



# BEBAUUNGSPLAN RI 14 „IM HIRTENGARTEN“

Begründung

Verfahrensstand: Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 16.12.2022

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern

M.Sc. Hanna Leidecker, Dipl.-Ing. Jasmin Ohnesorg

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>3</b>
	<b>A. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....</b>	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung/ Planinhalte .....</b>	<b>4</b>
	<b>A. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
	<b>B. Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
	<b>C. Informationen zum Plangebiet.....</b>	<b>5</b>
	1. Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich .....	5
	2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	6
	3. Planerische Vorgaben .....	6
	<b>D. Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
	1. Städtebauliche Konzeption .....	9
	2. Festsetzungen zu Baugebieten und Nutzungen .....	17
	3. Ver- und Entsorgung .....	21
	4. Immissionsschutz.....	22
	5. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	22
	6. Grün- und Freiflächen / Grünordnung.....	23
	7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. §88 (1) und (4) LBauO Rheinland-Pfalz).....	26
	8. Hinweise und Empfehlungen .....	28
	<b>E. Auswirkungen der Planung / Abwägung.....</b>	<b>33</b>
	1. Abwägungsrelevante Belange.....	33
	2. Fazit frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange .....	36
	3. Fazit förmliche Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange .....	44
	<b>F. Umsetzung der Planung.....</b>	<b>51</b>
	1. Bodenordnung .....	51
	2. Erschließung.....	51
	<b>G. Flächenbilanz .....</b>	<b>51</b>
<b>IV.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>52</b>

## Anhang

- Anhang 1: Orientierende umwelttechnische Untersuchung auf dem Gelände Vogesenstraße 106/108 in Zweibrücken-Rimschweiler 2008
- Anhang 2: Fachtechnische Begleitung der Sanierung 2014
- Anhang 3: Schalltechnisches Gutachten 2016
- Anhang 4: Gutachtliche Stellungnahme zu möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Wohnhäusern auf dem zu entwickelnden ehemaligen Areal Mazurkiewiecz in Rimschweiler 2018
- Anhang 5: Bewertung des Kampfmittelverdacht nach historischer Recherche und Luftbilddauswertung Stadt Zweibrücken, OT Rimschweiler, Neubaugebiet „Im Hirtengarten“ 2021
- Anhang 6: Fachbeitrag Naturschutz 2021
- Anhang 7: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Berücksichtigung der Anlage 2 und 3 zum UVPG 2021
- Anhang 8: Orientierende Untersuchung auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen 2022
- Anhang 9: Baugrunduntersuchung und Geotechnischer Bericht 2022

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes .....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz .....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken .....	7
Abbildung 4: Gestaltungsplan .....	9
Abbildung 5: Ausschnitt Sturzflutgefährdungskarte (Quelle: Karte 5, Landesamt für Umwelt; verändert) .	16
Abbildung 6: Definition der Trauf- und Gebäudehöhen nach Dachformen (Eigene Darstellung) .....	18
Abbildung 7: Unterer Bezugspunkt/Achshöhe für Trauf- und Gebäudehöhe (Eigene Darstellung) .....	19
Abbildung 8: Zeichnerische Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (Eigene Darstellung) .....	43
Abbildung 9: Zeichnerische Änderungen nach der förmlichen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (Eigene Darstellung) .....	50

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planzeichnung, Textfestsetzungen und Hinweise mit Wirkung für die Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung, Starkregen, Hitzeentwicklung, Durchlüftung/Kaltluft .....	13
Tabelle 2: Belange des Umweltschutzes .....	34
Tabelle 3: Übersicht der Stellungnahmen (frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) .....	37
Tabelle 4: Übersicht der Stellungnahmen (formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).....	45
Tabelle 4: Flächenbilanz .....	51

# Bebauungsplan

## RI 14 „Im Hirtengarten“

### I. Rechtsgrundlagen

---

Der Bebauungsplan RI 14 „Im Hirtengarten“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sowie den vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

### II. Aufstellungsverfahren

---

#### A. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Da sich das Plangebiet im Innenbereich des Stadtteils Rimschweiler befindet sowie eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> begründet wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann die Verfahrensdurchführung gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren, welches bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Anwendung findet, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

In Absprache mit der Stadtverwaltung wurde die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung dennoch freiwillig durchgeführt.

### III. Erfordernis der Planaufstellung/ Planinhalte

---

#### A. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Zweibrücken hat die Stadt zunächst eine Standortuntersuchung durchführen lassen, in welcher elf potenzielle Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine kurzfristige Umsetzung untersucht wurden.

Im Sinne des Planungsgrundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ ist das Plangebiet im Stadtteil Rimschweiler für eine zeitnahe Realisierung vorgesehen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche berücksichtigt. Das als Allgemeines Wohngebiet geplante Neubaugebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Aufgrund der vorgehenden Nutzung als Tankstelle inkl. Lagerplatz für Autowracks und Schrott, wurden Teilbereiche des nördlichen Geltungsbereiches bereits 2017 untersucht und saniert. Somit kann dieser Bereich als „dekontaminierter Altstandort“ eingestuft werden (siehe Anhang 1 & 2).

Darüber hinaus wurden zwei schalltechnische Gutachten (siehe Anhang 3 & 4) im Hinblick auf den Spielbetrieb des angrenzenden Sportplatzes erstellt, um daraus Maßnahmen für die zukünftige Bebauung festsetzen zu können.

Mit dem geplanten Gebäudekomplex im Norden des Gebietes (WA 1 und WA 4) soll die Möglichkeit für ein Mehrfamilienhaus in Kombination mit Büro- und Praxisräumen sowie Veranstaltungsräumen geschaffen werden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen des Fachbeitrag Naturschutzes und der UVPG-Vorprüfung (siehe Anhang 6 & 7) untersucht. Dadurch konnten Minderungs-, Schutz- sowie Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan sowohl verbindlichen Festsetzungen sowie Hinweisen für den Klimaschutz bzw. -anpassung.

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

#### B. Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Stadtteil Rimschweiler in innerörtlicher Lage und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,75 ha. Eingerahmt wird der Planbereich durch die Bestandsbebauung der Vogesenstraße im Westen, der Feldstraße im Norden sowie vom Sportplatz des Turn- und Sportvereins 1894 e.V. Rimschweiler im Osten. Südlich grenzt die Bestandsbebauung der Eckstraße an das Plangebiet an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

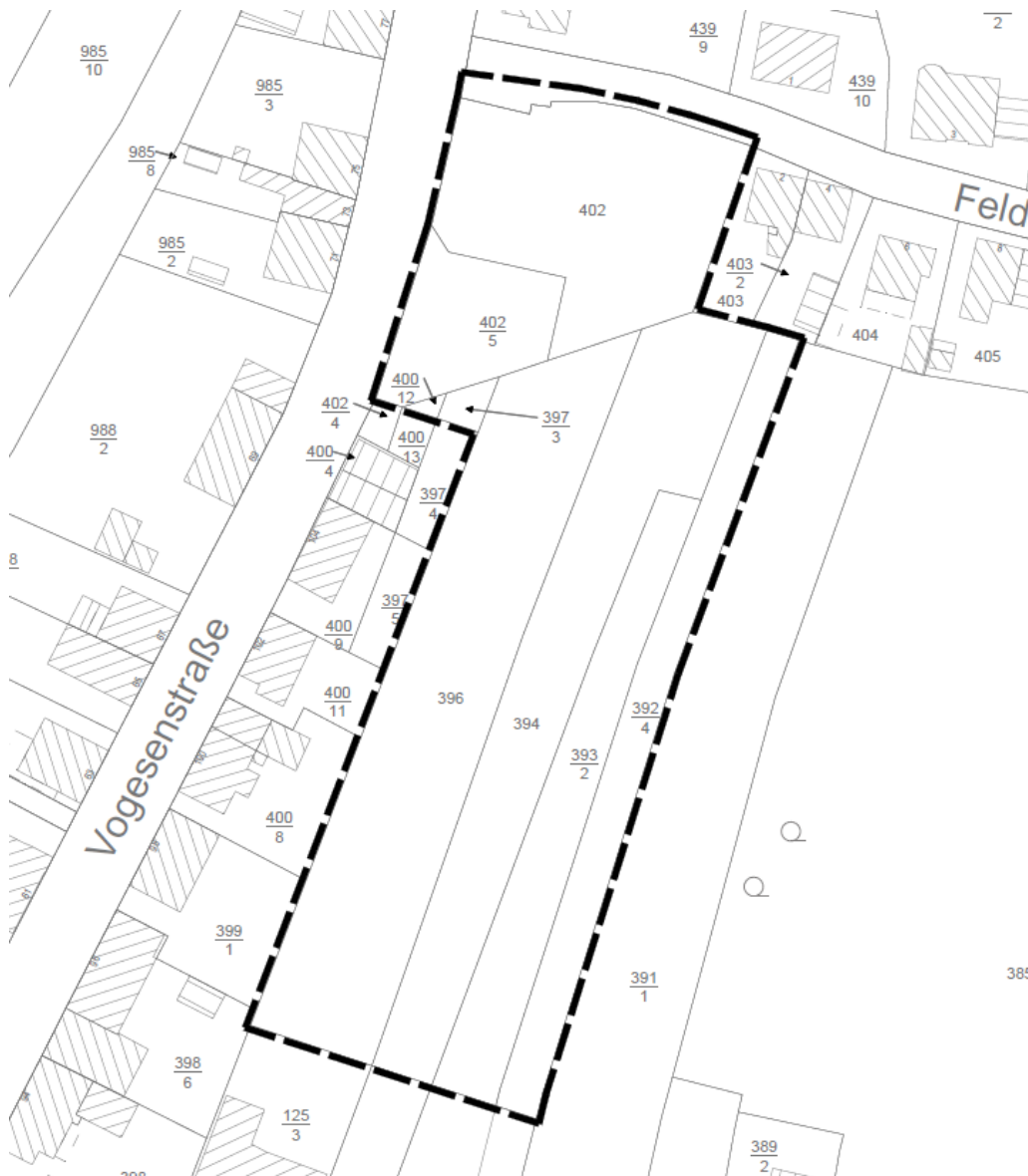


Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

## C. Informationen zum Plangebiet

### 1. Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt derzeit als innerörtliche Fläche brach. Das Areal wurde früher als Tankstelle, Werkstatt und Ablagerungsort von Autowracks genutzt. Die Fläche ist komplett frei von Bebauung. Im Zuge der vorbereitenden Arbeiten (u. a. Bodengutachten) wurde der vorhandene Aufwuchs gerodet. Neben dem bestehenden Aufwuchs befinden sich noch ehemalige Ablagerungen (kleine Autoteile, Reifen etc.) auf dem Gelände (siehe Kapitel D. 1 - Altlasten, Altablagerungen, Verdachtsflächen).

Aus topographischer Sicht hat das Plangebiet ein Gefälle nach Nordwesten Richtung Straßenecke Vogesen-/Feldstraße sowie von Osten nach Westen in Richtung der Bestandsbebauung.

## 2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke-Nr. 392/4, 393/2, 394, 396, 397/3, 400/12, 402, 402/5 und 414 (teilweise). Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich alle im Eigentum der Stadt Zweibrücken.

Zur Anpassung der Grundstücks- und Eigentumsstruktur an den Bebauungsplan und somit zur Bildung von zweckmäßig nutzbaren Grundstücken wird eine Zerlegungsvermessung erforderlich.

## 3. Planerische Vorgaben

### (1) *Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz*

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Hirtengarten“ bereits als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Aufgrund dessen sind keine hervorgehenden Konflikte aus der übergeordneten Planungsebene zu erwarten.

