



# 22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT ZWEIBRÜCKEN

Begründung

Verfahrensstand: Genehmigungsfassung

Stand: November 2023

Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße  
**Zur Entscheidung**  
vom ..... 2.1. Feb. 2024 .....

Az.: 5722-0001#7024/2023-019943

## I. Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>A.</b>	<b>Vollverfahren gemäß § 2 BauGB.....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung/ Planinhalte .....</b>	<b>5</b>
<b>A.</b>	<b>Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>C.</b>	<b>Informationen zum Plangebiet.....</b>	<b>6</b>
	1. Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich .....	6
	2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	7
	3. Planerische Vorgaben .....	7
<b>D.</b>	<b>Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
	1. Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung .....	8
	2. Geplante Darstellung .....	9
	3. Hinweise und Empfehlungen für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren .....	9
<b>E.</b>	<b>Auswirkungen der Planung / Abwägung .....</b>	<b>12</b>
	2. Abwägungsrelevante Belange .....	13
	3. Fazit.....	14
<b>F.</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>14</b>
	1. Bodenordnung .....	14
	2. Erschließung.....	14
<b>G.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>IV.</b>	<b>Anhang 1: Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>1</b>
<b>A.</b>	<b>Daten zum Planverfahren: .....</b>	<b>1</b>
<b>B.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>2</b>
<b>C.</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen.....</b>	<b>3</b>
	1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren .....	3
	2. Förmliches Beteiligungsverfahren .....	5
<b>D.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) .....</b>	<b>6</b>
<b>E.</b>	<b>Beschluss zur Zusammenfassenden Erklärung .....</b>	<b>6</b>



# 22. Änderung des Flächennutzungsplans

## I. Rechtsgrundlagen

---

Die Flächennutzungsplanänderung FNP 22 „Im kurzen Feld“ 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 Flächennutzungsplan.

## II. Aufstellungsverfahren

---

### A. Vollverfahren gemäß § 2 BauGB

Die 22. Flächennutzungsplanänderung wird im regulären Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB neben der Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und -planungen, eine Bestandsaufnahme mit Angaben zum derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario), Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Im Sinne einer baurechtlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

### III. Erfordernis der Planaufstellung/ Planinhalte

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

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans RI 28/1 „Im kurzen Feld“, 1. Änderung und Erweiterung geschaffen werden, die für eine gewerbliche Weiterentwicklung des Standortes von Nöten sind. Dazu sollen Flächen innerhalb des Stadtteils Rimschweiler in ihren Darstellungen im Parallelverfahren geändert werden. Die Fläche der Teiländerung, die sich nur im südlichen und östlichen Teil mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans RI 28/1 „Im kurzen Feld“, 1. Änderung und Erweiterung deckt, ist im rechtskräftigen FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese soll durch die vorliegende Teiländerung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Bei der Planung sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Belange der Wirtschaft sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

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

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt in der Gemarkung Rimschweiler südlich der Ortslage. Der Planbereich beschränkt sich auf die Flurstücks-Nr. 1304 und auf einen Teil der Flurstücks-Nr. 1311/5 der Gemarkung Rimschweiler.



**Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rot markiert), LANIS 05/2022**

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht und in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14.800 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 2: Geltungsbereich des Plangebietes (schwarz markiert), BBP 05/2022**

### C. Informationen zum Plangebiet

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

Der oben dargelegte Änderungsbereich des Plangebiets ist bereits vollständig gewerblich genutzt und in Teilen mit Gewerbehallen bebaut und in den Randbereiche unversiegelt. Am südwestlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Der Erweiterungsbereich (vgl. Abbildung 5, S. 8) ist im Wesentlichen unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt: Der südliche Bereich des Plangebiets stellt sich als mäßig artenreiches Grünland dar. Im östlichen Randbereich findet sich eine Brachfläche mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen.

Westlich grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 424.

