auf Grünflächen und Grundstücken ist zudem Teil der Beschlüsse zur nachhaltigen Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken.

### **Festsetzung**

#### **Maßnahme M6 - Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste D (siehe Kapitel „Pflanzlisten“) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Von der Pflanzpflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen und die Dachbereiche, die mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie versehen sind.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

*Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen kann zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch die Begrünung führen.*

### **Erklärung / Begründung**

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von bis zu 15° entscheiden, so sollte diese Fläche mindestens extensiv begrünt werden.

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima durch Minderung der thermischen Belastung, fördern die Biodiversität, in dem sie zumindest teilweise als Ersatz für die verlorengangene Biotopfunktion dienen können, sowie die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer.

Die Begrünung von Flachdächern ist zudem Teil der Grundsatzbeschlüsse zur nachhaltigen Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken.

#### a) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

##### **Festsetzung**

Den ausschließlich privaten Eingriffen werden folgende, als Ausgleich anrechenbare Maßnahmen zugeordnet:

- Maßnahme M1 im Geltungsbereich
- Maßnahme Mex1 auf externer Fläche (Flurstück 1311/5 tlw. der Flur 0 in der Gemarkung Rimschweiler)
- Maßnahme Mex2 auf externen Flächen (Flurstücke 606, 607 sowie 608 der Flur 0 in der Gemarkung Rimschweiler)

*Hinweis: Nähere Erläuterungen zu den externen, über einen städtebaulichen Vertrag gesicherten Maßnahmen Mex1 und Mex2 können dem Kapitel „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ entnommen werden.*

##### **Erklärung / Begründung**

Die ermittelten Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet.

Im vorliegenden Fall können die entstehenden Eingriffe ausschließlich einem privaten Verursacher zugeordnet werden.

Da es sich bei den Maßnahmen Mex1 sowie Mex2 um Maßnahmen auf externen Flächen handelt und diese im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden, werden diese nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. §88 (1) und (4) LBauO Rheinland-Pfalz)

#### a) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### **Festsetzung**

Fassaden- und Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

##### **Erklärung / Begründung**

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

Ähnlich der Dachbegrünung bietet auch eine Fassadenbegrünung zahlreiche positive Wirkungen auf das Gebäude sowie die unmittelbare Umgebung bzw. das Mikroklima. Die Effekte auf Luftfeuchtigkeit, Schadstoffgehalt sowie Artenvielfalt sind aufgrund des größeren Pflanzenhabitus und des gesamten

Wachstums deutlich besser als bei einer einfachen Dachbegrünung, weshalb eine Kombination aus beiden Maßnahmen sinnvoll ist.

## b) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

### **Festsetzung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **Erklärung / Begründung**

Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen auch natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei das Wohlbefinden der dort arbeitenden Menschen vor Ort. Somit soll auch ein möglichst hoher Gesamtanteil an begrünter Flächen im Plangebiet erreicht und ein Beitrag für eine nachhaltige und klimafördernde Entwicklung geleistet werden.

## 7. Hinweise und Empfehlungen

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen / Gesetzliche Vorgaben**

#### ▪ **Beschränkung der Rodungszeiten**

Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach vorhergehender Prüfung durch eine ökologische Fachkraft gefällt werden.

(siehe auch § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG)

#### ▪ **Überprüfung baulicher Anlagen**

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

(siehe auch § 24 (3) LNatSchG)

#### ▪ **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

(siehe auch § 41a (1) BNatSchG (zukünftig in Kraft))

#### ▪ **Umweltbaubegleitung**

Um auf unvorhergesehene Vorkommen streng geschützter Arten oder europäischer Brutvogelarten reagieren zu können, sollte die Durchführung von Baumaßnahmen von einer Umweltbaubegleitung,

d.h. einer fachlich qualifizierten Person begleitet werden. Diese kann im Bedarfsfall die betroffenen Individuen bzw. Arten sofort sichern und umsiedeln.

Faunistisch relevante Ereignisse, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen.

### **Landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen**

Die Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert; die Flächen sind somit nicht Teil des Geltungsbereichs, weshalb die dort vorgesehenen Maßnahmen nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

#### **Maßnahme Mex1**

Da die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können, muss auf weitere, externe Flächen zurückgegriffen werden. Hierzu steht u.a. der nicht innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Teil des Flurstücks 1311/5 zur Verfügung. Zu beachten ist jedoch, dass ein Teilbereich dieser Fläche bereits dem Bebauungsplan „Im kurzen Feld“ als planexterne Kompensationsfläche (690 m<sup>2</sup>) zugeordnet war (siehe nachfolgende Abbildung).