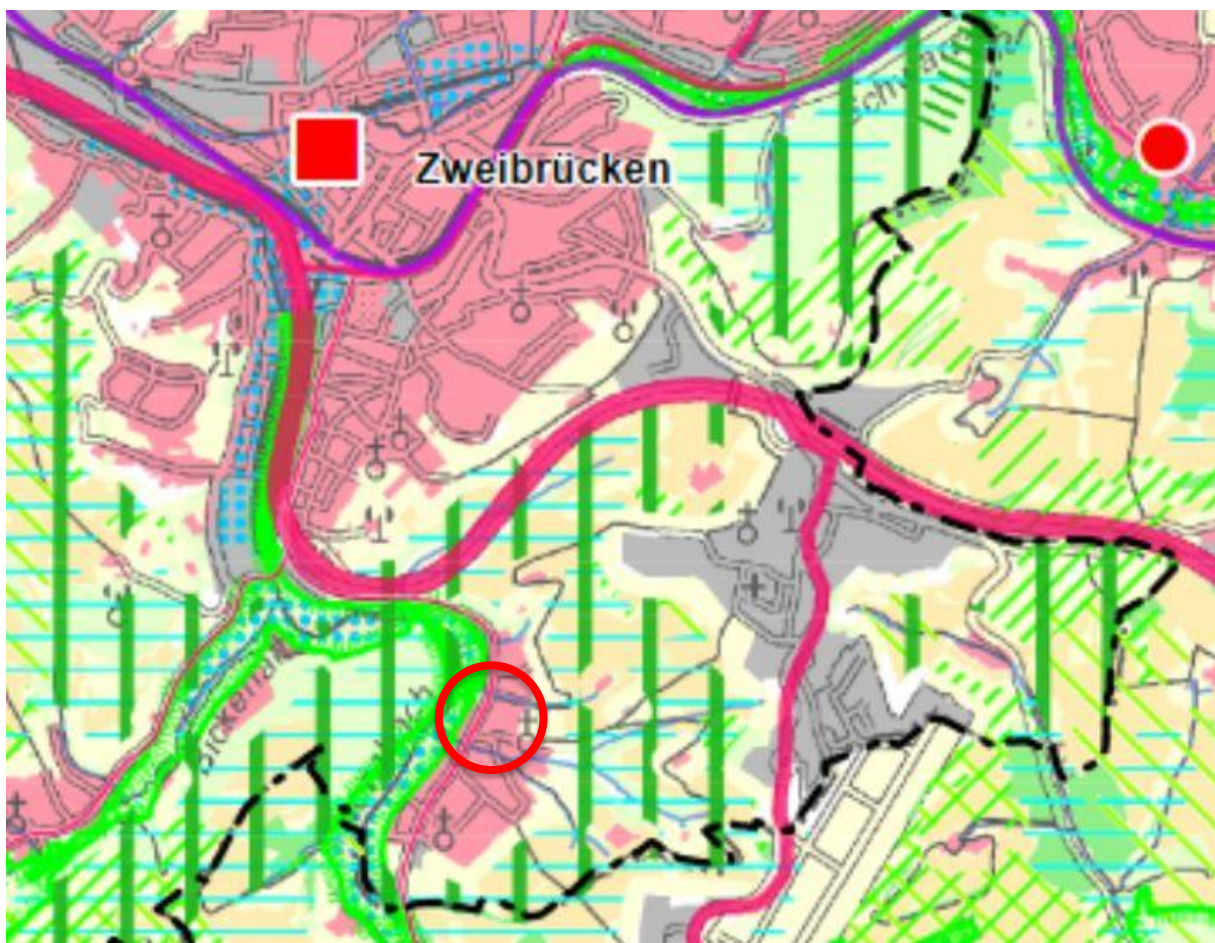


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz

## (2) Flächennutzungsplan

Wie in Abbildung 3 ersichtlich, ist der Bereich des Bebauungsplanes „Im Hirtengarten“ bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit wird dem Planungsgrundsatz Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken

## (3) Raum+ Monitor

In der Datenbank „Raum+ Monitor“ ist die Planfläche als Innenentwicklungspotential kategorisiert. Die Topographie wird als unproblematisch eingestuft, zu Altlasten sowie Untergrundverhältnissen werden keine Aussagen getroffen. Zusätzlich wird der angrenzende Sportplatz als Lärmemissionsquelle ausgewiesen. Die Planfläche ist nach erfolgter Realisierung in Raum+Monitor anzupassen.



#### *(4) Fachbeiträge und Gutachten*

Für den Geltungsbereich wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Untersuchungen, Begleitungen, Gutachten und gutachtliche Stellungnahmen durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und sind unter Anhang 1 - 9 zu finden:

- (a) Orientierende umwelttechnische Untersuchung auf dem Gelände Vogesenstraße 106/108 in Zweibrücken-Rimschweiler 2008**
- (b) Fachtechnische Begleitung der Sanierung 2014**
- (c) Schalltechnisches Gutachten 2016**
- (d) Gutachtliche Stellungnahme zu möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Wohnhäusern auf dem zu entwickelnden ehemaligen Areal Mazurkiewiecz in Rimschweiler 2018**
- (e) Bewertung des Kampfmittelverdachtetes nach historischer Recherche und Luftbildauswertung Stadt Zweibrücken, OT Rimschweiler, Neubaugebiet „Im Hirtengarten“ 2021**
- (f) Fachbeitrag Naturschutz 2021**
- (g) Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Berücksichtigung der Anlage 2 und 3 zum UVPG 2021**
- (h) Orientierende Untersuchung auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen 2022**
- (i) Baugrunduntersuchung und Geotechnischer Bericht 2022**

#### *(5) Sonstige Vorgaben/ Restriktionen für die Planung*

Für die Planung bestehen Vorgaben bzw. Restriktionen in den Bereichen Altlasten, Lärm-, Klimaschutz, Klimaanpassung und Starkregen. Diese Rahmenbedingungen werden im Kapitel D 1. analysiert.

Das Plangebiet ist als dekontaminierter Altstandort geprägt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Bodengutachten erstellt, um die Bodenbeeinträchtigung durch die vorherige Nutzung darstellen zu können (siehe Kapitel D 1. Altlasten, Altablagerungen, Verdachtsflächen).

An das Baugebiet grenzt östlich ein Sportplatz, wodurch es während des Trainings- und Spielbetriebs zu einer Lärmbeeinträchtigung kommen an.

Im Rahmen des Projekts „KlimawandelAnpassungsCOACH RLP“ war die Stadt Zweibrücken einer der 15 Modellkommunen und Landkreise in Rheinland-Pfalz die an diesem Programm teilgenommen haben. Die Stadtplanung richtet daher ein besonderes Augenmerk auf den Klimaschutz und die Klimawandelanpassung (siehe Kapitel D 1. Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Umgang mit Starkregenereignissen und Hitzeentwicklung).

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes besteht ein Gefährdungspotential für Überschwemmungen entlang von Tiefenlinien sowie Entstehungsgebieten von Sturzfluten nach Starkregenereignissen (siehe Kapitel D 1. Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Umgang mit Starkregenereignissen und Hitzeentwicklung).

## D. Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen

### 1. Städtebauliche Konzeption

#### **Bebauung**

Für den Planbereich ist eine Bebauung in offener Bauweise sowie mit einem Mehrfamilienhaus im nördlichen Bereich vorgesehen. Hierdurch soll die umliegende Baustruktur auch im Plangebiet fortgesetzt werden. Durch die Realisierung eines Mehrfamilienhauses Ecke Vogesenstraße/Feldstraße wird der Kreuzungsbereich neu strukturiert. Die Neuherstellung des Fußweges im Bereich der Feldstraße ermöglicht eine sichere fußläufige Verbindung von der Vogesenstraße in die abzweigende Feldstraße. Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Dadurch wird der Nahversorgung des Gebiets und der Möglichkeit der Herstellung von Gemeinderäumlichkeiten Rechnung getragen.

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nur auf den unbedingt erforderlichen Umfang (z.B. GRZ, GFZ, TH, GH) beschränkt. Dadurch soll den künftigen Bauherren ein möglichst umfassender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.



Abbildung 4: Gestaltungsplan

### ***Gestaltung der Grün- und Freiflächen***

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB erfolgen kann, erfolgt die Verfahrensdurchführung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung abgesehen werden. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind in einer Naturschutzfachlichen Beurteilung inkl. artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung dargelegt, darüber hinaus wurde eine UVPG Vorprüfung durchgeführt (siehe. Anhang 6 & 7).

### ***Erschließung und Verkehr***

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Vogesenstraße. Die innere Erschließung ist durch eine Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage (3-achsiges Müllfahrzeug) vorgesehen. Hierdurch werden 10 der 11 Baugrundstücke erschlossen. Ein weiteres Baugrundstück wird über die bestehende Vogesenstraße bzw. Feldstraße im Norden erschlossen. Der Bebauungsplan beinhaltet ein sogenanntes Sichtdreieck, um das sichere Einbiegen der Fahrzeuge aus dem Plangebiet auf die Vogesenstraße zu ermöglichen. Das Sichtdreieck wurde mit einer Schenkellänge von jeweils 70 m entsprechend der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) geplant. Die Dimensionierung ist abhängig von der entsprechenden Straßenkategorie und der möglichen Höchstgeschwindigkeit.

Das Verkehrsaufkommen durch die neuen Wohnbauflächen beschränkt sich auf reinen Ziel- und Quellverkehr. Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,5 m ermöglicht den Begegnungsfall LKW/PKW im Hinblick auf die geplante Nutzung und kann als ausreichend leistungsfähig eingestuft werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Erschließungsvarianten diskutiert. Neben der vorliegenden Variante wurde auch die Möglichkeit der Erschließung des Neubaugebietes über die Feldstraße geprüft. Von dieser Variante wurde aus wirtschaftlichen und verkehrlichen Gründen abgesehen.

### ***Ver- und Entsorgung***

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Zweibrücken.

Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird in der Vogesenstraße an den dort vorhandenen Mischwasserkanal der Ortskanalisation angeschlossen und so das gesammelte Schmutzwasser zur Kläranlage Zweibrücken geleitet.

Der neue Regenwasserkanal wird gemäß Vorgabe der UBZ in der Feldstraße an den dort vorhandenen Regenwasserkanal DN 800 angeschlossen. Ab dem Knick der Erschließungsstraße nach Westen folgt der neue Kanal nicht mehr der Straße, sondern wird weiter nach Norden geführt. Hierzu werden auf den betroffenen Privatgrundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis zur Feldstraße zugunsten der UBZ eingetragen. Das Eckgrundstück an der Feldstraße/Vogesenstraße kann direkt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Das auf Verkehrswegen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Auf den Privatgrundstücken sind entsprechend der Satzung der UBZ dezentrale Bewirtschaftungsmaßnahmen vor der Ableitung des Regenwassers durchzuführen. Gefordert werden 20 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche. Dieser Rückhalt kann z. B. durch Zisternen erfolgen. Notüberläufe werden an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser steht, laut Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 07.06.2022, aus bodenschutzfachlicher Sicht auf der Fläche des Altstandortes nicht zur Verfügung.

Die Anpassung der Einleiterlaubnis für den Bereich Feldstraße unter Berücksichtigung des Neubaugebietes ist zurzeit im Verfahren. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich gemäß § 28 LWG wird gemäß Abstimmung mit den UBZ nicht im Gebiet vorgenommen, sondern durch UBZ an geeigneter Stelle hergestellt.

### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch zwei Emissionsquellen betroffen.

Westlich des Plangebietes befindet sich die B424 „Vogesenstraße“. Für den mit WA1 und WA4 gekennzeichneten Bereich gelten die Grenzwerte der 16. BImSchV und die DIN 18005 (Lärmschutzmaßnahme L1). Die Bereiche WA2 und WA3 werden aufgrund der räumlichen Entfernung und Lage nicht durch die Vogesenstraße beeinträchtigt.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz des Turn- und Sportvereins 1894 e.V. Rimschweiler. Zur Beurteilung der relevanten Geräuschemissionen ausgehend vom benachbarten Sportplatz wurden bereits in den Jahren 2016 und 2018 schalltechnische Gutachten durch die Stadt Zweibrücken beauftragt.

Das „Schalltechnische Gutachten 2016“ (siehe Anhang 3) betrachtete den damaligen Vorentwurf, der u.a. das Flurstück Nr. 391/1 in Richtung Sportplatz beinhaltete und abweichende Gebietsarten zum jetzigen Bebauungsplan aufwies. In diesem Zusammenhang wurde nur die Möglichkeit einer Schallschutzwand, jedoch nicht mögliche passive Lärmschutzmaßnahmen betrachtet.

Mit der „Gutachtlichen Stellungnahme zu möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Wohnhäusern auf dem zu entwickelnden ehemaligen Areal Mazurkiewiecz in Rimschweiler 2018“ (Anhang 4) wurde die Grundlage für die Lärmschutzmaßnahme L2 formuliert. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 18. BImSchV in Teilbereichen überschritten werden. Zur Einhaltung der Grenzwerte werden im Gutachten passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden im WA2 gekennzeichneten Bereich (Lärmschutzmaßnahme L2) empfohlen. Dieser Empfehlung wird mit der Festsetzung Nr. 9 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ Rechnung getragen. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.

