

## **Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken**

### **Bebauungsplan**

### **"Umfeld - DOZ"**

## **Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Umfeld - DOZ"**

### **Satzungsfassung**

#### **Auftraggeber:**

Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF)  
- Der Verbandsvorsteher -  
Postfach 1853  
66468 Zweibrücken

#### **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  
E-mail: [firu-kl1@firu-mbh.de](mailto:firu-kl1@firu-mbh.de)

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 1998 I S. 137), geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 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 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 25. 6.2005 (BGBl. I S. 1865)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21. 6.2005 (GVBl. 2005, S.1818)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25.06.2005 (GVBl. 1757, 2797), geändert durch Art. 4 G v. 15.07.2006 (BGBl. I 1619)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 25.6.2005 (BGBl. I S.1746 )
- **Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz** - Krw/AbfG - vom 27.09.1994 in der Fassung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619)
- **Gesetz zum Schutz des Bodens** (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502 ff., zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung** vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1454 ff.), geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.3.2006, (GVBl. 2006, S. 57)

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Landesbauordnung** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz** (Landeswassergesetz - LWG -) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz** (LAbfWAG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.7.2005 (GVBl. 2005, S. 302)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler** (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978, GVBl 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, GVBl. 2005, S. 387

## Präambel

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 2.3.2006, (GVBl. 2006, S. 57) und § 7 des Zweckverbandsgesetzes (ZwVG) vom 2.3.2006, (GVBl. 2006, S. 57) in Verbindung mit §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 1998 I S. 137), geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) sowie dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.06.2005 (GVBl. 2005, S.1818) in Verbindung mit dem Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387) hat der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken diesen Bebauungsplan am 02.10.2006 als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

# I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Sondergebiet "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen" dient der Unterbringung eines oder mehrerer großflächiger oder nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten, eines Baukompetenzzentrums, einer Musterhausausstellung, eines Ausstellungsforums für Fahrzeuge und eines Kindererlebnislands / Freizeiteinrichtungen.

1.1.2 Zulässig sind:

1.1.2.1 großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10.200 qm, für ausschließlich folgende Sortimente:

- Möbel, Küchen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Büromöbel
- Bauelemente
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Baustoffe
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Boote und Zubehör
- Campingartikel
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde, Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden, Markisen
- Zäune
- Erde, Torf
- Farben, Lacke
- Werkzeuge

- Eisenwaren, Beschläge
  - Fahrzeuge aller Art und fahrzeugspezifisches Zubehör
- 1.1.2.2 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
- 1.1.2.3 Musterhäuser, Carports und Garagen
- 1.1.2.4 Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, wie z.B.
- Fun Park
  - Kinderscheune
  - Sport- und Spielplätze
  - Bolzplätze
  - Bowlinganlagen
  - Kegelanlagen
  - Billard
  - Fitness
  - Wellness
  - Sauna / Solarium
- 1.1.2.5 Schank- und Speisewirtschaften
- 1.1.2.6 Gebäude und Räume für freie Berufe
- 1.1.2.7 Geschäfts- und Bürogebäude
- 1.1.2.8 nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- 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
- 1.1.4 Nicht zulässig sind:
- 1.1.4.1 Spielotheken oder andere reine Geldspielautomatenaufstellflächen
- 1.1.4.2 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
- Brennstoffe
  - Mineralölerzeugnisse
  - Büromaschinen
- 1.1.4.3 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.
- 1.1.4.4 Lagerhäuser
- 1.1.4.5 Lagerflächen
- 1.1.4.6 Logistikunternehmen
- 1.1.4.7 Speditionen
- 1.2 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.
- 1.3 Verkaufsfläche i.S. dieser Festsetzungen ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Sozialräume (Toiletten u.ä.).

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

Für das Sondergebiet SO "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **2.1 Grundfläche (§ 16 BauNVO)**

Für das Sondergebiet "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

**2.2 Geschossfläche (§ 16 BauNVO)**

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

**2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

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

Für das Sondergebiet SO "Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel / Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen" wird die Höhe baulicher Anlagen auf bis zu 12 m festgesetzt; gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand.

