



## Niederschrift

über die 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Dienstag, dem 13.09.2016, 17:00 Uhr, im Ratssaal, Eingang Schillerstraße

---

### Anwesend:

#### Vorsitz

Kurt Pirmann

#### Ortsvorsteher/in

Andreas Hüther

(Ortsvorsteher Oberauerbach)

#### Ausschussmitglieder

Evelyne Cleemann

Thomas Eckerlein

Christian Fochs

Maria Goos-Hoefer

Thorsten Gries

Bernd Helbing

Gerhard Hemmer

(ab 17.08 Uhr)

Vertretung für Herrn Kurt  
Dettweiler (ab. 17.14 Uhr) ab  
Punkt I/2

Elisabeth Metzger

Matthias Nunold

Vertretung für Frau Gabriele  
Bär

Dr. Norbert Pohlmann

Vertretung für Herrn Wolfgang  
Beer

Fritz Presl

Vertretung für Frau Hedi Dan-  
ner

Walter Rimbrecht

Vertretung für Frau Pervin  
Taze

Dirk Schneider

Elke Streuber

#### Protokollführung

Martin Quirin

#### von der Verwaltung

Heinz Braun

Dr. Annegret Bucher

(Amt 10)

(Amt 30/L)

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

Harald Ehrmann	(Amt 60/61)
Frank Filbrich	(Amt 14)
Nadine Hartmann	(Amt 60/66)
Christian Michels	(Amt 60/L)

### Gäste

Andreas Buch	
Kai Goedicke	(Immobilien GmbH)
Martin Grub	(Ing.büro Grub)
Christine Guth	(Ing.büro BBP, Kaiserslautern)
Peter Riedel	(Ing.büro BBP, Kaiserslautern)
Dipl.-Ing. Horst Wonka	(Ing.büro Wonka)

### Abwesend:

#### Ausschussmitglieder

Gabriele Bär  
Wolfgang Beer  
Hedi Danner  
Kurt Dettweiler  
Pervin Taze

**Tagesordnung**

**I. Öffentlicher Teil**

- 1 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
  
Aufstellung des Bebauungsplanes BH 33/1 „Ehem. Landwirtschaftsschule Jacobystraße,  
1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 60/0531/2016
  
- 2 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Bebauungsplanverfahren ZW 105 „Schützenstraße“ im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13 a BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 60/0549/2016
  
- 3 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Bebauungsplanverfahren ZW 162 „Wohnen am Fasaneriewald“ im beschleunigten  
Verfahren gem. § 13 a BauGB  
- Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
ZW 162 „Wohnen am Fasaneriewald“  
Vorlage: 60/0533/2016
  
- 4 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Aufstellung des Bebauungsplanes IX17/5 „Gewerbegebiet Süd,  
5. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2  
BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 60/0534/2016
  
- 5 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Aufstellung des Bebauungsplanes EW6/2 „Gewerbegebiet Saarpfalzstraße,  
2. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2  
BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 60/0535/2016

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

- 6** Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Aufstellung des Bebauungsplanes Mö 18/1 „Kindertagesstätte Höhenstraße,  
1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2  
BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 60/0536/2016
- 7** Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Bebauungsplanverfahren OA 21 „Ehemalige Neuapostolische Kirche“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB  
- Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes OA 21 „Ehemalige Neuapostolische Kirche“  
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)  
Vorlage: 60/0538/2016
- 8** Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Aufstellung eines Bebauungsplanes RI 17 " Neugartenahnung " in Zweibrücken-Rimschweiler  
- Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
- Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 60/0539/2016
- 9** Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Aufstellung des Bebauungsplanes ZW 163 „Wohnpark am Schloss“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 60/0548/2016
- 10** Bauleitplanung der Nachbargemeinden;  
Bebauungsplanverfahren der Stadt Blieskastel  
Änderung des Bebauungsplanes BK.02.03 "Auf dem Han (3. Änderung) Franz-Karl-Weg"  
im Stadtteil Blieskastel-Mitte  
-frühzeitige Beteiligung gem. § 2 (2) und § 4 (1) BauGB  
Vorlage: 60/0540/2016
- 11** Bauleitplanung der Nachbargemeinden;  
Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Pirmasens - Teilbereich Windenergie  
Ausweisung einer Sonderbaufläche für Windenergie  
-(erneute) Beteiligung an der Bauleitplanung gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 60/0541/2016

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

- 12** Bauleitplanung der Nachbargemeinden;  
Bebauungsplanverfahren der Stadt Homburg  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Saarbrücker Straße / Ecke Kirchenstraße"  
im Stadtteil Homburg der Kreisstadt Homburg  
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Ab-  
stimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 60/0545/2016
- 13** Bauleitplanung der Nachbargemeinden;  
Bebauungsplanverfahren der Stadt Hornbach  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberbeiwaldershof" Stadt Hornbach  
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie  
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 60/0546/2016
- 14** Bauleitplanung der Nachbargemeinden;  
Bebauungsplanverfahren der Stadt Hornbach  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Platte" Stadt Hornbach  
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie  
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 60/0547/2016
- 15** Bauleitplanung der Nachbargemeinden;  
Bauleitplanung der Nachbargemeinde der Stadt Homburg  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Möbelmarkt  
„Das fröhliche M““  
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 60/0553/2016
- 16** Sonstiges;  
Raumordnungsverfahren für das Vorhaben „Erweiterung Möbelmarkt  
„Das fröhliche M““ in der Kreisstadt Homburg  
- Fachliche Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren gem. §15 Abs. 3 ROG i.  
V. m. §6 Abs.3 und 4 SLPG  
Vorlage: 60/0554/2016

## **20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016**

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17:00 Uhr.  
Er stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung der Mitglieder fest.

Der Vorsitzende informiert, dass man sich in der Vorbesprechung des Bau- und Umweltausschusses darauf geeinigt hätte, den Tagesordnungspunkt 9 (ZW 63 „Wohnpark am Schloss“) abzusetzen und zu vertagen, da es diesbezüglich noch Gesprächsbedarf gäbe. Herr Michels (Bauamtsleiter) werde weitere Informationen den Fraktionen in den Fraktionssitzungen zukommen lassen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt **e i n s t i m m i g** den Tagesordnungspunkt abzusetzen und zu vertagen.

I. Öffentlicher Teil

Punkt 1:  
(öffentlich)

**Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;**

**Aufstellung des Bebauungsplanes BH 33/1 „Ehem. Landwirtschaftsschule Jacobystraße,**

**1. Änderung" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

**- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Vorlage: 60/0531/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0531/2016.

Er erläutert, dass es sich bei der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplanes um die bauordnungsrechtliche Festsetzung der Zulässigkeit von flachgeneigten Pultdächern mit einer Dachneigung von 10° handle. Er verweist auf die einzelnen Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Ohne Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgende

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage des oben geschilderten Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung folgende Beschlussfassungen:

1. Die Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § Abs.2 BauGB werden, wie unter II aufgeführt, behandelt.
2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden, wie in dieser Vorlage unter III aufgeführt, behandelt.
3. Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan BH 33-1 „Ehemalige Landwirtschaftsschule Jacobystraße, 1. Teiländerung“, bestehend aus Geltungsbereichsfestsetzung, textlichen Festsetzungen und der Begründung in der dieser Vorlage beigefügten Fassung und beschließt sie gem. § 10 BauGB als Satzung.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

### **Punkt 2:** **(öffentlich)**

**Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Bebauungsplanverfahren ZW 105 „Schützenstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**  
**- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
**- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**  
**Vorlage: 60/0549/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0549/2016.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann ist der Meinung, dass der vorliegende Bebauungsplan massive Reaktionen von Anwohnern und Eigentümern im Bereich der Schützenstraße ausgelöst hätte. Er könne diese Reaktionen gut verstehen. Es sei sich nicht sicher, ob diese Einwände im rechtlichen Sinne haltbar seien aber die Anwohner fühlten sich „übrumpelt“ und er könne diese nachvollziehen. Im selbst sei die Dringlichkeit bezüglich der Errichtung der Geschosswohnungen nicht nachvollziehbar und ob es nicht möglich wäre das Gespräch mit den Anwohnern zu suchen um zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Auch seien, wenige hundert Meter weiter, im Bereich der Canadasiedlung, Wohngebäude zurückgebaut worden, weil einfach keine Nachfrage bezüglich Geschosswohnungen bestünde. Er beantrage den Tagesordnungspunkt zurückzustellen und nochmals das Gespräch mit den Beteiligten zu suchen auch unter dem Aspekt, dass ihm die Dringlichkeit nicht erschließe.

Der Vorsitzende entgegnet, dass dies im Widerspruch stünde, was in den Stadtratssitzungen beschlossen worden sei. Man habe die Nachverdichtungen sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürger seien über die Wege des Bebauungsplanverfahrens informiert. Die Bürger hätten möglicherweise Anlass sich zu beschweren, dies seien aber privatrechtliche Belange. Man habe ein Verfahren nach BauGB (Baugesetzbuch) eingeleitet (Anhörung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Offenlage (ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit)) und man sei in der Abwägung und des Satzungsbeschlusses. Insofern gäbe es diese, von den Bürgern monierte, Schutzrechte im BauGB nicht. Dies sähe der Gesetzgeber nicht vor. Es bliebe zudem das Normenkontrollverfahren. Dies sei der übliche Weg hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens. Wenn die Bürger der Meinung seien dies sei nicht rechtens, dann sei dies eine privatrechtliche Angelegenheit.

