

Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken

Bebauungsplan

2. Teiländerung Bebauungsplan

"Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich"

sowie

Teiländerung Bebauungsplan „Umfeld – DOZ“

Teilbereich Nord

Begründung

Satzungsfassung

Stand: 29.08.2012

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

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob • Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier
Beratender Gesellschafter: Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, Universität Kaiserslautern
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 • USt-IdNr.: DE 148634492

FIRU-mbH • Bahnhofstraße 22 • 67655 Kaiserslautern • Telefon 06 31 / 3 62 45-0
Fax 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de • Internet: www.FIRU-mbh.de

Bauleitplanung

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

Dipl.-Ing. Dietmar Schaadt

Dipl.-Ing. Michael Braun

Dipl.-Ing. Sonja Mazak

Beteiligter Fachgutachter:

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

Dipl. Ing. (FH) Anette Weigel

Dipl.-Ing. J. Stoffel

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen	4
II.	Begründung	5
1	Vorbemerkung	5
2	Plangebiet	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	6
2.2	Flächenbilanz	7
2.3	Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs der Teiländerung	8
2.4	Nutzungen im Plangebiet.....	8
3	Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze	8
3.1	Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	8
3.2	Ziel und Zweck der Planung	8
3.3	Planungsgrundsätze	9
3.4	Planungsalternativen	9
4	Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien zur Klärung der Zulässigkeit der Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ im Vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.	9
4.1	Dokumentation der Durchführung und des Ergebnisses der Vorprüfung.....	9
4.2	Fazit	15
5	Verfahren	16
5.1	Beschluss zur Teiländerung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	16
5.2	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	16
5.3	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	16
5.4	Erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB)	16
6	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	17
6.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	17
6.2	Fachplanungen.....	17
6.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	17
7	Erschließungsplanung	19
8	Planinhalte	20

8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
9	Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen.....	24
9.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)	24
9.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	24
9.3	Pflanzfestsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen und der Flächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (Flächen p1-p2).....	25
9.4	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 a und b BauGB)	26
9.5	Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	26
9.6	Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)...	28
9.7	Zusammenfassende Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen	28
10	Nachrichtliche Übernahmen	29
11	Belange der Erschließung.....	29
11.1	Verkehrerschließung.....	29
11.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Entwässerung	29
11.3	Energieversorgung / Telekommunikation.....	30
12	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	30
12.1	Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte	30
III.	Anlagen zum Bebauungsplan.....	31

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung - (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).

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).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl. S. 280).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20.10.2010 (GVBl. S.319).

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 28.09.2010 (GVBl. S. 301).

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert am 27.10.2009 (GVBl. S.358).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47.).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl. S. 280). Diese Änderung gilt ab dem 01.01.2012, siehe Artikel 48 des Änderungsgesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

II. Begründung

1 Vorbemerkung

Auf Grund von Ansiedlungsinteressen verschiedener Gewerbebetriebe wurde die Durchführung der 2. Teiländerung Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ / Freizeit- und Erlebnisbereich sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" beschlossen. Die in diesem Bereich in Kraft befindlichen Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ sollten aufgrund der vorliegenden Interessensbekundungen der Firmen den Erfordernissen hinsichtlich der Erschließung und der naturschutzfachlichen Festsetzungen angepasst werden. Zudem wurden Korrekturen der Art der baulichen Nutzung vorgenommen, die sich aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ergeben.

Im südlichen Teilbereich des bisherigen Geltungsbereiches haben sich Änderungen in den Bedürfnissen der ansiedlungswilligen Betriebe ergeben. Im nördlichen Teilbereich dagegen wurde bereits der Bauantrag für einen Gewerbebetrieb gestellt.

Vor diesem Hintergrund hat sich der ZEF zur **Teilung des Bebauungsplanes** 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" entschlossen. Die Zulässigkeit der Teilung zum jetzigen Verfahrensstand ergibt sich aus nachfolgenden Ausführungen:

Eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – entweder in der Form der erneuten Auslegung oder in der Form der individuellen Beteiligung Betroffener – ist nicht erforderlich, wenn die Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs keinen materiellen Regelungsgehalt haben. Die Grundzüge der Planung werden gem. Urteil des BGH nicht berührt, wenn die Gemeinde nur einen räumlich abgegrenzten Teil eines ausgelegten Bebauungsplanentwurfs ohne erneute Auslegung als Bebauungsplan verabschiedet und für den abgetrennten Planbereich das Aufstellungsverfahren gesondert fortführt. Die für den abgetrennten Planbereich vorgesehenen bzw. vorzunehmenden Korrekturen sollen sich jedoch auf den Grundgedanken der dem ausgelegten Entwurf zugrundeliegenden Planung nicht mehr auswirken.

Weiter wird in der Kommentierung unter Heranziehung eines VGH-Urteils ausgeführt: "Die Aufteilung eines bis zur Satzungsreife in einem einheitlichen Verfahren behandelten Entwurfs in zwei Bebauungspläne ist ohne nochmalige Auslegung getrennter Entwürfe zulässig, wenn dadurch keine unbewältigt bleibenden Konfliktfelder geschaffen und keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden, die die Grundzüge der Planung berühren (Bad.-Württ. VGH, Beschl. vom 20.9.1996 – 8 S 2466.95 – URP 1997, 199)."

