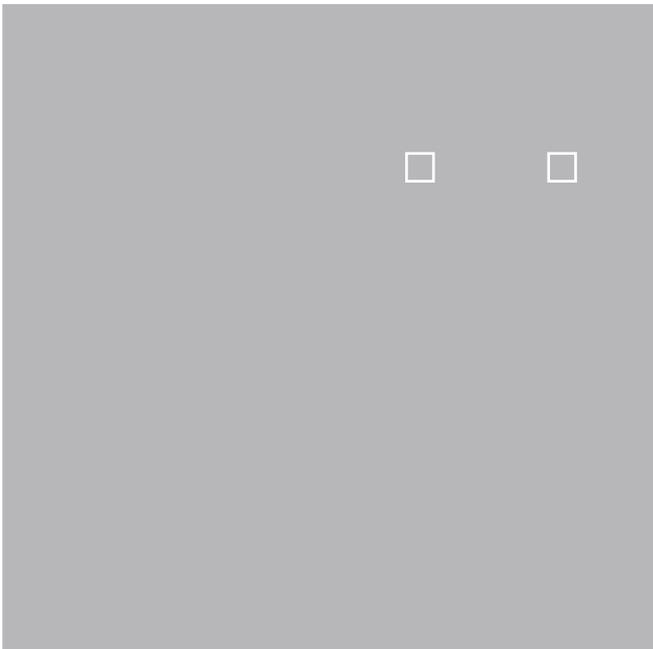


Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken

Zusammenfassende Erklärung
nach §10 Abs. 4 BauGB
zum

zum Bebauungsplan
„Umfeld DOZ, 1. Änderung“



LAUB
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Europaallee 6
67657 Kaiserslautern

fon 0631 303-3000
fax 0631 303-3033

www.laub-gmbh.de

**Zweckverband Entwicklungsgebiet
Flugplatz Zweibrücken**

**Zusammenfassende Erklärung
nach §10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
zum**

Bebauungsplan „Umfeld – DOZ, 1. Änderung“

L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH
Europaallee 6 67657 Kaiserslautern
Tel.: 0631 / 303-3000
Fax: 0631 / 303-3033

Kaiserslautern, den 04.10.2017

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
2	Anlass und Ziele	3
3	Planinhalt	3
4	Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung und Prüfung in Betracht kommender anderer Planungsmöglichkeiten	5
5	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6

1 Vorbemerkungen

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

2 Anlass und Ziele

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Umfeld – DOZ, 1. Änderung“. Die Planung betrifft Flächen bzw. Teilflächen von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen. Es handelt sich dabei um die Bebauungspläne

- Bebauungsplan „Umfeld DOZ“. Hierzu liegt auch ein Planungsbeitrag gemäß §17 Landespflegegesetz (L.A.U.B. 2006) vor.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist identisch mit dem Bebauungsplan „Umfeld DOZ“.

- Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung – Teil FOC (A)“.

Im Geltungsbereich betrifft die Erschließungsstraße „Prager Ring“ sowie ein östlich daran anschließender Streifen diesen rechtskräftigen Bebauungsplan.

- „2. Teiländerung Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Erlebnis- und Freizeitbereich sowie Teiländerung Bebauungsplan Umfeld DOZ – Teilbereich Nord“. Hierzu liegt ein Grünordnungsplan (L.A.U.B. 2012) vor.

Dieser Bebauungsplan betrifft Teilflächen des Geltungsbereiches im Norden, östlich des Prager Ringes.

Die genannten Gebiete bzw. Teilgebiete sollen funktional zusammenhängend überplant werden. Städtebauliches Ziel ist die Verwirklichung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Parken - DOZ“. Darüber hinaus sind Flächen für Versorgungsanlagen sowie öffentliche Grünflächen vorgesehen.

3 Planinhalt

Die Grundzüge der Planung ergeben sich im Wesentlichen aus dem auf Basis bestehender Baurechte bereits realisierten Bestand im Gebiet und angrenzend. Dazu kommen die bestehenden Geländebeziehungen. Im Einzelnen sind zu nennen:

- Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und Erschließung mit Gewerbebetrieben und wesentlichen Teilen der Stockholmer Straße und des Prager Rings sowie einem Rückhaltebecken im Süden.

