

Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken

Bebauungsplan

"Areal Steitzhof und Umfeld"

Teil A: Begründung

Satzungsfassung

Stand: 08.09.2009

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

**Bauleitplanung einschließlich
Umweltprüfung und Umweltbericht:**

FIRU – Forschungs-
und Informationsgesellschaft für
Fach- und Rechtsfragen der Raum- und
Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Dietmar Schaadt
Abteilungsleiter

Dipl.-Ing. Markus Grein
Stadtplaner AKRP

Dipl.-Ing. Michael Braun
Raum- und Umweltplaner

Beteiligte Fachgutachter:

Fachgutachterliche Tätigkeit betreffend
Fachbeitrag Naturschutz

L.A.U.B. – Gesellschaft für Landschaftsanalyse und
Umweltbewertung mbH
Europaallee 6
67657 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. A. Weigel

Fachgutachterliche Tätigkeit betreffend
Schalltechnische Auswirkungen

FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH
Brahmsstraße 11
67655 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Volker Ganz

Fachgutachterliche Tätigkeit betreffend
Verkehr, Ver- und Entsorgung

Schweitzer GmbH – Beratende Ingenieure
Am Staden 27
66121 Saarbrücken

Dipl.-Ing. Andreas Schmidt

Fachgutachterliche Tätigkeit betreffend
Geotechnische Untersuchungen

WPW GEOCONSULT GmbH
Bruchwiesenstraße 37
66849 Landstuhl

Dipl.-Ing. Th. Becker

Dipl.- Geol. P. Scheid

Inhaltsverzeichnis

I.	RECHTSGRUNDLAGEN	5
II.	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	ZIELE UND ZWECKE SOWIE ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSAKTIVITÄTEN	6
1.1	Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Erfordernis der Planung	7
1.3	Planungs- und Alternativstandorte	7
2	PLANGEBIET	9
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	9
2.2	Geltungsbereich	10
2.3	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	11
2.4	Topographie des Geländes	11
2.5	Erschließung und Terrassierungskonzept	11
3	VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	13
3.1	Vorhandenes Planungsrecht	13
3.2	Vorhandenes Fachplanungsrecht	13
3.3	Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit	13
3.4	Denkmalschutz	13
4	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB) UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (8 ABS. 2 UND 3 BAUGB)	14
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	14
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	18
5	EINGEHOLTE FACHGUTACHTEN AUßERHALB DER UMWELTPRÜFUNG / DES UMWELTBERICHTS	20

5.1	Terrassierung	20
6	VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	21
6.1	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	21
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB)	21
6.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22
6.5	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	22
6.6	Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB	22
6.7	Satzungsbeschluss	23
7	PLANINHALTE	23
7.1	Gliederung in Teilbereiche	23
7.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
7.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen im Sinne eines "größten anzunehmenden Planungsfalls"	33
7.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) – Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)	33
7.5	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) – Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	34
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	34
7.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	35
7.8	Grünflächen	35
7.9	Fläche für die Landwirtschaft	35
7.10	Landespflegerische Maßnahmen	35
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§88 ABS.1 LBAUO)	43
8.1	Einfriedungen	43

8.2	Werbeanlagen	43
9	MAßNAHMEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN	44
9.1	Begrünungsmaßnahmen ohne Festsetzungscharakter	44
9.2	Meldepflicht für Bodendenkmäler	45
9.3	Kabelleitungen und Freileitungen	45
9.4	Sichtdreiecke Annäherungssicht K 84	45
9.5	Bauschutzbereich	45
10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	46
11	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR / VER- UND ENTSORGUNG	46
11.1	Abwasser und Niederschlagswasser	46
12	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	48
12.1	Auswirkungen auf den Verkehr	48
12.2	Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasser	48
13	UMWELTPRÜFUNG	48
14	FLÄCHENBILANZ	49

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 26.05.2009 (GVBl. S.201).

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert am 10.04.2003 (GVBl., S. 41).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 07.04.2009, (GVBl. S. 162).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutz- und -pflegegesetz** - DSchPflG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert am 26.11.2008 (GVBl. S. 301).

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert am 21.12.2007 (GVBl. S.297).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 05.10.2007 (GVBl. S. 191).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 22.12.2008 (GVBl. S. 317).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 23.12.2004, (BGBl. I S. 3758).

II. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1 Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, Planungsalternativen

1.1 Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Der konkrete Bedarf an großen und zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zum Flugplatz Areal Zweibrücken haben den Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) veranlasst, zur Deckung dieses Bedarfs weitere Industrie- und Gewerbeareale auszuweisen. Mit Beschluss der Zweckverbandssitzung vom 11.09.2008 wurde das Plangebiet in den Geltungsbereich des Zweckverbandsgebietes aufgenommen und mit Schreiben vom 12.11.2008 durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 5 Abs. 1 Nr. 3 ZwVG bestätigt.

Das Areal auf Höhe des Steitzhofs in der Gemarkung Contwig, ist für die vorgesehenen Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet gut geeignet, da sowohl grundsätzliche Anforderungen an Gewerbe- und Industriegebiete, wie beispielweise eine direkte Anbindung an die überörtlichen Verkehrsstraßen, eine ausreichende Flächengröße, notwendige Standfestigkeitsanforderungen an den Untergrund sowie die Terrassierungs- und Modellierungsfähigkeit des Standortes gewährleistet sind. Zudem steht das Vorhaben in Einklang mit der "Westpfalzstrategie" und der damit einhergehenden Weiterentwicklung des Flughafens Zweibrücken und der Entwicklung der Arbeitsplatzstandorte Zweibrücken und Pirmasens, entsprechend des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV).

Zur Herstellung der bauleitplanerischen Zulässigkeit des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Areal Steitzhof und Umfeld" erforderlich. Zeitgleich erfolgt die notwendige 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land im Parallelverfahren, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu wurde am 21.10.2008 im Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Zweibrücken-Land gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Areal Steitzhof und Umfeld" wird insbesondere die Sicherung des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Zweibrücken mit den Entwicklungsimpulsen Gewerbe und Industrie und die Entwicklung als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung im westlichen Rheinland-Pfalz sowie der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land insgesamt verbunden. Zudem dient die Etablierung eines Gewerbe- und Industriestandortes der nachhaltigen Stärkung der Westpfalz und der Entwicklungsschwerpunkte Pirmasens und Zweibrücken als Arbeitsplatzstandort in der Westpfalz.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- Bereitstellung von Flächen zur Verwirklichung von Gewerbe- und Industriegebieten
 - Die Sicherung und Entwicklung des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken sowie der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land mit den Entwicklungsimpulsen Gewerbe und Industrie als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung in der Westpfalz.
-

- Die nachhaltige Stärkung des Zweckverbandsgebietes und des Verbandsgemeindegebietes sowie der Entwicklungsschwerpunkte Pirmasens und Zweibrücken als Arbeitsplatzstandorte in der Westpfalz.

1.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten verwirklichen zu können.

Die Planung und die Realisierung des Vorgesehenen ist hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Sicherung der raumordnerischen Funktion des Raums Zweibrücken relevant geworden. Der Bereitstellung von Gewerbe und Industrieflächen im Südwesten der Region Westpfalz kommt aus regionalplanerischer und ökonomischer Sicht eine herausragende Bedeutung zu. Gerade vor dem Hintergrund des neuen Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) und der Westpfalzstrategie, wonach der Konversionsstandort Zweibrücken am Flughafen Zweibrücken im Sinne des "Vier-Säulen-Konzeptes" mit Flugbetrieb, Multimedia-Internet-Park, Designer-Outlets Zweibrücken (DOZ) und Freizeit weiter entwickelt werden soll, ist eine Erweiterung des Gewerbe- und Industrieflächenangebotes sinnvoll. In diesem Kontext ist auch die Lage des Areals "Steitzhof" und des Umfeldes zu sehen, das sich laut LEP IV in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur befindet und das zudem in unmittelbarer Nähe zu den beiden landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkten Zweibrücken und Pirmasens gelegen ist.¹

1.3 Planungs- und Alternativstandorte

Es sprechen hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für die Planung. Das Ansiedlungsinteresse insbesondere mehrerer metallverarbeitender Betriebe in der Region Westpfalz gab den Anstoß zur Suche nach geeigneten Flächen mit spezifischen Standortvoraussetzungen für Gewerbe- und Industriebetriebe. Hierzu zählen unter anderem ein unmittelbarer Autobahnanschluss ohne Tangierung von Ortslagen nahe dem Flughafen Zweibrücken sowie der Ausschluss unzumutbarer Lärmemissionen in Bezug auf Wohnstandorte aufgrund eines Mehrschichtbetriebes auch zur Nachtzeit. Wichtiges Auswahlkriterium ist zudem die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen, die ausreichende Flächengröße sowie die Erfüllung der Standfestigkeitsanforderung und die Terrassierungs- und Modellierungsfähigkeit des Standortes.

Im Vorfeld der Planung wurden bereits durch die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land im Sommer 2008 mögliche Standorte für eine Gewerbe- und/oder Industriefläche in einer Größenordnung von 15 – 20 ha auf Basis eines Kriterienkataloges, der die Anforderungen flächennachfragender Gewerbe- und Industriebetriebe berücksichtigt, überprüft. Zu Anfang wurden hierbei Flächen im Geltungsbereich des ZEF überprüft, die allerdings aus den verschiedensten Gründen zur Umsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes ungeeignet waren. Dementsprechend wurden weitere Standorte im Bereich der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land und der näheren Umgebung auf eine Eignung als Gewerbe- und Indust-

¹ Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz (Hrsg.), Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Mainz, Oktober 2008

riestandort untersucht. Bei den Untersuchungen wurde deutlich, dass sich die in Frage kommenden Flächen nicht für eine derartige Ansiedlung eignen.

Standorte in der Stadt Zweibrücken konnten aufgrund der Immissionsproblematik und der damit einhergehenden Belastung der Wohngebiete durch Schwerlastverkehr und Gewerbelärm sowie durch fehlende Anschlussmöglichkeiten an den überregionalen Verkehr ausgeschlossen werden.

Demnach konnten die überprüften Alternativstandorte aufgrund fehlender Eignung insgesamt ausgeschlossen werden.

Der direkte Anschluss an das funktionale Straßennetz, durch die Nähe zur großräumigen Verbindung BAB 8 und die Lage im Verdichtungsraum stellen zudem Faktoren dar, die für eine Ansiedlung im Bereich des Areal Steitzhof sprechen. Das Ziel, den im Sinne des LEP IV landesweit bedeutsamen Arbeitsmarkt beziehungsweise Entwicklungsschwerpunkt Zweibrücken für gewerblich-industrielle Nutzungen hier weiter auszubauen, ist nicht ohne Flächeninanspruchnahme im Umfeld des Flughafens Zweibrücken möglich. Derzeit befinden sich diese Flächen überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist demgemäß für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Eine Planungsnotwendigkeit besteht auch angesichts der Größe des Geplanten und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungen. Die planerische Neugestaltung in einer hier in Rede stehenden Dimension kann nämlich nur dann zugelassen werden, wenn zur Herstellung einer verbesserten Nutzbarkeit die städtebauliche Ordnung auch tatsächlich gewährleistet ist. Dazu ist hier die Einbindung in die umgebenden naturräumlichen und funktionalen Strukturen insgesamt verträglich und angemessen vorzunehmen. Es wäre nicht sachgerecht, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept mit notwendigen Fachbeiträgen und Gutachten vorzugehen, um die benannten Ziele zu erreichen. Im Anschluss an ihre Fertigstellung werden sie im Einzelnen in das laufende Verfahren eingebracht. Dabei finden sie im Zuge der Durchführung des vorgeschriebenen Abwägungsvorgangs ihren Niederschlag, indem daraus entsprechende detaillierte zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie sämtliche ansonsten erforderlichen Regelungen entwickelt und verbindlich festgesetzt werden.

Der ZEF als Ortsgesetzgeber ist im Rahmen dessen nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB auch berechtigt, eine Konzeption für eine vollkommen neue Bebauung im Plangebiet zu entwickeln. Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan erforderliche städtebauliche Rechtfertigung ist angesichts der konkret verfolgten, vorstehend bereits benannten Ziele gegeben. Was im Sinne der v.g. Vorschrift insoweit erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption des Plangebers. Welche städtebaulichen Ziele er sich setzt, liegt im Zusammenhang damit in seinem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt ihn, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die seinen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich u.a. verfolgten Anliegen, Flächen für die gewerbliche Entwicklung zur Schaffung von Arbeitsplätzen für die strukturelle Entwicklung des Raums Zweibrücken zu entwickeln, sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung der Gemeinde Contwig im Land Rheinland-Pfalz. Es liegt nordöstlich des ehemaligen Militärflughafens in Zweibrücken und heutigen Designer Outlet Centers auf Höhe des "Steitzhofs".