Im konkreten Fall des Bebauungsplanes 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" werden durch die Aufteilung des Bebauungsplanes keine unbewältigt bleibenden Konfliktfelder geschaffen. Im **Teilbereich Nord, der zunächst zur Satzung beschlossen** werden soll, ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen. Dieser Teilbereich ist auch weiterhin inhaltlich und funktional eng mit der 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" sowie dem umgebenden Bebauungsplan "DOZ-Umfeld" zu sehen und als Teilbaustein der dort niedergelegten Gesamtkonzeption zu sehen. Für den Teilbereich Süd soll das Bebauungsplanverfahren gesondert fortgeführt werden.

Der Geltungsbereich 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord ist aus sich heraus voll funktionsfähig. Dies gilt für die festgesetzten Nutzungen ebenso wie für die Erschließung, die gesichert ist.

Die Begründung ist auf das planerische Gesamtkonzept des Bebauungsplanes 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" ausgelegt und bleibt im Wesentlichen unverändert. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung, den gesamten Bebauungsplan in absehbarer Zeit zur Satzung zu beschließen, vom Sinnzusammenhang vertretbar und angemessen.

Einzelne Ergänzungen, die nur für den Teilbereich Nord gelten, wurden durch Kursivsetzung und graue Hinterlegung des Textes hervorgehoben. Texte, die für den Teilbereich Nord nicht gelten wurden durch Durchstreichung gekennzeichnet.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das zur Änderung anstehende Teilgebiet der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ liegt innerhalb der Gemarkung Rimschweiler in der Stadt Zweibrücken, im Gebiet des Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken, südlich der Autobahn A8, und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.

Durch seine Lage und seinen direkten Autobahnanschluss an die BAB 8 über die Anschlussstelle Contwig, ist das Gelände verkehrsinfrastrukturell als sehr gut erschlossen zu bezeichnen. Mit der Steinhäuserstraße, parallel zur BAB 8 zwischen dem in Rede stehenden Areal und Autobahn, liegt eine weitere Erschließungsstraße vor.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich „The Style Outlets“. Östlich des Geltungsbereichs sind weitere Sondergebietesflächen sowie Grünflächen zu finden.

Der Geltungsbereich zur Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ umfasst einen Teil des westlichen Bereichs des bestehenden Bebauungsplanes „Umfeld DOZ“ und einen Teil des östlichen Bereichs des Bebauungsplanes „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“.

*Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" -Teilbereich Nord** bildet den nördlichen Teil des oben beschriebenen gesamten Bebauungsplanes und weist eine Flächengröße von ca. 1 ha auf.*

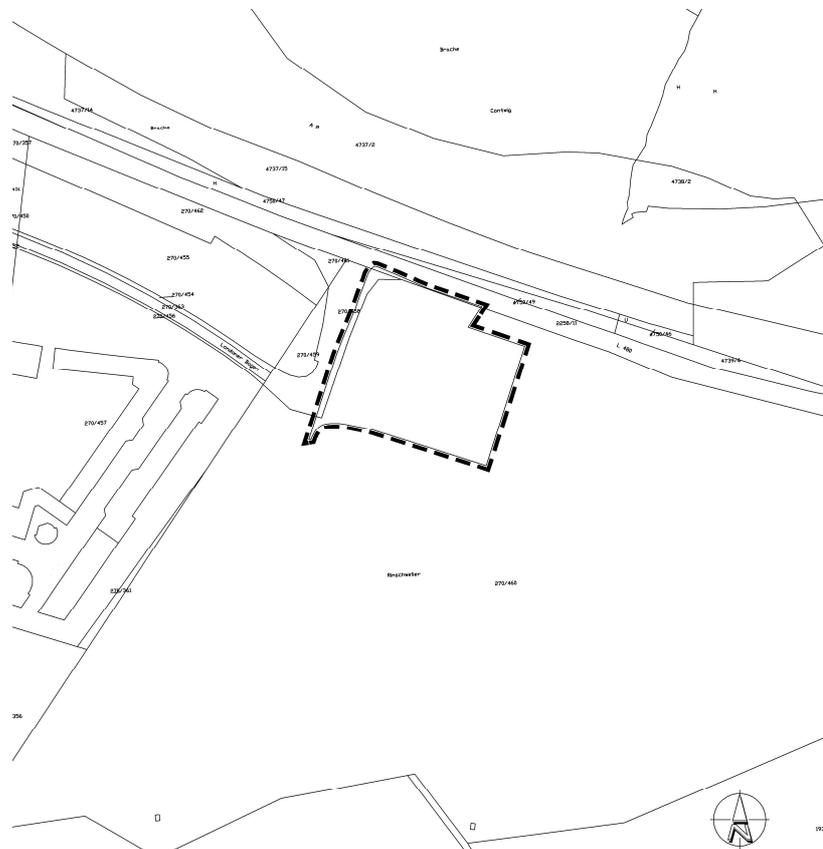
2.1.1 Geltungsbereich

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flurstücknummer	Germarkung		
270/458	Rimschweiler	T	
270/460	Rimschweiler	T	Nach aktueller Vermessung wird das Grundstück 270/517 abgetrennt
2258/11	Rimschweiler	T	

*T = teilweise im Geltungsbereich

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



2.2 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca. 0,85 ha
davon überbaubare Baufläche	ca. 0,68 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,11 ha
Geltungsbereich	ca. 0,96 ha

2.3 Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs der Teiländerung

Westlich des Plangebietes befindet sich das „The Sytle Outlets“. Im Süden, Norden und Osten findet zum aktuellen Zeitpunkt keine bauliche Nutzung statt.