- Anpassung der zulässigen Nutzungen an den aktuellen Bedarf mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes an Stelle eines Sondergebietes im Osten und Erweiterungsmöglichkeiten für Parken zur Behebung von bestehenden Engpässen bei Besucherspitzen des bestehenden Outlets im Westen.
- Daraus resultierend auch Anpassung der Erschließungswege und räumlichen Gebietszuschnitte.
- Erhalt der im Südosten angrenzenden Biotopstrukturen mit Gehölzen und z.T. geschützten Biotoptypen.
- Eingrünung nach Süden und Gestaltung durch einen Grünstreifen nach Norden.
- Anpassung von Teilen der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs an aktuelle Erfordernisse (Wegfall von in den bestehenden Bebauungsplänen vorgesehenen Flächen und Ausweisung von Flächen und Maßnahmen an anderer Stelle).

Insgesamt sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Gewerbegebiet (GE)	7,54 ha
Sondergebiet (SO)	4,88 ha
Verkehrsflächen	0,6 ha
Ver- und Entsorgungsflächen	0,93 ha
Grünflächen	4,16 ha
<hr/>	
Gebietsgröße insgesamt:	18,11 ha

Dazu kommen rund 1,67 ha Ausgleichsflächen westlich des Heckenaschbacherhofes und 0,2 ha im Bereich der Flurstücke 998 und 999 Gemarkung Petersberg, die aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen werden.

Weitere 0,24 ha Ausgleichsfläche in der Gemarkung Petersberg und rund 2,49 ha in der Gemarkung Wattweiler werden neu ausgewiesen. Große Teile davon dienen dabei nicht dem Ausgleich von zusätzlich durch die Neuplanung entstehenden Eingriffen sondern als Ersatz für 2,14 ha entfallende Ausgleichsflächen der bestehenden Bebauungspläne, die im Gegenzug zur uneingeschränkten Nutzung an den Bewirtschafter zurückgegeben werden.

4 Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung und Prüfung in Betracht kommender anderer Planungsmöglichkeiten

"Anderweitige Planungsmöglichkeiten" sind unter zwei Gesichtspunkten zu sehen:

- Alternative Nutzungsmöglichkeiten und
- alternative Standorte

Die Frage alternativer Standorte stellt sich im vorliegenden Fall nur sehr eingeschränkt. Alternativ könnte für die vorgesehene Nutzung entweder auf andere ehemalige Militärliegenschaften zurückgegriffen werden oder auf Standorte auf der „grünen Wiese“. Ersteres ist angesichts der bereits bestehenden Nutzung und Erschließung wenig sinnvoll und im Fall der Stellplätze aufgrund der notwendigen räumlich funktionalen Zuordnung nicht möglich. Ein Standort auf der „grünen Wiese“ wäre zudem umweltbezogen in vielerlei Hinsicht deutlich ungünstiger und mit erheblich höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Die Frage nach alternativen baulichen Nutzungsmöglichkeiten ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Planung ja eine Anpassung an aktuelle Anforderungen darstellt.

Die interne Erschließung und äußere Anbindung werden durch das bestehende Straßensystem und die bestehenden Gebäude in starkem Maß vorgegeben.

5 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Insgesamt waren die Auswirkungen einer baulichen Nutzung aufgrund der militärischen Vornutzung bereits bisher geringer als auf der „grünen Wiese“. In den bestehenden Bebauungsplänen finden sich darüber hinaus Maßnahmenfestsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich der im Zuge der Umnutzung entstehenden Eingriffe insbesondere durch Neu- und Mehrversiegelung, die in größeren Teilen auch in die Neuplanung übernommen wurden.

Durch die Umplanung wird es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu etwas stärkeren Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes kommen als dies im Rahmen des bestehenden Baurechts möglich war. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht v.a. durch den Wegfall bzw. die Reduzierung von Grünstreifen innerhalb des Gebietes und den damit verbundenen zusätzlichen Verlust auch von geschützten Kalkmagerrasen. Insgesamt betrifft dies etwa 0,44 ha (davon 0,09 ha Kalkmagerrasen). Dazu kommen rund 0,05 ha Neuversiegelung.

Dies wird durch die zusätzliche Ausweisung und Zuordnung von rd. 0,59 ha ausgeglichen.

Der überwiegende Teil der rd. 2,73 ha neu ausgewiesenen Ausgleichsflächen (rd. 2,14 ha) dient als Ersatz für 2,14 ha entfallende Ausgleichsflächen der bestehenden Bebauungspläne, die im Gegenzug zur uneingeschränkten Nutzung an den Bewirtschafter zurückgegeben werden.

Weitergehende negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten:

- Immissionsbelastungen sind nicht in einem Maß zu erwarten, dass daraus Beeinträchtigungen der benachbarten Sondergebiets- und Gewerbenutzungen entstehen könnten. Die vorhandenen Abstände zu Wohnnutzung (500 m bis zum Heibelingerhof) lassen plausibel erwarten, dass Störungen nicht zu erwarten sind.