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Autobahn-Anschlussstellen Contwig und Walshausen der BAB 8, die von Pirmasens nach Saarlouis führt. Sie verbindet das Plangebiet über das Autobahndreieck Neunkirchen mit der BAB 6 Saarbrücken/Mannheim. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße K 84.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld" umfasst ca. 42,3 ha. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Kreisstraße K 84 und im Süden durch die BAB 8 begrenzt. Richtung Westen zieht sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der K 84 bis zur Kreuzung der K 84 und der L 480. Im Südwesten führt das Plangebiet bis an die Kreuzung Autobahnbrücke und K 84.

Die nächst gelegenen Wohnnutzungen befinden sich im Bereich:

- des Steitzhofes, im Nordwesten des Geltungsbereiches,
- des Offweilerhofes, von der südlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 450m,
- des Werderhofes, von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 700m,
- des Heidelbingerhofes, von der südlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 1500m,
- der Ortschaft Stambach, von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 2000m entfernt.

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

2.2 Geltungsbereich

Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

Tabelle 1: Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steitzhof"

Flurstück-Nr.:	Gemarkung	Flurstück-Nr.:	Gemarkung	Flurstück-Nr.:	Gemarkung
4750/41	Contwig	4429/8	Contwig	4839/11	Contwig
4750/40	Contwig	4845/15	Contwig	4840/13	Contwig
4750/21	Contwig	4429/6	Contwig	4838/5	Contwig
4750/25	Contwig	4844/1	Contwig	4750/15	Contwig
4750/39	Contwig	4843/14	Contwig	4838/1	Contwig
4750/34	Contwig	4843/11	Contwig	4750/10	Contwig
4750/35	Contwig	4843/6	Contwig	4761/54	Contwig
4750/32	Contwig	4427/1	Contwig	4761/55	Contwig
4750/28	Contwig	4751/4	Contwig		
4750/30	Contwig	4843/10	Contwig		
4750/38	Contwig	4751/6	Contwig		
4750/31	Contwig	4750/6	Contwig		
4750/18	Contwig	4751/9	Contwig		
4689/5	Contwig	4750/7	Contwig		
4689/20	Contwig	4752/6	Contwig		
4689/19	Contwig	4752/7	Contwig		
4749/87	Contwig	4752/8	Contwig		
4749/85	Contwig	4752/9	Contwig		
4750/16	Contwig	4751/8	Contwig		
4845/14	Contwig	4752/10	Contwig		
4750/8	Contwig	4842/3	Contwig		
4845/6	Contwig	4841/13	Contwig		
4845/11	Contwig	4841/15	Contwig		
4429/9	Contwig	4839/3	Contwig		
4429/5	Contwig	4841/16	Contwig		

2.3 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch den Steitzhof teilweise bebaut und über zwei Landwirtschaftswege im Norden und Süden teilweise erschlossen.

Die Fläche nördlich der BAB 8 wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich der Steitzhof mit einer Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, sowie begrüntem, teilweise baumbestandenen Flächen südlich und östlich der Gebäude.

2.4 Topographie des Geländes

Die Topographie des Steitzhof-Geländes kann als bewegt bezeichnet werden. Das Areal fällt in südwestlicher Richtung zur Autobahn stark ab. Der Höhenunterschied von der K 84 im Norden des Erschließungsgebietes bis zum Dammfuß der Autobahn BAB 8 beträgt ca. 45 m. Lediglich in der Südspitze des Geländes unmittelbar nördlich und südlich der dort vorhandenen Zufahrt zum Offweilerhof ist die Geländestruktur ebener und befindet sich mit einer Höhe von ca. 350,0 müNN ca. 10,0 m über dem Höhenniveau der Autobahn BAB 8.

2.5 Erschließung und Terrassierungskonzept

2.5.1 Terrassierung

Die in Kapitel 2.4 dargestellte bewegte Topographie des Areals macht eine Terrassierung notwendig um Erschließungsflächen mit Größen von ca. 20.000 bis 30.000 m² herzustellen. Die hierzu notwendigen Terrassierungsplanungen wurden durch ein Fachbüro durchgeführt.²

Der Fachplaner führt zu den Terrassierungsplanung wie folgt aus:

Im Westen des Erschließungsgebietes werden kleinteiligere Ebenen erschlossen, zwischen ca. 7.000 m² und 11.500 m². Alle Erschließungsflächen sind weitestgehend eben mit einer Querneigung von ca. 1% vorgesehen. Das Höhenniveau der Flächen entlang der K 84 liegt bei ca. 342 müNN bis 350 müNN. Entsprechend dem natürlichen Verlauf des Geländes befinden sich die in Richtung Autobahn BAB 8 hin angeordneten Terrassierungsflächen auf geringeren Höhenniveaus zwischen ca. 325 müNN und 341 müNN.

Die unterschiedlichen Erschließungsflächen werden durch Böschungen voneinander getrennt, die mit Neigungen von ca. 1 : 1,5 versehen werden. Die Andienung der Flächen erfolgt über die Erschließungsstraßen, die an die K 84 angebunden werden und mit Längsgefällen von maximal 6% ausgestattet werden. Auch die Höhenunterschiede der geplanten Erschließungsflächen zu den Erschließungsstraßen werden mit Böschungen der gleichen Maximal 1:1,5 überbrückt.

Die notwendigen Terrassierungen wurden in die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes "Areal Steitzhof und Umfeld" aufgenommen und festgesetzt. Die planzeichnerische Darstel-

² Schweitzer GmbH – Beratende Ingenieure, Projektentwicklung "Steitzhof" in Contwig, Terrassierungsplanung – Konzeption – Erläuterungsbereich, April 2004

lung des Terrassierungskonzeptes wurde ohne Festsetzungscharakter in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.5.2 Erschließung

Sowohl die Erschließungsstrasse 1 als auch die Erschließungsstrasse 2 sind als Stichstraßen vorgesehen. Beide Erschließungsstraßen werden an die K 84 angebunden, wobei in der Kreisstraße für beide Einmündungsbereiche Linksabbiegespuren eingerichtet werden. Jeweils am Ende der Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten in Form von Wendeschleifen eingeplant.

Zufahrt 1 befindet sich im Norden des Erschließungsgebietes, Zufahrt 2 ist im Osten angeordnet. Die Erschließungsstraßen sind beide in einem Winkel von 90° an die K 84 angeschlossen. Die Erschließungsstraße 1 mit einer Gesamtlänge von ca. 470,0 m besitzt aufgrund der bewegten Topographie einen relativ kurvigen Verlauf. Dieser folgt im Wesentlichen den vorhandenen Höhenlinien im Bestandsgelände, wodurch sich auch ohne allzu große Auf- bzw. Abtragstiefen ein verträgliches Längsgefälle für die Straße ergibt. Der Verlauf der Erschließungsstraße 2 ist den in diesem Bereich geforderten relativ großen Erschließungsflächen angepasst. Dabei führt die Straße zunächst auf einer Länge von ca. 130,0 m in westlicher Richtung und knickt danach ca. 90° in südlicher Richtung parallel zu den Längsseiten der Erschließungsflächen in Richtung Süden ab. Nach einer Länge von ca. 340,0 m folgt die Wendeschleife, an der auch eine Anbindung an die vorhandene Zufahrt zum Offweilerhof vorgesehen ist.

Die Erschließungsstraßen 1 und 2 im Industrie- und Gewerbegebiet werden in einer Gesamtbreite von insgesamt 9,0 m ausgebaut. Die Fahrbahnbreite selbst wird in einer Breite von 6,50 m ausgelegt, diese Breite reicht für die Abwicklung des Begegnungsverkehrs LKW-LKW aus. Neben der eigentlichen Fahrbahn wird ein einseitiger Gehweg angeordnet, der in einer Breite von 2,0 m ausgeführt wird und gleichzeitig zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen der internen Erschließung dient. Auf der gegenüberliegenden Seite wird ein 0,50 m breiter Bankettbereich angeordnet, der zur Einhaltung des notwendigen Lichtraumprofils dient. Dieser Bankettstreifen wird mit Pflastersteinen zur eindeutigen Abgrenzung der privaten Grundstücke befestigt.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über beidseitige Rinnen, die im Übergang der Fahrbahn zum Gehweg angeordnet sind. Die Fahrbahn selbst ist durch Hochbordsteine vom Gehweg bzw. befestigten Bankett getrennt und besitzt eine beidseitige Querneigung von 2,5% ausgehend von der Achse der Fahrbahn.

An den beiden Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen in die K84 sind im Einfahrbereich sowie im Ausfahrbereich Eckausrundungen mittels dreiteiliger Korbbogenfolge ($R1:R2:R3=2:1:3$) vorgesehen. Der Hauptradius R2 wurde dabei auf beiden Seiten mit 15,0 m in Ansatz gebracht. Im untergeordneten Knotenpunktsarm der jeweiligen Einmündungen sind jeweils kleine Tropfen als Fahrbahnteiler angeordnet. Diese ermöglichen eine klare Trennung des in der untergeordneten Straße wartenden Linkseinbiegers vom Linksabbieger der übergeordneten Straße.

Die Eckausrundungen innerhalb der Erschließungsstraßen wurden aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils an Schwerlastverkehr mit einfachen Kreisbogen und einem Mindestradius $R = 15,0$ m ausgelegt. Insbesondere im Bereich des kurvenreichen Teils in der Er-

schließungsstraße 1 wurden die Eckausrundungen mit Radien von mindestens 20,0 m ausgelegt.

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Vorhandenes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

3.2 Vorhandenes Fachplanungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt keinem fachplanungsrechtlichen Vorbehalt.

3.3 Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit

1991 wurde der kommunale Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) gegründet, in dem die Gebietskörperschaften Stadt Zweibrücken, Ortsgemeinde Althornbach, Contwig und Mausbach sowie die Verbandsgemeinde Zweibrücken Land und der Landkreis Südwestpfalz Mitglieder sind. Die Ausweitung des Zweckverbandsgebietes auch auf die Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs erfolgte durch Beschluss der Zweckverbandsversammlung vom 02.12.2008 und ist seit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Dem ZEF obliegt damit die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet "Areal Steitzhof und Umfeld".

3.4 Denkmalschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld", gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die Landesdirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer festgestellt, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwei Hügelgräber aus vorchristlicher Zeit befinden. Weiterführende Untersuchungen haben dargelegt, dass es sich bei dem nördlichen Hügelgrab um einen ehemaligen Bunker handelt. Hinsichtlich des südlichen Hügelgrabes wurde eine Vereinbarung zwischen der Generaldirektion Kulturelles Erbe und dem Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken getroffen, wonach das vorgenannte Hügelgrab ergraben und damit beseitigt werden kann.³

Westwall-Anlagen können nach Aussage der Landesdirektion kulturelles Erben im Plangebiet ausgeschlossen werden.⁴

³ Vereinbarung über die archäologischen Untersuchungen sowie deren Dokumentation im Rahmen des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken.

⁴ Arbeitssitzung Bebauungsplan Steitzhof und Umfeld – Hügelgräber, Ergebnisvermerk 04.03.2009

Hinweise zum Umgang mit gegebenenfalls auftretenden weiteren Funden werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (8 Abs. 2 und 3 BauGB)

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind u.a. festgelegt im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) und im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 (ROP). In diesem Zusammenhang ist ergänzend auch die Westpfalzstrategie zu benennen, welche die Ziele des seit dem 25. November 2008 in Kraft getretenen LEP IV bestärkt.

Im LEP IV wird zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen weiteren Umfeldes ausgeführt, dass es sich hierbei um einen landesweit bedeutsamen Entwicklungsbereich und Schwerpunkt für den Arbeitsmarkt handelt. Zudem sollte die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes am Standort "Steitzhof" auch im Kontext des Entwicklungskonzeptes "Westpfalzstrategie" betrachtet werden. Hierbei sollen insbesondere die beiden Konversionsstandorte Zweibrücken und Pirmasens mit ihren Potentialen eingebunden werden. Das "Vier-Säulen-Konzept" des Flugplatzes Zweibrücken (Flugbetrieb, Multimedia-Internet-Park, Designer Outlets Zweibrücken (DOZ)) soll entsprechend in Richtung auf ein Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Informationstechnologie-Cluster weiterentwickelt und ausgebaut werden. Die Nähe des Standortes "Steitzhof" zum Flugplatz Zweibrücken weist nach, dass die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Betriebe in Einklang mit der "Westpfalzstrategie" und den Aussagen des LEP IV steht.

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz (ROP) stellt eine Konkretisierung der landesplanerischen Zielvorstellungen dar. Nach Aussage des ROP sollen die verdichteten Räume, hierzu zählen auch die Bereiche Pirmasens und Zweibrücken, als Kristallisationskerne regionaler Entwicklung gestärkt werden. Die Lage des Areals "Steitzhof", im Gebiet des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken und damit im Bereich des Mittelzentrums Zweibrücken, entspricht dementsprechend den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung, mit Blick auf die Stärkung, den Ausbau und die Förderung der gewerblichen Wirtschaft.

Nachfolgend werden die einzelnen Ziele der Landes- und Regionalplanung dargestellte, welche auch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland Pfalz

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland Pfalz trifft verschiedene Aussagen zur Fläche des Areal "Steitzhof" und dessen Umfelds in Form von Zielen und Grundsätzen. Folgend werden die für das Areal relevanten Aussagen des LEP IV dargestellt.