## 2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

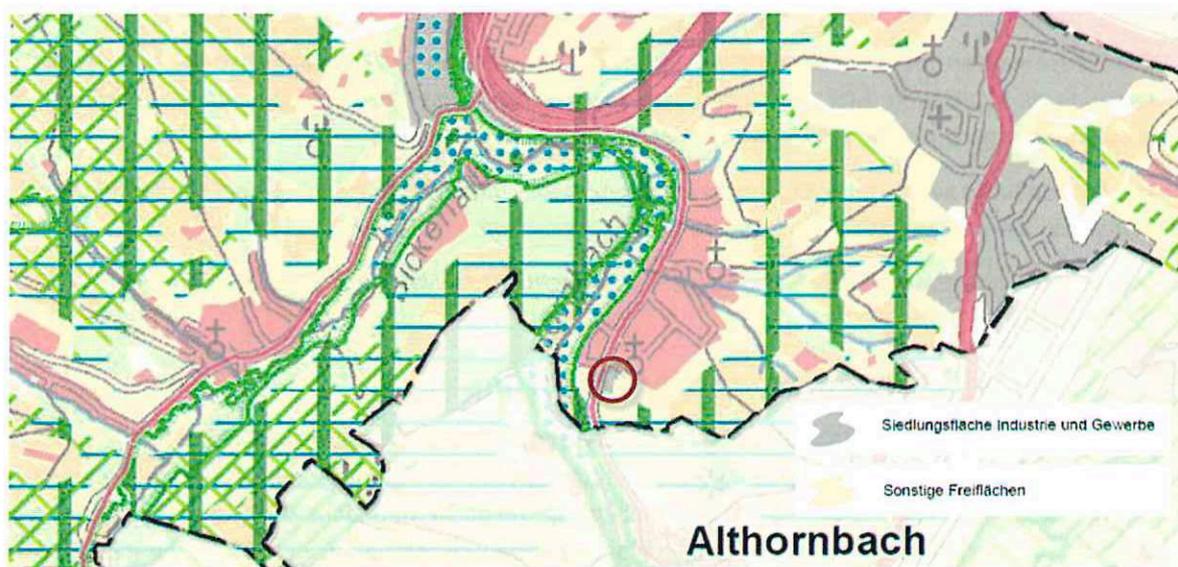
Das gesamte Plangebiet befindet sich in Privatbesitz des bereits bestehenden Gewerbebetriebs. Bodenordnende Maßnahmen zur Neugestaltung des Gebiets sind somit nicht erforderlich.

## 3. Planerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

### (1) Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz stellt die in Rede stehende Fläche als sonstige Freifläche bzw. Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz mit 1. bis 3. Teilfortschreibung, Ausschnitt Kreisfreie Stadt Zweibrücken, Plangebiet rot markiert**

Die Planung entspricht den Leitvorstellungen zu Wachstum und Innovation, wonach Zweibrücken als Dienstleistungs-, Technologie- und Gewerbezentrum als landesweit bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkt gestärkt werden soll. Durch die hier in Rede stehende Planung kann ein bereits bestehender und regional bedeutender Gewerbestandort gestärkt und langfristig gesichert werden.

Eine Zielausweisung für den hier in Rede stehenden Bereich wurde nicht vorgenommen. Somit liegt keine Zielbetreffenheit vor.

### (2) Fachbeiträge und Gutachten

#### (a) Fachbeitrag Naturschutz

Parallel zur hier in Rede stehenden 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan RI 28/1 „Im kurzen Feld“ 1. Änderung und Erweiterung aufgestellt. Im Zuge dessen wurde ein Fachbeitrag Naturschutz (Entwurf 01/2023) vom Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung aus Kaiserslautern zur Ermittlung, Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft erstellt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

„Mit Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft mit erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten: So bedingt die Erweiterung des Plangebiets nach Süden eine Neuversiegelung derzeit offener Bodenflächen mit Auswirkungen u.a. auf Boden- und Wasserhaushalt. Des Weiteren geht mit der Planung der Verlust von Gehölzstrukturen einher, die neben ihrer Funktion als Abgrenzung zur freien Landschaft auch bereits ein gewisses Potential als Lebens- und Nahrungsraum v.a. für Vogelarten besitzen. Da es sich bei diesen Strukturen zudem um bestehende Kompensationsflächen handelt, ist der Verlust dieser entsprechend zu kompensieren.