Ausschussmitglied Schneider betont, dass er in den vorherigen Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses sowie im Stadtrat dagegen gestimmt hätte. In der Protokollniederschrift der letzten Sitzung des Stadtrates stünde, er hätte sich enthalten (Protokollanmerkung: Sitzung des Stadtrates vom 22.06.2016). Er bittet dies entsprechend zu korrigieren. Auch sehe er heute immer noch, dass die Höhe und die Ausführung nicht zu der Umgebung der Bebauung passen würde. Ein Bebauungsplan für einen Lückenschluss sei sinnvoll, nicht jedoch unbedingt in zweiter Reihe. Man könne daher beantragen wieder ins Bauleitplanverfahren zu gehen da man festgestellt habe, dass einige Bürger sich nicht ordentlich informiert fühlten. Rechtlich sei, nach seiner Auffassung die Begehren der Bürger nicht haltbar, aber moralisch. Die Höhe, Art und Ausführung sei durchaus diskussionswürdig. Auch habe er schon damals gesagt, dass „die grüne Lunge“ weggehauen werde. Er schlägt vor, dass die Verwaltung einvernehmlich mit dem Stadtrat einige „Härten“ herausnehmen könne, um eine einvernehmlicher Lösung



## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

ebenfalls den Ratsgremien der Stadt Zweibrücken für ihre Stellungnahme zuzuleiten.

Stellungnahme vom 11.07.2016: Ergänzt durch die zusätzlichen Punkte aus der Stellungnahme vom 1.8.2016:

Hiermit erheben wir Einwendungen gegen die Bebauungsplanung Schützenstraße (ZW 105) und stellen auch das vereinfachte Bauverfahren in Frage, weil der Bebauungsplan grobe inhaltliche Fehler aufweist, mit folgenden Begründungen:

1. Zu „Lage und Größe des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich“ (Punkt 1.2):

Die Flur-Nr. 1057/6 wurde laut notariellem Vertrag vom 20.08.2014 (Urk.R.Nr.1219 V/2014, Notarin Vogel) neu

vermessen und mit neuen Flur-Nrn. versehen.

Die Flur-Nr. 1057/6, worauf sich der Änderungsbereich des Bebauungsplans auch bezieht, existiert nicht mehr (siehe aktueller beiliegender Auszug aus den Geobasisinformationen).

In diesem Zusammenhang bitten wir um Auskunft, wieso das Grundstück mit der Flur-Nr.1057/10, auf dem sich auch 3 Häuser (besagte Hausgruppe) mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen befinden, vom Änderungsbereich betroffen sein soll.

Zum besseren weiteren Verständnis: Wir sind Eigentümer je zur Hälfte der Wohnung im ■■■■■, ■■■■■ laut Kaufvertrag vom 14.07.2015.

2. Zu „Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich“ (Punkt 2.1):

Ergänzend zu 2.1 merken wir an, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich der Schützenstr. 3/5/7 (Flur- Nr. 1057/10) Balkone angebaut sind, die zur

Bürger 1 erhebt Einwände gegen den Bebauungsplan und zusätzlich gegen die Anwendung des § 13a BauGB aufgrund inhaltlicher Fehler.

Der Entwurf zu Bebauungsplan erfüllt alle Anforderungen, die an seine Anwendung gestellt werden, sowohl hinsichtlich der Lage = Innenentwicklung

Größe= Grundfläche <20.000 m<sup>2</sup> Nutzungsart= zusätzl. Wohnraum

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich nicht auf die Flur-Nr. 1057/6, sondern auf die Flur-Nr. 1057/7, auf 1057/10 und 1057/12. Dazu siehe auch den Planteil, dort sind ausschließlich diese Grundstücke dargestellt, ebenso die Beschreibung des Umringes in der Begründung.

Der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Schreibfehler (1057/6 statt richtig 1057/7, siehe Planteil) wird geändert.

Das Flurstück Nr. 1057/10 ist vom Änderungsbereich betroffen, da das Plangebiet mit den drei Flurstücken, wie schon in der Begründung angegeben, als Gesamtheit im Rahmen der städtebaulichen Konzeption zu beurteilen ist.

In der Begründung wird im Punkt 1.2 hinsichtlich des offensichtlichen Schreibfehlers von 1057/6 auf 1057/7 korrigiert.

Die Balkone liegen innerhalb der überbaubaren Fläche und daher nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Planbereich Wohnbebauung dar.

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>Erholung und Entspannung mit Blick auf viele alte Bäume (ca. 18 Nadel- Obstbäume und Walnussbäume!) und Grünfläche genutzt werden.</p> <p>Weiterhin befinden sich dort Gartenparzellen, Stellplätze und Garagen, die als Sondernutzungsrechte den Wohnungseigentümern der Hausgruppe (Schützenstraße 3/5/7) zugeordnet, bzw. verkauft wurden. Diese Sondernutzungsrechte sind im Grundbuch der Stadt Zweibrücken bei den jeweiligen Wohnungseigentümern eingetragen.</p> <p>3. „Besitz- und Eigentumsverhältnisse“ (Punkt 2.2): Die im Bebauungsplan aufgeführten Besitz- und Eigentumsverhältnisse (eine Privatperson und eine Landesbehörde) sind falsch.</p> <p>Das vom Änderungsbereich betroffene Flurstück 1057/10 hat laut notariellem Kaufvertrag vom 14.07.2015 (Urk. R. Nr. 1048 V/2015, Notarin Vogel) eine Gesamt Gesamtgröße von 1010qm. Diese Fläche befindet sich im Gemeinschaftseigentum von 8 Privatpersonen und einer Immobilien GmbH, wobei der Anteil der Immobilien GmbH an der Gesamtfläche relativ gering ist.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich außerdem die Hausgruppe (Schützenstraße 3/5/7), in der 6 Eigen-</p>	<p>Laut der Unteren Naturschutzbehörde werden keine wesentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Gebiet des Bebauungsplanes vom Verfahren berührt. Auch sind derzeit keine schützenswerten Pflanzen und Tiere im Planbereich bekannt. Nach der Stellungnahme des NABU Deutschland sind keine besonderen Naturbereiche vom Vorhaben betroffen. Die bestehenden Fichten dürfen unter Beachtung des Artenschutzes entfernt werden.</p> <p>Die Anwohner des Flurstückes Nr. 1057/10 haben somit keinen Anspruch auf den Erhalt der Bäume und der Grünfläche der Flurstücke Nr. 1057/7 und 1057/12, da sich diese Grundstücke nicht in ihrem Eigentum befinden. Ein wie auch immer gearteter Rechtsanspruch auf dauerhafte ungehinderte Aussicht besteht nicht.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Gartenparzellen, Stellplätze und Garagen von Flur-Nr. 1057/10. Diese Fläche wird durch den Bebauungsplan in ihrer zulässigen Nutzung nicht verändert, sondern nur klargestellt. Private Eigentumsrechte werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht verändert. Sie bleiben für die Wohnungseigentümer an dem Flurstück Nr. 1057/10 weiterhin bestehen.</p> <p>Das Flurstück Nr. 1057/01, auf dem sich eine Hausgruppe mit 6 Eigentumswohnungen befindet, ist überwiegend im Besitz von 8 Privatpersonen, ein geringer Teil gehört einer Immobilien GmbH. Das Flurstück Nr. 1057/12 befinden sich im Besitz einer Immobiliengesellschaft, Flurstück Nr. 1057/7 im Besitz des Landes. Die Besitz- und Eigentümerverhältnisse sind in der Begründung entsprechend zu berichtigen.</p> <p>In der Begründung wird der Punkt 2.2 wie folgt berichtet:</p> <p>Die betroffenen Grundstücke sind im Besitz von verschiedenen Eigentümern. Das Flurstück 1057/12 befinden sich im Besitz einer Immobiliengesellschaft;</p> <p>das Flurstück Nr. 1057/7 im Besitz des Landes-</p>
---	---