Unter dem Leitbild Entwicklung trifft das LEP IV die Aussage, dass sich das "Areal Steitzhof und Umfeld" in einem Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung befindet. Weiterhin lässt sich feststellen, dass der Bereich am Rande des oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes Kaiserslautern, dem sogenannten Entwicklungsbereich Kaiserslautern / Westpfalz liegt. Der landesweit bedeutsame Arbeitsmarktschwerpunkt Zweibrücken umfasst zudem den Planungsbereich.

Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung stellt das LEP IV fest, dass das dargestellte Areal in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur liegt und in Bezug auf das Leitbild "Daseinsvorsorge" befindet sich der Planbereich in einem Verdichtungsraum und einem monozentralen Mittelbereich.

Das LEP IV formuliert in dieser Hinsicht das relevante Ziel, dass Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktion leisten, als Mittelzentren (MZ) ausgewiesen werden. Weiter sind diese Mittelzentren im ländlichen Raum in der genannten Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion). Zu diesen (monozentralen) Mittelbereichen zählt auch Zweibrücken.

Unter dem Leitbild "Freiraumschutz" lässt sich aus dem LEP IV für den Bereich "Areal Steitzhof und Umfeld" entnehmen, dass es sich um eine "offenlandbetonte Mosaiklandschaft" handelt. Weiterhin wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Sicherung des Grundwassers liegt. Diesbezüglich wird deutlich, dass die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Sicherung des Grundwassers durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern sind.

Der Geltungsbereich wird, unter dem Leitbild Landwirtschaft als ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft eingestuft. Die Darstellungen des LEP IV basieren auf den Ausweisungen des verbindlichen Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004.

Das LEP IV formuliert dementsprechend folgende relevanten Ziele und Grundsätze. Ziel ist es, landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern. Als Grundsatz wird festgehalten, dass die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß reduziert werden soll.

Die Leitbilder Forstwirtschaft, Rohstoffsicherung sowie Erholung und Tourismus betreffend wird das Areal ausschließlich als Verdichtungsraum klassifiziert, so dass hier keine relevanten Ziele und Grundsätze formuliert werden.

In Bezug auf das funktionale Verkehrsnetz ist festzuhalten, dass der Planbereich laut LEP IV einen direkten Anschluss an das funktionale Straßennetz in Form der großräumigen Verbindung BAB 8 hat.

Ziel des LEP IV ist es insbesondere, die Potentiale der Konversionsstandorte Zweibrücken und Pirmasens einzubinden. Insbesondere am Flughafen Zweibrücken wird die Weiterentwicklung und der Ausbau in Richtung auf ein Dienstleistungszentrum, Gewerbe und Informationstechnologie – Cluster im Sinne des sogenannten Vier-Säulen-Konzeptes angestrebt. Ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme im unmittelbaren Umfeld des Flughafens Zweibrücken ist dieses Ziel nicht zu erreichen.

4.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2004

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz aus dem Jahr 2004 sieht für den Planungsbereich eine Stärkung der Impulsgeber regionaler Entwicklung in ländlichen Räumen vor. Ähnlich wie das LEP IV stellt auch der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz den Planungsbereich als an einer Achse mit überregionaler Verkehrsfunktion gelegen dar.

Zudem sieht der ROP für den Planungsbereich eine Stärkung der Impulsgeber regionaler Entwicklung in ländlichen Räumen vor. Ähnlich wie das LEP IV wird der Planungsbereich als an einer Achse mit überregionaler Verkehrsfunktion gelegen dargestellt.

Zusätzlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen und festgestellt, dass es Aufgabe der regionalen Raumordnung ist, die Voraussetzungen dafür zu schaffen oder zu sichern, dass die Landwirtschaft sich als leistungsfähiger Wirtschaftszweig – unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen – im Wettbewerb entsprechend entwickeln kann. Daher werden zur Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für die Erfüllung der landwirtschaftlichen Produktion Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Als Ziel formuliert wird dabei, dass innerhalb der landwirtschaftlichen Vorranggebiete die der landwirtschaftlichen Produktion dienende nachhaltige Landbewirtschaftung Vorrang vor konkurrierenden Ansprüchen hat.

Demnach werden, wie in der Begründung und Erläuterung dargestellt, zur Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für die Erfüllung der Funktion der landwirtschaftlichen Produktion Vorranggebiete ausgewiesen.

Hierbei umfassen Vorranggebiete alle Standorte des Obst- und Weinbaus sowie Böden mit guten bis sehr guten Ertragsbedingungen in Gemeinden mit der Funktion L, also Gemeinden mit landwirtschaftlichen Betrieben, die gute agrar- und betriebsstrukturelle Verhältnisse aufweisen. Die Ausweisung der Gemeinden mit der Funktion L werden an den nachfolgenden Kriterien festgemacht:

- der Flächenanteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche an der Gesamtbodenfläche,
- die Bedeutung der Landwirtschaft (Zahl der Haupterwerbsbetriebe, Einkommen, Arbeitsleistung),
- die Intensität der landwirtschaftlichen Bodennutzung (ausgewogenes Verhältnis von Ackerland zu Grünland),
- die Intensität der Viehhaltung (ausgewogenes Verhältnis des Viehbesatzes zur Betriebsfläche).

Laut ROP Westpfalz 2004 wird mit der Vorranggebietsausweisung unter längerfristigen Gesichtspunkten sowohl den Belangen der Landwirtschaft (der Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen als Voraussetzung für die betriebliche Entwicklung) als auch der Forderung des zu diesem Zeitpunkt gültigen LEP III nach Ressourcenschutz (hier in besonderer Weise dem Bodenschutz) Rechnung getragen. Insgesamt schützt die Ausweisung der Vorranggebiete für die Landwirtschaft – gute fachliche Praxis vorausgesetzt – mehrere Funktionen des Freiraumes. Hierzu zählen:

- Bodenschutz,

- Grundwasseranreicherung,
- klimatische Ausgleichsleistungen,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild,
- Erholung.

Weitere Vorranggebiete für die Landwirtschaft, so der ROP Westpfalz 2004, werden auf solchen Flächen ausgewiesen, die nicht – bzw. nur in geringem Umfang – über höherwertige Böden verfügen, aber aufgrund betriebsstruktureller Kriterien gesichert werden sollen.

4.1.3 Zielabweichungsverfahren gem. § 10 Abs. 6 LPIG

Die in Kapitel 4.1.2 festgestellte Darstellung als Vorrangfläche für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 machte es, zur konfliktfreien Abarbeitung der bauleitplanerischen Verfahren notwendig, für die Flächen der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land ein Zielabweichungsverfahren gem. § 10 Abs. 6 LPIG durchzuführen, da die Bauleitplanverfahren mit dem Ziel Darstellung einer gewerblichen Baufläche bzw. Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes sowohl den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz 2004 als auch den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV entgegen stehen.

Die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land hat die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die geplante Ansiedlung eines Gewerbegebietes beantragt, und mit Schreiben vom 17.06.2009, Aktenzeichen 41/433-11 SWP.ZW-Ld (ZAV Areal Steitzhof)) ist im Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens durch die zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wie folgt entschieden worden:

"Für die Ausweisung einer geplanten gewerblichen Baufläche im Zuge der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land im Bereich "Areal Steitzhof und Umfeld" in der Gemarkung der Ortsgemeinde Contwig, Bestandteil des Gebietes des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken, wird die Abweichung von dem raumordnerischen Ziel "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" unter folgenden Maßgaben zugelassen:

- *Die Zulassung der Abweichung umfasst ausschließlich die Flächen, die für die Umsetzung des im Antrag angegebenen nachgefragten konkreten Bedarfs an gewerblichen Bauflächen von 19,2 ha und die damit verbundenen notwendigen Erschließungen erforderlich sind;*
- *Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen in der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend anzupassen.⁵*

Den Maßgaben des Zielabweichungsbescheids, insbesondere der Begrenzung der zulässigen gewerblichen Baufläche von 19,2 ha wird im weiteren Verfahren durch die entsprechen-

⁵ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd: Zielabweichungsbescheid – "Areal Steitzhof und Umfeld" vom 17.06.2009, S.3

den Darstellungen in der Planzeichnung und Festsetzungen in der Bauleitplanung Rechnung getragen.

4.1.4 Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB hat die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land die zuständige Kreisverwaltung Südwestpfalz um die Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPIG gebeten. Die Kreisverwaltung Südwestpfalz stellt in ihrer vorläufigen Landesplanerischen Stellungnahme die Ziele und Hintergründe des Vorhabens dar und stellt fest, dass bei der Umsetzung der gewerbebaulichen Vorstellungen der ansiedlungsinteressierten Unternehmen, das Areal vollständig belegt wäre. Hinsichtlich der Ziele der Regional- und Landesplanung verdeutlicht die Kreisverwaltung Südwestpfalz den Zielkonflikt zwischen der Ausweisung des Areals als landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz und der Entwicklung des Areals als Gewerbegebiet.

In der Landesplanerischen Stellungnahme wird festgehalten, dass die konkurrierenden Nutzungsansprüche – einerseits Gewerbeflächenausweisung, andererseits landwirtschaftliche Produktionsfläche – für das Areal widersprüchliche Zielsetzungen ergeben. Zusammengefasst wird festgestellt, dass sich bezüglich der künftigen Nutzung des Areals Steitzhof aus den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben ein Zielkonflikt ergibt, der nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens entschieden werden kann. Die widersprüchlichen Interessen sind deswegen im Rahmen des Verfahrens gegeneinander abzuwägen. Eine Entscheidung über die Zulässigkeit einer künftigen Nutzung des Areals Steitzhof als Gewerbebaufäche ist herbeizuführen.

In der vorläufigen Beurteilung wurde wie folgt mitgeteilt:

*"Im Ergebnis ist festzustellen, dass die künftige Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Areal Steitzhof unter landesplanerischen bzw. raumordnerischen Gesichtspunkten dann zulässig ist, wenn im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß den Bestimmungen des § 10 Abs. 6 LPIG die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgestellt werden kann."*⁶

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Im Zuge der Nachnutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt die abgestimmte 3. Teiländerung des bestehenden Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land.

Das Plangebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft beschrieben. Die umgebenden Straßenzüge, hier die Kreisstraße 84 sowie die Autobahn 8, werden als sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsfläche sowie als Autobahn dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, auf Höhe des Steitzhofs, wird ein Teilbereich als Fläche für Wald abgebildet.

⁶ Kreisverwaltung Südwestpfalz: Vorläufige Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG , S.4

Ein geringer Anteil des Plangebietes, vor allem im Norden, befindet sich in einem Bereich mit der Umgrenzung von Schwerpunktgebieten zur Ausweisung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Der weitaus größere Teil dieses Schwerpunktgebietes befindet sich allerdings außerhalb des Änderungsbereichs in nordöstlicher Richtung und wird von den beabsichtigten Änderungen nicht berührt.

Am östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Kreisstraße 84 befindet sich die Darstellung einer stillgelegten unterirdischen Versorgungsleitung.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken. Daher bedürfen Vorhaben im Bauschutzbereich von Flughäfen gemäß § 12 LuftVG der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde. Die Zustimmung ergeht aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH und der Wehrbereichsverwaltung West.

Da eine Entwicklung der vorgesehenen Nutzungskomponenten aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben ist, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinden Zweibrücken-Land im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Damit einhergehend wurde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 10 Abs. 6 LPIG erforderlich, welches durch die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd unter den in Kapitel 4.1.3 dargestellten Maßnahmen positiv beschieden worden ist.

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land wurde am 21.10.2008 gefasst. In Übereinstimmung mit den Maßgaben des Bescheids zum Zielabweichungsverfahren wird ein überwiegender Teil des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Damit umfasst die vorgenannte Darstellung als gewerbliche Baufläche sowohl die genehmigte gewerbliche Nettobaufläche als auch die notwendigen Erschließungs- und Terrassierungsböschungen. Zudem werden Flächen entlang des Autobahndamms und in der Umgebung des Steitzhofs als öffentliche Grünflächen dargestellt, um den Maßgaben des Zielabweichungsbescheids Rechnung zu tragen. Der westliche Teilbereich zwischen der K 84 und der Autobahn A 8 wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird damit abschließend aus der zukünftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

5 Eingeholte Fachgutachten außerhalb der Umweltprüfung / des Umweltberichts

5.1 Terrassierung

Im Kontext der Aufstellung des Bebauungsplanes selbst, war die Terrassierungsfähigkeit des Plangebietes zu beurteilen und damit einhergehend, die Terrassierung mittels eines Terrassierungskonzeptes zu erarbeiten.