### **Altlasten, Altablagerungen, Verdachtsflächen**

Auf dem Gelände des geplanten Neubaugebietes wurden bis 1962 eine Tankstelle und KFZ-Werkstatt betrieben, später wurde das Gelände als Schrottplatz genutzt.

Diese Nutzung wurde 1981 eingestellt, die Tankstelle sowie die dazugehörigen Nebengebäude sind mittlerweile zurückgebaut.

Zur Freimessung des Geländes wurde 2008 eine orientierende Untersuchung sowie eine Sanierung im 2014 durchgeführt (siehe Anhang 4 & 5).

Die SGD Süd hat den untersuchten Bereich freigegeben und als dekontaminierter Altstandort eingestuft. Im Rahmen der Untersuchung und Sanierung konnte jedoch lediglich der vordere, nördliche Bereich frei gemessen werden.

Im Herbst 2021 wurden im südlichen Bereich des Plangebietes Bodenproben entnommen und eine orientierende Untersuchung auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen (siehe Anhang 8) erstellt.

Die bodenschutzrechtliche Beurteilung beschreibt die unterschiedlichen Wirkungspfade. Hierbei kommt vor allem der geplanten Oberbodenabtrag durch die Kampfmittelsondierung zum Tragen, da sich die im Rahmen des Bodengutachtens gefundene Verunreinigungen und geringe Prüfwertüberschreitungen lediglich im Bereich des Oberbodens befinden. Bei den Wirkungspfaden Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze ist von keiner Gefährdung auszugehen. Im Rahmen der Untersuchung und Beurteilung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser (gemäß ALEX-Merkblatt 13) sind die im Oberboden nachgewiesenen Schadstoffgehalte als „gering“ einzustufen. Die Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzonen am Standort ist „gering“.

Die durchgeführten Untersuchungen ergeben keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Der Oberboden zeigt eine Beeinflussung durch Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe, auch durch Störstoffe wie Kunststoff- und Metallteile sowie Glasscherben, durch die ehemalige Nutzung als Schrottplatz. Detailuntersuchung sind somit nicht erforderlich (siehe Anhang 8).

Als Grundlage für den Oberbodenabtrag im Zuge der Kampfmittelsondierung wurde das gesamte Gelände in ein gleichmäßiges Raster eingeteilt. Entsprechend der gebildeten Rasterfelder wurde der humose Oberboden vom unterlagernden Boden getrennt ausgebaut. Nach der Siebung und Abscheidung von metallischen Störstoffen, Kunststoffen und Glasscherben konnte der Oberboden in Form von Haufwerken (Größe max. 200-250m<sup>3</sup>) auf dem Gelände bereitgestellt werden. Mit Hilfe des eingeteilten Rasters war es somit möglich die genaue Zuordnung der jeweiligen Aushubflächen zu dokumentieren. Die Massen wurden daraufhin repräsentativ gem. LAGA PN 98 beprobt und laborchemisch analysiert, um eine abfalltechnische Einstufung zu erlangen.

Die Haufwerke sind entsprechend ihrer Einstufung auf einer Deponie zu verbringen. Die Maßnahme wird fachgutachtlich begleitet, dokumentiert und mit der jeweiligen Fachbehörde (untere Naturschutzbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) abgestimmt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion zu beteiligen (siehe Textliche Festsetzungen Hinweis B 1.9).

### ***Bodentragfähigkeit***

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit im Baubereich der Erschließungsstraße wurde eine Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten erstellt (siehe Anhang 9). Im Rahmen der Untersuchung wurden die Boden- und Grundwasserverhältnisse aus geotechnischer Sicht bewertet, um u.a. Angaben zur Leitungsverlegung und zur Herstellung, Sicherung und Verfüllung des Leitungsgraben zu machen sowie allgemeine Hinweise zur Bauausführung anzugeben. Der Ergebnisse werden im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt.

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit auf den privaten Grundstücksflächen wird den künftigen Bauherren eine gesonderte Baugrunderkundung empfohlen.

### ***Archäologie***

Über Archäologische Fundstellen liegen keine Kenntnisse vor.

**Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Umgang mit Starkregenereignissen und Hitzeentwicklung, Kaltluft**

Das Baugesetzbuch schreibt im § 1 Abs. 5 Nr. 2 vor, die menschenwürdige Umwelt zu sichern, natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln sowie Klimaschutz und Klimaanpassung zu fördern. Mit der Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB) sollen Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz) und Anpassung an den Klimawandel im Rahmen der Bauleitplanung angewendet werden. Darüber hinaus definiert der § 1a BauGB u.a. den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Innenentwicklung).

Der Bebauungsplan „Im Hirtengarten“ wird auf einer brachliegenden Innenbereichsfläche entwickelt. Die Inhalte des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzungen, Hinweise) haben unterschiedliche Wirkungen auf die Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung, Starkregenereignisse, Hitzeentwicklung und der Durchlüftung des Plangebietes. Sie sichern die gesetzlich festgelegten Anforderungen an die Bauleitplanung.

Die nachfolgende Tabelle fasst die unterschiedlichen Bestandteile zusammen und stellt die Wirkung auf die Themenfelder dar.

**Tabelle 1: Planzeichnung, Textfestsetzungen und Hinweise mit Wirkung für die Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung, Starkregen, Hitzeentwicklung, Durchlüftung/Kaltluft**

Nr. bzw. Plan	Textfestsetzungen und Hinweise	Wirkung für ...	Nachhaltigkeit	Klimaschutz	Klimaanpassung	Starkregen	Hitzeentwicklung	Durchlüftung / Kaltluft
A I 2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der maximal zu versiegelten Flächen</li> <li>- Maximale Geschossbegrenzung, um Durchlüftung des Gebietes zu sichern</li> <li>- Verringerung des Oberflächenabflusses</li> </ul>			X	X	X	X
A I 2.2	Höhe baulicher Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung von max. Gebäudehöhe, um Durchlüftung des Gebietes zu sichern</li> <li>- Verhinderung von Straßenschluchten und Wärmeinseln</li> </ul>			X		X	X
Plan	Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offene Bauweise zur Verhinderung von Hausgruppen und damit einhergehenden Durchlüftungsprobleme des Gebietes</li> <li>- Verhinderung von Hitzestau an Hausgruppen</li> </ul>			X		X	X

Nr. bzw. Plan	Textfestsetzungen und Hinweise	Wirkung für ...	Nachhaltigkeit	Klimaschutz	Klimaanpassung	Starkregen	Hitzeentwicklung	Durchlüftung / Kaltluft
A I 9	Minderungsmaßnahmen (M1 bis M3)  - Zufahrten, Hauseingänge, Gartenwege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien - Bepflanzung von unbebauten Grundstücksflächen (mindestens 20%) mit Sträuchern - Bepflanzung öffentliche Grünfläche	- Wasserdurchlässige Materialien erhöhen die Versickerung von Niederschlagswasser in den Erdboden und entlasten die Kanalisation, Reduzierung des Versiegelungsgrades - Erhöhung der Vegetation im Plangebiet - Förderung der Artenvielfalt durch Schaffung von Lebensräumen			X	X	X	
A I 9. & B5.3	M 4: Dachbegrünung auf Flach- und flachgeneigten Dächern  Fassadenbegrünung	- Erhöht den Anteil an Grünflächen - Wasserspeicher - Dämmwirkung gegen Kälte und Hitze - Schaffung von Lebensraum für Insekten - Kühlungseffekt an die Umgebung		X	X	X	X	
A I 9. & B 1.1, 1.2	S 1: Maßnahmen zum Bodenschutz  Hinweise B 1.1 & 1.2  - Verwertung und Wiedereinbau des Oberbodens - falls keine unmittelbare Verwertung/Wiedereinbau möglich, soll abgeschobener naturnaher Oberboden zur Zwischenlagerung aufgesetzt werden ggf. mit Zwischenansaat begrünt werden	- Schonender Umgang mit dem Boden - Wiederverwendung des naturnahen Oberbodens vor Ort oder an einer anderen geeigneten Stelle	X					
A II 2	Gestaltung der Garten- und Freiflächen  Verbot von Schottergärten und abdecken von Flächen mit z.B. Split, Kies, Glas und Sand	- Förderung des Aufkommens von Vegetation - Versickerungsmöglichkeit - Schaffung von Lebensraum für Insekten - Vermeidung von Hitzeinseln, Wärmeabgabe und damit			X	X	X	

Nr. bzw. Plan	Textfestsetzungen und Hinweise	Wirkung für ...	Nachhaltigkeit	Klimaschutz	Klimaanpassung	Starkregen	Hitzeentwicklung	Durchlüftung / Kaltluft
		<p>einhergehenden Hitzestress</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhinderung von sogenannten „Tropennächten“</li> </ul>						
B 5	<p>Hinweise zur Klimaanpassung</p> <p><i>Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie Erdwärmesonden sind zulässig</i></p> <p><i>Öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energieeffizient und insektenfreundlich auszugestalten</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung von regenerativen Energiequellen</li> <li>- Verwendung von hellen Materialien/Farben, um Überhitzung von Flächen und Hitzestress zu vermeiden</li> <li>- Verwendung von energiesparenden und insektenfreundlichen öffentlichen und privaten Außen- und Straßenbeleuchtungen</li> <li>- Vermeidung von flächigen Wandbeleuchtungen und Lampenöffnungen nach oben</li> </ul>	X	X	X		X	
B 6	Hinweise zu Starkregen und Sturzfluten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbeugende Maßnahmen im Zuge der Bebauung (Terrassen, Eingänge etc.)</li> <li>- Warnung vor Lagerung von wassergefährdenden Stoffen</li> <li>- Warnung vor tiefliegender Infrastruktur</li> </ul>			X	X		



### Starkregenereignisse mit Sturzfluten

Für die Stadt Zweibrücken liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamtes für Umwelt vor. Die Abbildung 5 zeigt einen Ausschnitt der Sturzflutgefährdungskarte aus dem Hochwasserinformationspaket.

Im nördlichen Geltungsbereich stellt die Karte mögliche Überschwemmungen entlang von Tiefenlinien sowie Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen dar. Die Stadt Zweibrücken stellt zur Zeit ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept auf (Stand 12/2022).

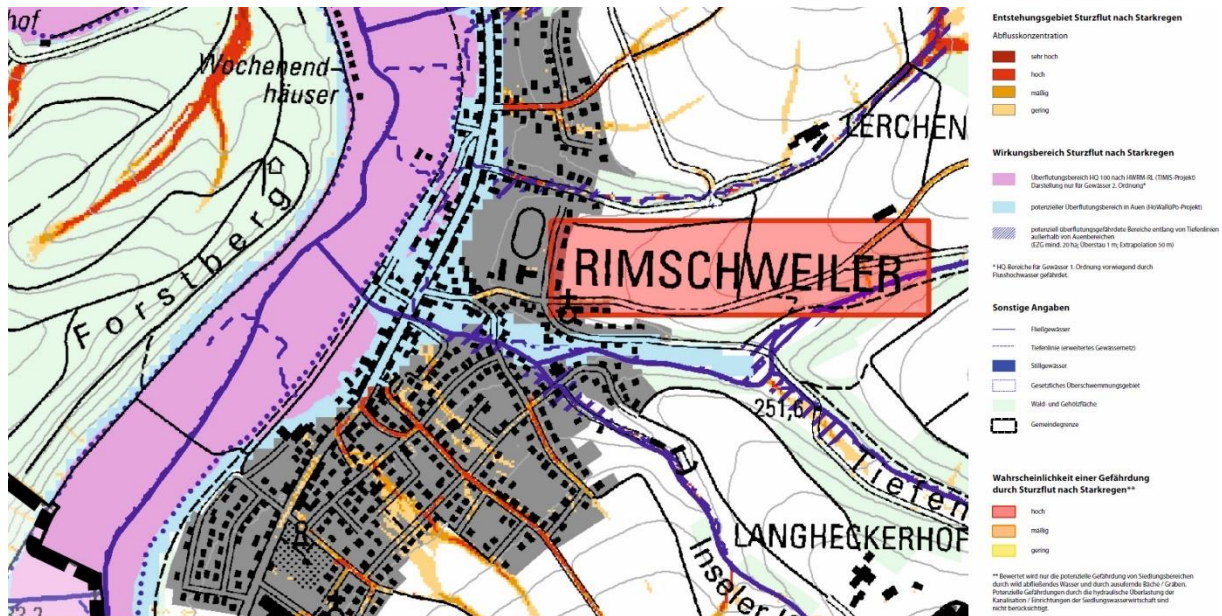


Abbildung 5: Ausschnitt Sturzflutgefährdungskarte (Quelle: Karte 5, Landesamt für Umwelt; verändert)

Zur Prävention wurden im Rahmen des Bebauungsplanes verschiedene Hinweise (siehe Textliche Festsetzungen Hinweis B6) für Starkregenereignisse mit Sturzfluten definiert. Diese Hinweise sollen auf die Problematik aufmerksam machen und bieten gleichzeitig Empfehlungen für die Planung der Bebauung, Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und Gefährdung der tiefliegenden Infrastruktur. Darüber hinaus wird auf die mögliche Überflutung aus dem Kanal und den Nachweis einer Rückstausicherung im qualifizierten Entwässerungsantrag hingewiesen. Im Bereich WA 1 und WA 4 sowie der direkt angrenzenden Flächen wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Die Straßenplanung berücksichtigt ebenfalls die Problematik.