- Zur Rückhaltung der Regenwasserabflüsse stehen bereits Rückhaltebecken zur Verfügung. Ergänzend werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch Mulden für die Zuleitung festgesetzt.
- Negative klimatische Auswirkungen sind angesichts der Lage auf einer Kuppe nicht zu erwarten, es sind auch keine räumlich funktionalen Zusammenhänge mit Frisch- und Kaltluftabflüssen insbesondere auch dichter bebaute Ortslagen im Tal erkennbar und plausibel.
- Das Gelände liegt exponiert auf einer Kuppe. Das Umfeld ist und war aber bereits durch die militärische Nutzung stark baulich vorgeprägt. Die vorgesehene Randeingrünung mindert die optische Wirkung in einer der Situation angemessenen Weise.
- Das Areal ist hinsichtlich Lage und Wegeanbindung / Zugänglichkeit / Erreichbarkeit für die allgemeine Erholung ohne besondere Bedeutung. Die südlich vorgelagerten Freiflächen mit Kalktrockenrasen bleiben erhalten.

6 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden eine Reihe von Hinweisen vorgebracht, die dem Vorhaben jedoch nicht im Wege stehen. Nachfolgend sind die wichtigsten und für die Planungsentscheidung wesentlichen Punkte noch einmal kurz dargestellt.

In der Zeit vom 07.03.2017 bis einschließlich 10.04.2017 erfolgte eine **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB. Parallel hierzu wurden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben, mit der Bitte, bis zum 10.04.2017 Anregungen und Hinweise, insbesondere auch zu den Umweltbelangen abzugeben.

Insgesamt gingen 49 Stellungnahmen ein. Davon enthielten 17 sachliche Hinweise, die im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt wurden. Grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben wurden nicht geäußert. Die meisten Hinweise bezogen sich auf technische Belange wie Leitungen, Beschränkungen aus der Flugplatznutzung, Verkehrsanbindung, Brandschutz etc.. Sie wurden nach fachlicher Prüfung, soweit notwendig entweder in den Festsetzungen oder in Form von Hinweisen in Text und/oder Planzeichnung berücksichtigt. Unter Umweltgesichtspunkten sind folgende Stellungnahmen zu nennen:

- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie hielt fest, dass im Gebiet keine **archäologischen Fundstellen oder Grabungsschutzgebiete** verzeichnet sind. Sie wies allerdings darauf hin, dass nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen Denkmale bekannt sind.

Die Geschäftsstelle Praktischer Denkmalschutz der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz wies auf insgesamt **20 bekannte Anlagen des Flächendenkmals Westwall** hin, die in einem beigefügten Lageplan verzeichnet sind. Dieser Hinweis fand sich auch in der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Zweibrücken.

In beiden Fällen wurden entsprechende Hinweise in den Text aufgenommen. Im Fall archäologischer Fundstellen betraf dies die allgemeinen Hinweise der Direktion Landesarchäologie, im Fall der Westwallbunker zusätzlich auch den beigefügten Lageplan.

- Der Naturschutzbund Deutschland brachte keine Einwände vor. Er wies aber darauf hin, dass **im Süden ein genügend breiter Pflanzstreifen als Sichtschutz** vorgesehen werden sollte.

Dies wurde im Zuge der weiteren Planung geprüft. Entlang des Südrandes ist ein Grünstreifen festgesetzt, dessen Bepflanzbarkeit aber z.T. zur Anlage von Regenwassermulden eingeschränkt ist. Es wurde eine Pflanzfestsetzung für Gehölze getroffen (p2), die beiden Belangen angemessen Rechnung trägt.

- Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz der SGD Süd gab in der frühzeitigen Beteiligung zunächst Hinweise zur vorhandenen **Oberflächenentwässerung, Abwasserbeseitigung und zum Grundwasserschutz**.

Es wurde dargelegt, dass das Verfahrensgebiet bereits bei der Bemessung der vorhandenen Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenabflüssen berücksichtigt wurde. In Bezug auf die Abwasserbeseitigung wurde darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob die benötigten Kapazitäten der KA Zweibrücken ausreichen.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet Teil der **Konversionsliegenschaften** „ehem. NATO-Flugplatz Zweibrücken“ und „ehem. Fahrschulgelände am Flugplatz Zweibrücken“ ist und die in der KoAG getroffenen Festlegungen und Hinweise zu beachten sind. Konkret wurde auf eine Reihe von in der KoAG behandelten Flächen hingewiesen. In keinem der Fälle wurde zum Ausdruck gebracht, dass dort noch vorhandene **Bodenverunreinigungen** bestehen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. In einem Fall wurde darauf hingewiesen, dass eine Versickerung in dort geplanten Mulden nicht zulässig ist. In ähnlicher Weise enthielt auch die Stellungnahme der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde Zweibrücken Hinweise auf solche Flächen.