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>tumswohnungen sind, die den <b>8</b> Privatpersonen gehören und auch bewohnt sind (die Speicherräume gehören der Immobilien GmbH).</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass die Gesamtfläche nicht, wie in Punkt 1.2 des Bebauungsplans aufgeführt, 3908qm beträgt, sondern 1010qm weniger, weil diese im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft steht und nicht, wie fälschlicherweise dargestellt wird, „einer Privatperson“.</p> <p>Wir bitten zu beachten, dass diese Tatsache natürlich Auswirkungen auf die GRZ und GFZ hat, was eine neue Berechnung notwendig macht.</p> <p>Das Flurstück 1057/12 ist nicht, wie in Punkt 2.2 des Bebauungsplans aufgeführt, im Eigentum einer Privatperson, sondern im Eigentum einer Immobilien GmbH!!!</p> <p><b>(Aufgrund der unter Punkt 3 genannten Ausführungen halten wir den § 123 I BGB für äußerst interessant: Arglistige Täuschung, siehe Anhang)</b></p> <p>4. „Städtebauliche Konzeption“ (Punkt 3.1): Wir widersprechen den Ausführungen in Punkt 3.1, dass die Fläche als Gesamtheit zu sehen ist und keine Teilungen beabsichtigt sind (die Fläche 1057/6, welche mit dieser Flur- Nr. nicht mehr existent ist, wurde bereits von der Immobilien GmbH laut notariellem Vertrag vom 20.08.2014 geteilt. Eine Teilung wurde also in der Vergangenheit bereits bewusst herbeigeführt).</p> <p>Das Flurstück 1057/10, im Eigentum einer Woh-</p>	<p>betriebes LBB, der einer Überplanung zugestimmt hat. Das Flurstück Nr. 1057/10 befindet sich zum größten Teil im Gemeinschaftseigentum von 8 Privatpersonen, der restliche Teil gehört der vorgenannten Immobilien GmbH.</p> <p>Die Fläche des Bebauungsplanes ist eine planerische Einheit und bezieht auch das Flurstück der Wohnungseigentümergeinschaft (Flur-Nr. 1057/10) mit ein. Daher ist die Angabe der Gesamtfläche von 3908 m<sup>2</sup> in der Begründung korrekt.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Auswirkungen auf die GRZ und GFZ bestehen nicht. In Allgemeinen Wohngebieten ist laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Die festgelegte GRZ und GFZ im Plangebiet bewegen sich innerhalb dieses Rahmens.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf (siehe obenstehende Übernahmeempfehlung).</p> <p>Die Besitz- und Eigentümerverhältnisse werden in der Begründung entsprechend berichtigt (siehe vorstehend).</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Verträge können nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.</p> <p>Die Teilung von Grundstücken ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, in dem lediglich der Rahmen für die Bebauung eines Grundstückes dargestellt wird. Teilungen, sofern es keiner Umlegung bedarf, sind immer privatrechtlicher Natur und daher nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Rahmen der städtebaulichen Konzeption als Gesamtheit</p>
--	--

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>nungseigentümergeinschaft, ist eine eigene Einheit mit Gartenanteilen, Stellplätzen, Garagen und Flächen im Gemeinschaftseigentum, die geschaffen wurden, um die 6 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen verkaufen zu können.</p> <p>Unsere zu zahlenden Steuern und sonstigen Abgaben sind für das Flurstück 1057/10 fällig und nicht für das Flurstück 1057/12. Also ist die Fläche nicht als Gesamteinheit zu sehen.</p> <p>Wir sind als Wohnungs- und Miteigentümer des Flurstücks 1057/10, das vom Änderungsbereich betroffen sein soll, bestürzt, weil wir in keinsten Weise über das geplante Bauvorhaben informiert wurden. Wir wurden alle einfach übergangen!!</p> <p>Wir sehen durch den Bau eines mehrgeschossigen Mehrfamilienhauses in 2. Reihe eine Wertminderung unserer Wohnung, weil der Erholungswert, überwiegend durch die ruhige Lage und den alten Baumbestand im rückwertigen Teil bisher gewährleistet war und uns und alle anderen Miteigentümer letztendlich zum Kauf der Wohnungen bewegen hat.</p> <p>Das genannte Argument „Verdichtung des Wohn-</p>	<p>zu beurteilen. Die Angabe dass keine Teilungen beabsichtigt sind, bezieht sich ausschließlich auf die amtliche Teilungen, d.h. die Umlegung, die aber im vorliegenden Fall, wie auch beschrieben, nicht erforderlich ist.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf. Das Flurstück Nr. 1057/10 wird auch im Bebauungsplan mit seinen Abgrenzungen dargestellt. Die im Rahmen der städtebaulichen Konzeption beurteilte Gesamtheit des Gebietes hat nichts mit den zu zahlenden Steuern und fälligen Abgaben zu tun. Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger und Anwohner haben im Beteiligungsverfahren im Rahmen der Öffentlichen Auslegung Gelegenheit sich zur Planung zu äußern und dazu Stellung zu nehmen. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, verläuft die Verfahrensabwicklung nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Dementsprechend besteht keine Verpflichtung zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung. Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Wertigkeit des Grundstückes der Wohnungseigentümergeinschaft (Flur-Nr. 1057/10). Der Plan ermöglicht lediglich die Bebaubarkeit der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Entschluss zum Kauf eines Grundstückes oder einer Immobilie kann nicht an der bestehenden Situation auf einem Nachbargrundstück festgemacht werden, da immer mit Entwicklungsmöglichkeiten auf unbebauten Grundstücken in Innerortslage zur Schließung von Baulücken gerechnet werden muss. Dies ist sogar nach heutigen Planungsanforderungen gewünscht (Innen- vor Außenentwicklung), um den weiteren Flächenverbrauch einzuschränken. Es besteht kein Änderungsbedarf. Die unbebaute Fläche des Bebauungsplanes stellt mit ihrer innerörtlichen Lage ein Potenzial</p>
---	---

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

raumes“ soll also auf Kosten vieler betroffener Anwohner geschehen, diese Einschränkung unserer Lebensqualität kann so nicht akzeptiert werden. Vielen Anwohnern würde durch den geplanten Bau wertvolles Licht und Helligkeit in ihren Häusern, Eigentums- oder Mietwohnungen genommen werden!

Wir zweifeln das Argument der „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ sehr an, da wir davon ausgehen, dass dort sehr hochpreisige Wohnungen entstehen, die sich gerade wegen des demographischen Wandels und der sich künftig ausbreitenden Altersarmut eine nur sehr geringe Bevölkerungsgruppe leisten können (eine Preisliste eines ähnlichen Wohnkonzeptes aus der Karlstr. liegt unserem Schreiben bei). Somit wäre die Argumentation in Punkt 1.1 „Anlass der Planaufstellung/Ziele der Planung“- be-

zur Schaffung von Wohnraum dar, zumal auch die erforderliche Infrastruktur in der Schützenstraße bereits vorhanden ist und auch für die zusätzliche Bebauung genutzt werden kann. Der Plan trägt der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung.

Der Gesetzgeber hat im BauGB mit dem § 13a, BebauungspläneBebauungspläne der Innenentwicklung, bewusst eine verstärkte Möglichkeit der Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen geschaffen.

Zudem sind im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig mit Baugrenzen abgetrennt. Die Baugrenzen dienen dabei der Begrenzung der Baukörper auf eine raumverträgliche Größenordnung.

Die erforderlichen Gebäudeabstände zu den Nachbargrundstücken werden nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt, sondern sind später dem eigentlichen Bauantrag auf der Grundlage der Landesbauordnung (LBauO) vorbehalten.

Die LBauO setzt mit ihren Anforderungen an Grenzabstände sowie die Abstände zwischen Gebäuden die Grundlage für die erforderliche Belichtung fest. Da sich weiterhin die zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan an der Umgebungsbebauung orientieren, ist nicht mit einer wesentlichen Einschränkung der Licht und Helligkeitsverhältnisse zu rechnen. Die maximale Gebäudehöhe über NN im rückwärtigen Bereich wurde dabei so gewählt, dass sie tiefer liegt als die maximale Höhe der Gebäude an der Schützenstraße.

Es besteht kein Änderungsbedarf.

Die zukünftigen Wohnungspreise sind im Verfahren des Bebauungsplanes noch nicht bekannt und werden auch nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt.

Der Plan ermöglicht lediglich die Bebaubarkeit der Grundstücke und definiert die dazu notwendigen Anforderungen.

Es besteht kein Änderungsbedarf.

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>zahlbarer Wohnraum für Bürger- schnell entkräftet, bzw. falsch.</p> <p>Wir bitten um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Ratsgremien der Stadt Zweibrücken für ihre Stellungnahme zuzuleiten.</p> <p>Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und schriftliche Beantwortung unserer Stellungnahme.</p> <p>Mit unseren Ausführungen bitten wir Sie, den geplanten Bau eines mehrgeschossigen Gebäudes in zweiter Reihe erneut zu überdenken und abzuwägen, ob diese grüne Lunge der Stadt Zweibrücken nicht erhaltenswert ist, zumal das Interesse einer Immobilien GmbH mit dem Schutz auf Eigentum und den betroffenen dort wohnenden, ruhesuchenden Menschen nicht zu vereinbaren ist.</p> <p>Zu weiteren Stellungnahmen sind wir gerne bereit.</p> <p>Das Interesse an einer Begehung und Begutachtung der örtlichen Gegebenheiten und ein Gespräch vor Ort mit einigen interessierten Stadtratsmitgliedern würden wir sehr begrüßen.</p>	<p>Die vollständige Stellungnahme wird den Ratsgremien der Stadt Zweibrücken im Rahmen des Abwägungsverfahrens und der Prüfung der Stellungnahmen zugeleitet. Die Stellungnahme wird im Abwägungsverfahren erörtert. Nach Abschluss der Abwägung wird den Einwendern das Ergebnis gem. § 3 Abs.2 BauGB mitgeteilt.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Das Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft (Fl.-Nr. 1057/10) wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht angetastet und somit nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Das Planwerk gibt mit seinen Festsetzungen den Rahmen für eine mögliche Bebauung vor, die sich an den Regelungen des Baugesetzbuches festmacht, unabhängig von der Lage des Baugebietes.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p>
<p><b>Stellungnahme</b></p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p>
<p><b>Bürger 2 (Wohneigentümerin Schützenstraße)</b>  <u>Stellungnahme vom 15.07.2016</u>          Hiermit erhebe ich Einwendungen bzw. <b>Widerspruch</b> gegen die Bebauungsplanung Schützenstraße (ZW 105) und stelle auch das vereinfachte Bauverfahren in Frage, weil der Bebauungsplan grobe inhaltliche Fehler aufweist.</p> <p>Zur Begründung verweise ich vollumfänglich auf die bereits erhobene Einwendung der Miteigentümer Bürger 1, welche Ihnen bereits in Schriftform vorliegen müsste (Kopie anbei).</p> <p>Ich bitte um Eingangsbestätigung meiner Einwendung und schriftliche Stellungnahme zu unserem</p>	<p>Gegen einen Bebauungsplan kann während des Aufstellungsverfahrens kein „Widerspruch“ eingelegt werden sondern, nur zu den Festsetzungen Stellung genommen werden. Erst nach Rechtskraft der Satzung ist ein Widerspruch möglich. Dennoch sollte diese Einwendung behandelt werden.</p> <p>Da sich Bürger 2 vollinhaltlich auf die Einwendungen von Bürger 1 beruft, bekommen die dortigen Abwägungsempfehlungen auch hier ihre volle Wirksamkeit und werden zur Beschlussfassung empfohlen.</p> <p>Aufgrund des vollinhaltlichen Bezuges auf die Stellungnahme von Bürger 1 behält auch die dortige Abwägung zu der Stellungnahme von</p>