2.4 Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Nutzung statt. Die Flächen des Plangebietes sind weitgehend ungenutzt und unbebaut. Bestandsgebäude sind derzeit nicht vorhanden.

3 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze

3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für die zur Änderung anstehenden bislang unbebauten Teile der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ besteht Ansiedlungsinteresse verschiedener Gewerbebetriebe.

Die in diesem Bereich in Kraft befindlichen Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ sollen aufgrund dieser vorliegenden Interessensbekundungen von Firmen den Erfordernissen hinsichtlich der Erschließung und der naturschutzfachlichen Festsetzungen angepasst werden.

Zudem werden Korrekturen der Art der baulichen Nutzung vorgenommen, die sich aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ergeben.

Da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Kapitel 4 der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien zu erkennen ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären und die Grundfläche des Bebauungsplans weniger als 70.000 m² i. S. des § 19 (2) Baunutzungsverordnung – BauNVO – beträgt, kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Auch nach Teilung des Planes ist die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB möglich, da sich zum einen keine inhaltlichen Änderungen ergeben und somit die durchgeführte Vorprüfung weiterhin Bestand hat. Zum anderen wird die für die Beurteilung maßgebliche Grundfläche deutlich geringer.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der in Rede stehenden Änderung der in Kraft befindlichen Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ soll aufgrund der vorliegenden Interessensbekundungen von Firmen den Erfordernissen sowohl hinsichtlich der Erschließung als auch der naturschutzfachlichen Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Beide Teilbereich der Bebauungspläne sollen in den Änderungsbereichen nunmehr funktional zusammenhängend überplant werden, um dem Ansiedlungsinteresse verschiedener Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Ziel ist die Verwirklichung eines Sondergebietes mit den Nutzungskomponenten Ausstellungsgelände, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Flächen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu schaffen.

3.3 Planungsgrundsätze

Der Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ werden folgende Planungsgrundsätze zugrunde gelegt:

- Entwicklung als Sondergebiet mittels Bebauungsplan gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Zweibrücken,
- Anpassung der inneren Erschließung durch eine neue Erschließungsstraße in einem auf das notwendige Maß begrenzten Umfang sowie
- Anpassung von Grünflächen und Neuausbildung von Grünflächen zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltqualität, vorhandener Grünstrukturen sowie dem Erhalt des Landschaftsbildes.

Mit der Nutzung der in Rede stehenden Flächen sollen notwendige strukturpolitische Impulse für den Wirtschaftsstandort im Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken ausgelöst werden. Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen für arbeitsplatzschaffende Nutzungen planerisch zu sichern. Hiermit sollen neue Perspektiven für die regionale und städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden (Verbesserung des Flächenangebots).

Die Wiedernutzung ehemaliger Brachflächen ist darüber hinaus ein aktiver Beitrag zum Ressourcen- und Umweltschutz gegenüber einer weiteren baulichen Inanspruchnahme von bislang unberührten Freiflächen (schonender Umgang mit Grund und Boden).

3.4 Planungsalternativen

Da es sich um eine Änderung bestehender Bebauungspläne handelt, ergeben sich keine Standortalternativen. Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen aufgrund des Ansiedlungsinteresses verschiedener Gewerbebetriebe ebenfalls nicht.

Es kommen daher nur die vorgesehenen Festsetzungen in Betracht.

4 Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien zur Klärung der Zulässigkeit der Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ im Vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde vor Teilung der Bebauungsplanänderung durchgeführt. Die maßgebliche Grundfläche für den Teilbereich Nord, umfasst ca. 6.800 m². Damit wäre die Vorprüfung entbehrlich, da die Grundfläche weit unterhalb der in § 13 a BauGB vorgegebenen Schwellenwerte (20.000 m²) liegt. Mit Blick auf die Gesamtplanung und der engen funktionalen Zusammengehörigkeit werden die nachfolgenden Ausführungen auch für den Teilbereich Nord beibehalten. Damit wird gewährleistet, dass auch bei getrennter Verfahrensführung, die engen räumlichen und sachlichen Zusammenhänge berücksichtigt bleiben.

4.1 Dokumentation der Durchführung und des Ergebnisses der Vorprüfung

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flughafen Zweibrücken hat in seiner Sitzung am 29.08.2011 die Einleitung des Änderungsverfahrens zu den Bebauungsplänen „Designer

Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ beschlossen. Mit der Änderung der Bebauungspläne soll der noch unbebaute Teil des Sondergebietes östlich des „The Style Outlets“ aufgrund der vorliegenden Interessensbekundungen von Firmen den Erfordernissen sowohl hinsichtlich der Erschließung als auch der naturschutzfachlichen Festsetzungen teilweise geändert werden.