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 19.01.2021 wurde die Anpflanzung auf der planexternen Fläche zwar ursprünglich vorgenommen, ist aber zwischenzeitlich verloren gegangen. Sie ist als Bestandsfestsetzung wiederherzustellen und dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Aussagen des Ursprungsbebauungsplans sind somit in die hier in Rede stehende Planung zu übernehmen. Die restliche Fläche sollte entsprechend entwickelt werden.



- planexterne Kompensationsfläche (BP alt)
- Mex 1
- Geltungsbereich der 1. Änderung

Abbildung 7 Luftbild für den Bereich der Maßnahme Mex1 (grün gekennzeichnet) mit planexterner Kompensationsfläche des alten Bebauungsplans (gelb gekennzeichnet) und angrenzendem Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans (rot gekennzeichnet) (Quelle:

#### **Entwicklungsziel**

Extensivierung des Grünlandes mit Anpflanzung regionaltypischer Obstbaum-Hochstämme zur Anreicherung der Landschaft

#### **Entwicklungs- / Pflegemaßnahmen**

##### Aussage Ursprungsbebauungsplan:

##### *E5 - Anlage einer Obstwiese*

*Im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich wird ein Teil der Parzellen 1297/1 sowie 1303/5, die sich im Eigentum der Fa. Lehner befinden, landespflegerisch beplant.*

*Als Biotopentwicklung ist die Ansaat mit Landschaftsrasen als Grundbegrünung sowie die Pflanzung von 5 Obstbäumen regionaltypischer Sorten (Hochstamm) geplant. Die Fläche ist zu den benachbarten Ackerflächen mit Findlingen abzugrenzen. Die Fläche ist mindestens alle 2-3 Jahre und max. 1x jährlich zu mähen. Sie kann eine wichtige Vernetzung zu der südlich gelegenen biotopkartierten Fläche der Erzenbach-Klamm bilden und gleichzeitig zur Strukturierung der Landschaft beitragen.*

##### Ergänzung:

- Die gemäß Ursprungsbebauungsplanung durchzuführenden Maßnahmen sind durch weitere 10 Pflanzungen von Obstbaum-Hochstämmen zu ergänzen. Eine Auswahl geeigneter Arten kann der Pflanzliste D (siehe Anhang) entnommen werden.
- Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; u.a. sind dazu ein einmaliger Pflanzschnitt und alle 1-3 Jahre Erziehungsschnitte erforderlich.
- Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu sichern.
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Fläche, danach einschürige Mahd ab Anfang September unter Belassung von vereinzelt Altgrasinseln
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 – 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

#### **Maßnahme Mex2**

Zur Kompensation entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft stehen weiterhin die Flurstücke 606, 607 sowie 608 der Flur 0 in der Gemarkung Rimschweiler mit einer Gesamtgröße von 4.501 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die ungefähre Lage der Flurstücke zum Plangebiet sowie deren Abgrenzung können den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.



Abbildung 8 Lage der Kompensationsflächen (rot gekennzeichnet) zum Plangebiet (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 01/2022)




 Mex2

Abbildung 9 Luftbild für den Bereich der Maßnahme Mex2 (grün gekennzeichnet) (Quelle: BBP 07/2022, Stand Luftbild 09/2020)

### Entwicklungsziel

Entgegen der Darstellung im Landschaftsplan wird empfohlen, das vorhandene Grünland auf dem Flurstück 606 zu erhalten, die Nutzung zu extensivieren und hier durch Baumpflanzungen eine Wildostwiese mit Saumbereich im südlichen Randbereich zu entwickeln.

Auf dem Flurstück 607, das sich derzeit überwiegend mit Brennnessel bewachsen darstellt, sollte durch Strauchpflanzungen ein Waldrand entwickelt werden.

Der reine Bestand an Nadelgehölzen auf dem Flurstück 608 sollte schrittweisen in einen Laubmischwald umgewandelt werden.

## **Entwicklungs- / Pflegemaßnahmen**

### Flurstück 606

- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Fläche, danach einschürige Mahd ab Anfang September unter Belassung von vereinzelt Altgrasinseln
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 – 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Bepflanzung der Fläche mit zehn Wildobstbäumen (Hochstämme) mit einem Pflanzabstand von mindestens 10 m zueinander. Eine Auswahl geeigneter Arten kann der Pflanzliste E (siehe Anhang) entnommen werden. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Entwicklung eines mindestens 2 m breiten Saums entlang der südlichen Flurstücksgrenze durch Mahd lediglich alle 2-3 Jahre

### Flurstück 607

- Vorhandene Bäume (Eiche, Walnuss) sind zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Die restliche Fläche ist mit standortgerechten, autochthonen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen. Die gepflanzten Gehölze sind ggf. gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

### Flurstück 608

- Schrittweise Durchforstung des Bestands bei gleichzeitiger Einbringung von schattentoleranten Laubwaldarten: Der Vorkulturbau von Buche als schattentolerante Art wird durch die klumpenweise Unterpflanzung mit Buchen-Wildlingen (ca. 20 Buchen pro Klumpen (mit Durchmesser von etwa 5 m) im Abstand von 10 m in den Bestandslücken durchgeführt.
- Baumfällungen sind nur außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September erlaubt.