Demzufolge erfordert die Terrassierung des Steitzhof-Areals nahezu in allen Bereichen umfangreichen Erdarbeiten. Bei Anlegen der Terrassierungsniveaus wurde dabei insbesondere versucht, dass die vorwiegend zu bebauenden Bereiche eher in Abtragsbereichen zum liegen kommen, damit ausreichend tragfähige Böden zur Errichtung setzungsempfindlicher Gebäude vorhanden sind. In der Tiefenlage des Erschließungsgebietes in unmittelbarer Nähe des Regenrückhaltebeckens sind jedoch vorwiegend Auffüllbereiche vorhanden. Nur durch Anhebung der Tiefenlage im Erschließungsgebiet kann eine vernünftige Andienung der Flächen gewährleistet werden. Das Konzept der Terrassierungsplanung folgt prioritär den Anforderungen an den Flächenbedarf sowie den gestellten Rahmenbedingungen der an der Ansiedlung interessierten Investoren.⁷

⁷ Schweitzer GmbH – Beratende Ingenieure, Projektentwicklung "Steitzhof" in Contwig, Terrassierungsplanung – Konzeption – Erläuterungsbericht, Saarbrücken, April 2009

6 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

6.1 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat am 02.12.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Areal Steitzhof und Umfeld" gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Areal Steitzhof und Umfeld" festgelegt.

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

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in seiner Verbandsversammlung am 02.12.2008 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit von 12.01.2009 bis einschließlich 06.02.2009 in der Verbandsgemeindeverwaltung der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen und zur Information über die Planungen wurde im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB)

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in seiner Sitzung am 02.12.2008 darüber hinaus den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gefasst.

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.01.2009 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 06.02.2009 aufgefordert. Zudem wurden die Behörden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 (Scoping) aufgefordert.

Der Scopingtermin zur frühzeitigen Behördenbeteiligung fand am 22.01.2009 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land statt, mit dem Ziel gemeinsam mit den betroffenen Träger den Untersuchungsrahmen für die Umweltverträglichkeitsprüfung zu erörtern.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Nachbargemeinden wurden einzelnen Äußerungen vorgebracht, die vom Zweckverband Entwicklungsgebiet Flughafen Zweibrücken in seiner Sitzung am 13.05.2009 gewürdigt wurden. Relevante Inhalte wurden in die Planung eingestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden im Rahmen einer Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss abgewogen. Insgesamt sind 42 Stellungnahmen eingegangen. Hiervon 35 von Behörden und Institutionen, 4 von Nachbargemeinden und 2 Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit. Zu den hervorzuhebenden Stellungnahmen zählen die Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz sowie die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Kaiserslautern und die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Westpfalz. Die beiden vorgenannten Stellungnahmen verwiesen auf die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens im Rahmen der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land. Zudem wurde eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie abgegeben, welche auf das Vorhandensein zweier Hügelgräber im Plangebiet hinwies.⁸

6.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld" mit Stand vom 15.07.2009, erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 24.07.2009 bis 24.08.2009.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgt im Zeitraum vom 24.07.2009 bis 24.08.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld" (Stand: 15.07.2009).

6.6 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis des Umweltberichtes wird in der Abwägung berücksichtigt. Der Umweltbericht wird gem. § 2a BauGB gesonderter Teil der Begründung.

⁸ Im Südosten des Plangebietes wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Landesdirektion Kulturelles Erbe, Speyer zwei Hügelgräber aus vorchristlicher Zeit angezeigt. Weiterführende Untersuchungen haben gezeigt, dass es sich bei dem nördlichen Hügelgrab um einen ehemaligen Bunker handelt. Hinsichtlich des südlichen Hügelgrabes wurde eine Vereinbarung zwischen der Generaldirektion Kulturelles Erbe und dem Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken getroffen, wonach das vorgenannte Hügelgrab ergraben und damit beseitigt werden kann.

6.7 Satzungsbeschluss

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat den Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld" in seiner 81. Verbandsversammlung am 08.09.2009 als Satzung beschlossen.

7 Planinhalte

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebauliche Neuordnung der den Geltungsbereich des Planes umfassenden landwirtschaftlichen Fläche unter Beachtung der dafür im Einzelnen formulierten Ziele vorbereitet und in konkretes Städtebaurecht umgesetzt. Es erfolgt eine Ausrichtung auf eine zukünftig optimierte Nutzung des Gesamtbereichs. Durch die Verwirklichung der Planung wird insbesondere eine wirtschaftlich erfolgreiche und nachhaltige gewerbliche und industrielle Nutzung initiiert, die in Einklang mit der Entwicklung des Flughafens Zweibrücken und dem damit einhergehenden Landesentwicklungsprogramm IV sowie der Westpfalz Strategie steht (vgl. Kapitel 1.1).

Mit den auf der Grundlage der Bebauungsplanung zu ergreifenden Schritten zur Verwirklichung des Geplanten, ist davon auszugehen, dass die angestrebte städtebauliche und funktionale Ordnung des Plangebietes zeitnah gelingt.

Das der Planung zugrundegelegte Entwicklungskonzept kann sich auf einem durch die vorliegenden Planungen entstehenden rechtlichen Fundament als ein positiver Beitrag für die Entwicklung des Zweckverbandsgebietes in Zweibrücken und dessen Umgebung darstellen.

7.1 Gliederung in Teilbereiche

Eine Untergliederung des Industriegebietes und der Gewerbegebiete ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen wurde eine Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes in Teilbereiche vorgenommen.

7.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung

- eines Industriegebietes (GI)
- dreier Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3)
- einer Fläche für die Landwirtschaft
- von öffentlichen Grünflächen
- von Flächen für Versorgungsanlagen

Die festgesetzten Nutzungen sind dazu geeignet, die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erreichen. Mit der Planung wird dem in Kapitel 1 dargestellten Ziel, der Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen im Südwesten der Region Westpfalz Rechnung getragen.

7.2.1 Industriegebiet und Gewerbegebiete

7.2.1.1 Zulässige Nutzungen

Das zentrale Planungsziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Gewerbe- und Industriegebietes zu schaffen. Zugelassen werden hierbei im vorgesehenen Industriegebiet, Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser sowie öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude. In den vorgesehenen Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig. In dem vorgesehenen Gewerbegebiet GE3 sind allgemein zulässige Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig um der in der Planung vorgesehenen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des GE3 für das Gesamtgebiet gerecht zu werden.

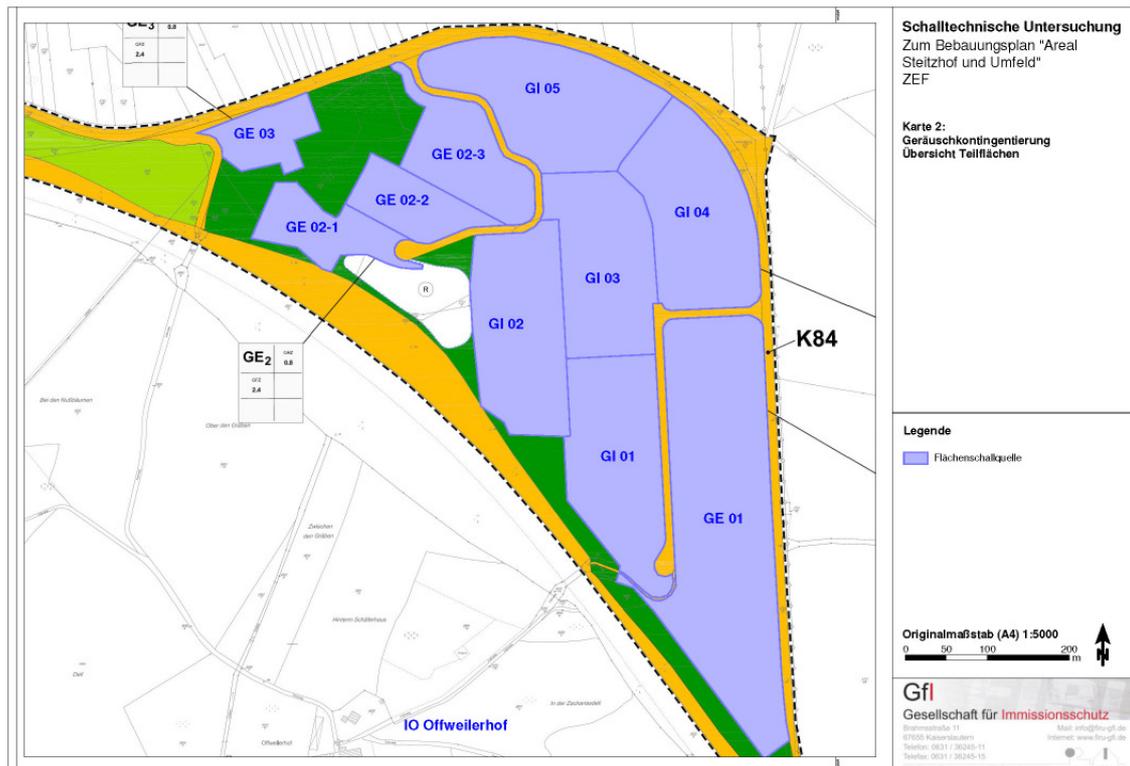
In den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Dies dient der konzeptgegebenen Umsetzung der Planung mit der Ansiedlung von produzierenden Betrieben sowie dem Ausschluss störepfindlicher Nutzungen

7.2.1.2 Geräuschkontingentierung

Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird für das festgesetzte Industriegebiet und die festgesetzten Gewerbegebiete eine differenzierte Geräuschkontingentierung vorgenommen, wobei diese Gebiete unter schalltechnischen Gesichtspunkten in Teilbereiche gegliedert worden sind. Damit wird den in dem dazu vorgelegten Fachgutachten unterbreiteten fachgutachterlichen Aussagen gefolgt. Es wird auf diese Weise sichergestellt, dass den bestehenden gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich sämtlicher erforderliche Einzelregelungen zum Schallimmissionsschutz – insbesondere im Bereich Wohnansiedlungen in der Umgebung– entsprochen wird.

Abbildung 2: Geräuschkontingentierung – Übersicht Teilflächen



Durch die Nutzungen des in dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet zu errichtenden und zu betreibenden Industriebetriebes werden Geräuschemissionen insbesondere durch Betriebsvorgänge, LKW-Be- und Entladevorgänge sowie schalltechnisch relevante Einzelanlagen verursacht.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der als rechtlich akzeptabel hinzunehmenden Geräuschwerten wurde deshalb eine Geräuschkontingentierung gemäß der im Dezember 2006 ergangenen DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vorgenommen. Die darüber ergangene Festsetzung hat insbesondere den angemessenen Schutz der außerhalb des Plangebietes in seiner Umgebung (auch) vorhandenen Wohnnutzung zum Gegenstand.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die als (noch) zumutbar beurteilten zulässigen Immissionswerte an – worauf nachfolgend noch im Einzelnen eingegangen werden wird – den von dem Geräuschgutachter festgelegten Aufpunkten mit dem dort jeweils zugrundegelegten Gebietscharakter an den benannten, in der Umgebung gelegenen Wohnstandorten eingehalten werden. Dennoch resultiert aus der Kontingentierung, dass auf den dahingehenden bestimmten Teilflächen der Teilbereiche des Industrie- und Gewerbegebietes auch geräuschintensive Nutzungen zulässig sind, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

Festlegung maßgeblicher Immissionsorte in der Umgebung

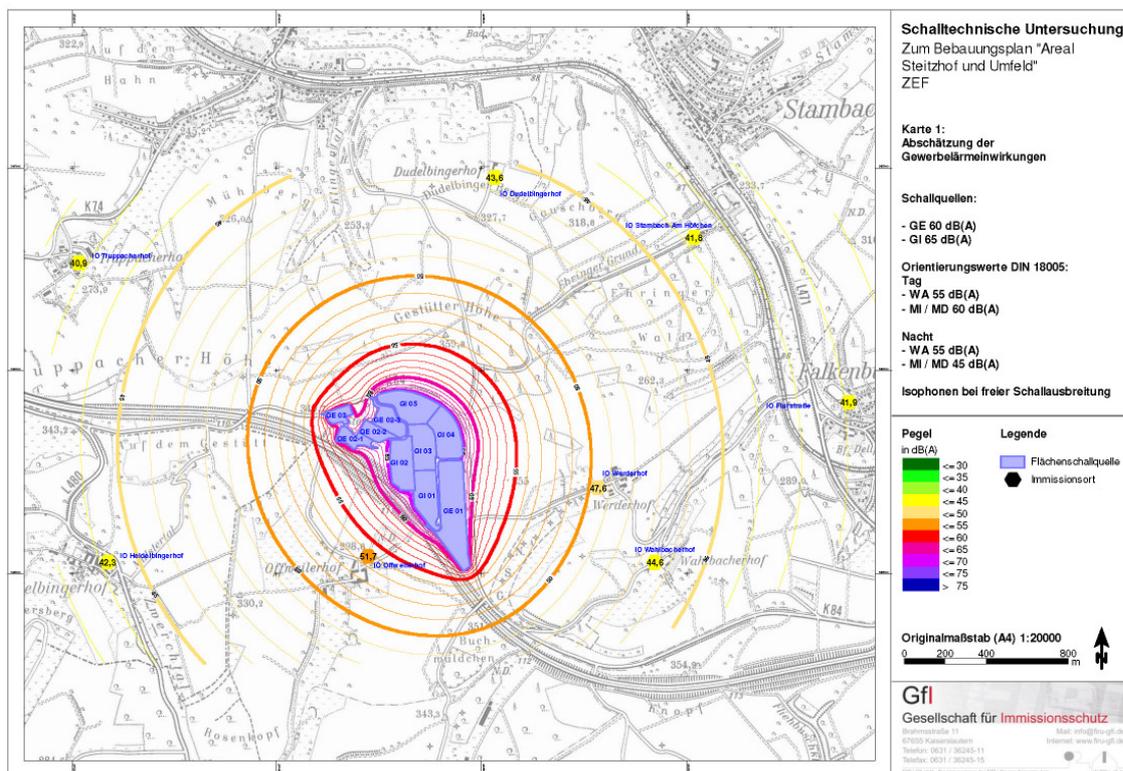
Um den benötigten Schutzzumfang für die Nachbarbebauung festzulegen, wurden zunächst von dem zugezogenen Schallschutzgutachter folgende maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des festzusetzenden Industrie- und Gewerbegebietes ermittelt.