Bei der Änderung der vorbenannten Bebauungspläne handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Größe der Grundfläche wird nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes die Größe der zulässigen Grundfläche von 70.000 m² nicht überschreiten.

Da die zulässige Grundfläche zwischen den in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB benannten Schwellenwerten von 20.000 m² und 70.000 m² liegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Der Bebauungsplan darf nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund einer solchen überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt in Verbindung mit dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

DNr.	Prüfkriterium (gem. Anlage 2 zum BauGB)	Prüfergebnis	Wesentliche Auswirkungen	
			Ja	Nein
1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan setzt mit den geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. - Sollte ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung beabsichtigt werden, die die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, ist die Frage nach der Durchführung einer UVP für das konkrete Vorhaben zu klären. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt. - Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. - Es werden keine anderen Pläne und Programme durch den Bebauungsplan beeinflusst. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Förderung der Innenentwicklung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung. - Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine umwelt- und gesundheitsbezogenen nachteiligen Auswirkungen. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.	<ul style="list-style-type: none"> - Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan der Sicherung der charakteristischen Nutzungsstruktur des Gebietes dient und keine wesentlichen Nutzungsänderungen zulässt, die sich negativ auf Umwelt und Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auswirken könnten. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<ul style="list-style-type: none"> - Im Hinblick auf die Durchführung und Einhaltung nationaler und europäischer Umweltvorschriften sind keine Probleme bekannt bzw. zu erwarten. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.	<ul style="list-style-type: none"> - Da der Bebauungsplan lediglich bereits bauplanungsrechtlich gesicherte Nutzungen planungsrechtlich konkretisiert bzw. dem Erhalt der gebietstypischen Nutzungsstruktur dient, werden keine erheblichen Auswirkungen verursacht. - Durch die Planung selbst sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.	<ul style="list-style-type: none"> - Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen).	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Festsetzungen sollen Risiken, die sich durch die konkurrierenden Nutzungen bzw. die drohende Verdrängung der Wohnfunktion ergeben könnten, 		X

		<p>vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dies betrifft insbesondere Lärmemissionen infolge eines zunehmenden Zu- und Abgangsverkehrs von Besuchern und durchgehenden Betriebszeiten (Nachtbetrieb). <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den Bebauungsplan soll erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet – insbesondere durch eine zunehmende Immissionsbelastung – vorgebeugt werden. - Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Auswirkungen besonderen Umfanges oder mit einer über das Plangebiet hinausgehenden räumlichen Ausdehnung verursacht. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	<ul style="list-style-type: none"> - Eine besondere Bedeutung und Sensibilität aufgrund der natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes sowie der Intensität der Bodennutzung unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten liegt nicht vor und ist nicht zu erwarten. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
3	Folgende Gebiete			
3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes.	<ul style="list-style-type: none"> - nicht vorhanden oder betroffen <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst.	<ul style="list-style-type: none"> - nicht vorhanden oder betroffen <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X

3.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst.	<ul style="list-style-type: none"> - nicht vorhanden oder betroffen <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes.	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat „Bliesgau“. - Durch die Bauleitplanung ergeben sich jedoch keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Biosphärenreservat. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes.	<ul style="list-style-type: none"> - das vorhandene gesetzliche geschützte Biotop im Norden des Geltungsbereiches wird zwar in den Geltungsbereich aufgenommen, bleibt allerdings in vollem Umfang erhalten und kann somit als nicht betroffen angesehen werden. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes.	<ul style="list-style-type: none"> - nicht vorhanden oder betroffen <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		X
	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes.	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan trägt den in § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG formulierten Grundsätzen der Raumordnung Rechnung. - Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der in besonderem Maße dazu beiträgt, eine ehemalige Brache als 		X

		Sondergebiet zu entwickeln, zu erhalten und zu stärken. Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		
3.8	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	- Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X

4.2 Fazit

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien kommt zu dem **Ergebnis**, dass die Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die in § 13a Abs. 1 BauGB benannten Ausschlussgründe stehen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nicht entgegen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen im Rahmen der Teiländerung „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben über das bisher Zulässige hinaus neu begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Die Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ kann dementsprechend im beschleunigten Verfahren **ohne Durchführung einer Umweltprüfung** aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

5 Verfahren

Aufgrund der unter Punkt 4 erläuterten Voraussetzungen kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

5.1 Beschluss zur Teiländerung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der Zweckverbandssitzung am 29.08.2011 hat der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flughafen Zweibrücken der Teiländerung der in Kraft befindlichen Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ zugestimmt.

In gleicher Sitzung hat der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flughafen Zweibrücken dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

Der Änderungsbeschluss wurde am 03.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Auf Grundlage des Entwurfs zur Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“, erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung vom 12.09.2011 bis einschließlich 17.10.2011. Die Auslegung wurde am 03.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wurde in der 93. Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken am 25.11.2011 beschlossen.

5.3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgte im Zeitraum vom 12.09.2011 bis einschließlich 17.10.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB.

Über die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden wurde in der 93. Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken am 25.11.2011 beschlossen.

