

# **Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken**

## **Bebauungsplan**

**"Areal Steitzhof und Umfeld", 1. Änderung**

## **Textfestsetzungen**

Entwurf

**Stand: 17.09.2021**

### **Bearbeitung:**

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

## **I. Vorbemerkung**

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

## **II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 9 BauNVO)**

#### **Industriegebiet (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, Abs. 5; Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)**

Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind

##### 1.1.1. Zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

##### 1.1.2. Nicht zulässig sind:

- a. Tankstellen
  - b. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - d. Beherbergungsbetriebe und Hotels
  - e. Vergnügungsstätten
  - f. Gaststätten
  - g. Einzelhandelsbetriebe
-

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 - 21a BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)**

In dem Industriegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

### **2.1. Grundflächenzahl**

Für das Industriegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

### **2.2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in dem Industriegebiet auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Höchstmaß (GHmax) mit 368,5 m ü NN festgesetzt und ist durch die Gebäudehöhe definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (ü NN).

### **2.3. Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens. Innerhalb des Industriegebiets ist die EFH auf einer Höhe von 339,30 m ü NN mit einer Toleranz von +/- 100,00 cm festgesetzt. Der Wert ist in Metern über Normalnull (ü NN) definiert.

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

## **4. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)**

Die Fläche zwischen dem Autobahndamm und dem Industriegebiet wird als Fläche für Versorgungsanlagen beziehungsweise als Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben sind durch Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt.

Die der Versorgung der Gebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

---

## **5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

In dem Industriegebiet sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Dienstweg" sind in der Planzeichnung durch Schraffur von den übrigen Flächen abgegrenzt und sind durch den Planeintrag „Dw“ festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privatstraße" sind in der Planzeichnung durch Schraffur von den übrigen Flächen abgegrenzt und sind durch den Planeintrag „P“ festgesetzt.

## **7. Flächen für Aufschüttung, Abgrabung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Im Geltungsbereich sind für alle privaten Flächen, die zur Herstellung des Baugebiets sowie für die Erschließungsstraßen erforderlich sind, Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes zulässig.

## **8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil mit LR bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Eine Überbauung und Bepflanzung mit Bäumen von unterirdisch verlaufenden Leitungen ist nicht zulässig.

## **9. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §9 Abs. 1 Nr.25a und b BauGB)<sup>1</sup>**

### **9.1. Erhalt von Gehölzen**

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

---

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

---

## **9.2. p5 Pflanzung einer Baumreihe**

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

## **9.3. Allgemeine Begrünung der PKW-Stellplätze**

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

Vegetationsliste siehe beigefügte Pflanzliste.

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

## **9.4. Sonstige Begrünung innerhalb der Baugrundstücke**

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

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

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

## **9.5. Pflanzfestsetzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen**

### **9.5.1. M5 Anlage eines Gehölzstreifens entlang der K84**

Auf der mit M5 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche (8.500 m<sup>2</sup>) entlang der K84 sind folgende Pflanzungen gemäß der beiliegenden Liste neu anzulegen und zu unterhalten:

- Auf insgesamt rund 30% der Fläche M5 sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen (ca. 2.500 m<sup>2</sup>).
  - In diesen Abschnitten sind Sträucher in mindestens 5 m Breite und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 qm zu pflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte von mindestens 30 m Länge gegliedert und auf maximal 20 m Länge unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.
  - Die verbleibenden Flächen sind durch Einsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen. Für die Einsaat ist zertifiziertes Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 9 (UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden.
-

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

### **9.5.2. M6 Anlage einer Blühfläche durch Sukzession**

Auf der mit M6 gekennzeichneten Grünfläche (2.400 m<sup>2</sup>) wird eine Blühfläche hergestellt. Hierfür wird die Fläche zur Selbstbegrünung der Sukzession überlassen.

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

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

### **9.6. Begrünung und Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung**

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

### **9.7. Befestigung der Stellplätze**

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

### **9.8. Entwicklung artenreicher Magerwiesen (M1, M3)**

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

Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen innerhalb der westlichen Teilfläche von M1 sind zulässig.

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

Flächen ohne vorausgegangenem Oberbodenabtrag werden ggf. geebnet und gelockert.

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

---

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

### **9.9. Entwicklung eines Randstreifens im Südwesten (M2)**

Im Bereich der mit **M2** gekennzeichneten Grünfläche im Südwesten sind auf insgesamt mindestens 40% der Länge der Fläche durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen. In diesen Abschnitten sind Sträucher und Bäume in mindestens 3 m Breite und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 qm zu pflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte von mindestens 10 m Länge gegliedert und auf maximal 30 m Länge unterbrochen werden.