**3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im Plan wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer offenen Bauweise unterliegen die Baukörper jedoch keiner Baulängenbegrenzung auf 50 m.

**4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**

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.

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

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

**6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Versorgungsflächen sind durch Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt.

## **7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

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

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

GFL 1: Um Teile des Sondergebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Weiterleitung des auf den anliegenden Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in einer Breite von 5-6 m herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Dies hat in Abstimmung mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen p1 und p2 zu erfolgen.

GFL 2: Auf den mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des angrenzenden Grundstücks festgesetzt.

## **9 Grünordnerische und Landespflegerische Festsetzungen**

### **9.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**

Innerhalb des Plangebietes werden sonstige öffentliche Grünflächen i.V.m. 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 Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 20% der jeweiligen Grundstücke von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.

9.2.2 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.

9.2.3 Das im Süden des Gebietes neu zu errichtende Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken anzulegen. Innerhalb des Beckens sind durch Belassen eines Dauerstaus insbesondere auch Laichmöglichkeiten für Amphibien zu schaffen. Sofern zur Erosi-

onssicherung und / oder Wartung eine Befestigung notwendig wird, ist diese naturnah durch Steinschüttungen, Schotterrassen o.ä. herzustellen.

Entlang der Nord- und Westgrenze ist ein (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrt) durchgehender und mindestens 3 m breiter Gehölzstreifen in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 qm zu pflanzen.

#### 9.2.4 p 1 - Anlage von Randstreifen im Norden (L480)

Auf den mit p1 gekennzeichneten Flächen sind in Abstimmung mit Bau und Unterhaltung der dort anzulegenden Rückhaltemulden und (z.T.) Leitungen 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 und/ oder Raum für Mulden etc. zu schaffen.

- Die verbleibenden Flächen sind, einschließlich der Mulden insbesondere auch in Verbindung und in Abstimmung mit der notwendigen Pflege und Unterhaltung der Rückhaltemulden durch Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.

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.

#### 9.2.5 p2 Anlage von Randstreifen im Süden und Osten

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

Die Übrigen Festsetzungen entsprechen p1.

#### 9.2.6 p3 Böschungsbegrünung

Die Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß beiliegender Artenliste, Wieseneinsaat oder im Wege der Sukzession zu begrünen. Die Gehölzpflanzungen müssen mindestens etwa 1/3 der Fläche einnehmen.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise und dann nur als maximal 1 m hohe naturnahe Konstruktion (Gabione, Bruchsteine) zulässig.

**9.2.7 p4 Begrünung des Böschungsfußes**

Die so gekennzeichneten Grünflächen sind zu mindestens etwa 1/3 mit Gehölzen zu bepflanzen. Aufkommende, vorhandene und erhaltene Verbuschung ist entsprechend anzurechnen. Die übrigen Flächen können der Sukzession überlassen bleiben oder durch Mahd/ Beweidung nach Bedarf offengehalten werden. Dies gilt insbesondere auch für die Offenhaltung von unbefestigten Zuwegungen und Zugängen für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen.

**9.2.8 p5 Pflanzung einer Baumreihe**

An den festgesetzten Stellen sind Hochstämme in mindestens 4xv Qualität, Stammumfang mind. 20-25 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

**9.3 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)****9.3.1 m1,m2,m3 Schutz und Entwicklung von (Kalk-) Magerrasen und Gehölzen**

In den mit **m1**, **m2** und **m3** bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Komplexe aus Kalkmagerrasen und ruderalisierten grünlandartigen Flächen sowie (teilweise) Gehölzen zu extensivem Grünland (Wiesen oder Weiden) mit eingemischten Gehölzstrukturen zu entwickeln. Dabei ist insbesondere die Entwicklung von Kalkmagerrasen zu fördern.