Die Kapazitäten der Kläranlage wurden geprüft und erwiesen sich als ausreichend. Die Hinweise auf die von der KoAG behandelten Flächen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie stehen der Nutzung nicht absehbar entgegen, es wird aber auf diese Weise dafür Sorge getragen, dass insbesondere bei Tiefbauarbeiten die vorliegenden Kenntnisse, auch hinsichtlich erfolgter Beprobungen, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden können.

Die geplanten Mulden dienen nicht der Versickerung, so dass ein Konflikt dadurch nicht entsteht.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau wies auf mögliche Verkarstungen hin und empfahl die Erstellung von **Baugrundgutachten**.

Als weiterer Hinweis wurde auf ein lokal möglicherweise erhöhtes und seltener auch hohes **Radonpotential** über einzelnen Gesteinshorizonten hingewiesen.

Aus beiden Hinweisen gingen keine Sachverhalte hervor, die der geplanten Nutzung im Wege stehen. Der Hinweis auf Baugrundgutachten wurde in den Text übernommen, ebenso der zum Radonpotential. Letzteres würde in erster Linie für eine Wohnnutzung relevant, die im Gebiet aber nicht zulässig ist.

- Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass aus ihrer Sicht einige der vorgesehenen **Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Biotopentwicklung** (Ausgleich) noch konkreter gefasst werden sollen. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die Notwendigkeit entsprechender rechtlicher Sicherungen und Vereinbarungen hingewiesen.

Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Zweibrücken hatte keine Einwände zum Inhalt der Planung. Sie wies aber ebenfalls auf die notwendige **Sicherung der externen Maßnahmen durch städtebauliche Verträge** hin. Ein weiterer Hinweis betraf die notwendige **Beantragung einer Ausnahme für die Beanspruchung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biototypen**.

Die Formulierung der Maßnahmen wurde in Abstimmung mit den beiden Fachbehörden überarbeitet. Das Vorhaben liegt zwar im Zuständigkeitsbereich der Stadt, die Belange des Naturschutzes von Stadt und Landkreis sind im Bereich des Flugplatzes Zweibrücken aber räumlich und vorhabenbezogen so eng miteinander verwoben, dass über die formal-rechtliche Zuständigkeit hinaus eine enge Zusammenarbeit und gegenseitige Abstimmung praktiziert wird.

Die Vorlage städtebaulicher Verträge und eines Ausnahmeantrags wurde im weiteren Verfahren vorbereitet.

Die **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB** erfolgte durch Offenlage im Zeitraum vom 19.06.2017 bis 24.07.2017. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** angeschrieben, mit der Bitte, sich bis zum 24.07.2017 über die Planung zu äußern.

Insgesamt gingen 42 Stellungnahmen ein. Davon enthielten 14 sachliche Hinweise, die im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt wurden. Grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben wurden auch in diesem verfahrensschritt nicht geäußert.

Unter Umweltgesichtspunkten sind folgende Stellungnahmen zu nennen:

- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie betätigte, dass die erfolgte Übernahme der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung ihr Einverständnis findet.

Bezüglich der 20 bekannten Anlagen des Flächendenkmals wiederholte die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Zweibrücken ihren Hinweis aus der frühzeitigen Beteiligung.

Beiden Hinweisen wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung Rechnung getragen, so dass diesbezüglich keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig waren.

- Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz der SGD Süd ergänzte ihre Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung um Informationen zu zwei weiteren Flächen und den aktuellen Kenntnisstand zu einer bereits genannten Fläche.

Die Hinweise im Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt.

- Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz betätigte, dass die vorgenommenen Änderungen in den Formulierungen in ihrem Sinn ausreichen. Es wurde nochmal auf die Notwendigkeit entsprechender rechtlicher Sicherungen und Vereinbarungen hingewiesen. Auch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Zweibrücken bestätigt, dass die vorgenommenen Änderungen aus ihrer Sicht ausreichen. Es wurde nochmals auf die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrags hingewiesen.

Eine Sicherung ist erfolgt, ein Ausnahmeantrag wird rechtzeitig vor Inanspruchnahme gestellt.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau betätigte ebenfalls, dass die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung aus seiner Sicht angemessen berücksichtigt wurden.
- Die Untere Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde Zweibrücken wies auf eine aktuellere Version der Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hin. Dies wurde in den Hinweisen entsprechend aktualisiert.