Zur Kompensation der entstehenden Eingriffe sind Neupflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets vorgesehen, die neben der Eingrünung des Plangebiets zukünftig auch wieder Lebensraumpotential für verschiedene Arten bieten sollen.

Da die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können, muss auf weitere, externe Flächen zurückgegriffen werden. Hierzu steht einerseits eine Fläche unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend zur Verfügung: Hier werden die auf einer Teilfläche bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans festgesetzten Maßnahmen durch weitere Maßnahmen (u.a. Pflanzgebote) ergänzt.

Zur Kompensation entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft stehen weiterhin Flächen nördlich der Ortslage zur Verfügung: Hier sind neben der Extensivierung einer Grünlandfläche die Entwicklung eines Waldrandes sowie die Umwandlung eines Nadelwaldes vorgesehen.

Die Maßnahmen sind in ihrer Gesamtheit dazu geeignet, dass mit Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbleiben.

Die Untere Naturschutzbehörde hat gegen den Fachbeitrag Naturschutz keine Einwände (Mail vom 06.09.2022).“

## D. Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen

### 1. Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der gegenwärtige noch rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt den bereits überplanten Änderungsbereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dar. Somit entspricht dieser Bereich der Vorgabe des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Erweiterungsbereich des Plangebiets hingegen wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Jedoch hat der Stadtrat der Stadt Zweibrücken bereits in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB fortzuschreiben.

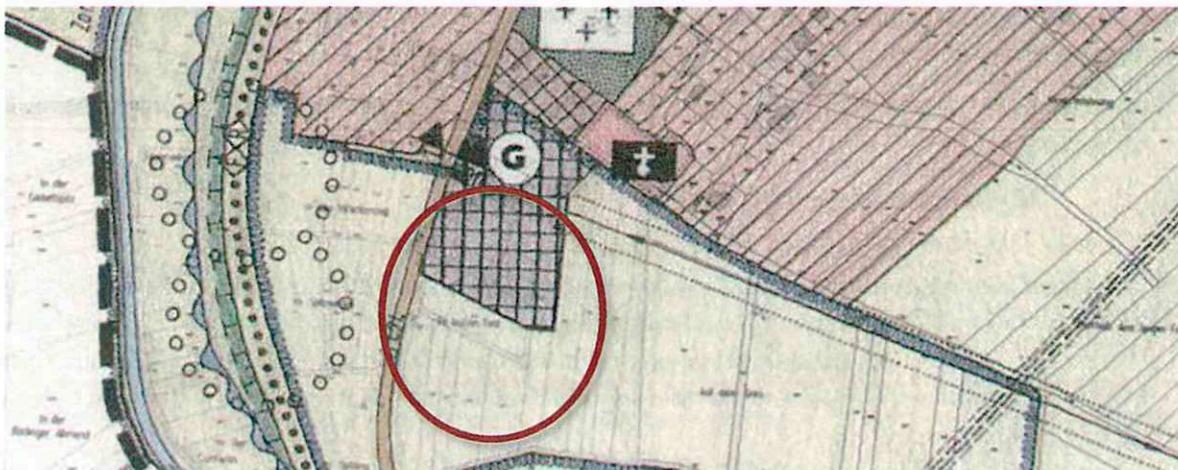


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken (Plangebiet rot markiert)

## 2. Geplante Darstellung

Die Planungserfordernis ergibt sich im vorliegenden Fall durch die Erweiterungsabsichten eines bestehenden Gewerbebetriebes. Die hier in Rede stehende Planung soll zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und zur langfristigen Standortsicherung der Neubau einer Gewerbehalle beitragen. Trotz allem ist der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht an das nachfolgend dargelegte Vorhaben gebunden, sodass nach einer etwaigen Standortverlegung /-aufgabe eine andere gewerbliche Entwicklung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