5.4 Erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB)

Auf der Grundlage des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert und eine erneute Beteiligung erforderlich. Die erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurde in der 93. Verbandsversamm-

lung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken am 25.11.2011 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde eine Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.02.2012 bis einschließlich 09.03.2012. Die Behörden und Nachbargemeinden wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.01.2012 bis einschließlich 09.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

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

Konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestehen zurzeit in Form von Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie dem Raumordnungsplan Westpfalz 2004.

Das Plangebiet liegt gemäß gültigem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) im Bereich eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkts; in einem sonstigen projektbezogenen Entwicklungsschwerpunkt. Zudem liegt das Plangebiet an einer „großräumigen Straßenverbindung“, hier die Bundesautobahn A 8.

Mit der Lage im Bereich eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkts und entlang der großräumigen Straßenverbindung BAB 8 entspricht das geplante Vorhaben den Zielen des LEP IV.

Im rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 sind ist das in Rede stehende Areal als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Das Planvorhaben stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein und entspricht somit den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB.

6.2 Fachplanungen

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine relevanten Fachplanung für das in Rede stehende Areal bekannt.

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

Die derzeit für das Plangebiet maßgebliche Teiländerung 1 des Flächennutzungsplanes 2005 der Stadt Zweibrücken enthält für das Plangebiet im Wesentlichen folgende Darstellungen:

- SO 3 "nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen",
- nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) geschützte Biotope.

Zudem stellt die 27. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zweibrücken für den westlichen Rand des Bebauungsplangebietes in geringem Umfang Grünflächen dar.

Die Entwicklung der vorgesehenen Nutzungskomponenten ist demnach für die Darstellung

- SO 3 "nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen",
- nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) geschützte Biotope

vollständig gegeben.

Für die Darstellung der Grünfläche ist die Entwicklung aus dem FNP insoweit gegeben, dass der FNP nur für den westlichen Rand des Bebauungsplangebietes noch einen Grünstreifen in geringem Umfang darstellt.

Da die Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 2, ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist nicht davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt wird.

chen notwendigen Teilbereich der geplanten Straße, der auch als 1. Bauabschnitt zur Realisierung vorgesehen ist.

8 Planinhalte

Die Nutzung des noch unbebauten aber bereits planungsrechtlich gesicherten Bereichs westlich des „The Style Outlets“ liegt im Interesse des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flughafen Zweibrücken und wird durch das Ansiedlungsinteresse verschiedener Gewerbebetriebe bekräftigt.

Mit der Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- die Schaffung eines attraktiven Nutzungsmixes,
- die Bereitstellung attraktiver gewerblicher Bauflächen und Entwicklungsflächen für Unternehmen erreicht werden.

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das Sondergebiet "Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" dient der Unterbringung, eines Baukompetenzzentrums, einer Musterhausausstellung, eines Ausstellungsforums für Fahrzeuge und eines Kindererlebnislands / Freizeiteinrichtungen. [Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen]

1.1.2.1 ein Baukompetenzzentrum als Anlage und Einrichtung für Veranstaltungen zur Beratung, Information und Schulung von Bauherren und Bauinteressierten mit nachfolgenden Einrichtungen:

- *multifunktionale Veranstaltungshalle*
- *Ausstellungseinrichtungen, Ausstellungshallen und Freianlagen zur Präsentation von*
 - 1. Bauelementen (Türen, Tore, Vordächer, Fenster, Treppen)*
 - 2. Sanitär-, Klima- und Heizungstechnik*
 - 3. Wand- und Bodenfliesen*
 - 4. Dacheindeckungen*
 - 5. Freilandpflanzen*
 - 6. Teiche, Teichzubehör*
 - 7. Gartenausstattung*
 - 8. Gartenhäuser*
 - 9. Spielgeräte*

1.1.2.2 Musterhäuser, Carports und Garagen

1.1.2.3 Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, wie z.B.

- Fun Park
- Kinderscheune
- Sport- und Spielplätze
- Bolzplätze
 - Bowlinganlagen
 - Kegelanlagen
 - Billard
 - Fitness
 - Wellness
 - Sauna / Solarium

1.1.2.4 Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2.5 Gebäude und Räume für freie Berufe

1.1.2.6 Geschäfts- und Bürogebäude

1.1.2.7 nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind [Ziffer 1.1.3 der Textfestsetzungen]

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

1.1.3.2 Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind: [Ziffer 1.1.4 der Textfestsetzungen]

1.1.4.1 Spielotheken oder andere reine Geldspielautomatenaufstellflächen

1.1.4.2 *Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Vergnügungsstätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist*

1.1.4.3 Lagerhäuser

1.1.4.4 Lagerflächen

1.1.4.5 Logistikunternehmen

1.1.4.6 Speditionen

Musterhäuser im Sinne dieser Festsetzungen sind verschiedenartige Wohnhaustypen eines oder mehrerer Hersteller, die nicht zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind. Die gebauten Häuser dienen als Ausstellungsbeispiele für das Bauen und Wohnen. [Ziffer 1.1.5 der Textfestsetzungen]

Begründung

Ziel dieser Festsetzungen ist die planerische Sicherung des angestrebten Nutzungsmixes. Mit der Entwicklung dieses Gebietes soll das bestehende bzw. in seinen weiteren Bauabschnitten zulässige FOC gestärkt und die Nutzungssäule "DOZ" sinnvoll ergänzt werden.