## **Kampfmittelräumdienst**

Auf der Grundlage der Auswertung von Luftaufnahmen kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden.

## **Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

## **Starkregen und Sturzfluten**

Der Stadtteil Rimschweiler, insbesondere das Baugebiet "Im kurzen Feld", ist von Sturzfluten nach Starkregen gefährdet. In Karte 5 ist eine Tiefenlinie dargestellt; aufgrund der topographischen Lage ist eine

Gefährdung der Bebauung während eines Starkregens möglich. Ggf. müssen Maßnahmen ergriffen werden (z.B.: Objektschutz, hochwasserangepasste Bauweise). Ein Nachweis über die zum Schutz vor Starkregen und Sturzfluten ergriffenen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

### **Telekommunikationsleitungen**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, Zentralen Planauskunft Südwest einzufordern.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service, Vodafone GmbH weist darauf hin, dass die Anlagen des Unternehmens bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

### **Archäologische Denkmäler und Funde**

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

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

Die nächsten bekannten Anlagen der Westbefestigungen befinden sich gut 500 Meter nordwestlich. Aufgrund der Nähe zum o.g. Flächendenkmal wird um erhöhte Sensibilität gebeten: Bei baulichen Maßnahmen ist auf ober- sowie untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände unbedingt zu achten. Bei Verdachtsmomenten ist die Denkmalfachbehörde unbedingt zu benachrichtigen.

### **Klassifizierte Straßen**

Der Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern teilt mit, dass durch das Regenrückhaltebecken keine Gebrauchstauglichkeits- und Tragfähigkeitsdefizite an der B 424 entstehen dürfen. Die Errichtung des Beckens bedarf gemäß § 9 FStrG der Zustimmung/Genehmigung des Straßenbaulastträgers. Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 424 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

Entlang der B 424 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 424) einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem LBM abzustimmen.



Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.

Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der B 424 (Baubeschränkungszone) der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der B 424 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Bundesstraße aufgestellt wurde.

Bei einer etwaigen Neuverlegung des Regenwasserkanals sowie des Anschlusses des Regenrückhaltebeckens sind wir (LBM Kaiserslautern) zur Abstimmung der Details zu beteiligen.

### **Luftverkehr**

Bei allen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Bau- schutzbereichs gem. § 17 und § 18b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bzw. der Hindernisfreiflächen des Sonderlandeplatzes Zweibrücken befindet.

Anträge zu Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Verwendung von Baukränen sind dem Landesbetrieb Mobilität – Referat Luftverkehr zur luftrechtlichen Prüfung vorzulegen.

### **Versorgungseinrichtungen (Strom)**

Da das Versorgungsnetz der Pfalzwerke Netz AG ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei dem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung steht.

### **Radonbelastung**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Das Landesamt für Umwelt hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon- Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).

### **Altstandorte / Altablagerungen**

Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

Sollten im Rahmen der Erschließung bzw. möglicher Baugrunduntersuchungen unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, ist unverzüglich die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde der Stadt Zweibrücken zu unterrichten, damit geprüft werden kann, ob weitere abfall-/bodenschutzrechtliche Maßnahmen geboten sind. Wasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von dem Plangebiet nicht betroffen.

### **Entsorgung des Plangebiets**

Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Oberflächen-/Schmutzwassers ist mit dem Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken I UBZ abzustimmen.

Des Weiteren wird auf folgende abfall- und bodenschutzrechtliche Vorschriften hingewiesen:

- Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I, S. 2232),
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I, S. 3465 ff.),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, 1328)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302 ff.) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S.287).

## E. Auswirkungen der Planung / Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 (7) BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Zweibrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- (i) *Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")*
- (ii) *Gewichtung der Belange (siehe "Auswirkungen der Planung")*
- (iii) *Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")*
- (iv) *Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").*

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 (5) BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche §1 (6) BauGB):

### 2. Abwägungsrelevante Belange

- (a) *Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

#### Nutzungsordnung

Im Rahmen einer Bebauungsplanung ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse „gesunde Bedingungen“ vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden.