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>gemeinschaftlichen Widerspruch.</p>	<p>Bürger 1 vollinhaltlich weiter Gültigkeit (siehe oben).</p>
<p><b>Stellungnahme</b>  <b>Bürger 3 (Ehepaar, Wohneigentümer Schützenstraße)</b>  <u>Stellungnahme vom 03.08.2016</u>                  Hiermit erheben wir Einwendungen gegen die Bebauungsplanung Schützenstraße (ZW 105) und stellen auch das vereinfachte Bauverfahren in Frage, weil der Bebauungsplan grobe inhaltliche Fehler aufweist mit folgenden Begründungen.                  Wortlaut der Begründungen vollinhaltlich wie Stellungnahme von Bürger 1 (siehe Stellungnahme Bürger 1 oben)!</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p>Da sich Bürger 3 vollinhaltlich auf die Einwendungen von Bürger 1 beruft, bekommen die dortigen Abwägungsempfehlungen auch hier ihre volle Wirksamkeit und werden zur Beschlussfassung empfohlen.                  Aufgrund des vollinhaltlichen Bezuges auf die Stellungnahme von Bürger 1 behält auch die dortige Abwägung zu der Stellungnahme von Bürger 1 vollinhaltlich weiter Gültigkeit (siehe oben).</p>
<p><b>Stellungnahme</b>  <b>Bürger 4 (Anwohner Schützenstraße und Josefstraße, 28 Unterschriften von Personen Schützenstraße und Josefstraße)</b>  <u>Stellungnahme vom 08.08.2016</u>                  Im Nachgang zu unserer Einwendung und Stellungnahme gegen den Bebauungsplan (ZW 105) Schützenstraße, Zweibrücken, vom Juli 2016 reichen wir in der Anlage die <b>Original</b> Unterschriftenliste der Anwohner Schützenstraße und Josefstraße in Zweibrücken ein.                  Wir dürfen Sie bitten, diese Unterschriftenliste nebst Anhang zu unseren Einwendungen hinzuzunehmen und diese entsprechend zu berücksichtigen. Besten Dank.                  Anhang zur Unterschriftenliste:                  An den Stadtrat der Stadt Zweibrücken</p> <p>- Durch die geplante Bebauung sehen wir eine Einschränkung unserer Lebensqualität. Es grenzen viele Gärten und Balkone in das Bebauungsgebiet mit einem Ausblick auf viele alte Bäume (ca. 18 Nadel-, Obst und Walnussbäume!) und Grünfläche die zur Erholung und Entspannung dienen.</p> <p>- Eine Verdichtung sehen wir hier nicht, eher eine Einschränkung unsere Lebensqualität.</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p>Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Planbereich Wohnbebauung dar.                  Laut der Unteren Naturschutzbehörde werden keine wesentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Gebiet des Bebauungsplanes vom Verfahren berührt. Auch sind derzeit keine schützenswerten Pflanzen und Tiere im Planbereich bekannt. Auch nach Aussage des NABU Deutschland sind keine besonderen Naturbereiche vom Vorhaben betroffen. Die bestehenden Fichten können unter Beachtung des Artenschutzes entfernt werden.                  Die Anwohner des Flurstückes Nr. 1057/10 haben somit keinen Anspruch auf den Erhalt der Bäume und der Grünfläche der Flurstücke Nr. 1057/7 und 1057/12, da sich diese Grundstücke nicht in ihrem Eigentum befinden.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde</p>

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>- Wir sind u. a. als Wohnungs- und Miteigentümer des Flurstücks 1057/10, das vom geplanten Änderungsbereich betroffen sein soll, bestürzt, weil wir über das geplante Bauvorhaben <b>NICHT</b> informiert wurden. Dies betrifft auch die Anwohner um das Flurstück 1057/10.</p> <p>- Wir sehen durch den Bau eines mehrgeschossigen Mehrfamilienhauses in 2. Reihe eine Wertminderung unserer Wohnung, weil der Erholungswert, überwiegend durch die ruhige Lage und den alten Baumbestand im rückwärtigen Teil bisher gewährleistet war und uns und allen anderen Miteigentümern letztendlich zum Kauf der Wohnungen bewogen hat; von den langjährigen Anwohnern um das Flurstück 1057/10 ganz zu schweigen.</p>	<p>ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger und Anwohner haben im Beteiligungsverfahren im Rahmen der Öffentlichen Auslegung Gelegenheit sich zur Planung zu äußern und dazu Stellung zu nehmen. Da es sich bei dem Verfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, werden die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) angewendet. Dabei ist eine frühzeitige bei dem diese Beteiligung nicht vorgesehen.</p> <p>Der Entschluss zum Kauf eines Grundstückes oder einer Immobilie kann nicht an einem Nachbargrundstück festgemacht werden, da immer mit Entwicklungsmöglichkeiten auf unbebauten Grundstücken in Innerortslage zur Schließung von Baulücken gerechnet werden muss.</p> <p>Die unbebaute Fläche des Bebauungsplanes stellt mit ihrer innerörtlichen Lage ein Potential zur Schaffung von Wohnraum dar. Der Plan trägt der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung.</p> <p>Der Gesetzgeber hat im BauGB mit dem § 13a, Bebauungspläne der Innenentwicklung, bewusst eine Möglichkeit der Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen geschaffen, um den sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut „Boden“ zu fördern. Zudem sind in der Schützenstraße bereits alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Straße, Kanal, Wasser etc.) vorhanden, die auch für die zusätzliche Bebauung genutzt werden können, was einen wirtschaftlicheren Betrieb bedeutet.</p> <p>Weiterhin sind im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig mit Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen dienen dabei der Begrenzung der Baukörper auf eine raumverträgliche Größenordnung.</p> <p>Die erforderlichen Gebäudeabstände zu den Nachbargrundstücken werden nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt, sondern sind später dem eigentlichen Bauantrag auf der Grundlage der Landesbauordnung (LBauO) vorbehalten.</p> <p>Die LBauO setzt mit ihren Anforderungen an Grenzabstände sowie die Abstände zwischen Gebäuden die Grundlage für die erforderliche</p>
--	--

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>- Wir bezweifeln das Argument der „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ sehr an, da wir davon ausgehen, dass dort sehr hochpreisige Wohnungen entstehen, die sich gerade wegen des demographischen Wandels und der sich künftig ausbreitenden Altersarmut eine nur sehr geringe Bevölkerungsgruppe leisten können.</p> <p>- Wir bitten Sie, den geplanten Bau eines mehrgeschossigen Gebäudes in zweiter Reihe erneut zu überdenken und abzuwägen, ob diese grüne Lunge der Stadt Zweibrücken nicht erhaltenswert ist, zumal das Interesse einer Immobilien GmbH mit dem Schutz auf Eigentum und den betroffenen dort wohnenden, ruhesuchenden Menschen nicht zu vereinbaren ist.</p> <p>Anbei unsere Unterschriftenliste der betroffenen Anwohner in und um das Flurstück 1057/10.</p> <p><i>28 Unterschriften von Anliegern aus der Schützenstraße und Josefsstraße</i></p>	<p>Belichtung fest. Da sich weiterhin die zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan an der Umgebungsbebauung orientieren, ist nicht mit einer wesentlichen Einschränkung der Licht und Helligkeitsverhältnisse zu rechnen. Die maximale Gebäudehöhe über NN im rückwärtigen Bereich wurde dabei so gewählt, dass sie tiefer liegt als die maximale Höhe der Gebäude an der Schützenstraße.</p> <p>Die zukünftigen Wohnungspreise sind im Verfahren des Bebauungsplanes noch nicht bekannt und werden dort auch nicht geregelt. Der Plan regelt lediglich die Bebaubarkeit der Grundstücke.</p> <p>Die vollständige Stellungnahme wird den Ratsgremien der Stadt Zweibrücken im Rahmen der Prüfung und des Abwägungsverfahrens der Stellungnahmen weitergeleitet. Die Stellungnahme wird im Stadtrat sorgfältig erörtert und abgewogen. Nach Abschluss der Abwägung wird den Einwendern das Ergebnis gem. § 3 Abs.2 BauGB mitgeteilt.</p> <p>Da keine neuen, zusätzlichen Bedenken vorgebracht wurden, besteht kein Änderungsbedarf.</p>
---	--

Ausschussmitglied Schneider fragt, ob es der Verwaltung bekannt gewesen sei, dass die Besitzverhältnisse irrtümlich falsch beschrieben (falsche Flurstücksnummer) wurden (siehe Eingabe Bürger).