## 2. Festsetzungen zu Baugebieten und Nutzungen

- a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V. m. §§1 - 11 BauNVO

### **Festsetzung**

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

Im Allgemeines Wohngebiet sind zulässig (§4 Abs. 2 BauNVO):

- (i) Wohngebäude,
- (ii) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (iii) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§4 Abs. 3 BauNVO):

- (i) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (ii) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (iii) Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§1 Abs. 6 BauNVO):

- (i) Gartenbaubetriebe,
- (ii) Tankstellen.

### **Erklärung / Begründung**

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden zugelassen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt.

Die Festsetzungen wurden getroffen, um das Plangebiet funktional in die Umgebung einzufügen, sowie eine möglichst umfassende Nutzungsmischung zu ermöglichen, jedoch die vorwiegend dem Wohnen vorherrschende Struktur beizubehalten.

Insgesamt werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

b) Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

**Festsetzung: Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den mit WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Bereichen mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) in WA 1 und WA 4 mit 1,2 sowie in WA 2 und WA 3 mit 0,8 festgesetzt.

**Erklärung / Begründung**

Sowohl GRZ als auch GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Durch die Begrenzung sowie Festsetzung, dass max. zwei Vollgeschosse (WA 2 und WA 3) bzw. max. 3 Vollgeschosse (WA 1 und WA 4) zulässig sind, wird die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper verhindert. Die GFZ von 1,2 im Bereich WA 1 und WA 4 wurde festgesetzt, um eine Mehrfamilienhausbebauung an der Ecke Feldstraße/Vogesenstraße zu ermöglichen.

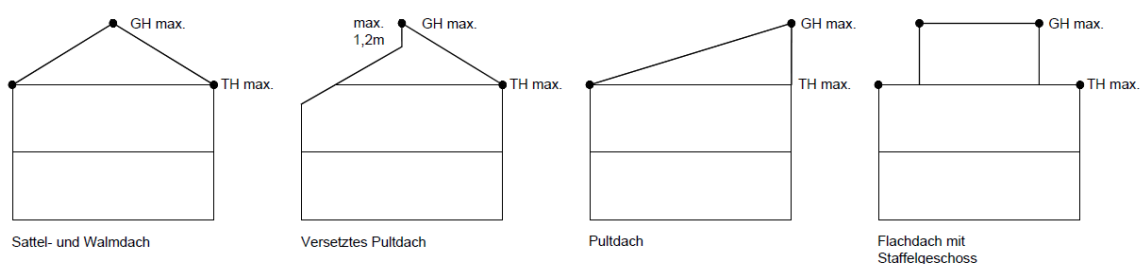
**Festsetzung: Höhe baulicher Anlagen**

Die max. Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) wird in dem mit WA 1 gekennzeichneten Bereich mit 9,50 m und die max. Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) mit 12,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

In dem mit WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Bereichen wird die max. Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) mit 7,00 m und die max. Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) mit 10,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

In dem mit WA 3 gekennzeichneten Bereich wird die max. Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) mit 6,00 m und die max. Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) mit 9,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Traufe mit der Oberkante des Flachdachs gleichzusetzen. Bei der Errichtung einer Attika ist die Oberkante der Attika als Traufe heranzuziehen.



**Abbildung 6: Definition der Trauf- und Gebäudehöhen nach Dachformen (Eigene Darstellung)**

Staffelgeschosse als drittes Geschoss (kein Vollgeschoss) müssen zur Erschließungsstraße hin um mind. 1,50 m zurückgesetzt werden. Pultdächer sind so herzustellen, dass die maximale Gebäudehöhe nur auf der der Straße abgewandten Seite erreicht wird.

In dem mit WA 1 gekennzeichnetem Bereich liegt der Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe in der Straßenachse (Oberkante ausgebaute Straße) der angrenzenden Vogesenstraße. In dem mit WA 4 gekennzeichnetem Bereich liegt der Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe in der Straßenachse (Oberkante ausgebaute Straße) der angrenzenden Feldstraße. Er wird senkrecht zum Gebäude in der Gebäudemitte ermittelt.

In den mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen gilt:

Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe ist der Mittelwert der Achshöhen der Straßenachse der dem Bereich zugeordneten Erschließungsstraße (Planstraße A 1 bis A 2 gemäß Buchstabenergänzung bei der Nutzungsschablone in Planeintrag, siehe Abbildung 7). Die Zugehörigkeit des Bereiches zu der Planstraße ergibt sich aus der Bezeichnung: WA2-X bis WA3-X. Er wird senkrecht zum Gebäude in Gebäudemitte ermittelt.

In dem mit WA 4 gekennzeichnetem Bereich liegt der Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe in der Straßenachse (Oberkante ausgebaute Straße) der Feldstraße.

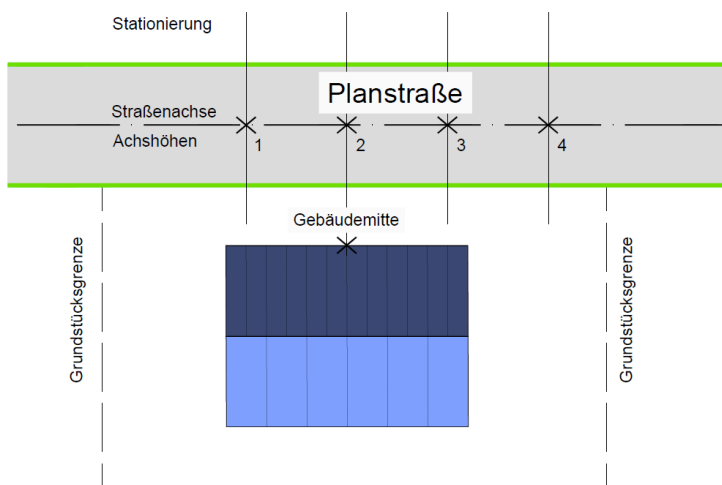


Abbildung 7: Unterer Bezugspunkt/Achshöhe für Trauf- und Gebäudehöhe (Eigene Darstellung)

### Erklärung / Begründung

Die Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhen werden im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten für die Bereiche WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 differenziert festgesetzt.

In dem mit WA 1 gekennzeichnetem Bereich liegt der Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe in der Straßenachse (Oberkante ausgebaute Straße) der angrenzenden Vogesenstraße. In dem mit WA 4 gekennzeichnetem Bereich liegt der Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe in der Straßenachse (Oberkante ausgebaute Straße) der angrenzenden Feldstraße. Er wird senkrecht zum Gebäude in der Gebäudemitte ermittelt.

In den mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen gilt:

Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe ist der Mittelwert der Achshöhen der Straßenachse der dem Bereich zugeordneten Erschließungsstraße (Planstraße A 1 bis A 2 gemäß Buchstabenergänzung bei der Nutzungsschablone in Planeintrag, siehe Abbildung 7). Die Zugehörigkeit des Bereichs zu der Planstraße ergibt sich aus der Bezeichnung: WA2-X bis WA3-X.

Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.

Für den Bereich WA 4 wird die Straßenachse (Oberkante ausgebaute Straße) der Feldstraße für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhe herangezogen.

c) *Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)*

**Festsetzung**

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5,0 m betragen (Stauraum).

**Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze einen Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Mit einem Abstand von 5 m zwischen Einfahrtsseite und der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Errichtung eines weiteren Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Damit soll der steigende Bedarf zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten des öffentlichen Raums auf die privaten Flächen verlagert werden. Des Weiteren wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen zu erzielen.

d) *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

**Festsetzung**

In den mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

**Erklärung / Begründung**

Der Bereich WA 1 und WA 4 verfügt über keine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen, um eine größtmögliche städtebauliche Flexibilität für mögliche Investoren zu bieten. Die Festsetzung der maximalen Wohneinheiten je Einzelhaus für WA 2 und WA 3 ermöglicht die Eingliederung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

### 3. Ver- und Entsorgung

- a) Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

#### **Festsetzung**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt unterirdisch, um an das bestehende unterirdische Leitungsnetz anschließen zu können und entsprechend die gegebenen Zwangspunkte zu erreichen.

- b) Leitungsrecht und Freihaltung des Schutzstreifens (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **Festsetzung**

Für die erforderlich werdenden Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die belastenden Flächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Nutzung als Lagerflächen sind nicht zulässig. Reine Flächenbefestigungen sind zulässig.

#### **Erklärung / Begründung**

Der neue Regenwasserkanal wird gemäß Vorgabe der UBZ in der Feldstraße an den dort vorhandenen Regenwasserkanal DN 800 angeschlossen. Ab dem Knick der Erschließungsstraße nach Westen folgt der neue Kanal nicht mehr der Straße, sondern wird weiter nach Norden geführt. Hierzu werden auf den betroffenen Privatgrundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis zur Feldstraße zugunsten der UBZ eingetragen. Das Eckgrundstück an der Feldstraße/Vogesestraße kann direkt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

#### 4. Immissionsschutz

***Festsetzung: Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)***

Zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV und DIN 18005 (WA1 und WA4– Lärmschutzmaßnahme L1) sowie der 18. BImSchV (WA2 – Lärmschutzmaßnahme L2) für allgemeine Wohngebiete ist ein passiver Lärmschutz durch bauliche und technische Vorkehrungen an Gebäuden festgesetzt. Dies kann durch Grundrissorientierung (Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen möglichst auf der, dem Sportplatz oder der Vogesenstraße/Feldstraße abgewandten Seite) sowie durch Schalldämmung von Außenwänden und Fenstern realisiert werden.

***Erklärung/Begründung***

Aufgrund der „Gutachtlichen Stellungnahme zu möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Wohnhäusern auf dem zu entwickelnden ehemaligen Areal Mazurkiewiecz in Rimschweiler 2018“ (siehe Anhang 4) sind bauliche und technische Vorkehrungen an Gebäuden zu treffen. Hierbei kann sowohl die Grundrissorientierung als auch Schalldämmung von Außenwänden und Fenstern als Maßnahme umgesetzt werden. Die Vorkehrungen sind als Teil des Bauantrages verpflichtend nachzuweisen.

#### 5. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

***Festsetzung: Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)***

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Straßenniveau anzupassen.

***Erklärung/Begründung***

Die Festsetzung von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers dient dem Schutz dessen. Sie ist notwendig für die Straßenherstellung.

## 6. Grün- und Freiflächen / Grünordnung

- a) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

***Festsetzung: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Dachbegrünung zum Klimaschutz und Minderung/Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO***

### ***Minderungsmaßnahmen***

#### ***M1***

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

#### ***M2***

Die unbebauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Grünfläche und mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser/Rasen oder krautige Pflanzen) gärtnerisch anzulegen. Hierbei sind standortgerechte und klima-resiliente Arten auszuwählen. Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Im Zuge der Errichtung von Stellplätzen, ist je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht) dürfen nicht als Arbeits-, oder Lagerfläche genutzt werden. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist die Verwendung von Materialien, die ganz oder teilweise auf Dauer eine Vegetationsentwicklung ausschließen, für dieses Flächen unzulässig (siehe auch Festsetzung II 3. – Gestaltung der Garten- und Freiflächen).