Der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Steitzhof wird als Gewerbegebiet überplant. In dem Gewerbegebiet sind wie in den übrigen Teilgebieten des Bebauungsplans keine stöempfindlichen Wohnnutzungen zulässig. Für die Höfe mit Wohnnutzung in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Schutzbedürftigkeit eines Dorf- bzw. Mischgebietes angesetzt. Gleiches gilt für die Ortsrandbebauung von Stambach nördlich des Untersuchungsgebietes. Die Bebauung entlang der Flurstraße in Dellfeld ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Ortsrandbebauung wird daher die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt.

Demnach kann festgehalten werden, dass der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Misch- bzw. Dorfgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum eingehalten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird um mindestens 6,7 dB(A) überschritten.

Die nachfolgenden Darstellung zeigt die Lage der Immissionsorte für die Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen.

Abbildung 3: Lage der Immissionsorte



Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen

Die bei uneingeschränktem Betrieb der in den vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebieten zulässigen betriebl. Anlagen zu erwartenden Gewerbelärmeurteilungspegel in der Umgebung werden auf der Grundlage der Anhaltswerte unter Punkt 5.2.3 der DIN 18005 prognostiziert. Für die Prognoseberechnungen werden die im Bebauungsplan geplanten Gewerbegebiete als Flächenschallquellen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel

$L_w'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ Tag und in der Nacht und das geplante Industriegebiet mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ angesetzt.

Immissionsberechnung

Die Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkung in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren gem. TA Lärm unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

An den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Offweilerhof" und "Werderhof" werden am Tag und in der Nacht Beurteilungspegel von bis zu 51,7 dB(A) bzw. 47,6 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Misch- bzw. Dorfgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum wird eingehalten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird um mindestens 6,7 dB(A) überschritten.

An dem nächstgelegenen Immissionsort mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes "Dellfeld Flurstraße" wird bei uneingeschränkter Nutzung der Gewerbe- und Industriegebiete am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel von 41,9 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird eingehalten. Der Orientierungswert für die Nacht von 40 dB(A) wird um 1,9 dB(A) überschritten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass im Nachtzeitraum bei uneingeschränktem Betrieb der in den vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist.

Geräuschkontingentierung

Zur Sicherstellung der (wie vorstehend ausgeführt) als einschlägig zugrundezulegenden Immissionswerte wird deshalb die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 vorgenommen.

Die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ist ein geeignetes Instrument der städtebaulichen Planung zur Sicherstellung des erforderlichen Schutzes von störepfindlichen Nutzungen der Umgebung von geplanten Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten vor den Gewerbelärmeinwirkungen durch in diesen Gebieten zulässige Nutzungen.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Baugebieten an den nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu nicht hinzunehmenden Belastungen führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Baugebieten an den nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist (erst) im Anschluss daran im Baugenehmigungsverfahren für das jeweilige konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

Das Industriegebiet und die Gewerbegebiete werden unter schalltechnischen Gesichtspunkten in die in den textlichen Festsetzungen benannten Teilflächen aufgeteilt. Diese Teilflächen der Geräuschkontingentierung sind jeweils mit ihrer Bezeichnung "GE 01, GE 02-3, GE 02-2, GE 02-1, GE 03, GI 01, GI 02, GI 03, GI 04 sowie GI 05" Bestandteil der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Den zu kontingentierenden Teilflächen innerhalb des Plangebiets werden im Anschluss daran Emissionskontingente so zugeteilt, dass an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten die angestrebten Gesamt-Immissionswerte (Planwerte L_P) nicht überschritten werden.

Der Schallschutzgutachter führt dazu aus (Ziff. 2.3, S. 11 des Schallschutzgutachtens):

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen der in den geplanten Industrie- und Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen wird für den Nachtzeitraum die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 empfohlen.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem Abstand von ca. 1,5 km befindet sich das Designer Outlet Zweibrücken sowie Industriebetriebe und kleinere Gewerbebetriebe. Aufgrund der Abstandsverhältnisse kann an den maßgebenden Immissionsorten eine relevante Gewerbelärmvorbelastung, die in Zusammenwirken mit der Zusatzbelastung durch die geplanten Industrie- und Gewerbegebiete zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm führen würde, ausgeschlossen werden.

Wegen der unterschiedlichen Abstände der nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen nördlich und südlich der Autobahn zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ist es für eine bessere Ausnutzbarkeit der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete zweckmäßig, gemäß Anhang A.4 der DIN 45691 bezogen auf die störempfindlichen Nutzungen in den Gebieten nördlich und südlich der Autobahn unterschiedliche Emissionskontingente festzusetzen. Für die Kontingentierung werden das Industriegebiet und das Gewerbegebiet GE_2 nach schalltechnischen Gesichtspunkten weiter unterteilt.

Für die einzelnen Teilflächen werden die folgenden Emissionskontingente bestimmt:

Tabelle 2: Gewerbelärm, Teilflächen, Bezugsgebiete, Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ in dB

Gebiet k:	südlich BAB 8	nördlich BAB 8
Teilfläche i	$L_{EK,nachts}$	$L_{EK,nachts}$
GE 01	52	57
GE 02-1	52	57
GE 02-2	52	57
GE 02-3	52	57
GE 03	50	50
GI 01	58	62
GI 02	58	62
GI 03	58	62
GI 04	60	62
GI 05	60	62

Auf Grundlage der oben aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} werden für die maßgeblichen Immissionsorte folgende Immissionspegel als Summe der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} berechnet:

Gebiet k	Immissionsort	Immissionsrichtwert TA Lärm IRW in dB(A)	Summe Immissionskontingente L_{IK} in dB(A)
		Nacht	Nacht
Nord	Dudelbingerhof	45	40,6
	Stambach Am Höfchen	45	38,8
	Truppacherhof	45	37,8
	Wahlbacherhof	45	41,6
	Werderhof	45	44,6
	Dellfeld Flurstraße	40	37,0
Süd	Heidelbingerhof	45	35,8
	Offweilerhof	45	45,0

Die Emissionskontingente sind gemäß DIN 45691 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu ermitteln. Bei der Anwendung der im Bebauungsplan festgesetzten Kontingentierung im Genehmigungsverfahren erfolgt die Prüfung unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Die Kontingentierung wird eingehalten, wenn der am jeweiligen Immissionsort berechnete Beurteilungspegel eines Vorhabens geringer ist, als der unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ermittelte zulässige Immissionsanteil des Betriebsgrundstücks.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Schallausbreitungsbedingungen kann wegen zusätzlicher Dämpfungen bspw. durch Topographie und Bebauung von dem Betriebsgrundstück eine höhere Schalleistung abgestrahlt werden, als die Schalleistung, die durch das Emissionskontingent festgesetzt ist, ohne dass die zulässigen Immissionsanteile an jeweiligen Immissionsort überschritten werden.

Für die im Bebauungsplan „Areal Steitzhof und Umfeld“ festgesetzten Industrie- und Gewerbeflächen wird überschlägig abgeschätzt, mit welcher abgestrahlten Schalleistung der einzelnen Teilflächen unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen topographischen Verhältnisse die schalltechnischen Festsetzungen eingehalten werden. Grundlage der Abschät-

zung ist die im vorliegenden Terrassierungskonzept dargestellte Topographie sowie die derzeit in der Umgebung des Geltungsbereichs vorherrschenden Geländeverhältnisse. Die einzelnen Teilflächen der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete sind im Sinne einer konservativen Abschätzung als Flächenschallquellen mit einer Höhe von 8 m über Grund berücksichtigt.

Die Schalleistung der jeweiligen Flächen kann dabei um 4 dB(A) bis 9 dB(A) über den festgesetzten Emissionskontingenten liegen, ohne dass die zulässigen Immissionsanteile an den jeweiligen Immissionsorten überschritten werden.

Wie nahezu jede Geräuschkontingentierung dient die Festsetzung von Emissionskontingenten und von Zusatzkontingenten im Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld" der Sicherstellung von verträglichen Gewerbelärmeinwirkungen an Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dazu wurden Immissionsorte in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans so ausgewählt, dass mit der Einhaltung der angestrebten Planwerte an diesen Immissionsorten, an allen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets verträgliche Gewerbelärmeinwirkungen sichergestellt sind. Die ausgewählten Immissionsorte selbst werden nicht festgesetzt, da keine Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden (können). Festgesetzt werden ausschließlich Emissionskontingente LEK für die Teilflächen des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Durch diese Festsetzung von Geräuschkontingenten werden ausschließlich die Geräuschemissionen der innerhalb des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes zulässigen Nutzungen geregelt.

7.2.1.3 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der prognostizierbaren planbedingten Zunahme der Verkehrslärmbelastung auf bestehenden Straßen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt in Anlehnung an die Kriterien nach 7.4 der TA Lärm eine Verkehrslärmuntersuchung. Danach sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche für den Tag oder in der Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt im Sinne einer konservativen Abschätzung ohne die Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Topographie bei freier Schallausbreitung in ebenem Gelände.

Für den Prognosenufall wird am nächstgelegenen Immissionsort südlich der Autobahn Offweilerhof ein Beurteilungspegel von 57,8 dB(A) am Tag und von 51,4 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Am nächstgelegenen Immissionsort nördlich der Autobahn Wahlbacherhof wird ein Beurteilungspegel von 52,7 dB(A) am Tag und 46,3 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert für Misch- und Dorfgebiete der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht wird an allen Immissionsorten um mindestens 6,2 dB(A) am Tag und 2,6 dB(A) in der Nacht unterschritten.

Abschätzung der Verkehrslärmeinwirkung

Die Abschätzung der planbedingten Zusatzverkehre erfolgt auf Grundlage der Anhaltswerte für flächenspezifische Verkehrsaufkommen der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Verkehrsplanung. Demnach reichen die Verkehrsaufkommenswerte in extensiv genutzten Gebieten wie Industriegebieten mit relativ wenig Kundenverkehr von unter 100 Kfz/24h und ha Bruttofläche über ca. 500 Kfz/24 h und ha Bruttofläche in „klassischen“ Gewerbegebieten mit hoher Kleinteiligkeit und gutem Branchenmix bis hin zu über 1.000 Kfz/24h und ha Bruttofläche in Gebieten, in denen Handels- und Freizeitnutzungen mit entsprechenden Kunden- und Besucherverkehren einen entscheidenden Anteil der Gebiete ausmachen.

Für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird für das geplante Industriegebiet ein Verkehrsaufkommen von 100 Kfz/24h und Bruttofläche und für die Gewerbegebiete ein Verkehrsaufkommen von 500 Kfz/24h und Bruttofläche angesetzt. Bei rund 14,2 ha für die GI Fläche und rund 10,6 ha für die GE Flächen wird ein Verkehrsaufkommen von 6.720 Kfz/24 h berechnet. Der Lkw-Verkehr wird in Anlehnung an die Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen mit 50 % des Gesamtverkehrsaufkommens abgeschätzt.