Der Vorsitzende antwortet, dass ihm dies nicht bekannt gewesen sei.

Herr Ehrmann (Abteilungsleiter Stadtplanung) bestätigt, dass auch ihm dies nicht bekannt gewesen sei.

**Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**



## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (<b>BBodSchV</b>) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)</p> <p>Landesbodenschutzgesetz (<b>LBodSchG</b>) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)</p> <p>Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (<b>KrWG</b>) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 a des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)</p> <p>Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (<b>LKrWG</b>) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung abfallrechtlicher Vorschriften vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)</p> <p>Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (<b>Anlagenverordnung - VAwS</b>) vom 01.02.1996 (GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 25.02.2010 (GVBl. S. 52)</p> <p>Die Abteilung Stadtplanung erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p>	
<p><b>5- UBZ – Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde wurde den nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbänden Gelegenheit zur Mitwirkung an den oben genannten Bauleitplanverfahren gegeben. Von derzeit zehn anerkannten Verbänden äußerten sich fünf zu dem Verfahren.</p> <p>Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e. V. hat keine Anregungen oder Einwände zur vorgelegten Planung.</p> <p>Der Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes e. V. hat gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>	

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

Der Landesverband Rheinland-Pfalz e. V. des Naturschutzbundes Deutschlands, Ortsgruppe Zweibrücken erhebt keine Einwände, sondern begrüßt das Bauen im Innenstadtbereich zur Schließung von Baulücken. Er sieht keine besonderen Naturbereiche von der Planung betroffen. Bei der Entfernung des Gehölzbestandes ist jedoch der Artenschutz zu berücksichtigen.

Die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V. hat keine Einwände oder Anregungen zum geplanten Vorhaben.

Der Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e. V. hat ebenfalls keine grundlegenden Bedenken bezüglich der Maßnahme soweit die angeführten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Grün- und Freiflächen zeitnah realisiert werden.

Die Stellungnahmen der Verbände liegen Ihnen vor und sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird mit dem Bebauungsplan ein Bereich, der im Innenbereich liegt und für den schon zuvor in Teilbereichen Baurecht bestand, überplant.

Das Bebauungsplanverfahren ermöglicht deshalb aus unserer Sicht, auch unter Berücksichtigung einer zukünftig gegenüber der bisherigen Planung dichteren baulichen Nutzung keine naturschutzrelevanten neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, die wesentlich über das bisher zulässige Maß einer Nutzung hinausgehen.

Eine wesentliche bauliche Überformung über das bisher schon vorhandene oder potentiell mögliche Maß hinaus erfolgt nicht. Vielmehr wird die Bebauung einer innerörtlichen Fläche entsprechend der aktuellen Nutzungsansprüche ermöglicht und die Inanspruchnahme bisher

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Stellungnahmen der Verbände werden separat bearbeitet.

Laut der Unteren Naturschutzbehörde werden keine wesentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom Verfahren berührt. Auch sind derzeit keine schützenswerten Pflanzen und Tiere im Planbereich bekannt.

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>unbeplanter Außenbereichsflächen vermieden. Deshalb werden wesentliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Verfahren nicht berührt.</p> <p>Dem Artenschutz unterliegende oder schützenswerte floristische oder faunistische Elemente sind der unteren Naturschutzbehörde im Planbereich derzeit nicht bekannt.</p> <p>Darüber hinaus bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der oben bezeichneten Bauleitplanverfahren keine weiteren Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>6 UBZ - Entwässerung</b> Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „ZW 105 Schützenstraße“. Belange des UBZ-AW (Abwasserbeseitigung) werden nicht berührt. Umplanungen sind in diesem Bereich unsererseits nicht vorgesehen. Die genaue Planung der Entwässerung des betreffenden Gebietes muss mit dem UBZ vorher abgestimmt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung muss sowieso im Vorfeld der jeweiligen Bauvorhaben mit dem UBZ abgestimmt werden.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>9 – Amt 32 Ordnungsamt – Straße/Gewerbe Gewerbeamt:</b> Bezüglich der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans ZW 105 „Schützenstraße“ teilen wir mit, dass von Seiten des Gewerbeamtes keine von uns wahrzunehmenden Belange berührt sind.</p> <p><u>Verkehrsbehörde:</u> Von unserer Seite gibt es keine Einwände. Allerdings erachten wir als wichtig, dass ausreichend Parkmöglichkeiten auf privaten Flächen eingeplant werden, da die meisten Haushalte heutzutage mehr als ein Fahrzeug besitzen.</p>	<p>Die Belange des Gewerbeamtes werden nicht berührt.</p> <p>Der Hinweis zu den Parkmöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen, hat allerdings für das Bebauungsplanverfahren keine Bedeutung, da der Parkplatznachweis erst im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren schlüssig geführt werden kann.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>10 – Amt 51 Jugendamt</b> Seitens des Stadtjugendamtes sind keine un-</p>	

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>mittelbaren Belange von der o.g. Bauleitplanung betroffen.</p> <p>Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Schaffung von neuen Wohneinheiten Auswirkungen auf die Kita-Bedarfsplanung haben kann, sofern das Wohnangebot auch junge Familien ansprechen soll. D. h., unter Umständen sind das Platzangebot sowie die Betriebsstruktur insbesondere der in der Nähe des Baugebietes befindlichen Kitas anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis zur Kita-Bedarfsplanung wird zur Kenntnis genommen, hat allerdings für das Bebauungsplanverfahren keine Bedeutung.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>13 Creos Deutschland GmbH</b></p> <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir mit, dass von der o.g. Maßnahme keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH betroffen sind.</p> <p>Die uns zur Prüfung übergebenen Unterlagen senden wir Ihnen mit einem entsprechenden Prüfvermerk zurück.</p>	<p>Es sind keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH betroffen.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>14 – Deutsche Telekom GmbH</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>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 ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von</p>	<p>Die Hinweise der Telekom sind in die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung aufzunehmen.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wird unter dem Punkt Hinweise folgender Text ergänzt:</p> <p>Leitungen</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sofern Arbeiten in der Nähe der Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher bei der zu-</p>

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a. d. Weinstr. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a> Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordination mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.</p>	<p>ständigen Stelle eine Planauskunft einzuholen bzw. eine örtliche Einweisung anzufordern. Beschädigungen der Leitungen müssen vermieden werden sowie der ungehinderte Zugang zu den Leitungen gewährleistet werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom wird angestrebt. Dies erfolgt allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf und hat somit keine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren.</p>
<p><b>16 Fernleitungsbetriebsgesellschaft</b> Wir danken für die Beteiligung an im Betreff genannten Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.</p>	<p>Es sind keine Anlagen der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH betroffen Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>18 Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie</b> In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o.g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster</li></ol>	<p>Die Hinweise der Direktion Landesarchäologie finden Beachtung. Sie sollten in die</p>

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.</p> <p>2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) 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.</p> <p>3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn je jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.</p> <p>4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.</p> <p>5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.</p>	<p>Textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen werden, da bei Verzicht auf die Hinweise Schäden für archäologische Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wird unter dem Punkt Hinweise folgender Text ergänzt: Denkmalschutz Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.</p> <p>Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) 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.</p> <p>Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.</p>
<p><b>19 Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege</b></p>	

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>Im fraglichen Gebiet des Bebauungsplans befinden sich keine obertätig bekannten Westwall-Anlagen (Bestandteile des Flächendenkmals Westwall, das lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt).</p> <p>Da das betroffene Gebiet in einer ehemaligen Kampfzone liegt, können bei Ausschachtungsarbeiten noch untertätig vorhandene Bauwerksrest und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege.</p> <p>Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Denkmalpflege sollten vom Grundsatz her in die Textlichen Festsetzungen und die Begründung vom Grundsatz aufgenommen werden, sind aber bereits vom Beschlusstext zu Nr. 18 Direkt. Landesarchäologie erfasst und sollten lediglich noch um den Hinweis auf die Einbeziehung des Westwall-Anlagen und Militaria-Funde ergänzt werden.</p> <p>Die Direktion Landesarchäologie wurde parallel beteiligt.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wird unter dem Punkt Hinweise folgender Text ergänzt:</p> <p><b>Denkmalpflege</b> Da das betroffene Gebiet in einer ehemaligen Weltkriegs-Kampfzone liegt, können bei Ausschachtungsarbeiten noch untertätig vorhandene Bauwerksrest und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.</p>
<p><b>23 – Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15</p>	<p>Die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zum Ausbau von Leitungen werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Bedeutung für das Bebauungsverfahren, da ein möglicher Ausbau der Leitungen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016**