Die verbleibenden Flächen sind durch Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 9 zu begrünen und zur Offenhaltung einmal im Jahr im Spätsommer (ab Mitte September) gemäht werden.

### **9.10. Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse)**

#### **9.10.1. Vermeidungsmaßnahmen**

- Die Räumung der Vegetationsdecke (im Offenland, einschließlich der lückig bewachsenen Schotterflächen an der K84) wird außerhalb der Brutperiode (Zeitraum 1. September bis Ende Februar) durchgeführt (V1).
- Rodung von Wald und sonstigen Gehölzbeständen sowie der Abriss der Bestandsgebäude des Steitzhofes ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der sommerlichen Quartiernutzung von Fledermäusen zulässig (V2). Die Rodungs- und Abrissarbeiten dürfen somit erst ab Ende Oktober (ca. ab 20.10. bis 28.02.) erfolgen.
- Umsiedlung der Mauereidechse (V3) - Zur Vermeidung einer bau- und anlagebedingten Gefährdung werden die im Gebiet ansässigen Exemplare der streng geschützten Mauereidechse abgefangen und in ein Ersatzhabitat (vgl. vA4) umgesiedelt.
- Zur Eindämmung von „Lichtsmog“ (V4) sollte das Maß der Beleuchtung im gesamten Gebiet auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Dies gilt insbesondere für ein nächtliches Anstrahlen von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Werbezwecken. Im gesamten Gebiet sind zudem Lampen, die einen nach unten ausgegerichteten, scharf abgegrenzten Lichtkegel erzeugen, zu verwenden, um Streulichteffekte zu vermeiden.

#### **9.10.2. Kompensatorisch wirkende Maßnahmen**

- Im Bereich von Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren und dauerhaft zu erhalten (A1). Für die vom Gebäudeabriss betroffenen Brutpaare des Haussperlings und des Stars sind Nisthilfen (z.B. Sperlingsmehrfachquartiere mit insgesamt mind. 6 Bruträumen, 2 Nisthilfen für den Star) an Gebäuden im räumlichen
-

Geltungsbereich aufzuhängen Mit der Maßnahme wird der (langfristige) Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

- Im Bereich von Gebäuden sind 2 Fledermausflachkästen für die Zwergfledermaus zu installieren und dauerhaft zu erhalten (A2). Für das vom Gebäudeabriss betroffene Quartier der Zwergfledermaus sind 2 Fledermausflachkästen an Gebäuden im räumlichen Geltungsbereich aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.
- Installation von Fledermauskästen im geplanten Waldrefugium. Weitere Erläuterungen hierzu sind unter Maßnahme E6 zu finden.

### **9.11. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Zusätzlich zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Form von

- Schaffung von Ersatzhabitaten für den Flußregenpfeifer im Bereich des südlichen Endes der Start- und Landebahn am Sonderflugplatz Zweibrücken (vA1), Die Flächenverfügbarkeit (Flurstück 1906 Gemarkung Mauschbach) wird über eine Grunddienstbarkeit abgesichert.
- Entwicklung von Magerwiesen und Altgrasstreifen im Bereich der externen Maßnahmen zur Entwicklung von Magerwiesen/Kalkmagerrasen im Naturschutzgebiet „Gödelsteiner“ (Flurstücke Nr. 2077, 2077/2, 2079, 2080/1, 2081/2 und 2081/3 „Auf der Höhe“ bzw. „oben an der Scheelwiese, I. Ahnung“, Gemarkung Contwig) (vA2),
- Optimierung von Ackerflächen durch Anlage von Kraut- und Blühstreifen und Reduzierung der Bewirtschaftungsintensität durch Anbau mit doppeltem Reihenabstand (produktionsintegrierte Maßnahmen). Für die Umsetzung der Maßnahmen stehen Ackerflächen nördlich, jenseits der K84 zur Verfügung. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer und Bewirtschafter (vA3).
- Schaffung von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse (Gemarkung Contwig)<sup>2</sup> Für die Mauereidechse sind Ersatzlebensräume bereitzustellen. Hierfür steht das Flurstücke 4840/19 und 4838/14 in der Gemarkung Contwig zur Verfügung. Das Flurstück ist bereits

---

<sup>2</sup> Hinweis: Für die Herstellung der Ersatzhabitats wurde bereits im April 2021 eine Ausführungsplanung bei der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Die Ausführungsplanung ist Bestandteil der im Vorfeld des geänderten Bebauungsplanes beantragten natur- und artenschutzrechtlichen Zulassung von Fang und Umsiedlung der Mauereidechse. Die untere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 15.04.2021 (Az.: VIII/70-365-115) festgestellt, dass die vorgelegte Ausführungsplanung als Ersatzhabitat geeignet ist. Die Ersatzlebensräume wurden zwischenzeitlich bereits hergestellt. Die fachlich korrekte Ausführung wurde durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen einer Ortsbegehung am 27.04.2021 bestätigt.