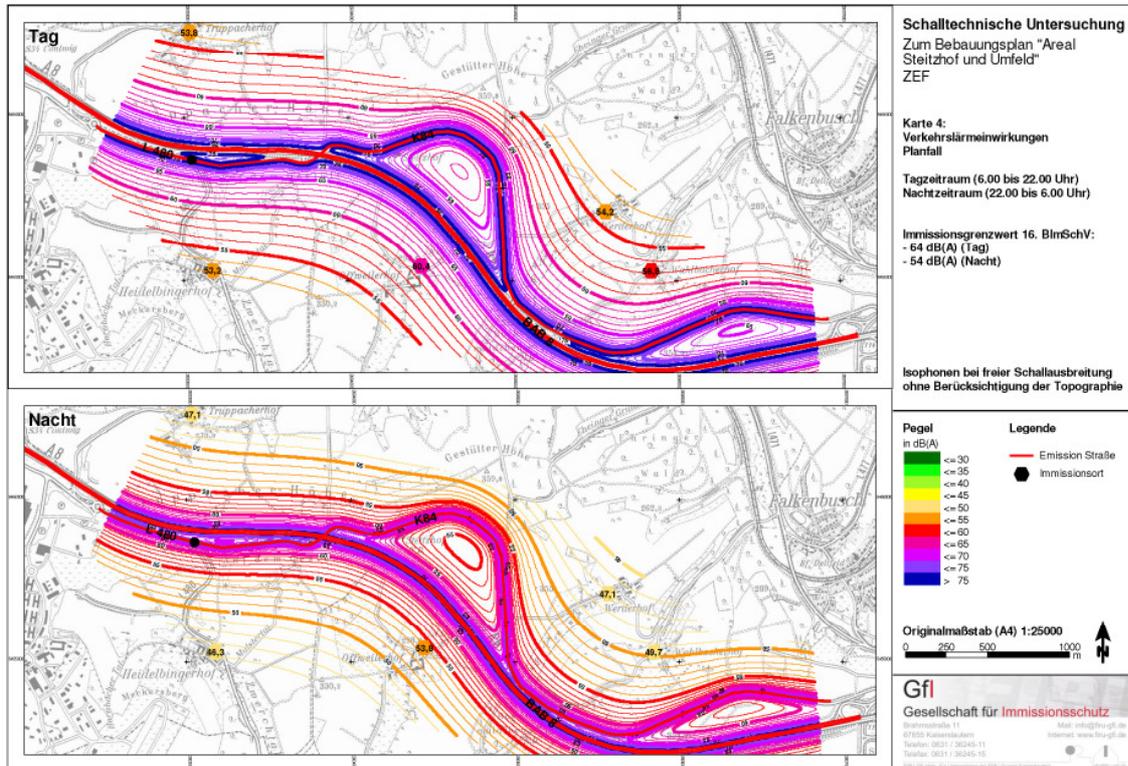
Zur Abschätzung der maximal zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets werden auf allen untersuchten Abschnitten der BAB 8, der L 480 und der K 84 die Zusatzverkehre zu 100% angesetzt.

Immissionsberechnung

Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt im Sinne einer konservativen Abschätzung ohne die Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Topographie in ebenem Gelände.

Für den Prognoseplanfall wird am nächstgelegenen Immissionsort südlich der Autobahn Offweilerhof ein Beurteilungspegel von 60,4 dB(A) am Tag und von 53,8 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Am nächstgelegenen Immissionsort nördlich der Autobahn Wahlbacherhof wird ein Beurteilungspegel von 56,8 dB(A) am Tag und 49,7 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert für Misch- und Dorfgebiete der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht wird an allen Immissionsorten unterschritten.

Abbildung 4: Verkehrslärmeinwirkung Planfall



Der Schallschutzgutachter führt dazu aus (Ziff. 3.3, S. 22 des Schallschutzgutachtens):

Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgte ohne Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der Topographie. Weiterhin wurden für die Abschätzung des planbedingten Zusatzverkehrs flächenspezifische Verkehrsaufkommenswerte herangezogen, welche im oberen Bereich der Bandbreite für Gewerbe und Industriegebiete liegen. Der auf dieser Grundlage ermittelte Zusatzverkehr wurde zu 100 % auf die Straßenabschnitte östlich und westlich des Plangebiets sowie der BAB 8 umgelegt. Die Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Planfall liegt damit deutlich auf der „sicheren Seite“.

Auf Grundlage dieser Ansätze wird der höchste Beurteilungspegel im Prognoseplanfall für den Immissionsort Offweilerhof mit 60,4 dB(A) am Tag und 53,8 dB(A) in der Nacht berechnet. Damit werden die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) sicher eingehalten.

Nach Punkt 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder in der Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Da im Prognoseplanfall die Immissionsgrenzwerte nicht erreicht werden, sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verringerung der Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht erforderlich.

7.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen im Sinne eines "größten anzunehmenden Planungsfalls"

7.3.1 Gewerbegebiete und Industriegebiet

7.3.1.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Gewerbegebiete und das Industriegebiet betreffend werden zum Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen insbesondere

- zur Grundflächenzahl und zur
- Gebäudehöhe

neben weiteren Festsetzungen getroffen. Damit wird den Mindestanforderungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen.

Für das Industriegebiet und die Gewerbegebiete wird zunächst im Sinne eines "größten anzunehmenden Planungsfall" für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO angesetzt. Damit ergibt sich für die Grundflächenzahl (GRZ) der Wert von 0,8. Dementsprechend wird einerseits eine wirtschaftliche Nutzung gewährleistet und andererseits eine übermäßige Versiegelung verhindert

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

Es wird von einer zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude bis max. 20 m ausgegangen. Damit können einerseits Baukörper für die vorgesehene Nutzung errichtet werden, ohne dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind und andererseits wird den Vorgaben der Flugsicherheit ausreichend Rechnung getragen.

7.3.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt auf Grundlage des Terrassierungskonzeptes und stellt im wesentlichen die durch die Terrassierungsplanung hergestellten möglichen Bauflächen dar. Die Festsetzung von Baugrenzen und der Verzicht von Baulinien ermöglicht eine vertretbare größere Freiheit der Bebauung.

7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) – Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang festgesetzt. Bezüglich der Straßenverkehrsflächen handelt es sich um die Festsetzung von Flächen für öffentliche Straßen und um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die westliche Planstraße ermöglicht die Erschließung des Gewerbegebietes GE III von Osten und des Gewerbegebietes GE II von Westen. Die östliche Planstraße die Erschließung des Gewerbegebietes II von Westen und des Gewerbegebietes I von Osten.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwischen dem Gewerbegebiet GE3 und der Fläche für die Landwirtschaft dient als Zufahrt zum Offweilerhof und ist als Privatstraße vorgesehen.

Parallel zum Autobahndamm ist zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Fußwegeverbindung zwischen den einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten sowie als Zufahrtsmöglichkeit zur parallel verlaufenden Versorgungsstrasse vorgesehen ist.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient der flexiblen und wirtschaftlichen Nutzung bei Ausrichtung an der GRZ.

7.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) – Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ohne Zweckbestimmung dient der Flächensicherung von ggf. erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet, z.B. für Elektrizität etc.

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

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

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen des Verlaufs der Versorgungsstrasse im nicht öffentlichen Bereich werden mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers belastet. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen zur Führung der Versorgungsstrasse und ermöglichen die Bewirtschaftung und Instandhaltung der Versorgungsstrasse.

Zur Gewährleistung der vorgenannten Erfordernisse soll eine Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden, in welcher auf der entsprechenden Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begründet wird. Um das zu ermöglichen und zu sichern, erfolgt hier diesbezüglich eine darauf gerichtete Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

7.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Festsetzung dient der zweck- und nutzungsgemäßen Herstellung der Baugebiete und ihrer Erschließung. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft berücksichtigt.

7.8 Grünflächen

Für die Gebiete zwischen dem Autobahndamm der Autobahn BAB 8 und den Flächen der Gewerbegebiete und des Industriegebietes sowie für die Gebiete im Umfeld des Steitzhofs werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichskonzeptes mit den darauf zu verwirklichenden Begrünungsmaßnahmen.

7.9 Fläche für die Landwirtschaft

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird zwischen der K 84, der BAB 8 und dem vorhandenen Wirtschaftsweg, entsprechend der bisherigen Nutzung, Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und erhalten.

7.10 Landespflegerische Maßnahmen

7.10.1 Flächen und Maßnahmen zu Erhalt oder Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.10.1.1 Erhalt von Gehölzen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

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.

7.10.1.2 Begrünung der Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen entsprechend der Vegetationsauswahl der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.

Begründung:

Der Erhalt von Gehölzen ist aus ökologischen und naturschutzfachlichen Gründen sinnvoll und geboten. Damit werden vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft unterlassen.

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.

Begründung:

Die Begrünung dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung sowie der Reduzierung der Aufheizung. Darüber hinaus erhöhen die Bäume tendenziell auch die Luftfeuchte und binden Staub.

7.10.1.3 Befestigung der Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

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, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung der Niederschlagswasserabflüsse im Gebiet und damit der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vorfluter und des Grundwassers. Die Ausnahmeklausel stellt aber klar, dass diese Festsetzung Schutzvorkehrungen insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht entgegenstehen darf.

7.10.1.4 Sonstige Begrünung innerhalb der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB in Verbindung mit Nr. 20)

Mindestens 20% der Grundstücksflächen, darunter insbesondere die Böschungflächen der Abgrabungen und Aufschüttungen sind unversiegelt zu lassen und dauerhaft zu begrünen.

Dabei sind 40 % der rückwärtigen Böschungflächen der Baugrundstücke und der Böschungen zwischen Grundstücken mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume sind in der Mindestqualität Heister 200-250 cm, Sträucher als verpflanzter Strauch 60-100 cm zu verwenden. Die nicht bepflanzen Böschungsabschnitte sind durch Einsaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen (Anspritzebegrünung) zu begrünen.

Die den gebietsinternen Erschließungsstraßen bzw. der K 84 zugewandten Böschungen sind analog der rückwärtigen Böschungsbereiche zu bepflanzen und zu unterhalten. Abweichend sind allerdings Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3x verpflanzte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in gleichmäßigen Abständen von 10 – 12 m entlang der Straßen anzuordnen. Die für die Begrünung der Stellplätze festgesetzten Baumpflanzungen sind nicht auf diese Anzahl anrechenbar.

Die Pflanzungen können im Bereich benötigter Leitungstrassen und Zufahrten unterbrochen werden.

Begründung:

Die allgemeine Durchgrünung von 20% der Fläche dient der Begrenzung der auszugleichenden Eingriffe und damit des erforderlichen Ausgleichs. Sie orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und nutzt die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei einer maximalen GRZ von 0,8.

Die Maßnahmen entlang der Böschungen dienen neben der gestalterischen Einbindung bzw. optischen Abschirmung auch der Entwicklung eines Netzes an Grünachsen innerhalb des

Gebietes sowie in die Umgebung. Insbesondere im Hinblick auf die Fauna werden Leitstrukturen (Fledermäuse) und Habitate (Insekten, Vögel) geschaffen, auch als Ausgleich für beanspruchte Strukturen (Säume, Brachen).

Aufgrund ihrer gesamthaften Flächengröße und netzartigen Anordnung in Verbindung mit der prognostizierten Habitat- und Vernetzungsfunktion für Flora und Fauna werden die Böschungsfelder bzw. Pflanzstreifen bei der Ausgleichbilanzierung berücksichtigt und fließen dort mit einem Faktor von 0,5 ein.

7.10.1.5 Begrünung und Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Minimierung und teilweisen Kompensation der Neuversiegelung durch Rückhaltung und Reduzierung des Oberflächenabflusses. Die Begrünung ist darüber hinaus geeignet, zumindest weniger störungsempfindlichen, verbreiteten Tier- und Pflanzenarten neue Lebensräume zu geben und somit durch den Bau entstehende Eingriffe zu kompensieren. Gegenüber der derzeitigen Habitat- und Biotopausstattung im Plangebiet (Acker/Ackerbrache) kommt es trotz weitgehend technischer Ausformung aber doch zu einer Aufwertung durch Schaffung neuer Lebensraumstrukturen. Der Tatsache, dass aber der technische Charakter des Beckens überwiegt und künftig die Funktionsfähigkeit im Vordergrund steht, wird durch Abschläge im Hinblick auf die Ausgleichbilanzierung Rechnung getragen (Faktor 0,25).

7.10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs 1 Nr. 20 BauGB, in Verbindung mit Nr.25a und b)

7.10.2.1 Entwicklung von Ausgleichsflächen entlang des Autobahndamms und im Umfeld von GE3

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.

Begründung:

Die Maßnahmen M1 und M3 dienen der Kompensation der Bodenverluste durch Neuversiegelung sowie der teilweisen Wiederherstellung bzw. Optimierung von Tierlebensräumen (v.a. für Insekten, Feldlerche, Fledermäuse).

Die Fläche M3 kann aufgrund der Tatsache, dass ein Unterhaltungs- und Fußweg quert und nur mit einem Faktor 0,75 in die Ausgleichsbilanzierung eingerechnet werden. Die größeren und unzerschnittenen Flächen M1 fließen dagegen mit einem Faktor 1 ein.

Ökologische Aufwertung und Entwicklung von Wald (W1, W2, M2)

Der Wald östlich des Steitzhofes ist im Zuge forstlicher Anpassungs- und Pflegearbeiten in einen Buchenwald gemäß der heutigen potenziellen, natürlichen Vegetation umzuformen (**W1**).

Dabei erfolgen die gezielte Beseitigung standortfremder Baumarten (Fichten, Douglasien) und ein sukzessives, allmähliches Zurückdrängen von Robinie und Kiefer durch Herausnehmen von einzelnen Baumexemplaren.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Kompensation der Neuversiegelung durch ökologisch aufwertende Maßnahmen mit dem Ziel der Entwicklung naturnaher, standortangepasster Waldbiotope als Lebensraum einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt. Mit der Beseitigung von standortfremden Nadelhölzern (Fichte, Douglasie) wird zugleich eine Verbesserung und Renaturierung des Standortes erzielt. Zudem wird sich infolge der weiteren Entwicklung mit zunehmendem Bestandsalter die Habitateignung auch für anspruchsvollere Tierarten (z.B. Höhlenbrüter) verbessern.