Zur Vorbereitung der Entwicklung sind vorhandene Reste der alten Nutzungen, insbesondere Autoreifen, Zaunreste und kleinere Ablagerungen zu beseitigen (kein flächiger Abtrag vorhandener größerer Aufschüttungen, nur kleinere "Haufen"). Die vorhandenen Grasverfilzungen sind über einen Zeitraum von 5 Jahren im späten Sommer bis frühen Herbst durch Mahd zu beseitigen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Im Anschluss daran ist eine extensive Beweidung (keine Koppelhaltung!) oder eine regelmäßige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes im Spätsommer bis Herbst durchzuführen (bei Bedarf auch ergänzend zur Beweidung zur Unterdrückung von "Weideunkräutern" wie Fieder Zwenke). Jegliche Düngung ist zu unterlassen. Um der Verfilzung abgestorbener Biomasse entgegen zu wirken, wird zumindest die gelegentliche Beweidung durch im Sommer bis Herbst vorbeiziehende Schafherden empfohlen. Jährlich wechselnde Teilflächen (10 % Flächenanteil) sollten von der Mahd ausgeklammert werden.

Innerhalb der Flächen sind ergänzend nach folgenden Orientierungswerten vordringende Gehölze regelmäßig nach Bedarf zu entfernen und vorhandene zu dichte randliche Gehölzstrukturen aufzulichten:

**m1:** Teilweise Entbuschung der fast geschlossenen Bestände, Zurückdrängen des Gehölzanteils auf etwa 2/3 der Fläche zur Wiederentwicklung von Halbtrockenrasen.

**m2:** Teilweise Entfernung der in großen Teilen flächig aufkommenden aber noch nicht geschlossenen Verbuschung, am Rand zu den Grünflächen auch Tolerierung von Verbuschung bis etwa 1/3 der Fläche.

**m3:** Dauerhaftes Unterdrücken aufkommender Verbuschung auf Anteile deutlich unter 1/3.

9.3.2 **m4** Bodenabtrag vor der Überbauung von bestehenden, nach §28 Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotoptypen

Auf den im Plan mit **m4** gekennzeichneten Flächen innerhalb des Sondergebietes ist im Falle einer erstmaligen Überbauung der Oberboden abzutragen und an geeigneter Stelle auf etwa gleicher Flächengröße wieder aufzubringen. Dies kann in Abstimmung mit der entsprechenden Ausführungsplanung und unter Beachtung der sonstigen dort getroffenen Festsetzungen insbesondere innerhalb der Grünflächen p3 und p4 sowie in den Streifen p1 und p2 erfolgen.

Der Auftrag kann auch an anderer Stelle und außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, soweit dort langfristig die Entwicklung von extensiven Grünstreifen, insbesondere auch Grünland und gehölzfrei gehaltenen Brachen und Säumen möglich und vorgesehen ist und dies nach Maßgabe der dort geltenden Festsetzungen, gesetzlichen Bestimmungen und Genehmigungen zulässig ist.

9.3.3 **m5** Sukzession ohne weitere Maßnahmen

Die auf dem Plan mit **m5** gekennzeichneten Flächen sind ohne weitere Pflanz- und Pflegemaßnahmen der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

9.3.4 **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 und p1 erfolgen.

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

9.4.1 Zusätzlich zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden weitere 0,84 ha für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Auf einer Fläche von rund 0,84 ha wird unmittelbar östlich der Grünlandflächen des Flugplatzes, westlich bestehender (realisierter) Ausgleichsflächen DOZ und südlich

für den 2. BA DOZ vorgesehener Ausgleichsflächen bestehendes Ackerland in mageres Grünland (ca.75%) und Gehölze (ca. 25%) umgewandelt.