#### ***M3***

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens 5 standortgerechte und klima-resiliente Sträucher unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die nicht bepflanzen Flächen sind mit einer kraut- und blütenreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und zu einem extensiv gepflegten Gräser- und Kräutersaum zu entwickeln.

#### ***M4***

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen.



Die Dachflächen der Garagen, Carports, Nebengebäuden und von Trafostationen sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht sind Dachterrassen, Dachaufbauten für erforderliche technischen Anlagen und die Dachbereiche, die mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie versehen sind.

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei der extensiven Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet.

### ***Erklärung / Begründung***

Die Minderungsmaßnahme M1 ermöglicht die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß. Zur Reduzierung der Neuversiegelung und zur Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Die Minderungsmaßnahme M2/M3 trägt zur Durchgrünung des Plangebietes und somit zur Minderung der Beeinträchtigung auf die biologische Vielfalt, auf die lokale Flora und Fauna und zur Verbesserung der Regulierung des Kleinklimas bei.

Die Begrünung von Dachflächen jeglicher Art trägt zur nächtlichen Abkühlung im Plangebiet bei und verbessert die Regulierung des Kleinklimas (M4).

### ***Schutzmaßnahmen***

#### ***S1 - Maßnahmen zum Bodenschutz***

Zum Schutz des Oberbodens sind Maßnahmen gemäß DIN 18915 und § 202 BauGB zu ergreifen, d.h. keine Überdeckung oder Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie keine Verdichtung des Oberbodens durch Baufahrzeuge.

Soweit keine unmittelbare Verwertung und ein Wiedereinbau an anderer Stelle möglich ist, wird abgeschobener naturnaher Oberboden zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufgesetzt und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat begrünt.

#### ***S2 - Maßnahmen zum Schutz von angrenzenden Gehölzen***

Störende Äste im Bau- und Arbeitsbereich müssen fachgerecht zurückgeschnitten werden.

Bei Eingriff in den Wurzelbereich muss bei Vorhandensein stärkerer Wurzeln (ab ca. 5 cm Durchmesser) die Wurzel schneidend durchtrennt werden, ggf. ist dort eine Handschachtung erforderlich.

Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu ergreifen.

Sofern Arbeiten unter dem Kronenbereich der zu erhaltenden angrenzenden Bäumen stattfinden, sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP Teil 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen (1996) - Teil: Landschaftspflege, Teil 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

## ***Vermeidungsmaßnahmen***

### ***V 1 - Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung***

Die baubedingten Flächenbeanspruchungen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Lager- und Arbeitsflächen sind bevorzugt auf bereits befestigten Flächen einzurichten.

### ***V 2 - Durchführung von Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung in für Tiere (v.a. Vögel) weniger kritischen Zeiträumen***

Um eine Zerstörung von Vogeleiern oder -nestern und eine Gefährdung von Jungvögeln zu vermeiden, ist die Rodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen, d.h. innerhalb der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar.

Durch die Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG, (vermeidbare Tötung, Verletzung, Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) eintritt und die Störwirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) reduziert werden.

## ***Erklärung / Begründung***

Die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen dienen als Festsetzung zum Schutz des Oberbodens, der angrenzenden Gehölzen und der Beschränkung baubedingter Flächeninanspruchnahme sowie der Durchführung von Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung.

Dabei wird insbesondere auf die sachgerechte Entsorgung und Wiederverwendung des Bodens und dem Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB eingegangen sowie auf die Entsorgung von Abbruchmasse, Aushubmasse und sonstigen bei der Maßnahme anfallenden Abfällen nach § 6 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz.

Die Vermeidungsmaßnahmen schreiben neben der Beschränkung baubedingter Flächeninanspruchnahme auch die Einhaltung der Brutphasen und das damit einhergehende Rodungsverbot. Demnach sind Rodungen und Baufeldfreimachungen nur innerhalb der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar möglich.

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. §88 (1) und (4) LBauO Rheinland-Pfalz)

Um den künftigen Bauherren einen möglichst umfassenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt:

- Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks, Geländeänderungen, Stützmauern
- Gestaltung der Garten- und Freiflächen

### a) Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks, Geländeänderungen, Stützmauern

#### **Festsetzung**

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wie Abgrabungen und Aufschüttungen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Als Stützmauern gelten auch bis zu 50° geneigte oder abgetreppte bauliche Anlagen zur Absicherung von natürlichem oder künstlichem Gelände. Davon ausgenommen sind die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wie Abgrabungen und Aufschüttungen eine max. Höhe von 1,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten dürfen, wird im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden die Vermeidung großer Erdbewegungen angestrebt. Stützmauern sind gegenüber natürlichen Geländeänderungen immer eine möglicherweise störende Hilfskonstruktion, deswegen werden diese durch die Festsetzung einer max. Höhe von 1,50 m beschränkt. Vorrang soll die natürliche Höhenüberwindung durch Böschungen haben.

### b) Gestaltung der Einfriedungen

#### **Festsetzung**

Einfriedungen an der straßenzugewandten Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen an der straßenzugewandten Grundstücksgrenze dient der Sicherung des Ortsbildes. An der straßenabgewandten Grundstücksgrenze ist die Einfriedung im Rahmen der geltenden Landesbauordnung Rheinland-Pfalz möglich.

## c) Gestaltung der Garten- und Freiflächen

**Festsetzung**

Schottergärten zur Gartengestaltung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind mit einem das Aufkommen von Vegetation verhindernden und eingeschränkten Material bedeckte Flächen wie z.B. Split-, Kies-, Glas- und Sandflächen.

**Erklärung / Begründung**

Schottergärten sowie die Verwendung von Materialien die das Aufkommen von Vegetation verhindern oder einschränken (z.B. Split, Kies-, Glas- und Sandflächen) sind bei Gestaltung der Garten- und Freiflächen nicht gestattet. Hierbei wird die Versickerung von Oberflächenwasser gefördert und der Anteil der versiegelten Grundstücksfläche minimiert. Darüber hinaus wird die Durchgrünung des Baugebiets gefördert und damit Lebensraum für Insekten geschaffen.

## d) Gestaltung im Bereich des Sichtdreiecks

**Festsetzung**

In dem mit WA1 bezeichneten Bereich sind die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Herstellung einer Einfriedung ist nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Diese Maximalhöhe ist ebenso für Bepflanzung jeglicher Art anzuwenden (gemäß RAS 06).

**Erklärung / Begründung**

Im Bereich von Knotenpunkten, Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen (gemäß RAS 06) für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von Sichthindernissen (z.B. parkende Autos, Zäune, Bepflanzung) freigehalten werden. Das eingezeichnete Sichtdreieck (siehe Planzeichnung) stellen diesen Bereich dar. Für WA1 entsteht ein Überschneidungsbereich mit dem Sichtdreieck. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus dürften Einfriedungen und Bepflanzungen nur mit einer Maximalhöhe von 0,8 m errichtet werden, um das Mindestsichtfeld zu gewährleisten.

## 8. Hinweise und Empfehlungen

### **B 1 Allgemeine Hinweise**

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden (Mutterboden) ist getrennt aufzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 1.4 Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Es wird empfohlen Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).
- 1.5 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.
- 1.6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
- 1.7 Dem Bauantrag ist ein Nachweis über den passiven Lärmschutz am Gebäude beizufügen (siehe Textliche Festsetzung A I 7).
- 1.8 Eigentümer und Nutzungsberechtigte der Grundstücke haben die im Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) festgelegte Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen einzuhalten.
- 1.9 Im Baugenehmigungsverfahren ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu beteiligen.
- 1.10 Die Verkehrssicherheit im Bereich der Bundesstraße B424 darf in keinerlei Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) gefährdet werden.

**B 2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern**

- 2.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (besonders für die Maßnahmen des Mutterbodenabtrags) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG Pkt. 2 sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherren, die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe Landesarchäologie Mainz (Adresse: Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer; E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
- 2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- 2.3 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich (§ 21 Denkmalschutzgesetz RLP – Verursacherprinzip).

**B 3 Hinweise zu Abfallbeseitigung**

- 3.1 Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Bauschutt und Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und boden-schutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sind zu beachten. Organoleptisch auffallende Boden-massen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.

Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 wird verwiesen. Die in diesen Arbeitshilfen enthaltenen Anforderungen zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten. Weitergehende

Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden.

#### **B 4 Hinweise zur Entwässerung**

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
- 4.3 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden. Die Vernässung angrenzender Gebäude ist auszuschließen.
- 4.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit dem Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken (UBZ) abzustimmen.

#### **B 5 Hinweise zur Klimaanpassung**

- 5.1 Den Bauherren wird empfohlen, bei einer energetischen Zusatznutzung der Dachflächen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zu errichten. Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen auf den Dächern sind grundsätzlich zulässig und werden begrüßt. Ebenso ist die Niederbringung von Erdwärmesonden grundsätzlich zulässig und wird begrüßt.
- 5.2 Den Bauherren wird empfohlen Maßnahmen zur Klimaanpassung zu treffen, hierzu gehört u.a. die Vermeidung von Hitzestress- und Überhitzung von Flächen. Helle sonnenexponierte Flächen heizen sich weniger stark auf als dunkle, die aufgeheizten Flächen erwärmen die Luft, die mit diesen Flächen in Kontakt kommt und strahlen Wärme im langwelligen Bereich ab. Um ein erhöhtes Aufheizen von Fassaden- und Dächern zu vermeiden, sollten helle Baumaterialien (z.B. Albedo-Ziegel) verwendet werden. Auch bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätze sollten ausschließlich helle Materialien verwendet werden.
- 5.3 Extensive Dachbegrünungen auch bei geneigten Dächern (mit mehr als 15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude und Fassadenbegrünungen werden empfohlen und begrüßt. Bei Dachbegrünungen ist eine ausreichende Substratdicke zu wählen und eine dauerhafte Pflege sowie Erhaltung zu gewährleisten. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Solarenergie ist hierbei ebenfalls möglich.
- 5.4 Bei der öffentlichen und privaten Außen- und Straßenbeleuchtung soll auf energieeffiziente und insektenfreundliche Technik geachtet werden. Dies beinhaltet eine nächtliche Leistungsreduzierung, energiesparende Leuchtmittel und eine effiziente Lichtstreuung. Der Wärmeaustausch soll räumlich getrennt von der Lichtquelle erfolgen, sodass Insekten nicht am Lichtkörper verbrennen. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden sollte vermieden werden.

#### **B 6 Hinweise zu Starkregen und Sturzfluten**

- 6.1 Im Bereich WA 1 und WA 4 sowie der direkt angrenzenden Flächen soll aufgrund der Sturzflutgefahr nach Starkregenereignissen im Zuge der Bebauung (Errichtung der Wohn- und Nebengebäude), möglichst auf hangseitige Terrassen und Eingänge (hangseitig und tiefliegend), sowie auf tiefliegende Fenster/Kellerfenster/Lichtschächte und Garagen oder dergleichen verzichtet werden.

Die Grundstücke sollen mit überflutungsresistenten Baumaterialien und Bauweisen sowie einer starkregenangepasste Geländegestaltung (u. a. Gefälle weg vom Gebäude) beplant werden. Im Zuge des Planungsprozesses können hierbei Rückfragen an den Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken (UBZ) gerichtet werden.

- 6.2 Darüber hinaus besteht die Warnung vor Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und Gefährdung der tiefliegenden Infrastruktur (Storm, Medien, Wasser, Abwasser).

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

- 6.3 Überflutungen aus dem Kanal sind möglich. Die Rückstausicherung ist im qualifizierten Entwässerungsantrag nachzuweisen (siehe Hinweis B 4.4).
- 6.4 Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

#### **B 7 Hinweise zur Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG**

- 7.1 Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind.

Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

#### **B 8 Hinweise zu Anpflanzungen**

- 8.1 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

- 8.2 Es wird empfohlen Stellplätze für Sammelbehälter (Müll- und Wertstoffbehälter) mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen, Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen bzw. Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

Darüber hinaus ist eine Eingrünung von Mauern und sonstigen künstlichen Materialien im Außenbereich durch Kletter- oder Rankpflanzen wünschenswert.