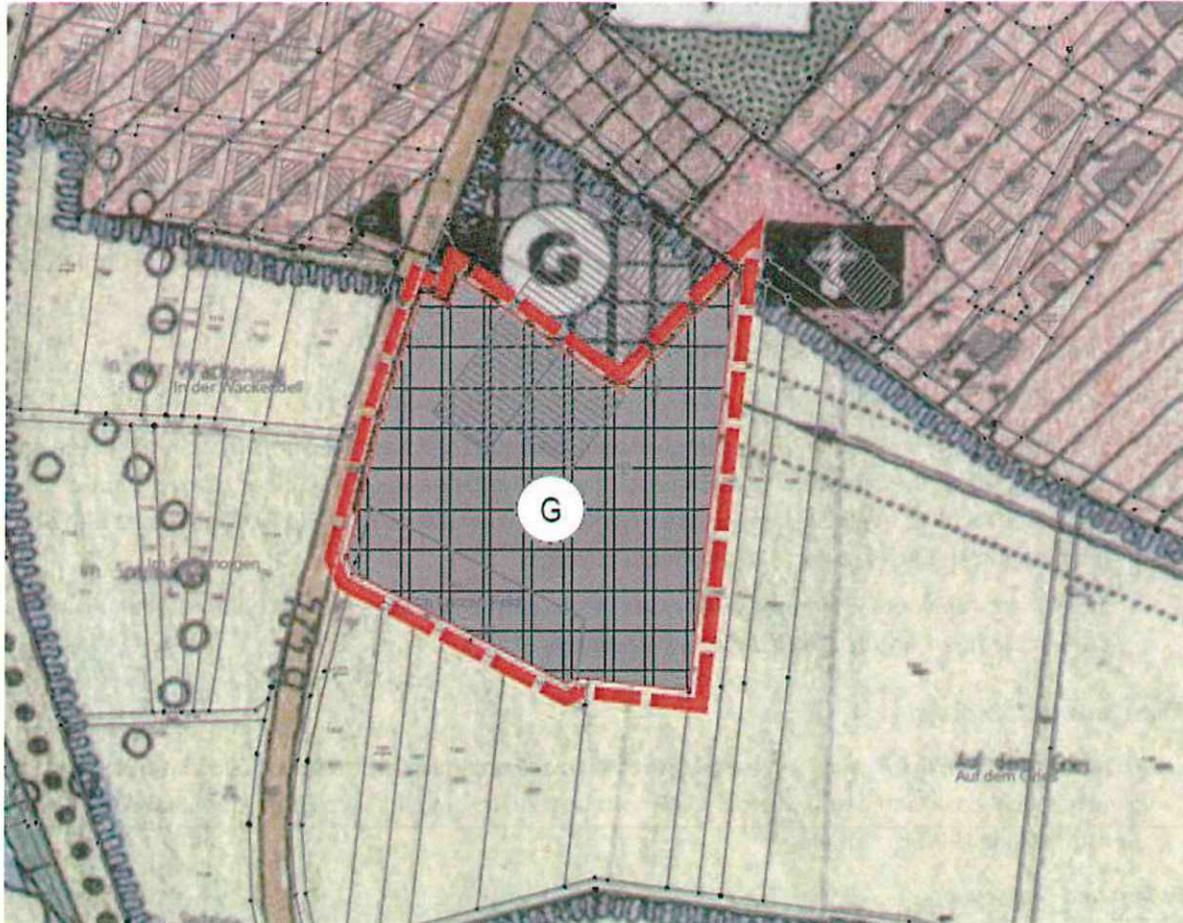


Abbildung 5 Geplante Darstellung (Plangebiet rot markiert)

## 3. Hinweise und Empfehlungen für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren

Zu dem hier beschriebenen Änderungspunkt sind bereits Hinweise bekannt, die insbesondere in nachgelagerten Bebauungsplanungen oder sonstigen Genehmigungsverfahren zu beachten sind und daher ergänzend hier abgedruckt werden:

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen / Gesetzliche Vorgaben**

#### ▪ **Beschränkung der Rodungszeiten**

Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach vorhergehender Prüfung durch eine ökologische Fachkraft gefällt werden.