- 9.4.2 Dem Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" werden außerdem, die noch nicht realisierten Ausgleichsflächenkontingente DOZ in E 3c, d und e sowie die bereits realisierten Maßnahmen E 3b zugeordnet. Dies entspricht 3,5 ha. Auf diesen Flächen ist die Neuanlage von Grünland auf Acker, in Kombination mit gliedernden Gehölzstreifen vorgesehen.
- 9.4.3 Die Maßnahmen m1, m2, m3 und m4 dienen dem Ausgleich von Verlusten von nach §28 Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotoptypen durch die Sondergebietsnutzung. Dies gilt auch für einen Anteil von 2.000 qm Magergrünland innerhalb der neu ausgewiesenen Ausgleichsflächen westlich des Heckenaschbacherhofes. Alle übrigen Maßnahmen im Geltungsbereich sowie die Maßnahmen in den aus der Planung DOZ übernommenen und den darüber hinaus neu ausgewiesenen Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich von Eingriffen durch die Sondergebietsnutzung und die zugehörige Erschließung.

## 10 Artenlisten (Pflanzvorschläge)

### Arten für Gehölzpflanzungen

#### – Bäume für straßenbegleitende Pflanzungen (p5)

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### – Sonstige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten.

An Sonderstandorten wie Böschungen, Mulden etc. auch weitere standortangepasste heimische Arten, insbesondere auch Pionierarten wie Birke oder Zitterpappel oder feuchte- und nassetolerante Arten wie div. Weiden, Erle und Esche.

**Bei der Artenauswahl und Pflanzung ist darauf zu achten, dass die zulässige Hindernisfreiheit des Flugplatzes (insbesondere auch der Navigationsanlage DVOR/DME) entweder über die natürliche Wuchshöhe oder entsprechende Pflege (Rückschnitt) eingehalten wird.**

Die entsprechenden Höhen der Navigationsanlage berechnen sich wie folgt: ausgehend von einem Bezugspunkt bei 353 m ü.NN ist ein trichterförmig ansteigender Bereich mit 1,2 Grad von Hindernissen freizuhalten. Die derzeitigen Geländehöhen liegen etwa zwischen 340 und 345 m ü.NN, so dass nicht für Sträucher aber für fast alle Bäume je nach Art und genauem Standort nicht auszuschließen ist, dass sie die zulässige Höhe überschreiten können.

#### – Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Hecken-Kirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

#### **Anlage von Grünland (Wieseneinsaat):**

##### Auf den Baugrundstücken und innerhalb der privaten Grünflächen

Aussaats von standortangepassten Gras-/ Krautmischungen, meist mittlerer Standorte (in Anlehnung an Glatthaferwiesen), auf Teilflächen ist auch eine Entwicklung ohne Einsaat über natürlichen Sameneintrag und Mahd denkbar.

Standortangepasste Regelsaatgutmischungen sollten in erster Linie dort zum Einsatz kommen, wo z.B. eine rasche Begrünung als Erosionsschutz oder aufgrund vergleichbarer Anforderungen notwendig wird, insbesondere auch im Böschungsbereich.

Innerhalb der Flächen nach §9 Abs. 1 Nr.20 (m1 bis m3)

In aller Regel Verzicht auf Einsaat und Pflanzung, Entwicklung nur über natürliche Ausbreitung der speziellen Artengemeinschaften insbesondere der Halbtrockenrasen.

**Anlage von Säumen und Sukzessionsflächen**

In aller Regel natürliche Entwicklung (Sukzession) auf der Basis des natürlichen Samenvorrates bzw. Eintrags ohne weitere Einsaat. In Einzelfällen kann zur Förderung bestimmter Artengemeinschaften sowie zur Vermeidung von Erosionsschäden eine Einsaat, eher in Ausnahmen auch Pflanzung sinnvoll sein.

Hinweise für weitere Pflanzungen, für die keine verbindlichen Pflanzfestsetzungen getroffen sind:

**– Klettergehölze für die Fassadenbegrünung**

Pflanzqualität: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, 100 - 125 cm

**Selbstklimmer:**

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein

**Kletterpflanzen, die auf Rankhilfen angewiesen sind:**

Clematis spec.	Waldrebe
Lonicera spec.	Jelängerjelierber
Vitis vinifera	Weinrebe

**– Bodendecker**

Pflanzqualität: Strauch mit Topfballen, 3 - 4 Triebe

Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Acker-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Vinca minor	Immergrün

## **II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 28 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.

### III HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

#### - Altlasten

Die Festlegungen der Konversions-AG "Flugplatz Zweibrücken" sind zu beachten.