- 8.3 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- 8.4 Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in



Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen. Bäume auf gärtnerisch genutzten Grundstücken unterliegen grundsätzlich nicht dieser Regelung, jedoch ist auch in diesem Fall auf den Artenschutz zu achten. Dient der Baum z. B. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für ein dem Artenschutz unterliegenden Tier (Säugetier, Insekt oder Vogel) darf dieser Baum nicht gefällt werden.

## E. Auswirkungen der Planung / Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 (7) BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Zweibrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die sich aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- (i) *Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")*
- (ii) *Gewichtung der Belange (siehe "Auswirkungen der Planung")*
- (iii) *Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")*
- (iv) *Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").*

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 (5) BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche §1 (6) BauGB):

### 1. Abwägungsrelevante Belange

- (a) *Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden mehrere Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen Boden und Immissionen durchgeführt. Die daraus resultierenden Erkenntnisse wurden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan übernommen. Sie sind maßgeblich um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und gleichzeitig die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

Die zu treffenden Maßnahmen zum Lärmschutz durch den angrenzenden Sportplatz und der Vogesenstraßen sind verpflichtend und im Zuge des Bauantrages nachzuweisen. Dadurch wird die notwendige Wohn- und Arbeitsruhe gesichert.

Im Baugebiet ist mit einem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Das Verkehrsaufkommen wird sich auf die bestehende Infrastruktur und die umliegenden Siedlungsgebiete in keinem störenden Ausmaß erhöhen.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die ehemalige Nutzung werden mittels passender Sanierungsmaßnahmen beseitigt und für die Bebauung vorbereitet.

*(b) Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*

Die Umgebung des Plangebiets ist bereits durch Bebauung geprägt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientierten sich an den vorliegenden Strukturen. Somit werden nur ortsbildverträgliche Dichtewerte zugelassen, sodass sich keine negativen Auswirkungen ergeben.

*(c) Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*

Die nachfolgenden Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Belange wurden im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz (siehe Anhang 6) ermittelt und untersucht. Die Tabelle stellt eine Zusammenfassung der Analyse dar.

**Tabelle 2: Belange des Umweltschutzes**

<b>Belang</b>	<b>Mögliche Auswirkungen/Beeinträchtigungen der Planung</b>
Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geräuschmissionen durch die Nutzung des angrenzenden Sportplatzes</li> <li>- Schadstoffemissionen und Lärmbelastung während der Bauarbeiten → temporäre Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft sowie der Wohnqualität. Diese sind jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt</li> <li>- Beeinträchtigung der Wohnqualität für Teilbereiche der Ortslage durch Veränderung der Eigenart und Schönheit des Geltungsbereichs sind bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen im Umfeld von untergeordneter Bedeutung</li> <li>- Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit möglichen Auswirkungen auf die Lärmsituation sind aufgrund der Plangebietsgröße von untergeordneter Bedeutung</li> </ul> <p><b>Fazit:</b> Insgesamt sind unter Beachtung der Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräumen (Ruderalfläche) für Tier- und Pflanzenarten betrifft in erster Linie verbreitete und ungefährdete Arten des Siedlungsraumes (Nahrungsgäste)</li> <li>- Störung durch die Bauprozesse sind zeitlich begrenzt</li> </ul> <p><b>Fazit:</b> Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten, da eine innerörtliche Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.</p>
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung des natürlichen Bodengefüges u.a. durch Verdichtung, Abtrag und Flächenverlust, große Teilflächen sind jedoch bereits vorbelastet.</li> <li>- Verlust der Bodenfunktion wie Lebensraum, Puffer und Filter.</li> </ul> <p><b>Fazit:</b> Durch die Überplanung eines dekontaminierten Altlastenstandortes und die Nutzung einer Baulücke wird keine zusätzliche Fläche im Außenbereich beansprucht. Darüber hinaus sind keine Flächen mit intakten natürlichen Bodenstrukturen betroffen. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.</p>
Wasser – Grundwasser Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhter Oberflächenabfluss</li> <li>- Verringerung von Versickerungsflächen</li> </ul>

Belang	Mögliche Auswirkungen/Beeinträchtigungen der Planung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektspezifische Erhöhung der Belastung des Wasserhaushaltes durch Abwässer usw.</li> </ul> <p><b>Fazit:</b> Unter Einhaltung einer sachgemäßen Durchführung der Bauarbeiten sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.</p>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schadstoffemissionen während der Baumaßnahme</li> <li>- Projektspezifische Erhöhung der Emissionen (z.B. CO<sub>2</sub>)</li> <li>- Überplanung von Kaltluftentstehungsgebieten</li> </ul> <p><b>Fazit:</b> Durch die Begrenzung des baulichen Maßes auf 0,4 und eine offene Bauweise wird dafür gesorgt, dass weiterhin klimatisch bedeutsame Flächen vorhanden sein werden. Somit ist eine nächtliche Abkühlung weiterhin möglich und eine Abbremsung der Luftmassen findet nur in geringem Maße statt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.</p>
Landschaftsbild/ Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Freiflächen</li> <li>- Veränderung der Eigenart durch eine bautechnische Überprägung</li> </ul> <p><b>Fazit:</b> Durch die Festsetzung von Strauchpflanzungen im Bereich der geplanten Grundstücke und einer Baumpflanzung je 4 Stellplätze wird ein Mindestmaß an Begrünung innerhalb des Plangebietes gesichert, was zu einer Minderung der Auswirkungen der bautechnischen Elemente sorgen wird. Darüber hinaus wird ein Großteil des Plangebietes durch die vorhandene Bebauung an der Vogesenstraße verdeckt. Die Beeinträchtigungen sind daher als nicht erheblich anzusehen.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.
Fazit	Von der Planung gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.

## (d) Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Das Baugebiet wird durch eine neue Zufahrt über die Vogesenstraße erschlossen. Im Gebiet befindet sich eine Stichstraße mit Wendeanlage. Durch die Größe, den Baugebietstyp (Wohngebiet) und die Stichstraße ist mit einem reinen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen, wodurch keine Mehrbelastung für die Vogesenstraße besteht.

## 2. Fazit frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

### (1) Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung und Fachgutachten fand in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 03.01.2022 beim Bauamt der Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 3 statt. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden. Zusätzlich konnten die Planunterlagen digital über die Internetseite der Stadt Zweibrücken sowie das zentrale Internetportal des Landes eingesehen werden. Bis zum 03.01.2022 bzw. bis heute gingen insgesamt 3 Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

### (2) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben/Mail vom 19.11.2021 an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hirtengarten“ beteiligt. Bis zum 03.01.2022 bzw. bis heute gingen insgesamt 28 Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Dabei wurden insgesamt 15 Stellungnahmen ohne Hinweise und Anregungen und 13 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen abgegeben. Es gab insgesamt 0 Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken. 28 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung dar.

**Tabelle 3: Übersicht der Stellungnahmen (frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)**

Nr.	Behörde sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Stellungnahme				
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken	Nicht geantwortet
1.	<b>Abteilung 66</b> Beitragswesen (Stadtbauamt) Im Hause	22.11.2021	X			
2.	<b>Abteilung 66</b> Tiefbau, Straßen (Stadtbauamt) Im Hause	22.12.2021		X		
3.	<b>Abteilung 66</b> Untere Abfall-, Wasserbehörde (Stadtbauamt) Im Hause	17.12.2021		X		
4.	<b>Abteilung 63</b> Bauordnung (Stadtbauamt) Im Hause					X
5.	<b>Stabsstelle Brand- und Katastrophenschutz</b> Vorbeugender Brandschutz Landauser Straße 76 66482 Zweibrücken					X
6.	<b>Abteilung 65</b> Denkmalpflege Im Hause	25.11.2021	X			
7.	<b>Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken</b> <i>Untere Naturschutzbehörde</i> Oselbachstr. 60 66482 Zweibrücken	04.01.2022		X		
8.	<b>Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken</b> <i>Abwasserbeseitigung</i> Oselbachstr. 60 66482 Zweibrücken	08.12.2021	X			
9.	<b>Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken</b> <i>Straßen- und Tiefbau</i> Oselbachstr. 60 66482 Zweibrücken	22.11.2021		X		
10.	<b>Amt 60</b> Kämmerei - Liegenschaften Im Hause					X
11.	<b>Amt 60</b> Stadtbauamt / Stadtplanung Im Haus					X
12.	<b>Amt 32</b> Ordnungsamt - Brand- und Zivilschutz Im Hause					X

Nr.	Behörde sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Stellungnahme				
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken	Nicht geantwortet
13.	<b>Amt 32</b> Ordnungsamt – Straßen- verkehrswesen/Gewerberecht Im Hause					X
14.	<b>Amt 51</b> Jugendamt Im Hause	22.11.2021	X			
15.	<b>Amt 40</b> <b>Schulverwaltungs- und</b> <b>Sportamt</b> Im Hause	22.11.2021	X			
16.	<b>Amprion GmbH</b> Robert-Schuman-Str. 7 44263 Dortmund	29.11.2021	X			
17.	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I3</b> Fontainengraben 200 53123 Bonn	22.11.2021	X			
18.	<b>Bundesnetzagentur Referat 226 – Richtfunk</b> Fehrbelliner Platz 31 10707 Berlin					X
19.	<b>Creos Deutschland GmbH</b> Am Zunderbaum 9 66424 Homburg	01.12.2021	X			
20.	<b>Deutsche Flugsicherung GmbH – Unternehmenszentrale</b> Am DFS-Campus 10 63225 Langen	14.12.2021	X			
21.	<b>Deutsche Post, Bauen GmbH</b> Postfach 2206 76010 Karlsruhe					X
22.	<b>Deutsche Telekom – Zentrale Anlaufstelle Südwest</b> Chemnitzer Str. 2 / 67433 Neustadt a. d. Weinstraße	19.11.2021		X		
23.	<b>Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz</b> Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	29.11.2021	X			
24.	<b>Finanzamt Pirmasens- Zweibrücken</b> Kaiserstraße 2 66950 Pirmasens					X
25.	<b>Forstamt Westrich</b> Erlenbrunnerstraße 177 66955 Pirmasens	08.12.2021	X			

Nr.	Behörde sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Stellungnahme				
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen	Mit Hinweisen und Anregunge n	Mit Anregunge n und Bedenken	Nicht geantwo rtet
26.	<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie</b> Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	29.11.2021		X		
27.	<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege</b> Schillerstraße 44 55116 Mainz					X
28.	<b>Handwerkskammer der Pfalz</b> Am Altenhof 15 67655 Kaiserslautern					X
29.	<b>IHK für die Pfalz</b> Adam-Müller-Str. 6 66954 Pirmasens					X
30.	<b>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH &amp; Co.KG</b> Netzinfrastruktur Zurmaiener Str. 175 54292 Trier	28.12.2021		X		
31.	<b>Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz</b> Aufsichts- und Dienstleistungsdirection Hagenstraße 5 67547 Worms					X
32.	<b>Kreisverwaltung Südwest – Bauamt</b> Unterer Sommerwaldweg 40-42 66953 Pirmasens	22.11.2021	X			
33.	<b>Kreisverwaltung Südwest – Abt. Gesundheitswesen</b> Unterer Sommerwaldweg 40-42 66953 Pirmasens					X
34.	<b>Kreisverwaltung Südwest – Umwelt</b> Unterer Sommerwaldweg 40-42 66953 Pirmasens	16.12.2021	X			
35.	<b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b> Emy-Roeder-Str. 5 55293 Mainz	25.01.2022		X		
36.	<b>Landwirtschaftskammer, Rheinland-Pfalz</b> Röchlingstr. 1 67663 Kaiserslautern					X
37.	<b>Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung</b> Niederlassung Kaiserslautern Morlauerer Straße 21 67657 Kaiserslautern					X



Nr.	Behörde sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Stellungnahme				
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken	Nicht geantwortet
38.	<b>Landesbetrieb für Mobilität – Kaiserslautern</b> Morlauterer Straße 20 67657 Kaiserslautern	20.12.2021		X		
39.	<b>Pfalzwerke AG,</b> -Abteilung NR- Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen	07.12.2021		X		
40.	<b>Planungsgemeinschaft Westpfalz</b> Bahnhofstraße 1 67655 Kaiserslautern	27.12.2021		X		
41.	<b>PLEdoc GmbH</b> Schnieringshof 10-14 45329 Essen	22.11.2021		X		
42.	<b>Stadtwerke Zweibrücken GmbH</b> Gasstraße 1 66482 Zweibrücken	23.11.2021	X			
43.	<b>Stadtwerke</b> GIS und Vermessung (T32) Gasstraße 1 66482 Zweibrücken	22.11.2021	X			
44.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Obere Bodenschutzbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X
45.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Regionalstelle Gewerbeaufsicht Karl-Helfferich-Straße 2 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X
46.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	23.12.2021		X		
47.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Obere Landesplanungsbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X
48.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Landespflege Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X