Unter Berücksichtigung der dargelegten bzw. festsetzten Vorsorgemaßnahmen ist davon auszugehen, dass zum einen die zukünftige Arbeitsbevölkerung im Plangebiet und zum anderen die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets „gesunde Bedingungen“ vorfinden werden.

Da der Bau von Wohnungen nicht Gegenstand der Planung ist, sind daneben keine diesbezüglichen Anforderungen an „gesunde Wohnverhältnisse“ innerhalb des Plangebiets zu beachten.

### Lärm

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll die Erweiterung eines gewerblichen Betriebes in der Nähe bestehender Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Vor diesem Hintergrund wurde von der FIRU GfI mbH eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RI 28-1 „Im Kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ (Stand 02/2023) erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Nachtzeitraum bei uneingeschränktem Betrieb an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist. Aus diesem Grund sind die zulässigen Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zu begrenzen. Entsprechende Regelungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten und dem Belang der Lärmvorsorge wurde ausreichend Rechnung getragen.

### Altlasten und Altablagerungen

Innerhalb des Plangebiets sind bei der zuständigen Fachbehörde keine Altablagerungen bzw. Altlasten verzeichnet. Jedoch kann von der Stadtverwaltung Zweibrücken – Untere Abfallbehörde, Untere Wasserbehörde nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bei der vorhandenen Verkehrsfläche nicht um schadstoffbelastetes Material handelt (PAK-Belastung). Die vorliegende Planung sieht jedoch der Rückbau der vorhanden Verkehrsflächen vor, sodass bei fachgerechtem Vorgehen gegen eine gewerbliche Nutzung keine Bedenken oder Einschränkungen bestehen.

### Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Stadt Zweibrücken mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

*(b) Belange des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)*

Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebiets ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist. Um diesem Belang jedoch trotzdem Rechnung zu tragen wurde analog zu den Festsetzungen im bereits bestehenden Gewerbegebiet Festsetzungen zur zulässigen baulichen Höhe getroffen.

*(c) Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)*

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen des Umweltberichts als Teil B der Begründung sowie des Fachbeitrags Naturschutz (BBP

01/2023) umfassend behandelt und abgearbeitet, so dass an dieser Stelle vollumfänglich auf diese verwiesen wird.

*(d) Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 a BauGB)*

Die Planung dient in erster Linie der zukunftssicheren Entwicklung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Zweibrücken sowie der Sicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Dabei stellen die Ansprüche an die Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse ein erhebliches Kriterium dar. Diesem ist mit der hier vorliegenden Planung Rechnung getragen. Die Ausweisung des Baufeldes bietet große Gestaltungsfreiheit für gewerbliche Nutzungen und die Erschließung entspricht den unterschiedlichsten wirtschaftlichen und zweckdienlichen Ansprüchen, die an einen solchen Gewerbebestandort gestellt werden.

*(e) Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)*

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Zur Darlegung der Entwässerungskonzeption sei auf das Kapitel C.3.4.a verwiesen.

In Anbetracht der geschilderten Konzeption ist davon auszugehen, dass den Belangen der Ver- und Entsorgung ausreichend Rechnung getragen wird.

3. Fazit

Durch die Abwägung der betroffenen Belange ist deutlich geworden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von der hier in Rede stehenden Planung ausgehen werden.

F. Umsetzung der Planung

1. Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen. Alle für die Erweiterung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden.

G. Flächenbilanz

Flächenbilanz „Planung“

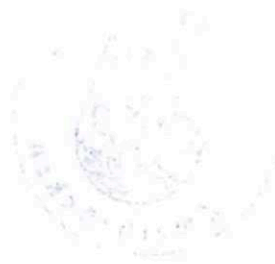
Planung	Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Flächenanteil [ % ]
Gewerbegebiet (GE)	14.110	95,15
<i>davon</i>		
<i>Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</i>	2.695	18,17
<i>Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</i>	94	0,63
Fläche für Ver- und Entsorgung	719	4,85
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>14.829</b>	<b>100,00</b>

Maximal mögliche Versiegelung in der Planung

Maximal mögliche Versiegelung in der Planung	Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Flächenanteil [ % ]
Gewerbegebiet (GE)	11.288	76,12
mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8	11.288	76,12
<b>gesamt</b>	<b>11.288</b>	<b>76,12</b>

Berechnung der Neuversiegelung

Berechnung der Neuversiegelung	Fläche [ m <sup>2</sup> ]
Versiegelung in der Planung	11.288
Versiegelung im Bestand	6.562
<b>Differenz = Neuversiegelung</b>	<b>4.726</b>



Stadtverwaltung Zweibrücken

Zweibrücken, den 29.11.2023



Dr. Marold Wosnitza

Oberbürgermeister



**Anhang**

(i) Zusammenfassende Erklärung