---



im Bebauungsplan 2009 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ausgewiesen (vA4).<sup>3</sup>

## **10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 88 Abs.1 LBauO)**

### **10.1. Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb des Industriegebietes sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig.

### **10.2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur mit Hecken oder bis zu einer Höhe von 2,40 m mit Maschendraht oder Drahtgitterzaun zulässig.

### **10.3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe solcher Werbeanlagen sowie von Masten, Türmen und Pylonen für solche Werbeanlagen darf eine Höhe von 358,5 m ü. NN nicht überschreiten.

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

## **11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Die Bauverbotszonen entlang der BAB 8 beziehungsweise der K 84 werden gemäß § 22 Abs. 1 LStrG beziehungsweise § 9 Abs. 1 FStrG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, ebenso die Baubeschränkungszone (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Kap. III 3.2).

---

<sup>3</sup> Einzelstrukturen, welche als Ersatzhabitat herzustellen sind, sind dem Grünordnungsplan zur geänderten Planung zu entnehmen, LAUB, 2021.

---

## **12. Hinweise**

### **12.1. 20-kV-Kabelleitung, Pos. 188-00 der Pfalzwerke AG**

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine 20-kV-Kabelleitung und Freileitung der Pfalzwerke AG, welche in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt wird.

### **12.2. 0,4-kV-Freileitung, Hausanschlussleitung mit Straßenbeleuchtungsanlagen und NSP-Leitung**

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine 0,4-kV-Freileitung / Hausanschlussleitung mit Straßenbeleuchtungsanlagen, die zukünftig zurückgebaut wird, und eine NSP-Leitung der Pfalzwerke AG.

### **12.3. Gasleitung der Stadtwerke Zweibrücken**

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine Gasleitung der Stadtwerke Zweibrücken.

### **12.4. Telekommunikationsleitungen**

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsleitungen (Leerrohre teilweise belegt mit Glasfaserleitungen).

### **12.5. Wasserversorgungsleitungen**

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich Wasserversorgungsleitungen der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land.

### **12.6. Leitungen der Windkraft**

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich seitens der Firmen Prokon und Windpark Binsenberg GmbH Leitungen der Windkraft.

### **12.7. Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (§ 12 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz -DSchG)**

§ 17 Abs. 1 DSchG: Funde sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde weiter.

§ 17 Abs. 2 DSchG: Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen.

---

## **12.8. Produktenfernleitung Zweibrücken-Mainz**

Im nordöstlich angrenzenden Bereich des Plangebietes grenzt die deaktivierte Produktenfernleitung Zweibrücken-Mainz an das Planungsgebiet an. Die Produktenfernleitung wurde außerhalb des Plangebiets entsprechend gekennzeichnet.

## **12.9. Telekommunikationslinien im Plangebiet**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom 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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

## **12.10. Bauschutzbereich (§ 12, §17 und §18b LuftVG)**

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

Zusätzlich könnte nach Abstimmung mit o.g. Behörde ab einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 369 m ü NN die Flugsicherungseinrichtung DVORDME Zweibrücken betroffen sein. Diese Höhe wird im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren planungsrechtlich unterschritten.

Bei allen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Bauschutzbereich gem. § 17 und § 18b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bzw. der Hindernisfreiflächen des Sonderlandeplatz Zweibrücken befindet. Anträge zu Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Verwendung von Baukränen sind dem Landesbetrieb für Mobilität - Luftverkehr daher zur luftrechtlichen Prüfung vorzulegen.

## **12.11. Archäologische Fundstellen**

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Bauarbeiten müssen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtragung) hat der 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 der Bauträger/Bauherr, die aus-
-

führenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1987, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE).
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. Notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

#### **12.12. Landesdenkmäler: Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West**

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

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

#### **12.13. Kampfmittel**

Im Plangebiet ist verstärkt mit weiteren umfassenden Kampfmittelfunden zu rechnen. Sie sind nach den geltenden Vorschriften und Empfehlungen zu beseitigen. Es wird aufgrund dessen von der Generaldirektion Landesdenkmalpflege empfohlen, von bodeneingreifenden Maßnahmen oder Verdichtungen die betroffenen Bereiche durch eine zertifizierte Räumfirma untersuchen zu lassen und Anomalien durch diese bergen zu lassen.