<p>90449 Nürnberg  <a href="mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de">Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</a>          Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	
<p><b>24 – Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz</b>          Der Kampfmittelräumdienst wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens keine Stellungnahme abgeben. Er verweist auf die privaten Anbieter von Luftauswertungen, welche die frühere Funktion des Dienstes übernommen haben.          Es ist auch keine weitere Beteiligung erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich ist nach seiner Ansicht eine Kampfmitteluntersuchung im gesamten Stadtgebiet Zweibrücken angeraten, da flächendeckend bombardiert worden wäre und daher an jeder Stelle mit dem Vorkommen von Kampfmitteln gerechnet werden müsse.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>          Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.          Der Kampfmittelräumdienst wird im weiteren Verfahren nicht mehr am Verfahren beteiligt, da er nicht mehr zu den Trägern öffentlicher Belange zählt.          Es besteht kein Änderungsbedarf.            Ein Beschluss ist nicht erforderlich.            Auf Kampfmittelfunde wurde bereits in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung hingewiesen.</p>
<p><b>26 – Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 19.07.2016</u>          Aufgrund der notwendigen umfangreichen Prüfarbeiten, insbesondere bezüglich vorhandenen alten Bergbaus, kann die Abgabe unserer Stellungnahme in oben genannten Verfahren nicht fristgerecht erfolgen.</p> <p>Da die Angaben unserer Stellungnahme abwägungsrelevant sind, beantragen wir hiermit unter Hinweis auf § 4 Abs. 2 BauGB eine Fristverlängerung bis zum <b>31 August 2016</b>.</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.08.2016</u>          Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anre-</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Eine Fristverlängerung wurde gewährt bis zum 12.08.2016</p>

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>gungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau / Altbergbau:</b> Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „ZW 105 Schützenstraße“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p><b>Boden und Baugrund - allgemein</b> 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.</p> <p><b>- mineralische Rohstoffe:</b> Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p><b>- Radonprognose:</b> Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert.</p> <p>Zum besonderen Schutz des Schutzgutes „Boden“ sollten die Hinweise des Landesamtes zum Boden und Baugrund in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> In den Textlichen Festsetzungen wird unter Hinweise folgender Text ergänzt: 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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf eine potentielle Radonbelastung wurde bereits in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung hingewiesen. Es bedarf keiner Ergänzung.</p>
---	---

Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>„Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).</p>	
<p><b>29 Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern</b>          Von Seiten unseres Amtes bestehen gegen das o. g. Planvorhaben keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der L471 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Landesstraße aufgestellt wurde. Zuständig für den evtl. erforderlichen Lärmschutz ist gemäß § 1 (5) 7 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzgesetz die Stadt als Veranlasser (siehe hierzu auch § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB).</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise des LBM zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Da die Planung des Gebietes in Kenntnis und mit Darstellung der Landesstraße sowie der parallelen Bahnlinie als Bestandanlagen erfolgt, können keine zusätzlichen Lärmschutzanforderungen an den Landesbetrieb gestellt werden, es sei denn, durch spätere Umbaumaßnahmen an den Verkehrswegen würde sich die Lärmemission grundsätzlich und erheblich nachteilig verändern</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.          Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>31 -Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.v.</b>          Nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen mitteilen, dass gegen die im Betreff genannte Maßnahme seitens des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz keine grundlegenden Bedenken bestehen, wenn die zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden zeitnah realisiert.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>33 – Naturschutzbund Deutschland</b>          Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken „ZW 105 Schützenstraße“</p> <p>Die NABU-Gruppe Zweibrücken nimmt für den NABU-Landesverband Rhl.-Pf. wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wie das Bauen im Innenstadtbereich zur Schließung von Baulücken. Besondere Naturbereiche sind hier nicht betrof-</p>	<p>Der NABU begrüßt das innerörtliche Bauen, um Baulücken schließen zu können. Nach Aussage des NABU sind keine besonderen Naturbereiche betroffen.</p> <p>Die Bauhöhen wurden entsprechend der Umgebungsbebauung angepasst, um ein</p>

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>fen. Eine Reihe von Fichten können unter Berücksichtigung des Artenschutzes entfernt werden.</p> <p>Die Bauhöhen sind bestimmt der Umgebung angepasst und mit den Anwohnern abgestimmt.</p>	<p>harmonisches Einfügen der neuen Gebäude zu gewährleisten.</p> <p>Die Anwohner hatten im Beteiligungsverfahren im Rahmen der Öffentlichen Auslegung Gelegenheit sich zur Planung und damit den festgelegten Bauhöhen zu äußern und Stellung zu nehmen.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>36 – Pledoc GmbH</b></p> <p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von und verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend Kontakt mit uns auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li><li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li><li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li><li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li><li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li><li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li><li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li><li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG. Straelen</li><li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li></ul>	<p>Im Planbereich befinden sich keine Versor-</p>

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>gungsanlagen der Pledoc GmbH.</p> <p>Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Planbereiches ist nicht geplant.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p>
<p><b>44 – SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz</b></p> <p>In der Anlage übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu obigem Bebauungsplan mit der Bitte um Kenntnisnahme unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 27.06.2016.</p> <p><b>1. Oberflächenentwässerung</b></p> <p>Die Wohnbaufläche befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Zweibrücken. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Verfahrensgebietes hat in Absprache mit dem Entsorgungs- und Servicebetrieb Zweibrücken (EZB) zu erfolgen.</p> <p>Bei den anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Untergrundverhältnisse) die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung (wie z. B. Sammlung von Regenwasser und Verwendung zur Brauchwassernutzung, Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, Dachbegrünung u. ä.) zu berücksichtigen.</p> <p><b>2. Abwasser / Schmutzwasser</b></p> <p>Das anfallende Schmutzwasser ist über die örtliche Kanalisation zu entsorgen.</p> <p><b>3. Bodenschutz</b></p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Ver-</p>	<p>In der Begründung ist unter Ziff. 3.4 die Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung etc.) bereits entsprechend den Forderungen der Behörde definiert.</p> <p>Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers über die Kanalisation in der städt. Kläranlage ist in der Begründung bereits festgeschrieben.</p> <p>Es handelt sich nicht um eine Gärtnerei im herkömmlichen Sinne mit Intensivgartenbau und den damit verbundenen Folgen des Düngemittel- und Pflanzenschutzzeinsatzes,</p>

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

<p>dachtsflächen bekannt.</p> <p>Der Begründung des Bebauungsplanes ist jedoch zu entnehmen, dass ein Teilbereich der überplanten Fläche in der Vergangenheit als Außengelände einer Gärtnerei genutzt wurde. Aufgrund dieser früheren Nutzung können, bedingt durch die in den Produktions- und Betriebsabläufen ggf. verwendeten Materialien (z. B. Pflanzenschutz- und Düngemittel), möglicherweise Schadstoffverunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, zunächst im Rahmen einer historischen Recherche zu klären, ob und falls ja in welchem Umfang, über welchen Zeitraum und wo umweltgefährdenden Stoffe wie Pflanzenschutz- und Düngemittel gelagert bzw. eingesetzt wurden.</p> <p>Die durch einen fachkundigen Gutachter erstellte historische Recherche bitte ich ggf. zur Bewertung bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen.</p>	<p>sondern um das Baumschulgelände des gefängniseigenen Gartenbaubetriebes. Die Fläche wurde und wird nach bisheriger Recherche nur sehr extensiv genutzt. Ein Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteleinsatz erfolgte und erfolgt nur sehr extensiv und nur im Rahmen eines üblichen Hausgartens. Somit ist aufgrund der bisherigen Nutzung kein belastender Schadstoffeintrag zu befürchten.</p> <p>Eine Schadstoffuntersuchung ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>49 – Untere Denkmalschutzbehörde</b></p> <p>Der Planungsbereich (B_Plan ZW 105 Schützenstraße) sowie die direkte Umgebung sind nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler gelistet.</p> <p>Wir haben auch keine Informationen der Westwallanlagen in diesem Bereich.</p> <p>Es bestehen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler gelistet und es gibt keine Informationen zur Westwall-Anlage.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>50 – Forstamt Westrich</b></p> <p>Hinsichtlich der im o. a. Bebauungsplan vorgesehenen planerischen Festsetzungen bestehen meinerseits keine Bedenken. Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes sind von dem Vorhaben nicht berührt, nachteilige Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Die Hinweise des Forstamtes Westrich werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

Der Vorsitzende fragt, ob es zu den Stellungnahmen noch Fragen gäbe.