Nr.	Behörde sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Stellungnahme				
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken	Nicht geantwortet
49.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Obere Naturschutzbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X
50.	<b>Verkehrsgesellschaft Zweibrücken GmbH</b> Schlachthofstr. 12-14 66482 Zweibrücken					X
51.	<b>Verkehrsverbund Rhein-Nekar</b> Geschäftsstelle Westpfalz Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern					X
52.	<b>Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens</b> Bahnhofstr. 24 66953 Pirmasens					X
53.	<b>Wasserwerk Bliestal GmbH</b> Hohenzollernstraße 104-106 66117 Saarbrücken					X
54.	<b>Zweckverband SPNV – Rheinland-Pfalz Süd</b> Bahnhofstraße 1 67665 Kaiserslautern					X

### (3) Übersicht über die Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

#### (a) Textliche Änderungen

##### Redaktionelle Änderungen

- Benennung der Textlichen Festsetzungen als Punkt „A“
- Korrektur der Benennung der Planstraße in Teilbereich A1 und A2
- Ergänzung des Bereiches WA 4 in den TF I 2
- Streichung des Verweises auf das Nachbarrechtsgesetz RLP unter
  - TF 9 – Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege (...)
- Streichung der TF 3 - Bauweise
- Streichung, dass Garagen und Stellplätze (TF 3) in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind
- Streichung der TF 6 – Verkehrsflächen
- Streichung der TF 9 – Maßnahmen der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung
- Ergänzung der TF 8 (neu) – Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Ergänzung der TF 9 um den Oberbegriff „Minderungsmaßnahmen“
- Ergänzung der TF 9 um die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aus dem Fachbeitrag Naturschutz
- Anpassung der Minderungsmaßnahmen (Streichung der Strauchpflanzung je angefangener 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, je 4 Stellplätze ein Baum, Pflege, Erhalt und Ersatz von Pflanzen auf dem privaten Grundstück)

- Ergänzung der Festsetzung II 2. zum Thema Einfriedung (Neu)
- Neue Nummerierung: ehemals Festsetzung II 2. wird zu II 3.
- Ergänzung der TF II 4 – Gestaltung im Bereich des Sichtdreiecks

#### **Anpassung der TF 2.2 – Höhe baulicher Anlagen**

- Einfügen der Definition von Trauf- und Gebäudehöhe in Abhängigkeit zur Dachform (mit Abbildung)
- Definition der Bezugspunkte in Verbindung mit dem unteren Bezugspunkt/Achshöhe (mit Abbildung)

#### **Anpassung der Hinweise**

- Die Hinweise wurden aufgrund der Änderungen/Streichungen neu nummeriert
- Streichung der Hinweise: B 1.3, B 1.4, 1.9, 2.5, B 4.5, B 8.1, B 8.2, B 8.4, B 8.3
- Neu bzw. Ergänzung der Hinweise (siehe neue Nummerierung)
  - B 1.4: Empfehlung der Radonmessung (Anpassung/Ergänzung)
  - B 1.7: Nachweis über passiven Lärmschutz beim Bauantrag (Neu)
  - B 2.1: Adresse der GDKE (Anpassung/Ergänzung)
  - B 2.2: Aktualisierung der Gesetze
  - B 2.4: Hinzufügen des Verursacherprinzips
  - B 3.1: Aktualisierung der Gesetze und hinzufügen der ALEX-Infoblätter (Neu)
  - B 4.3: Hinzufügen des Hinweises B 4.5
  - B 5.1: Hinzufügen der Niederbringung von Erdwärmesonden
  - B 5.3:
    - Definition der Dachneigung von geneigten Dächern (ab 16 Grad Dachneigung) in Ergänzung zu der Minderungsmaßnahme M4
    - Verweis auf die Pflanzlisten der Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung)
    - Ergänzung der Substratdicke, dauerhaften Pflege und Erhaltung von Dachbegrünungen sowie die Kombination aus Dachbegrünung und Solarenergie
  - B 5.4: öffentliche und private Außen- und Straßenbeleuchtung (energieeffizient und insektenfreundliche Technik) (Neu)
  - B 6: Hinweise zu Starkregen und Sturzfluten (Neu)
  - B 7: Hinweise zur Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG (Neu)
  - B 8.5: Anpassung der Pflanzlisten aufgrund der überarbeiteten Version des Fachbeitrag Naturschutzes → Wegfall der Pflanzliste 1A – Bäume 1. Ordnung

(b) Zeichnerische Änderungen

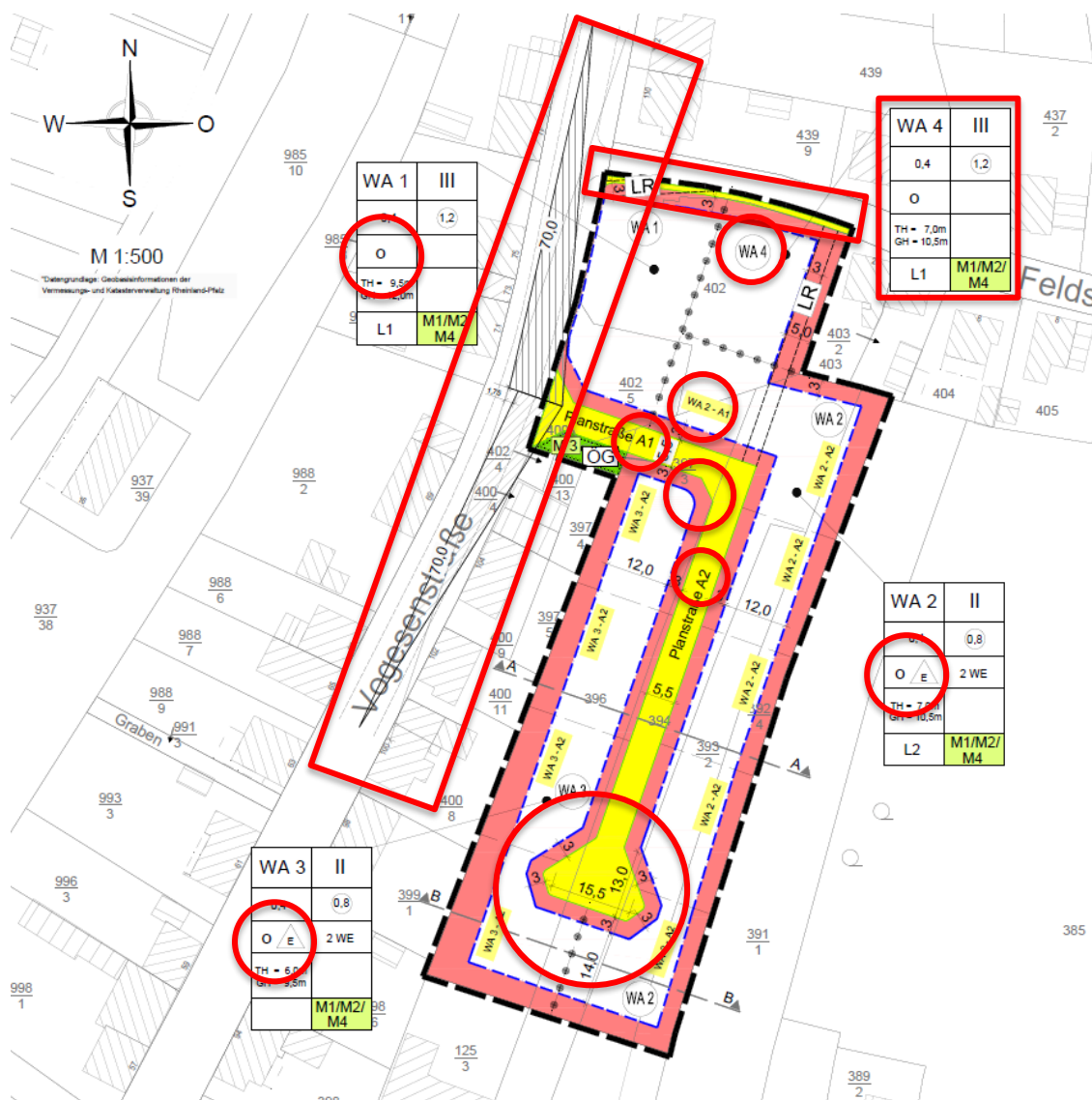


Abbildung 8: Zeichnerische Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (Eigene Darstellung)

- Einfügen eines Sichtdreiecks an der Vogesenstraße
- Anpassung der Wendeanlage für 3-achsige Fahrzeuge
- Anpassung der Rundungen im Einfahrtsbereich und Ecke Planstraßenabschnitt A 1 zu A 2 zu einer eckigen Variante
- Umbenennung der Planstraße von A und A' zu A 1 und A 2 mit Anpassung der Bereiche
- Gehweg (Feldstraße) als Verkehrsfläche
- Bereich WA 4 mit Nutzungsschablone (neu)
- Anpassung der Nutzungsschablone:
  - O (offene Bauweise) & E (Einzelhausbebauung) zusammengefasst
  - WA 1 mit offener Bauweise, keine Einzelhausbebauung
- Anpassung der Linienstärke für das Leitungsrecht und Vermaßung der Gesamtbreite zwischen Baufenster und Geltungsbereich
- Anpassung der Schemaskizzen an die Begrifflichkeiten aus den Textlichen Festsetzungen
- Legendenanpassungen:
  - 1.2: Position Trauf- und Gebäudehöhe

- 3.0:
  - Begriffsanpassung der Nutzungsschablone „Bezeichnung“ wird durch „Gebietsart“ ausgetauscht
  - Einzel- / Doppelhaus wird zur Bauweise übernommen
  
- 3. Fazit förmliche Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

#### **(1) Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung und Fachgutachten fand in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 05.09.2022 beim Bauamt der Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 3 statt. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden. Zusätzlich konnten die Planunterlagen digital über die Internetseite der Stadt Zweibrücken sowie das zentrale Internetportal des Landes eingesehen werden. Bis zum 05.09.2022 bzw. bis heute gingen insgesamt 3 Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

#### **(2) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben/Mail vom 20.07.2022 an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hirtengarten“ beteiligt. Bis zum 05.09.2022 bzw. bis heute gingen insgesamt 21 Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Dabei wurden insgesamt 11 Stellungnahmen ohne Hinweise und Anregungen und 10 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen abgegeben. Es gab insgesamt 0 Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken. 33 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung dar.