(siehe auch § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG)

#### ▪ **Überprüfung baulicher Anlagen**

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

(siehe auch § 24 (3) LNatSchG)

▪ **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

(siehe auch § 41a (1) BNatSchG *(zukünftig in Kraft)*)

▪ **Umweltbaubegleitung**

Um auf unvorhergesehene Vorkommen streng geschützter Arten oder europäischer Brutvogelarten reagieren zu können, sollte die Durchführung von Baumaßnahmen von einer Umweltbaubegleitung, d.h. einer fachlich qualifizierten Person begleitet werden. Diese kann im Bedarfsfall die betroffenen Individuen bzw. Arten sofort sichern und umsiedeln.

Faunistisch relevante Ereignisse, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen.

### ***Kampfmittelräumdienst***

Auf der Grundlage der Auswertung von Luftaufnahmen kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden.

### ***Boden und Baugrund***

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### ***Starkregen und Sturzfluten***

Der Stadtteil Rimschweiler, insbesondere das Baugebiet "Im kurzen Feld", ist von Sturzfluten nach Starkregen gefährdet. In Karte 5 ist eine Tiefenlinie dargestellt; aufgrund der topographischen Lage ist eine Gefährdung der Bebauung während eines Starkregens möglich. Ggf. müssen Maßnahmen ergriffen werden (z.B.: Objektschutz, hochwasserangepasste Bauweise). Ein Nachweis über die zum Schutz vor Starkregen und Sturzfluten ergriffenen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

### ***Telekommunikationsleitungen***

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehin-

derte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, Zentralen Planauskunft Südwest einzufordern.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service, Vodafone GmbH weist darauf hin, dass die Anlagen des Unternehmens bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

### **Archäologische Denkmäler und Funde**

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Rein vorsorglich müssen wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die nächsten bekannten Anlagen der Westbefestigungen befinden sich gut 500 Meter nordwestlich. Aufgrund der Nähe zum o.g. Flächendenkmal wird um erhöhte Sensibilität gebeten: Bei baulichen Maßnahmen ist auf ober- sowie untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände unbedingt zu achten. Bei Verdachtsmomenten ist die Denkmalfachbehörde unbedingt zu benachrichtigen.

### **Klassifizierte Straßen**

Der Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern teilt mit, dass durch das Regenrückhaltebecken keine Gebrauchstauglichkeits- und Tragfähigkeitsdefizite an der B 424 entstehen dürfen. Die Errichtung des Beckens bedarf gemäß § 9 FStrG der Zustimmung/Genehmigung des Straßenbaulastträgers. Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 424 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

### **Luftverkehr**

Bei allen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Bau-schutzbereichs gem. § 17 und § 18b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bzw. der Hindernisfreiflächen des Sonderlandeplatzes Zweibrücken befindet.

Anträge zu Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Verwendung von Baukränen sind dem Landesbetrieb Mobilität – Referat Luftverkehr zur luftrechtlichen Prüfung vorzulegen.

### **Versorgungseinrichtungen (Strom)**

Da das Versorgungsnetz der Pfalzwerke Netz AG ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei dem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung steht.

### **Radonbelastung**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Das Landesamt für Umwelt hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).

### **Altstandorte / Altablagerungen**

Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

Sollten im Rahmen der Erschließung bzw. möglicher Baugrunduntersuchungen unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, ist unverzüglich die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde der Stadt Zweibrücken zu unterrichten, damit geprüft werden kann, ob weitere abfall-/bodenschutzrechtliche Maßnahmen geboten sind. Wasserschutz-gebiete bzw. Überschwemmungs-gebiete sind von dem Plangebiet nicht betroffen.