Auf Grund der militärischen Nutzung muss verschiedentlich mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Eine Erhebung verdächtiger und umweltrelevanter Flächen wurde im Auftrag der Umweltbehörden des Landes Rheinland-Pfalz durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Verdachtsflächenkataster bei den zuständigen Behörden vor.

Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen sind die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft- und Bodenschutz, Untere Wasserbehörde Landkreis Südwestpfalz, Untere Wasserbehörde Stadt Zweibrücken sowie Fachbehörden frühzeitig zu informieren.

Der Eingriff in den Boden ist durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Hinweise auf Schadstoffbelastungen sind unverzüglich dem Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft- und Bodenschutz mitzuteilen.

Anfallende Aushubmassen sind geregelt zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Den Behörden ist die Abnahme der Bauarbeiten zu ermöglichen.

Auf die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen bei Arbeiten auf kontaminationsverdächtigen und kontaminierten Flächen wird hingewiesen.

#### - Bauschuttablagerung

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Bauschuttablagerung. Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sollten insbesondere in diesem Bereich überprüft und geregelt entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

#### - Bauverbotszone der L 480

Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) entlang der L 480 dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

#### - Werbeanlagen innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone um die Autobahn

Innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone um die Autobahn dürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbe-

anlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind, bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes Montabaur.

- Bauschutz- und Anlagenschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz

Vorhaben im Bauschutzbereich von Flugplätzen gem. § 12 Abs. 2 und 3 LuftVG bedürfen der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde. Diese Zustimmung ergeht aufgrund einer gutachtlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung sowie der Wehrbereichsverwaltung West. Die Zustimmung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden.

Bauvorhaben im Anlagenschutzbereich müssen über die zuständige Luftfahrtbehörde rechtzeitig entsprechend § 18a LuftVG der Deutschen Flugsicherung GmbH vorgelegt werden und bedürfen deren Zustimmung.

- Baumpflanzungen im Bauschutzbereich der DVOR Navigationsanlage

Baumpflanzungen dürfen nicht in den Bauschutzbereich der DVOR Navigationsanlage reichen. Bei Bedarf müssen Bäume oder sonstige Begrünung vom Anpflanzer zurückgeschnitten werden.

- Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und den Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

- Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsplatz W 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) sicherzustellen.

- Schutz von Versorgungsleitungen

Sind im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen beabsichtigt, sind die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet zu verlegenden Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse – Leitungssachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

- Anzeige der Erschließungsarbeiten bei der Deutschen Telekom

Mindestens 4 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Kaiserslautern, Baubezirk 24, Emil-Kömmerling-Straße, 66954 Pirmasens, zu benachrichtigen.

- Ingenieurgeologie

Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sollen die Vorgaben der DIN 1054 sowie die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund Beachtung finden.

- Archäologische Funde

Dem Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege – Amt Speyer, sind Erdarbeiten rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) in der jeweils aktuellsten Fassung wird hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet den Bauträger nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung der Rettungsgrabungen einzuräumen.

- Lärmschutz

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist bei ungehinderter Schallausbreitung in einem Bereich von bis zu 150 m von der Straßenachse der BAB 8 mit Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm zu rechnen, die die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind - sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans stöempfindliche Nutzungen (Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) geplant werden - für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
IV	40	35
V	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Der Lärmpegelbereich V umfasst den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, der in einem Abstand von weniger als 150m zur Straßenachse der BAB 8 liegt. Der übrige Teil des Geltungsbereichs liegt im Lärmpegelbereich IV.

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	30 dB
Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	35 dB
Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	40 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist die "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" in der aktuellsten Fassung zu beachten.

- Schutz des Mutterbodens:

Gemäß BauGB § 202 ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18915 und 19731 zu beachten.