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

Ausschussmitglied Rimbrecht befürchtet, dass der Beschlussvorschlag in der nächsten Stadtratssitzung nicht mehrheitsfähig sei. Man habe im Stadtrat zwar den Beschluss der Lückenschließung gefasst, aber andererseits hätte man in Zweibrücken einen Überschuss an Geschosswohnungen. Das hätte auch dazu geführt, dass in der „Canadasiedlung“ Häuser abgerissen wurden die hätten saniert werden können. Er hätte nichts gegen den Bebauungsplan wenn dort Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen wären. Dies würde das Gebiet nicht wesentlich beeinträchtigen. Die jetzige geplante Art der Bebauung wecke in ihm Widerspruch. Zum einen wegen des vorhandenen Überschusses der Art der Wohnungen und zum anderen weil dies niemand bräuchte. Bezahlbarer Wohnraum gäbe es in Zweibrücken ohnehin. Er bittet deshalb um Verständnis. Der Bebauungsplanverfahren könnte, aus rechtlicher Sicht, durchgeführt werden. Auch seine die Einwände der Bürger alle subjektiv. Des Weiteren habe auch man nicht das Recht, dass das Grundstück ewig so bleibe wie es ist; doch diese Art der Bebauung bräuchte man nicht.

Der Vorsitzende schlägt vor darüber abzustimmen zu lassen, er könne diesbezüglich das Verfahren nicht abbrechen. Darüber müsse der Stadtrat entscheiden.

Ausschussmitglied Helbing begrüßt, dass innerstädtische Baulücken geschlossen werden aber nicht auf diesem Platz in dieser Bauweise.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass er gemäß den Weisungen des Stadtrates das Bauleitplanverfahren auszuführen habe. Hier gehe es nicht um den Willen des Oberbürgermeisters.

Der Vorsitzende bittet um Abstimmung.

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt **m e h r h e i t l i c h** den folgenden Beschlussvorschlag ab

### **Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage des oben geschilderten Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung folgende Beschlussfassungen:

1. Die Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § Abs.2 BauGB werden, wie unter II aufgeführt, behandelt.
2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden, wie in dieser Vorlage unter III aufgeführt, behandelt.
3. Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan ZW 105 „Schützenstraße“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung in der dieser Vorlage beigefügten Fassung und beschließt sie gem. § 10 BauGB als Satzung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	7
-----	---

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

Nein:	8
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Ratsmitglieder und der Vorsitzende teil.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

### **Punkt 3:** **(öffentlich)**

**Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Bebauungsplanverfahren ZW 162 „Wohnen am Fasaneriewald“  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB  
-Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes  
ZW 162 „Wohnen am Fasaneriewald“  
Vorlage: 60/0533/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0533/2016.

Er weist darauf hin, dass es heute um den Aufstellungsbeschluss handele.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann merkt an, dass er grundsätzlich eine Bebauung in dem Planbereich für sinnvoll halte. Bei der Vorstellung des Projektes im Bau- und Umweltausschuss durch den potentiellen Investor hätte er seinerzeit darauf hingewiesen, dass die damaligen skizzierten Gebäude für ihn zu „klobig“ seien. Nun sollen doch solche Gebäude, auch in einer gewissen Konzentration, laut Bebauungsplan errichtet werden. In der Vorbesprechung des Bau- und Umweltausschusses wäre zudem angemerkt worden, dass man über die Höhe nochmals nachdenken könnte. Die Höhe der Gebäude allein sei aber nicht ausschlaggebend. Diese würden auch relativ dicht nebeneinander stehen. Er bezweifelt, ob diese Bebauung zu einer Attraktivitätssteigerung führe. Er ist der Meinung, dass wenn man dort Gebäude errichte, sollten die nicht höher sein, als das schon bestehende in der Jakob-Locher-Straße. Zudem sollte die Bebauung nicht zu sehr konzentriert sein. Er schlägt vor, dass man im Laufe des Verfahrens zu einer „aufgelockerten“ bzw. „leichteren“ Lösung kommen möge. Auch sehe er hier nicht die Dringlichkeit, da unter dem Aspekt der Geschosswohnungen keine Eilbedürftigkeit vorläge.

Ausschussmitglied Schneider merkt an, dass man einen Vorentwurf des Bebauungsplanes erhalten habe. Er bemängelt aber, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ZW 102 „Oberhalb der Esebeckstraße“ nicht im Netzwerk für die Bürger zur Verfügung gestellt worden seien sondern nur für die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses bzw. den Stadtratsmitgliedern. In diesem Bebauungsplan seien drei Gebäude vorgesehen. Der jetzige Vorentwurf sehe nun zehn Gebäude vor, dass sei eine erhebliche Steigerung. Das Gebäude in der Jakob-Locher-Straße 8 stünde momentan auf einer Höhe (Oberkante Dach) von 304 m. Nun rede man von einer Erdgeschosshöhe von 296 m (zzgl. 25 m Gebäudehöhe) d.h. wenn jemand aus Richtung Fasanerie gefahren käme, werde er auf eine Betonwand zufahren. Zudem sei links danebenliegend das Heizkraftwerk mit einem Schornstein der, nach seiner Meinung, eine geringere Höhe hätte wie die geplanten Dachgeschosswohnungen. Er halte diese Planung städtebaulich für katastrophal. Die geplanten ein- bis zweistöckige Gebäude begrüße er. Die vier massiven „Blöcke“ lehne er ab. Die GeWoBau (Gesellschaft für Wohnen und Bauen) habe letzte Woche in der „Canadasiedlung“, keine hundert Meter entfernt, einen Gebäudeblock zurückgebaut, weil kein Bedarf für Geschosswohnungsbau da wäre. Er sei entsetzt, was das Bauamt vorschlage.

Der Vorsitzende entgegnet, die GeWoBau hätte aus anderen Gründen das Gebäude zurückgebaut, nicht weil es dort keine Bedarfe gäbe. Man möge nicht alles miteinander vermischen. Die Frage, ob dort was entstehe, bedarf einer Grundlage. Diese Grundlage sei zunächst mal ein Aufstellungsbeschluss im Bauleitplanverfahren. Er habe zudem gestern angeboten, Leitern von der Feuerwehr aufstellen zu lassen, etwas dazwischen zu spannen, um die Höhe der Ge-

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

bäude zu veranschaulichen. Auch haben die verantwortlichen Mandatsträger in der GeWoBau dafür gestimmt, das Gelände zu verkaufen und einem Investor zur Verfügung stellen. Er betont, dass es falsch wäre die momentane städtebauliche Entwicklung bezüglich Wohnraumbeschaffung andere Kommunen zu überlassen. Dies wäre sowohl städtebaulich als auch gesamtpolitisch gesehen unverantwortlich.

Ausschussmitglied Helbing spricht sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes aus.

Ausschussmitglied Schneider bemerkt, dass er es grundsätzlich der gleichen Meinung sei wie der Vorsitzende. Es mache Sinn, das dort eine Bebauungsplan aufgestellt werde. Er bittet jedoch darum, dass die Höhe der Gebäude auf den jetzigen, rechtskräftigen Bebauungsplan begrenzt werde. Da könne er auch zustimmen. Die Höhe von fünf Stockwerke plus Staffelgeschoss sei einfach zu hoch.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass diese Regelung momentan im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nicht gefasst werden könne.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt **m e h r h e i t l i c h** folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ZW 162 „Wohnen am Fasaneriewald“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	12
Nein:	0
Enthaltung:	2

### Verteiler:

1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

### **Punkt 4:** Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken; **(öffentlich)**

**Aufstellung des Bebauungsplanes IX17/5 „Gewerbegebiet Süd,  
5. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**  
**- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2  
BauGB**  
**- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB**  
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**  
**Vorlage: 60/0534/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0534/2016.

Er schlägt vor, die beiden Tagesordnungspunkte TOP I/4 und TOP I/5 zusammenfassend zu behandeln, da es um den gleichen Sachverhalt gehe.

Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

Der Vorsitzende erläutert, dass es um die Gestaltung der Werbeanlagen für die Gewerbetreibenden handele. Er verweist auf die Stellungnahmen der Beteiligten der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Ohne Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage des oben geschilderten Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung folgende Beschlussfassungen:

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden, wie in dieser Vorlage unter III ausgeführt, behandelt.
2. Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan IX17/5 „Gewerbegebiet Süd“ 5. Teiländerung, bestehend aus Geltungsbereichsfestsetzung, textlichen Festsetzungen und der Begründung in der dieser Vorlage beigefügten Fassung und beschließt sie gem. § 10 BauGB als Satzung.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

**Punkt 5:** Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
**(öffentlich)**

**Aufstellung des Bebauungsplanes EW6/2 „Gewerbegebiet Saarpfalzstraße,  
2. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 60/0535/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0535/2016.

Er schlägt vor, die beiden Tagesordnungspunkte TOP I/4 und TOP I/5 zusammenfassend zu behandeln, da es um den gleichen Sachverhalt gehe.

Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

Der Vorsitzende erläutert, dass es um die Gestaltung der Werbeanlagen für die Gewerbetreibenden handle. Er verweist auf die Stellungnahmen der Beteiligten der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Ohne Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage des oben geschilderten Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung folgende Beschlussfassungen:

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden, wie in dieser Vorlage unter III ausgeführt, behandelt.
2. Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan EW 6 „Gewerbegebiet Saarpfalzstraße“ 2. Teileränderung, bestehend aus Geltungsbereichsfestsetzung, textlichen Festsetzungen und der Begründung in der dieser Vorlage beigelegten Fassung und beschließt sie gem. § 10 BauGB als Satzung.

Verteiler:  
1 x Amt 60/61

**Punkt 6:** Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
**(öffentlich)**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Mö 18/1 „Kindertagesstätte Höhenstraße,**

**1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

**- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Vorlage: 60/0536/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0536/2016.