Aufgrund der Ausgangswertigkeit des Bestandes und der langen Entwicklungszeiträume wird die Maßnahme mit einem Aufwertungsfaktor von 0,5 angesetzt. Dies bedeutet, dass die Fläche in der Ausgleichsbilanzierung mit 50% berücksichtigt wird.

Die mit **W2** gekennzeichneten Flächen zwischen GI/GE2 und dem Steitzhofwaldes sind naturnah aufzuforsten. Entwicklungsziel ist Buchenwald in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation. Die künftige Nutzung/Pflege soll gemäß den Grundsätzen des naturnahen Waldbaus durchgeführt werden.

Der in diesem Bereich derzeit gelagerte Oberbodenwall ist vor Beginn der Pflanzmaßnahmen abzutransportieren.

Die mit **M2** gekennzeichneten Flächen zwischen GE3 und dem Steitzhofwäldchen sind werden der Sukzession mit dem Entwicklungsziel Buchenwald in Anlehnung an die heutige po-

tenzielle natürliche Vegetation überlassen. Zum Teilgebiet GE3 ist ein mindestens 5 m breiter Kräutersaum durch Mahd im Abstand von 5 Jahren dauerhaft offen zu halten.

Der innerhalb der Fläche vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten.

Auf den verdichteten, geschotterten und/oder ehemals befahrenen Teilflächen (Weg, Hofplatz) der Fläche M2 ist vor der Begrünung, die vorhandene Schotterschicht zu beseitigen, eine Bodenlockerung durchzuführen und Oberboden anzudecken. Im Anschluss an die Erdarbeiten wird der Bereich der Sukzession überlassen und im Zusammenhang mit den übrigen Teilflächen genutzt.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Kompensation der Neuversiegelung durch Aufwertung von Flächen. Sie schafft zudem eine Rand- und Pufferzone für den bestehenden Wald gegenüber der künftigen Baugebietsnutzung und tragen zu langfristigen Stabilisierung des Waldbestandes bei.

Pflanzung einer naturnahen Gehölzhecke (G1)

Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern (**G1**) in Anlehnung an beigefügte Pflanzliste. Es sind Bäume der Mindestqualität: Heister, Höhe 200-250 cm und der Sträucher der Mindestqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume soll 10 % der Fläche umfassen.

Der innerhalb der Fläche vorhandene Fichtenbestand ist zuvor zu beseitigen.

Begründung:

Die Maßnahme dient dem Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Boden und Biotope und der gestalterischen Einbindung des GE3.

7.10.2.2 Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse)

Die Räumung der krautigen Vegetationsschicht (**SE1**) - ohne Gehölze - im Bereich der Baugrundstücke und der Erschließungsstraßen sind auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zu legen, d.h. auf einen Zeitraum zwischen Mitte Juli bis Ende März.

Der Abriss oder die wesentliche Umgestaltung von Gebäuden am Steitzhof und die Rodung von Gehölzen (**SE2**) sind auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen zu legen, d.h. auf einen Zeitraum zwischen Anfang November bis Ende Februar.

Begründung:

Die Maßnahmen sind Voraussetzung für die Beanspruchung der betroffenen Lebensraumstrukturen nach Maßgabe der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Sie dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des §42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot).

Ausbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse (Fledermauseinbausteine, Fledermausfassadenkästen⁹) an neuen bzw. umgestalteten Gebäuden im Bereich des GE3 (**SE3**).

Pro neu errichtetem bzw. wesentlich umgestaltetem Gebäude sind jeweils 5 Quartierhilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Quartierhilfen dienen der Wiederherstellung und zur Verbesserung von Habitaten streng geschützter, spaltenbewohnender Fledermausarten. Sie dienen der Kompensation durch Abriss und Umgestaltung beanspruchter (potenzieller) Quartierplätze.

Zur Eindämmung von „Lichtsmog“ sollte das Maß der Beleuchtung im gesamten Gebiet auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden (**SE4a**). Dies gilt insbesondere für eine nächtliche Anstrahlung von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Werbezwecken.

Im gesamten Gebiet sind zudem Lampen (**SE4b**), die einen nach unten ausgerichteten, scharf abgegrenzten Lichtkegel erzeugen, zu verwenden, um Streulichteffekte zu vermeiden.

Begründung:

Fledermäuse reagieren äußerst empfindlich auf künstliche Lichtquellen. Die Maßnahme dient daher der Vermeidung und der Minderung von Auswirkungen auf die Fledermäuse infolge der Beleuchtung des Plangebietes, wie z.B. Aufgabe bisheriger Flugrouten und Jagdgebiete.

7.10.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Nach Abzug aller innerhalb des Geltungsbereichs möglichen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Defizit in Höhe von 13,7 ha, das durch externe Maßnahmen abzugelten ist. In Abstimmung und Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Südwestpfalz sind hierfür aktuell geeignete Flächen mit Eignung für Kompensationsmaßnahmen festgelegt worden. Eine abschließende Bewertung und detaillierte Maßnahmenkonzeption wurde mit der Fachbehörde erarbeitet und ist abschließend vor dem Satzungsbeschluss im Bebauungsplan konkret festgesetzt und in gesonderten vertraglichen Regelungen vereinbart worden.

Diese Flächen umfassen folgenden Flächenpool:

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:

Die Flächen liegen im Naturschutzgebiet Gödelsteiner Hang und werden derzeit ackerbauartig genutzt. Das Entwicklungspotenzial in Richtung Magerwiese/Kalk-Magerrasen ist als hoch einzustufen. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist zu erwarten, dass innerhalb weniger Jahre eine Aushagerung erfolgen kann und sich demzufolge in absehbarer Zeit bereits Magerkeitszeiger ansiedeln können. Da in der Umgebung bereits Magerkeitszeiger auftreten, ist durchaus mit der spontan ablaufenden Ansiedlung von blütenreichen Wiesen zu

⁹ Quartierhilfen z.B. von www.hasselfeldt-naturschutz.de/flederm.html „Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand“ FFAK-R oder „Fledermauseinbausteine“ FEVE

rechnen. In einer ersten Phase dürften sich hier Trespen-Glatthaferwiesen trockener Standorte ausbilden, dies sich nach weiterer Aushagerung mit Kennarten der Magerrasen anreichern werden. Langfristig ist davon auszugehen, dass der Anteil an Magerrasenarten stetig ansteigt und sich nach einem derzeit nicht vorhersagbaren Zeitraum Kalkmagerrasen entwickeln werden.

Die benannten Flurstücke umfassen eine Gesamtfläche von rund 2,5 ha. Aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials und der günstigen Entwicklungsaussichten kann die Fläche gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit einem Faktor von 1:2 angerechnet werden, sodass eine Kompensationswirkung von umgerechnet 5 ha gegeben ist.

Flurstücke Nr. 788 und 790/5 „Am Steinberg“ bzw. 911, 912, 917-921 „Am Steinberg unten am Weg“, Gemarkung Petersberg:

Die Flächen werden sich derzeit als Mähwiesen genutzt und grenzen an vorhandene Waldflächen. Die genannten Flurstücke umfassen eine Gesamtfläche von gerundet 8,06 ha (Flurstücke 788 + 790/5: 5,39 ha; Flurstücke 911, 912, 917-921: 2,68 ha).

Der Großteil der Flächen wird der Sukzession überlassen. Dadurch werden in den kommenden Jahren eine Folge unterschiedlicher Entwicklungsstadien (Brache, Halboffenlandschaft, Wald) entstehen, die wiederum einer an die jeweiligen Stadien angepassten Fauna geeignete Lebensräume bietet.

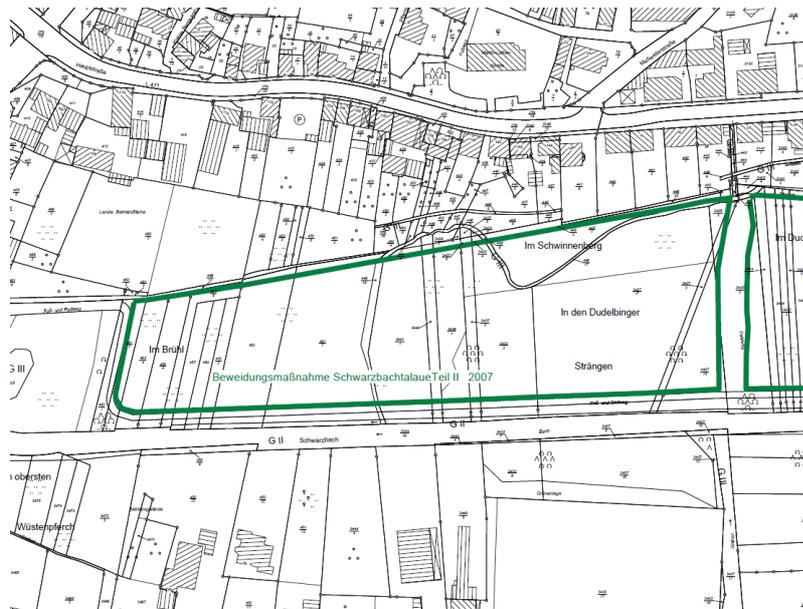
Entlang der an Offenland angrenzenden Außenränder der jeweiligen Flurstückskomplexe wird ein ca. 5 m breiter Saumstreifen dauerhaft offen gehalten. Dahinter folgt auf einer Breite von rund 15 m eine Waldrandpflanzung aus heimischen Sträuchern gemäß Artenliste B (1 Strauch/m²).

Im Zentrum der Flächenkomplexe erfolgt eine Initialbepflanzung mit 200 Bäumen (Vogelkirsche, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Rotbuche) pro Flächenkomplex. Die nicht bepflanzten Flächen werden der Sukzession überlassen.

Ökokonto der Gemeinde Contwig:

Rund 1,0 ha werden aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Contwig abgebucht. Es handelt sich dabei um gemeindeeigene Flächen in der Schwarzbachau in der Ortslage Contwig, die seit Sommer 2007 zur Offenhaltung der Talau mit Rindern (schottische Hochlandrinder) extensiv beweidet werden.

Abbildung 5: Übersichtlageplan der Ökokontoflächen der OG Contwig



Die Beweidungsmaßnahme umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,91 ha. Die nicht benötigten Teilflächen (0,91 ha) bleiben weiterhin im Ökokonto der Ortsgemeinde eingebucht.

Die Verfügbarkeit der zuvor genannten Ausgleichsflächen ist über Pachtverträge, Dienstbarkeiten, Flächentausch oder Ankauf durch den Verfahrensträger sichergestellt.

Grundsätzlich wurde versucht, keine Flächen für den externen Ausgleich heranzuziehen, die sich momentan in landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Dementsprechend wurden im Fall des Naturschutzgebietes "Gödelsteiner Hang" dem Eigentümer bereits adäquate Ersatzflächen zur Verfügung gestellt, sodass durch die Flächenaufgabe keine Betriebsgefährdung verursacht wird. Hinzu kommt, dass auf den Flächen auch künftig eine Nutzung (Wiesenmahd), allerdings ausgerichtet an den landespflegerischen Zielen, möglich ist. Im Fall der Flächen in der Gemarkung Petersberg ist zu berücksichtigen, dass diese unabhängig des vorliegenden Bebauungsplans, dem Vorhabensträger zum Kauf angeboten wurden. Insofern ist davon auszugehen, dass die betreffenden Grundstücke für den Fortbestand und die weitere Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht mehr benötigt werden. Die Flächen liegen nicht in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft gemäß Regionalem Raumordnungsplan Westpfalz (2004), sodass aus Sicht der Raumordnung auch andere Nutzungen bzw. Entwicklungsziele möglich sind.

In Bezug auf die Ausgleichsflächen in der Schwarzbachau handelt es sich hier um Brachflächen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliegen und rein zum Zwecke der Landespflege und des Naturschutzes seit Sommer 2007 mit einer gemeindeeigenen Rinderherde wie-

der beweidet werden (Ökokontoflächen der Ortsgemeinde Contwig, Offenhaltung der Tal-
laue).

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften (§88 Abs.1 LBauO)

8.1 Einfriedungen

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

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1 m sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorgelagerte, strauchreiche Gehölzpflanzungen einzugrünen.

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m sind darüber hinaus in vertikalen Abständen von jeweils maximal 2 m Höhe durch Absätze, Rücksprünge, Bermen o.ä. horizontal baulich zu gliedern.

Von der Begrünungs- und Gestaltungspflicht ausgenommen sind nur solche Mauern, die dem betreffenden Grundstück selbst zugewandt sind und durch davor stehende Gebäude von öffentlichen Flächen und Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Dies gilt insbesondere für rückwärtige Lieferzufahrten etc.