**Tabelle 4: Übersicht der Stellungnahmen (formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)**

Nr.	Behörde sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Stellungnahme				
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken	Nicht geantwortet
1.	<b>Abteilung 66</b> Beitragswesen (Stadtbauamt) Im Hause	25.07.2022	X			
2.	<b>Abteilung 66</b> Tiefbau, Straßen (Stadtbauamt) Im Hause	09.08.2022		X		
3.	<b>Abteilung 66</b> Untere Abfall-, Wasser- und Bodenschutzbehörde (Stadtbauamt) Im Hause	11.08.2022		X		
4.	<b>Abteilung 63</b> Bauordnung (Stadtbauamt) Im Hause					X
5.	<b>Stabsstelle Brand- und Katastrophenschutz</b> Vorbeugender Brandschutz Landauser Straße 76 66482 Zweibrücken					X
6.	<b>Abteilung 65</b> Denkmalpflege Im Hause					X
7.	<b>Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken</b> Untere Naturschutzbehörde Oselbachstr. 60 66482 Zweibrücken	01.09.2022		X		
8.	<b>Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken</b> Abwasserbeseitigung Oselbachstr. 60 66482 Zweibrücken	26.07.2022 & 29.08.2022	X			
9.	<b>Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken</b> Straßen- und Tiefbau Oselbachstr. 60 66482 Zweibrücken					X
10.	<b>Amt 60</b> Kämmerei - Liegenschaften Im Hause					X
11.	<b>Amt 60</b> Stadtbauamt / Stadtplanung Im Haus					X
12.	<b>Amt 32</b> Ordnungsamt - Brand- und Zivilschutz Im Hause					X

Nr.	Behörde sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Stellungnahme				
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen	Mit Hinweisen und Anregung- en	Mit Anregung- en und Bedenken	Nicht geant- wortet
13.	<b>Amt 32</b> Ordnungsamt - Straßenverkehrswesen/Gewerber echt Im Hause					X
14.	<b>Amt 51</b> Jugendamt Im Hause					X
15.	<b>Amt 40</b> <b>Schulverwaltungs- und Sportamt</b> Im Hause					X
16.	<b>Amprion GmbH</b> Robert-Schuman-Str. 7 44263 Dortmund	01.08.2022	X			
17.	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I3</b> Fontainengraben 200 53123 Bonn	25.07.2022	X			
18.	<b>Bundesnetzagentur Referat 226</b> – Richtfunk Fehrbelliner Platz 31 10707 Berlin					X
19.	<b>Creos Deutschland GmbH</b> Am Zunderbaum 9 66424 Homburg	16.08.2022	X			
20.	<b>Deutsche Flugsicherung GmbH – Unternehmenszentrale</b> Am DFS-Campus 10 63225 Langen					X
21.	<b>Deutsche Post, Bauen GmbH</b> Postfach 2206 76010 Karlsruhe					X
22.	<b>Deutsche Telekom – Zentrale Anlaufstelle Südwest</b> Chemnitzer Str. 2 / 67433 Neustadt a. d. Weinstraße	27.07.2022		X		
23.	<b>Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz</b> Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	22.07.2022	X			
24.	<b>Finanzamt Pirmasens- Zweibrücken</b> Kaiserstraße 2 66950 Pirmasens					X
25.	<b>Forstamt Westrich</b> Erlenbrunnerstraße 177 66955 Pirmasens	01.08.2022	X			

Nr.	Behörde sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Stellungnahme				
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen	Mit Hinweisen und Anregung- en	Mit Anregung- en und Bedenken	Nicht geant- wortet
26.	<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie</b> Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	01.08.2022		X		
27.	<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege</b> Schillerstraße 44 55116 Mainz					X
28.	<b>Handwerkskammer der Pfalz</b> Am Altenhof 15 67655 Kaiserslautern					X
29.	<b>IHK für die Pfalz</b> Adam-Müller-Str. 6 66954 Pirmasens					X
30.	<b>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH &amp; Co.KG</b> Netzinfrastruktur Zurmaiener Str. 175 54292 Trier	22.08.2022		X		
31.	<b>Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz</b> Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Hagenstraße 5 67547 Worms					X
32.	<b>Kreisverwaltung Südwest – Bauamt</b> Unterer Sommerwaldweg 40-42 66953 Pirmasens					X
33.	<b>Kreisverwaltung Südwest – Abt. Gesundheitswesen</b> Unterer Sommerwaldweg 40-42 66953 Pirmasens					X
34.	<b>Kreisverwaltung Südwest – Umwelt</b> Unterer Sommerwaldweg 40-42 66953 Pirmasens					X
35.	<b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b> Emy-Roeder-Str. 5 55293 Mainz					X
36.	<b>Landwirtschaftskammer, Rheinland-Pfalz</b> Röchlingstr. 1 67663 Kaiserslautern					X
37.	<b>Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung</b> Niederlassung Kaiserslautern Morlauerer Straße 21 67657 Kaiserslautern					X



Nr.	Behörde sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Stellungnahme				
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen	Mit Hinweisen und Anregung- en	Mit Anregung- en und Bedenken	Nicht geant- wortet
38.	<b>Landesbetrieb für Mobilität – Kaiserslautern</b> Morlauerer Straße 20 67657 Kaiserslautern	08.08.2022		X		
39.	<b>Pfalzwerke AG, -Abteilung NR-</b> Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen	05.09.2022		X		
40.	<b>Planungsgemeinschaft Westpfalz</b> Bahnhofstraße 1 67655 Kaiserslautern	31.08.2022	X			
41.	<b>PLEdoc GmbH</b> Schnieringshof 10-14 45329 Essen	08.08.2022	X			
42.	<b>Stadtwerke Zweibrücken GmbH</b> Gasstraße 1 66482 Zweibrücken	25.07.2022	X			
43.	<b>Stadtwerke Zweibrücken GmbH</b> GIS und Vermessung (T32) Gasstraße 1 66482 Zweibrücken	25.07.2022	X			
44.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Obere Bodenschutzbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X
45.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Regionalstelle Gewerbeaufsicht Karl-Helfferich-Straße 2 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X
46.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	26.09.2022		X		
47.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Obere Landesplanungsbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X
48.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Landespflege Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X

49.	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> Obere Naturschutzbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt a. d. Weinstraße					X
50.	<b>Verkehrsgesellschaft Zweibrücken GmbH</b> Schlachthofstr. 12-14 66482 Zweibrücken					X
51.	<b>Verkehrsverbund Rhein-Neckar</b> Geschäftsstelle Westpfalz Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern					X
52.	<b>Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens</b> Bahnhofstr. 24 66953 Pirmasens	16.08.2022		X		
53.	<b>Wasserwerk Bliestal GmbH</b> Hohenzollernstraße 104-106 66117 Saarbrücken					X
54.	<b>Zweckverband SPNV – Rheinland-Pfalz Süd</b> Bahnhofstraße 1 67665 Kaiserslautern					X

### (3) Übersicht über die Änderungen nach der förmlichen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

#### (a) Textliche Änderungen

##### Redaktionelle Änderungen

- Begründung
  - Streichung der Flurstück-Nr. „402/4 (teilweise)“ unter C. 2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse
  - Behebung Schreibfehler unter D. 2. a): „unzulässig“ wird zu „zulässig“
  - Anpassung Tabelle 2 unter „Landschaftsbild / Ortsbild“ mit Verweis auf Strauchpflanzungen auf den geplanten Grundstücken und einer Baumpflanzung je 4 Stellplätze
  - Anpassung „Immissionsschutz“
  - Aktualisierung D. 1. Altlasten, Altablagerungen, Verdachtsflächen

##### Anpassung der Hinweise

- Hinweis B 1.9 zum Baugenehmigungsverfahren (neu)
- Hinweis B 1.10 Wahrung der Verkehrssicherheit (neu)
- Aktualisierung der Adresse unter Hinweis B 2.1
- Ergänzung Hinweis B 2.2 um Kleindenkmäler
- Ergänzung Hinweis B 6.1 um die Rücksprachemöglichkeit beim Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken und Anpassung der Begrifflichkeit „Massivbauweise“
- Anpassung Hinweis B 6.3 im Hinblick auf den Nachweis der Rückstausicherung im Zuge des qualifizierten Entwässerungsantrages
- Hinweis auf den Abschluss einer Elementarversicherung wurde als eigenständiger Hinweis B 6.4 aufgenommen und im Hinweis B 6.3 entfernt.

- Anpassung B 8.4 zur Beachtung des Artenschutzes bei der Fällung von Bäumen auf gärtnerisch genutzten Grundstücken
- Streichung der unverbindlichen Pflanzliste unter B 8.5 und deren Verweise in den Festsetzungen

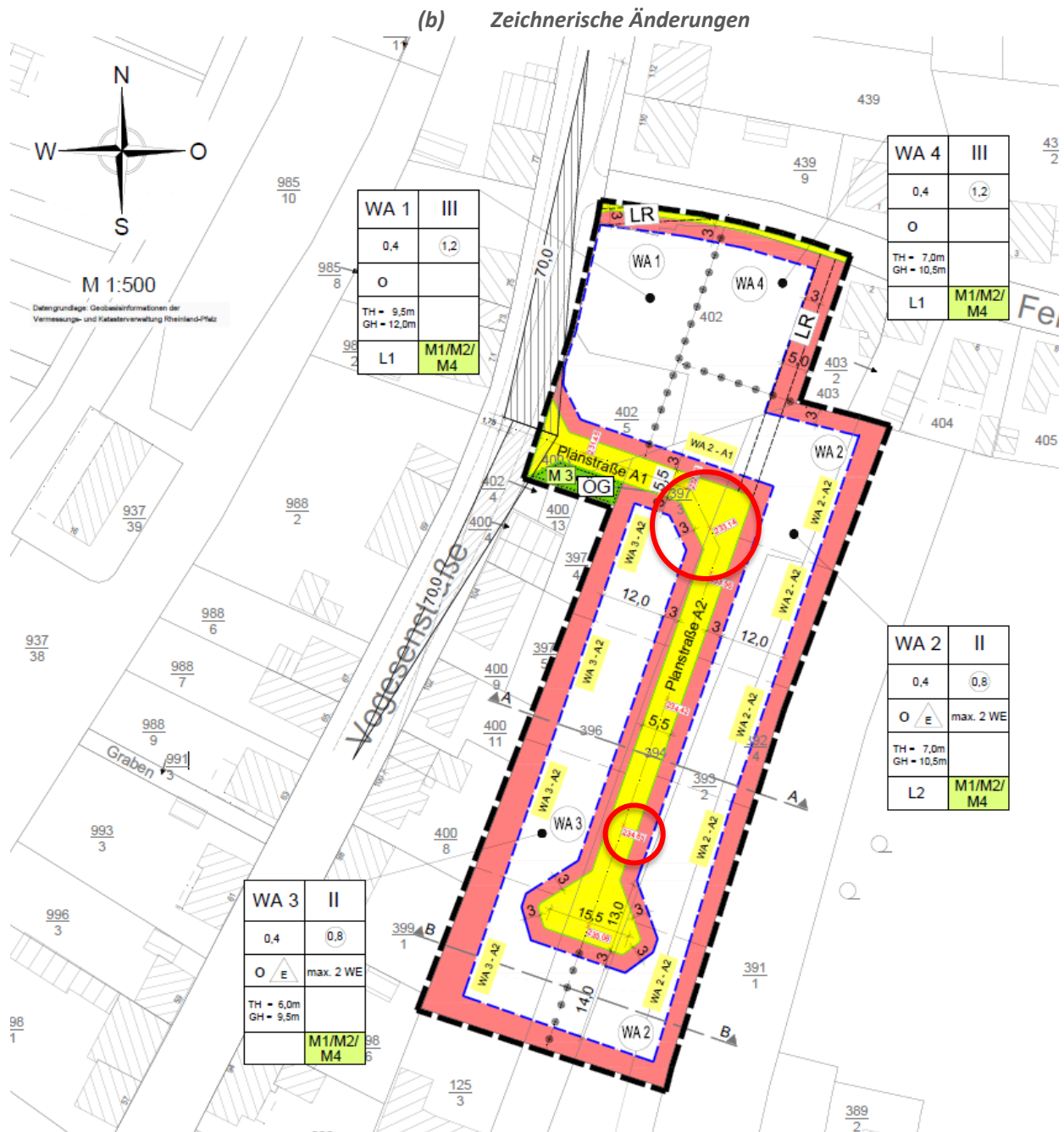


Abbildung 9: Zeichnerische Änderungen nach der förmlichen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (Eigene Darstellung)

- Anpassung der Straßen zur Realisierung der Schleppkurven
- Einfügen der Achshöhe/Bezugspunkte

## F. Umsetzung der Planung

### 1. Bodenordnung

Die Eigentümerin aller Grundstücke im Plangebiet ist die Stadt Zweibrücken. Die Bodenordnung wird im vereinfachten Umlegungsverfahren durchgeführt.

### 2. Erschließung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine brachliegende Fläche. Das Plangebiet wird über die Vogesenstraße erschlossen. Diese Erschließungsmaßnahme wird durch die Erschließungsträgerin WVE GmbH Kaiserslautern durchgeführt. Hierzu wurde bereits ein Erschließungsvertrag geschlossen.

## G. Flächenbilanz

Tabelle 5: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksflächen</b>	<b>6.490,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>900,00 m<sup>2</sup></b>
Davon Fußwege	50,00 m <sup>2</sup>
davon Straße im Plangebiet	850,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>7.460,00 m<sup>2</sup></b>

Anzahl geplanter Grundstücke: 11 Stück

Durchschnittl. Grundstücksgröße: ca. 590,00 m<sup>2</sup>

Stadtverwaltung Zweibrücken

Zweibrücken, den .....

Dr. Marold Wosnitza

Oberbürgermeister

## IV. Anhang

---