Von besonderer Bedeutung ist ein Gesamtkonzept, das hinsichtlich Nutzungsart, Nachhaltigkeit und gestalterischer Ausprägung der Komponenten eine qualitätsvolle Entwicklung des gesamten Plangebietes mit besonderem Bezug zum Thema „Design“ und „Standortidentität“ gewährleistet.

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

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

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

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

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässige Grundfläche

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

Begründung

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

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

Geschossfläche (§ 16 BauNVO)

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

Begründung

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

Höhe der baulichen Anlagen

Für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

Für das Sondergebiet SO "Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" wird die Höhe baulicher Anlagen auf bis zu 12 m festgesetzt; gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand. [Ziffer 2.3 der Textfestsetzungen]

Begründung

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Begründung

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

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

8.1.3 Verkehrsflächen

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

8.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Das GFL 1 kommt im Teilgebiet Nord nicht zum Tragen.

Im Plangebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nebst Schutzstreifen (GFL 2) zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

9 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen

Mit der Teiländerung der Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie „Umfeld DOZ“ werden zwei Teilbereiche zusammengefasst, die bisher verschiedenen Geltungsbereichen zugeordnet waren (vgl. Pkt. 3.2). Beide Gebiete sollen nunmehr funktional zusammenhängend überplant werden. Städtebauliches Ziel ist die Verwirklichung eines Sondergebietes mit den Nutzungskomponenten Ausstellungsgelände sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Darstellungen und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten damit als genehmigungsrechtlicher Bestand, unabhängig vom tatsächlichen Zustand der betreffenden Flächen. Davon ausgehend erfolgt im Rahmen der hier vorgelegten Unterlage eine Überprüfung hinsichtlich der vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinn des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Es wird dargestellt ob und ggf. in welcher Art und welchem Umfang Eingriffe aufgrund der geplanten Bebauungsplanänderungen neu bzw. zusätzlich bauplanungsrechtlich zulässig sein werden und ob und welche Maßnahmen ggf. angepasst oder neu zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation ergriffen werden müssen.¹

9.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb des Plangebietes werden sonstige öffentliche Grünflächen in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 in Verbindung mit Nr.25a und b BauGB) festgesetzt.

9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.2.1 Maßnahmen zur allgemeinen Durchgrünung innerhalb des Sondergebiets

Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 20% der jeweiligen Grundstücke von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.

Begründung:

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

Der Umfang der Begrünung orientiert sich an den nach Abzug der für das Gebiet zulässigen überbaubaren Grundfläche verbleibenden restlichen Grundstücksfläche, bedeutet insofern

¹ L.A.U.B. mbH, Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung – Teil FOC sowie des Bebauungsplanes „Umfeld – DOZ“, Stand: 17.08.2011

also keine darüber hinausgehende Einschränkung der Bebaubarkeit. Die Festsetzung ergänzt die Vorgaben der GRZ aber dahingehend, dass sichergestellt wird, dass die verbleibenden Flächen tatsächlich zu begrünen sind und nicht z.B. dauerhaft als vegetationsfreies Planum etc. belassen werden, dessen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild de facto einer überbauten Fläche nahe kommen können.

9.2.2 Maßnahmen zur allgemeinen Durchgrünung von Stellplätzen

Pro angefangene 6 Stellplätze ist jeweils ein hochstämmiger, standortgerechter, großkroniger Laubbaum in mindestens 3xv Qualität gemäß der beiliegenden Liste neu zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 qm in der Regel unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

9.3 Pflanzfestsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen und der Flächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (Flächen p1-p2)

9.3.1 p 1, Anlage von Randstreifen im Norden (L480)

Auf den mit p1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der beiliegenden Liste neu anzulegen und zu unterhalten:

- Auf insgesamt mindestens 40% der Länge der Fläche p1 sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen.
- In diesen Abschnitten sind Sträucher und Bäume in mindestens 3 m Breite und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 qm zu pflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte von mindestens 10 m Länge gegliedert und auf maximal 30 m Länge unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.
- Die verbleibenden Flächen sind durch Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.
- In den Flächen sind Leitungen, Wege und notwendige kleinflächige Sicherungsmaßnahmen (Erosionsschutz an Überläufen, Schutz an Wartungszufahrten o.ä.) zu Betrieb, Pflege und Unterhaltung der im Rahmen der dort vorhandenen Leitungen zulässig.

9.3.2 ~~p 2, Anlage von Randstreifen im Süden und Osten~~

~~Auf insgesamt mindestens 60% der Länge der Fläche p2 sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen.~~

~~In den Flächen sind Leitungen, Wege, Erdmulden und notwendige kleinflächige Sicherungsmaßnahmen (Erosionsschutz an Überläufen, Schutz an Wartungszufahrten o.ä.) zu Betrieb, Pflege und Unterhaltung der im Rahmen der dort vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.~~

~~Die übrigen Festsetzungen entsprechen p1.~~

Begründung:

Die Streifen dienen der Eingrünung und v.a. p2 als Puffer zu angrenzenden Grünflächen. Eine vollständige blickdichte Eingrünung ist nach Norden (p1) nicht angestrebt, um die Sicht-

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

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

Die Maßnahmen wurden aus dem Bebauungsplan „Umfeld-DOZ“ in den Änderungsbebauungsplan übernommen.