---

### **12.14. Boden und Baugrund, Bodenarbeiten**

Im Untergrundgebiet des Plangebietes stehen nach geologischen Informationen des Landesamts für Geologie und Bergbau oberflächennah Kalkstein, Mergel und Dolomite des Unteren Muschelkalk an.

Die Kalksteine können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Mergel reagieren auf wechselnde Wasser-gehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellenempfindlich. Weiter wird vorsorglich da-rauf hingewiesen, dass die vorhandenen Böden in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten wird dringend die Durchführung von geotechnischen Baugrunduntersuchungen empfohlen. Hierbei sind die genannten Baugrundrisiken, insbesondere die Hangstabilität, zu untersuchen. Von der Prüfung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

### **12.15. Bodenschutz**

Außerhalb des Geltungsbereichs (Flurstück 4751/9) befindet sich die im Bodenschutzkatas-ter des Landes Rheinland-Pfalz registrierte, nicht altlastenverdächtige Altablagerung Reg.-Nr. 340 08 206 – 0224. Gemäß den vorliegenden Erhebungsdaten enthält die Ablagerung Bauschutt und Erdaushub. Die genaue Abgrenzung der Altablagerung ist laut Erfassungsbogen nicht bekannt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (von Straßenflächen umgeben, außenliegende Flächen landwirtschaftlich genutzt) ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Altablagerung auf die geplanten Gewerbegebietsflächen erstreckt.

### **12.16. Radonprognose**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hin-gewiesen. Aus diesem Grund wird empfohlen, Bodenluftmessungen durchzuführen, um festzustellen, ob präventive Maßnahmen zum Schutz vor Radon erforderlich sind.

Die Beratungsstelle des Landesamts für Umwelt hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Boden-luft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau wird empfohlen, Messungen im Gestein/ Boden als Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) durchzuführen. Kurzzeitmessungen sind nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeit-räumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Fläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Ab-hängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Es sollten folgende Arbeiten durchgeführt werden:

---

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

### **12.17. Kleinbrand eines Baufahrzeugs (2010) – mögliche PFC Bodenkontamination (ggü. Vorentwurfsstand außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Areal Steitzhof und Umfeld, 1. Änderung“)**

Aus dem Brandbericht (Haupt- und Nebenberichten) zu dem genannten Schadensereignis am Steitzhof vom 19.06.2010 ist von einem Kleinbrand eines Baggerfahrzeuges die Rede: Die Brandausbruchsstelle befand sich demnach im Motor und das Brandausmaß begrenzte sich auf das Fahrzeugteil. Zudem geht aus dem Brandbericht hervor, dass sich die Brandstelle auf dem Betriebsgelände der ansässigen Firma Verope befand. Die exakte Lage ist nicht mehr nachvollziehbar. Die Wasserbehörde war nicht vor Ort. Bezüglich dieses Vorfalles und einer möglichen PFC-Bodenkontamination sollen bei Nutzungsänderung auf dem Betriebsgelände weitere Untersuchungen getätigt werden.

## **13. Pflanzliste**

### **Artenliste A: Bäume**

#### *Bäume erster Ordnung*

*(mind. 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-20 cm)*

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	<i>Feld-Ulme</i>

#### *Bäume zweiter Ordnung:*

*(mind. 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm)*

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

*Sorbus torminalis**Elsbeere*

*Dazu ggf. weitere heimische und standortgerechte Arten, sowie, insbesondere bei eingeschränktem Wuchsraum und besonderen Standortbedingungen, innerhalb der Baugrundstücke auch deren Sorten.*

**Artenliste B: Sträucher**

*(mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm)*

*Cornus sanguinea**Roter Hartriegel**Corylus avellana**Hasel**Crataegus monogyna**Eingrifflicher Weißdorn**Ligustrum vulgare**Liguster**Lonicera xylosteum**Rote Heckenkirsche**Prunus spinosa**Schlehe**Rosa canina**Hundsrose**Rubus fruticosus**Brombeere**Salix caprea**Sal-Weide**Sambucus nigra**Schwarzer Holunder**Sambucus racemosa**Roter Holunder**Viburnum lantana**Wolliger Schneeball*

*Dazu ggf. weitere heimische und standortgerechte Arten.*

---