### **Entsorgung des Plangebiets**

Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Oberflächen-/Schmutzwassers ist mit dem Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken I UBZ abzustimmen.

Des Weiteren wird auf folgende abfall- und bodenschutzrechtliche Vorschriften hingewiesen:

- Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I, S. 2232),
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I, S. 3465 ff.),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, 1328)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302 ff.) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S.287).

### **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 der Flächennutzungsplanänderung 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 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 die Planung eingestellt (vergleiche §1 (6) BauGB):

## 2. Abwägungsrelevante Belange

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

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

### Nutzungsordnung

Im Rahmen der Planung ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse „gesunde Bedingungen“ vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan RI 28/1 dargelegten bzw. festgesetzten Vorsorgemaßnahmen ist davon auszugehen, dass zum einen die zukünftige Arbeitsbevölkerung im Plangebiet und zum anderen die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets „gesunde Bedingungen“ vorfinden werden.

Da der Bau von Wohnungen nicht Gegenstand der Planung ist, sind daneben keine diesbezüglichen Anforderungen an „gesunde Wohnverhältnisse“ innerhalb des Plangebiets zu beachten.

### Lärm

Im Rahmen der parallel betriebenen Bebauungsplanung wurde von der FIRU Gfl mbH eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RI 28-1 „Im Kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ (Stand 02/2023) erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Nachtzeitraum bei uneingeschränktem Betrieb an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist. Aus diesem Grund sind die zulässigen Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zu begrenzen. Entsprechende Regelungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten und dem Belang der Lärmvorsorge wurde ausreichend Rechnung getragen.

### Altlasten und Altablagerungen

Innerhalb des Plangebiets sind bei der zuständigen Fachbehörde keine Altablagerungen bzw. Altlasten verzeichnet. Jedoch kann von der Stadtverwaltung Zweibrücken – Untere Abfallbehörde, Untere Wasserbehörde nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bei der vorhandenen Verkehrsfläche nicht um schadstoffbelastetes Material handelt (PAK-Belastung). Die vorliegende Planung sieht jedoch der Rückbau der vorhandenen Verkehrsflächen vor, sodass bei fachgerechtem Vorgehen gegen eine gewerbliche Nutzung keine Bedenken oder Einschränkungen bestehen.

### Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Stadt Zweibrücken mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

*(b) Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)*

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen des Umweltberichts als Teil B der Begründung sowie des Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan RI 28-1 „Im Kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ (BBP 01/2023) umfassend behandelt und abgearbeitet, so dass an dieser Stelle vollumfänglich auf diese verwiesen wird.

*(c) Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)*

Die Planung dient in erster Linie der zukunftssicheren Entwicklung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Zweibrücken sowie der Sicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Dabei stellen die Ansprüche an die Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse ein erhebliches Kriterium dar. Diesem ist mit der hier vorliegenden Planung Rechnung getragen. Die Ausweisung des Baufeldes bietet große Gestaltungsfreiheit für gewerbliche Nutzungen und die Erschließung entspricht den unterschiedlichsten wirtschaftlichen und zweckdienlichen Ansprüchen, die an einen solchen Gewerbebestandort gestellt werden.

### 3. Fazit

Durch die Abwägung der betroffenen Belange ist deutlich geworden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von der hier in Rede stehenden Planung ausgehen werden.

## F. Umsetzung der Planung

### 1. Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

### 2. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen. Alle für die Erweiterung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden.

## G. Flächenbilanz

### Flächenbilanz „Planung“

<b>Planung</b>	<b>Fläche [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Flächenanteil [ % ]</b>
Gewerbegebiet (GE)	14.829	100,00
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>14.829</b>	<b>100,00</b>



Stadtverwaltung Zweibrücken

Zweibrücken, den 29.11.23

  
Dr. Marold Wosnitza  
Oberbürgermeister



**Anhang**

- (i) Zusammenfassende Erklärung