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

9.4.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

9.4.1.1 m1, Bodenabtrag vor der Überbauung von bestehenden, nach §30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotoptypen

Auf den im Plan mit **m1** gekennzeichneten Flächen innerhalb des Sondergebietes ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst nach Erteilung einer Befreiung bzw. Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 30 BNatSchG im Falle einer erstmaligen Überbauung der Oberboden abzutragen und an geeigneter Stelle auf etwa gleicher Flächengröße wieder aufzubringen. Dies soll auf den Flurstücken 248 und 249 südwestlich der Start- / Landebahn in der Gemarkung Mausabach außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Begründung: Die Maßnahme dient dem teilweisen Ausgleich von Eingriffen, die durch die Verluste der betroffenen Lebensräume entstehen. Durch die nicht zu vermeidenden erheblichen Störungen des Bodengefüges sind die verbleibenden (Wieder-) Entwicklungspotenziale gegenüber den bestehenden Flächen aber deutlich geringer. Die vorgesehene Maßnahme nutzt derzeit vorhandene Flächen mit gestörten Böden und Ruderalvegetation

9.4.1.2 ~~FM, Sicherung der Flächen zur Anlage von Entwässerungsmulden~~

~~Auf den im Plan mit FM gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Entwässerungsmulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die Anlage der Mulden muss in Abstimmung mit den Festsetzungen zu p2 erfolgen.~~

9.4.1.3 Nach §30 BNatSchG geschützter Magerrasen

Die so umgrenzten Flächen unterliegen dem Schutz des §30 Bundesnaturschutzgesetz und sind gemäß der geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erhalten. Eine Zerstörung der Vegetation und insbesondere auch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

9.5 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

9.5.1 Übernahme von Maßnahmen aus den bestehenden Bebauungsplänen

Im **Westteil** des Geltungsbereichs ist für die dortige Zufahrt bereits ein Ausgleich im Bebauungsplan Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Ände-

ung vorgesehen. Dies betrifft ca. 560 m² Inanspruchnahme geringwertiger Flächen bzw. (bei einem Anrechnungsfaktor von 1:0,5) einen Anteil von 280 m² an den rund 16,5 ha Ausgleichsflächen insgesamt. Angesichts dieser marginalen Veränderung steht der Aufwand einer Heraustrennung und formalen Neuordnung von Teilflächen in keinem angemessenen Verhältnis. Der Ausgleich ist und bleibt im Rahmen des umfangreichen Ausgleichskonzeptes für diesen Bebauungsplan gewährleistet und gesichert.

Im **Ostteil** sind für das Sondergebiet und eine Erschließungsstraße ebenfalls bereits Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Umfeld DOZ vorgesehen. Da dieses Gebiet ganz überwiegend auf einem Planum mit nur geringwertigen Flächen liegt, betrifft dies aber nur die Inanspruchnahme einiger wertvollere Randbereiche. Für das in der Teiländerung betroffene Gebiet sind gemäß Bilanz im Landespflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan von 2006 folgende Ausgleichsmaßnahmen relevant:

- Ein Anteil von 2700 m² Ausgleichsfläche an insgesamt 7.500 m² für den Verlust von ca. 800 m² Kalk Halbtrockenrasen südlich der Landesstraße.
- Ein Anteil von 1.300 m² an 0,64 ha Ausgleichsfläche für die Inanspruchnahme wertvollere Randbereiche (Teile des extensiven Grünlands am Nordrand).

Insgesamt 0,4 ha der 2006 für den Bebauungsplan Umfeld DOZ zugewiesenen Ausgleichsflächen betrafen also Eingriffe, die nunmehr im Gebiet der 1. Teiländerung liegen.

Plan 3 zum Grünordnungsplan stellt dar, wo und wie diese 0,4 ha innerhalb der bereits bestehenden Ausgleichsflächen in einfacher Weise abgegrenzt werden können. Betroffen sind jeweils Teile der Flurstücke 4885 und 4886 in der Gemarkung Contwig westlich des Heckenaschbacherhofes. Zudem ist in der erläuternden Darstellung der Planzeichnung zum Bebauungsplan nochmals Lage und Umfang der Maßnahmen dargestellt.

Auf die 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord entfallen anteilig etwa 11 % der 0,4 ha.

9.5.2 Neu hinzukommende Ausgleichsmaßnahmen

Als Kompensation für die Reduzierung des Grünzuges P1 werden 0,37 ha Ausgleichsfläche neu benötigt. Plan 3 zum Grünordnungsplan sowie die erläuternden Darstellung der Planzeichnung zum Bebauungsplan gibt Lage und Abgrenzung genauer wieder. Auf einer Fläche von rund 0,37 ha der Parzellen 998 und 999 der Gemarkung Petersburg wird dazu bestehendes Ackerland in mageres Grünland mit Gehölzinseln umgewandelt.

Die Kompensation für 324 m² Neuversiegelung wird durch diese Maßnahme mit abgedeckt.