Begründung:

Die Festsetzung trägt der Tatsache Rechnung, dass Stützmauern mit zunehmender Höhe immer stärker gestalterisch dominieren. Da im Plangebiet mit Terrassierungen und Abtreppungen in Dimensionen mehrerer Meter zu rechnen ist, werden Regelungen getroffen, dass die dort notwendigen baulichen Maßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden.

8.2 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich. Allerdings sind Werbeanlagen 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 die unter Punkt 2.2 festgesetzte Höhe von 20 m der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Die Regelungen zur Höhenbestimmung gemäß Punkt 2.2 der Textlichen Festsetzungen gelten hier gleichermaßen.

Zudem ist zur Vermeidung von unangemessen ablenkender Werbung, zur Errichtung von Werbeanlagen, die von der K 84 aus sichtbar sind, die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen.

9 Maßnahmen ohne Festsetzungscharakter, Hinweise und Kennzeichnungen

Die Begrünungsmaßnahmen ohne Festsetzungscharakter dienen – ohne Anrechnung auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz – der ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Die Hinweise und Kennzeichnungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Daneben werden Anregungen aus der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans umgesetzt.

9.1 Begrünungsmaßnahmen ohne Festsetzungscharakter

9.1.1 Wiederherstellung von Vegetationsbeständen

Die für Aufschüttungen, zur Herstellung von Entwässerungsmulden oder im Bereich von Versorgungsleitungstrassen beanspruchten Vegetationsbestände sollen nach Abschluss der jeweiligen Bautätigkeiten wieder hergestellt werden. Die betreffenden Flächen sind im Plan 3 „Maßnahmen im Geltungsbereich“ zum Fachbeitrag Naturschutz markiert.

Es handelt sich hierbei um folgende Bereiche:

- Teilfläche des Autobahndamms: Anpflanzung von heimischen Gehölzen in Anlehnung an die Bestände im direkten Anschluss (**G2**).
- Ver- und Entsorgungstrasse im Westen des Geltungsbereichs, nördlich der K84: nach Verfüllen der Leitungsgräben, und Andecken von Oberboden, Begrünung z.B. durch Einsaat von Landschaftsrasen (**M5**).
- Straßenrandflächen im Bereich der geplanten Linksabbiegespuren: Begrünung der Randstreifen und Mulden durch Einsaat von kräuterreichem Landschaftsrasen (**M6**).

Begründung:

Die Maßnahmen dienen der allgemeinen ökologischen Aufwertung des Gebietes.

9.1.2 Dachbegrünung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Es wird empfohlen Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad auf mindestens 30% der Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung kann extensiv (in Anlehnung an natürliche Trockenstandorte, ohne besondere Pflege und Bewässerung) mit einer Vegetationsschicht von mindestens etwa 8 cm erfolgen, wahlweise auch intensiv mit höheren Substratdicken und ggf. auch anspruchsvollerer Bepflanzung und Gestaltung.

Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit dort technische Ein- und Aufbauten, insbesondere auch solche zur notwendigen Belichtung und Belüftung, ihr entgegenstehen.

Begründung:

Die Dachbegrünung reduziert die Aufheizung, hält Regenwasser dezentral zurück und bietet, zumindest für einige robuste und mobile Spezialisten, auch Lebensräume. Sie mindert also die Eingriffe in mehrfacher Hinsicht

9.1.3 Fassadenbegrünung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Es wird empfohlen Stütz- und Begrenzungsmauern sowie großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 50 qm mit geeigneten Rankgehölzen, und ggf. je nach Art mit Hilfe zusätzlicher Rankhilfen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Begrünung ist so anzulegen, dass sie nach Pflanzdichte und arttypischer Wuchshöhe, bzw. nach Anordnung der Rankhilfen, eine mindestens etwa 20%ige Überdeckung des betreffenden Wand- bzw. Mauerabschnittes erwarten lässt.

Vegetationsauswahl siehe beigefügte Pflanzliste.

Begründung:

Die Fassadenbegrünung bringt vor allem hinsichtlich Klima (Aufheizung, Luftfeuchte) und gestalterischer Einbindung eine Eingriffsminderung. Wirksam ist sie in erster Linie bei großflächigen Fassaden und Mauern.

9.2 Meldepflicht für Bodendenkmäler

Aufgrund der Lage der bereits zuvor beschriebenen Grabhügel im Plangebiet und vorhandener Grabhügel nördlich des Plangebietes sind ggfs. weitere Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Hinweise geben die hierzu einschlägigen Regelungen und Erfordernisse des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes wieder. Sie wurden aufgrund der Anregungen des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege im Aufstellungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.3 Kabelleitungen und Freileitungen

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine 20-KV-Kabelleitung der Pfalzwerke AG sowie eine 0,4-kV-Freileitung, Hausanschlussleitung mit Straßenbeleuchtungsanlagen der Pfalzwerke AG

9.4 Sichtdreiecke Annäherungssicht K 84

An den Einmündungen aus den Gewerbegebieten in die Kreisstraße K 84 sind die Sichtverhältnisse für die Annäherungssicht in Form von Sichtdreiecken gemäß Planzeichnung dargestellt.

9.5 Bauschutzbereich

Da sich das Bauvorhaben im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Verkehrslandesplatzes Zweibrücken befindet, bedürfen Bebauungspläne und Baumschienen, die von den Bestim-

mungen des Luftverkehrsgesetzes betroffen sind, der luftrechtlichen Zustimmung der Luftfahrtbehörde des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM); Referat Luftverkehr; Gebäude 890; 55483 Hahn-Flughafen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Bauverbotszonen entlang der BAB 8 beziehungsweise der K 84 werden gemäß § 22 Abs. 1 FStrG beziehungsweise § 9 Abs. 1 LStrG im Bebauungsplan festgesetzt.

11 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes sind bisher die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht vorhanden. Dementsprechend müssen die Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie weitere technische Infrastruktur erstellt werden. Die erforderlichen technischen Planungen sind mit den zuständigen Versorgern und Leitungsträgern abgestimmt und werden gemeinsam mit einer zukünftigen Bau-Entwurfsplanung konkretisiert.

Grundsätzlich sind für den Aufbau der Versorgungsinfrastruktur zum Gebiet und im Gebiet selbst die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zuständig:

Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen für den Bereich Wasser und Abwasser des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken:	Wasser / Abwasser
Pfalzwerke AG:	Strom
Stadtwerke Zweibrücken:	Gas
Telekom AG:	Telekommunikation

Es ist vorgesehen, die Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie die Telekommunikationsleitungen über eine Versorgungstrasse von Süden beziehungsweise von Westen kommen sicherzustellen. Hierzu ist es notwendig, die südliche Versorgungstrasse unter dem Autobahndamm in das Gebiet zu führen. Innerhalb des Plangebietes richtet sich der Verlauf der Versorgungstrasse im wesentlichen am Straßenverlauf beziehungsweise am vorgesehenen Fußweg parallel zum Autobahndamm aus.

11.1 Abwasser und Niederschlagswasser

Zur Zeit befinden sich im Plangebiet offene Gräben sowie ein Durchlass in der Dimension DN 1500, die zur Entwässerung des anfallenden Regenwassers aus dem natürlichen Einzugsgebiet sowie zur Entwässerung des Autobahndammes dienen. Südwestlich des Autobahndammes der A8 mündet der Durchlass in einen Vorflutergraben, der das Wasser in Richtung Süden zum dort vorhandenen Vorfluter Kirschbach ableitet.

Der zum geplanten Erschließungsgebiet Steitzhof nächstgelegene Ortsbereich ist das Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ), das sich westlich in einer Entfernung von ca. 2,0 km befindet. In diesem Erschließungsgebiet ist eine Trennkanalisation vorhanden. Vom

Grundsatz her bietet sich das dort vorhandene Schmutzwasserkanalsystem für eine Ableitung des Schmutzwassers an.

Im Erschließungsgebiet Flugplatz Zweibrücken selbst reicht die vorhandene Kanalisation in der Dimension DN 300 aus, das ankommende Schmutzwasser aus dem Erschließungsgebiet Steitzhof abzuleiten.

Aufgrund der für eine gezielte Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse im Projektgebiet muss das anfallende Regenwasser abgeleitet werden. Für das geplante Erschließungsgebiet bietet sich die Herstellung eines Trennsystems an. Dabei kann das Regenwasser über den vorhandenen Durchlass DN 1500 dem Vorflutergraben südlich der Autobahn zugeleitet werden. Aufgrund der großen Flächenbefestigungen im Industrie- und Gewerbegebiet erhöht sich die Abflussmenge gegenüber dem derzeitigen Bestand mit sehr geringem Befestigungsgrad um ein wesentliches Maß. In diesem Zusammenhang lässt sich vorab pauschal feststellen, dass das Abflussvermögen des bestehenden Entwässerungssystems nicht ausreicht, das Regenwasser aus dem Erschließungsgebiet abzuführen. Dementsprechend ist für eine gedrosselte Ableitung sowie eine entsprechende Rückhaltung der Regewassermengen durch eine Regenrückhaltebecken Sorge zu tragen.

Das anfallende Schmutzwasser wird gebietsintern über Freispiegelkanäle abgeleitet und gebietsextern unter dem Autobahndurchlass bis zum Tiefpunkt der Trasse geführt, der sich in einer Entfernung von ca. 150,0 m südwestlich des Erschließungsgebiets befindet. Aufgrund der topographischen Höhenverhältnisse des Geländes ist es notwendig, das anfallende Abwasser mittels Pumpe über eine Druckleitung bis zum DOZ zu pumpen.

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Aufgrund der vorhandenen, direkten Anbindung des Plangebietes über die K 84 und damit auch der Anbindung an die L 480, die eine Anbindung an die BAB 8 über die Autobahnanschlussstelle Contwig und damit den überregionalen Anschluss in Richtung Pirmasens und Zweibrücken ermöglicht, ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Belastung des örtlichen Verkehrssystems zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass die Funktionsfähigkeit des örtlichen und überörtlichen Straßennetzes nicht beeinträchtigt wird.

12.2 Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasser

Aus den Untersuchungen zur Rahmenentwässerung¹⁰ geht hervor, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung in den Industrie- und Gewerbegebieten zu einer erhöhten Abflussmenge gegenüber dem derzeitigen Stand, mit sehr geringem Befestigungsgrad führt. Da das Abflussvermögen des bestehenden Entwässerungssystems nicht ausreicht, ist es notwendig, eine gedrosselte Ableitung mit einer entsprechenden Rückhaltung der Regenwassermenge vorzusehen.

Zudem ist zu erwarten, dass der hohe Versiegelungsgrad der Industrie- und Gewerbegebiete zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens führt.

13 Umweltprüfung

Die komplette Umweltprüfung mit Darlegung ihres Untersuchungsumfanges und ihres Detaillierungsgrades wurde im Dokument „Bebauungsplan "Areal Steitzhof und Umfeld“, Begründung Teil B: Umweltbericht" dokumentiert.

Die Umweltprüfung kommt bezüglich des auf der Grundlage der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan definierten Planfalles – auch im Vergleich zur bestehenden Ist-Situation und zur Situation bei Nicht-Durchführung der Planung – zu folgenden Ergebnissen für die einzelnen untersuchten Umweltschutzgüter:

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, lässt die dargestellte **Lärmkontingentierung** der zulässigen Vorhaben in den Teilflächen der Gewerbe- und Industriegebiete im Nachtzeitraum die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes in der geplanten Form zu. Hinsichtlich des Verkehrslärms hat sich gezeigt, dass eine Kontingentierung nicht notwendig ist. Eine Belastung der standortnahen Wohnbevölkerung durch Gewerbelärm kann durch entsprechend Lärmkontingentierungen und entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen an bzw. in Gebäuden vermieden werden.

Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** werden durch die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung verringert. Der Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Plangebietes durch die Entwicklung der Bö-

¹⁰ Schweitzer GmbH – Beratende Ingenieure, Projektentwicklung "Steitzhof" in Contwig, Rahmenentwässerungsplanung – Konzeption – Erläuterungsbericht, Juli 2009

schungsflächen und die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und durch weitere Einzelmaßnahmen auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden. Dennoch ist ein externer Ausgleich notwendig

Die Versiegelung des **Bodens** kann nicht vermieden bzw. verringert werden. Allerdings war hier auch vor der Durchführung des Vorhabens keine besonders hohe Bodenqualität vorhanden. Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf Grünflächen reagieren. Die damit einhergehende Beeinflussung des Schutzgutes **Wasser** kann durch die beschriebene Reduzierung der Oberflächenversiegelung und die Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagiert werden.

Aus der **klimatisch/lufthygienischer Sicht** ergeben sich keine unmittelbaren Konsequenzen durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Gewerbelärmbelastungen der angrenzenden Siedlungen, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen stellen sich überwiegend als Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen dar. Unter anderem sind dies:

- Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen,

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

14 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan werden im Einzelnen folgende ca. – Flächengrößen ermittelt:

Industriegebiet	14,1 ha
Gewerbegebiet	10,5 ha
Öffentliches Grün	4,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	2,0 ha
Versorgungsfläche	0,9 ha
Verkehrsflächen	9,9 ha
Geltungsbereich	42,0 ha