Auf die 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord entfallen anteilig etwa 41 % der 0,37 ha.

9.6 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die außerhalb des Geltungsbereichs neu vorgesehenen 0,37 ha Ausgleichsmaßnahmen sind den Sondergebietsflächen im Bereich des Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich, 2. Änderung zugeordnet.

Die aus dem Bebauungsplan DOZ Umfeld anteilig übernommenen Maßnahmen sind und bleiben den Eingriffen durch die Realisierung der Sondergebietsnutzung in diesem Gebiet zugeordnet.

9.7 Zusammenfassende Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Der Änderungsbereich ist insgesamt rund 4,2 ha groß. Davon entfallen rund 3,13 ha auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Umfeld DOZ“ (Ostteil) und rund 1,11 ha auf den Bebauungsplan Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung – Teil FOC (A)“ (Westteil). Der Geltungsbereich der 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord hat eine Umgriff von ca. 1 ha.

In Bezug auf die Bilanz ergibt sich durch die Änderungsplanung Folgendes:

- Im Westteil entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf dadurch, dass der dort vorgesehene Grünstreifen P1 (ca. 1,02 ha) überwiegend (zu etwa 0,74 ha) entfällt. Da der Streifen aber auch bisher bereits Teil des Sondergebietes war zieht dies in der Gesamtsumme des Gebietes keine Mehrversiegelung nach sich sondern lediglich eine Minderung der erreichbaren Qualität der nicht überbauten Grundstücksanteile. Diese geringere Wertigkeit reduziert den im Gebiet erbrachten Eingriffsausgleich und führt zu entsprechendem externen Mehrbedarf.
- Dieser Mehrbedarf ist gemäß der Systematik der Bilanz zum geltenden Bebauungsplan mit 50% des entfallenden Anteils des Grünzuges, d.h. 0,37 ha anzusetzen.
- Aufgrund der neuen Straßenplanung ergibt sich darüber hinaus ein größerer Flächenbedarf für Verkehrsflächen (1.620 m²). Dieser betrifft aber Flächen, die auch bisher schon als Sondergebiet zu 80% überbaubar waren.
- Es entsteht daher nur eine geringe Mehrversiegelung von 324 qm. Diese wird durch die positiven Effekte auf den 0,37 ha Ausgleichsflächen für die Biotopaufwertung quasi „automatisch“ mit kompensiert.

Weitere 0,4 ha Ausgleichsfläche für bereits nach derzeit geltendem Baurecht zulässige Eingriffe im Bebauungsplan Umfeld DOZ können westlich des Heckenaschbacherhofes aus den dort liegenden Kompensationsflächen ausgegrenzt und dem geänderten Teilgebiet zugewiesen werden.

Für die 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord wird der Ausgleich anteilig zugeordnet. Demzufolge entfallen

- 41 % der 0,37 ha neu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen Petersberg und

- 11 % der 0,4 ha anteilig aus dem Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" übernommenen Maßnahmen

auf den Teilbereich Nord.

Maßnahme m1 und die daran gekoppelten Auftragsflächen südwestlich der Start-/Landebahn sind komplett der 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord zuzurechnen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 30 BNatSchG, (ehem. § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), ehem. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz) bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.

11 Belange der Erschließung

11.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße. Eine weitergehende innere Erschließung kann über private Erschließungsstraßen erfolgen.

11.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Entwässerung

11.2.1 Wasserversorgung

Die Festsetzungen zur Wasserversorgung entsprechen den Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Umfeld DOZ“ und wurden aus diesem übernommen.

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

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

11.2.2 Abwasserentsorgung / Entwässerung

Die Festsetzungen zur Abwasserentsorgung / Entwässerung entsprechen den Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Umfeld DOZ“ und wurden aus diesem übernommen.

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

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

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

Das Teilgebiet Nord - Grundstücke sowie die vorgesehenen Straßenabschnitte - werden an das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) für die Erweiterung des DOZ, dritter und vierter Bauabschnitt über einen Regenwasserkanal angeschlossen und somit die noch freien Rückhaltekapazitäten im genannten RRB ausgenutzt. Damit ist die ordnungsgemäße Entwässerung für den Geltungsbereich - ohne Realisierung des im Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" gesicherte RRB gewährleistet.

Die technischen Konzepte zur Entwässerung werden zur Zeit erarbeitet bzw. die Anlagen befinden sich im Bau.

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

Es ist von einer ordnungsgemäßen Ausführung auszugehen.

11.3 Energieversorgung / Telekommunikation

11.3.1 Stromversorgung

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

11.3.2 Gasversorgung

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

11.3.3 Telekommunikation

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

12 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

12.1 Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Teiländerung der Bebauungspläne keine weitergehenden Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte ergeben,

da sich die Teiländerung der Bebauungspläne faktisch auf einen schmalen Streifen von etwa 1,08 ha sowie die Erschließungsstraße bezieht. Die Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne werden weitgehend unverändert übernommen.

Diese Annahme gilt auch für den Geltungsbereich der 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord.

III. Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung – Teil FOC“ sowie des Bebauungsplanes „Umfeld – DOZ“, L.A.U.B. mbH