Er verweist auf die einzelnen Anregungen der Träger öffentlicher Belange.

Ohne Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage des oben geschilderten Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung folgende Beschlussfassungen:

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden, wie in dieser Vorlage unter III ausgeführt, behandelt.
2. Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan Mö 18 „ Kindertagesstätte Höhenstraße“ 1. Teiländerung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung in der dieser Vorlage beigefügten Fassung und beschließt sie gem. § 10 BauGB als Satzung.
3. Der Stadtrat billigt die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 bis 4 und Abs. 6 LBauO und beschließt diese in der dieser Vorlage beigefügten Fassung als Satzung.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

### **Punkt 7:** **(öffentlich)**

**Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Bebauungsplanverfahren OA 21 „Ehemalige Neuapostolische Kirche“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB  
-Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes OA 21 „Ehemalige Neuapostolische Kirche“  
-Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
-Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)  
Vorlage: 60/0538/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0538/2016.

Ohne Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes OA 21 „Ehemalige Neuapostolische Kirche“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan OA 21 „Ehemalige Neuapostolische Kirche“ durchzuführen.

Verteiler:  
1 x Amt 60/61

**Punkt 8:**                    **Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;**  
**(öffentlich)**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes RI 17 " Neugartenahnung " in  
Zweibrücken-Rimschweiler**

**- Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §13 Abs.2 i.V.m. § 4  
Abs. 2 BauGB**

**- Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Ausle-  
gung)**

**- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Vorlage: 60/0539/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0539/2016.

Ausschussmitglied Metzger begibt sich für diesen Punkt in den Zuschauerraum (§ 22 Abs. 1 Nr. 1 GemO).

Er verweist auf die einzelnen Stellungnahmen. Zudem weist er auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hin und den daraus hervorgehenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung hin.

*(Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz:*

*Gegen die externen Ausgleichsdarstellungen im Bebauungsplan werden von hieraus Bedenken vorge-  
tragen. Die Darstellungen der externen Ausgleichsflächen sind nur vage und nicht detailgerecht dar-  
gestellt. Zudem sind die dargestellten Maßnahmen nicht entsprechend der aktuellen Gesetzeslage des  
Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landesnaturschutzgesetzes entsprechend entwickelt.*

*Die Beschreibung „Umwandlung intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen in Extensivfläche“ ist viel  
zu pauschal und lässt nicht die tatsächliche Maßnahme erkennen. Darüber hinaus fehlen die konkre-  
ten Lagebezeichnungen für die geplante Maßnahme. Unter der Berücksichtigung des § 15 (3)  
BNatSchG und § 7 (3) 1 LNatSchG sind Produktionsintegrierte Maßnahmen prioritär umzusetzen.*

*Unter Produktionsintegrierten Maßnahmen versteht man alle ökologischen Aufwertungsmaßnahmen  
in der Fläche, welche in landwirtschaftlichen Kulturen mit Bodenertragsnutzung erfolgen, die sich mit  
Frucht- und Kulturartenschlüssel der Agrarförderung zuordnen lassen und prämienerberechtigt sind.  
Die Maßnahmen sind mit der Landwirtschaft abzustimmen und mit konkret zu nennenden landwirt-  
schaftlichen Betrieben umzusetzen. Im Weiteren weisen wir auf das Schreiben von Dr. Hofmann, Mi-  
nisterium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten, zum Vollzug des Landesna-  
turschutzgesetzes vom 05.11.2015 hin und bitten um Beachtung.*

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Bei der Eingriffsregelung des Baugesetzbuches (BauGB) (§ 1a BauGB) handelt es sich um eine spezi-  
algesetzliche Regelung, die damit den Regelungen des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes  
(BNatSchG bzw. LNatSchG) vorgeht. Deshalb können in einem Bebauungsplan gem. §1a Abs. 3 Satz 2  
von den Vorschriften des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes abweichende Regelungen und  
Festsetzungen getroffen werden. Insbesondere durch § 18 Abs. 1 BNatSchG wird deutlich festgelegt,  
dass über „Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu  
entscheiden“ ist. Die Landwirtschaftskammer geht damit fehl in der Annahme, dass die entsprechen-  
den Regelungen des LNatSchG einschließlich des Einführungserlasses hier zu beachten sind.*

*Andererseits gilt aber auch gerade für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. den bereitzustel-  
lenden Untersuchungsraum, dass diese Fläche im Landschaftsplan der Stadt Zweibrücken als „T-*

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

*Fläche“, also als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind und diese Maßnahmen auf Flächen für Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustandes realisiert werden sollen (vgl. § 7 Abs. 1 LNatSchG). Nicht zuletzt zur Realisierung der Wasserrahmenrichtlinie ist dieses Gebiet in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen worden. Aufgrund dieses Verfahrens wiederum, ist es derzeit nicht sinnvoll eine grundstücksgenaue Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Andererseits bleibt auch festzuhalten, dass nur auf einem geringen Teil (rd. 3000 m<sup>2</sup>) durch die Anlage von Gehölzstrukturen dauerhaft keine landwirtschaftliche Nutzung mehr möglich sein wird. Auf den weiteren 12.200 m<sup>2</sup> soll dauerhaft eine extensive Grünland-Nutzung erfolgen. Diese Nutzungsumstellung dient sowohl der Verbesserung des ökologischen Gewässerzustandes, indem der Eintrag von Dünger aus angrenzenden Landwirtschaftsflächen vermieden wird wie auch dem Arten- und Biotopschutz. Gleichzeitig handelt es sich durchaus um eine produktionsintegrierte Maßnahme. Denn Ziel ist es, diese Flächen weiterhin, allerdings mit Einschränkungen bezüglich Düngung, Pflanzenschutz, Beweidungsintensität oder Mahdtermin landwirtschaftlich nutzen zu lassen. Diese Zielsetzung entspricht in vollem Umfang den Anforderungen des § 7 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes. Schließlich befinden sich diese Flächen auch im Natura 2000 – Gebiet „Hornbach und Seitentäler“.*

*Die Strukturverbesserungen am Gewässer und in der Landschaft z. B. durch das Einbringen der Gehölze verbessert die Lebensraumstrukturen des Eisvogels als Leitart dieses Natura 2000 – Gebietes.*

*Die konkreten Nutzungsbedingungen für die extensiven Grünlandflächen können erst festgelegt und mit potentiellen Nutzern abgestimmt werden, wenn nach Abschluss der Flurneuordnung die dafür zur Verfügung stehenden Grundstücke und ihre spezifischen Eigenschaften (Bodenfeuchte, Abstand zum Gewässer etc.) feststehen.*

*Abwägungsvorschlag:*

*Aus den vorgenannten Gründen wird die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer für nicht gerechtfertigt gehalten und damit im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen.)*

Ohne Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Unter Hinweis auf den o.g. Sachverhalt empfiehlt die Verwaltung folgende Beschlussfassungen:

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden wie in dieser Beschlussvorlage ausgeführt behandelt.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

**Punkt 9:**  
**(öffentlich)**

**Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;  
Aufstellung des Bebauungsplanes ZW 163 „Wohnpark am  
Schloss“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 60/0548/2016**

Gemäß. Beschluss des Bau- und Umweltausschusses abgesetzt und vertagt

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

**Punkt 9:**                    **Bauleitplanung der Nachbargemeinden;**  
**(öffentlich)**                **Bebauungsplanverfahren der Stadt Blieskastel**  
**(ursprünglich TOP**        **Änderung des Bebauungsplanes BK.02.03 "Auf dem Han (3. Ände-**  
**10)**                            **rung) Franz-Karl-Weg"**  
                                     **im Stadtteil Blieskastel-Mitte**  
                                     **-frühzeitige Beteiligung gem. § 2 (2) und § 4 (1) BauGB**  
                                     **Vorlage: 60/0540/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0540/2016.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis.

Verteiler:  
1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

**Punkt 10:**                    **Bauleitplanung der Nachbargemeinden;**  
**(öffentlich)**                **Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Pirmasens - Teilbereich**  
**(ursprünglich TOP**        **Windenergie**  
**11)**                            **Ausweisung einer Sonderbaufläche für Windenergie**  
                                     **-(erneute) Beteiligung an der Bauleitplanung gem. § 2 Abs. 2**  
                                     **BauGB**  
                                     **Vorlage: 60/0541/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0541/2016.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis.

Verteiler:  
1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

**Punkt 11:**  
**(öffentlich)**  
**(ursprünglich TOP**  
**12)**

**Bauleitplanung der Nachbargemeinden;  
Bebauungsplanverfahren der Stadt Homburg  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Saarbrücker Straße / Ecke  
Kirchenstraße"  
im Stadtteil Homburg der Kreisstadt Homburg  
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2  
BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2  
Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 60/0545/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0545/2016.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis.

Verteiler:  
1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

**Punkt 12:**  
**(öffentlich)**  
**(ursprünglich TOP**  
**13)**

**Bauleitplanung der Nachbargemeinden;  
Bebauungsplanverfahren der Stadt Hornbach  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberbeiwaldershof" Stadt  
Hornbach  
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2  
BauGB sowie  
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 60/0546/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0546/2016.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis.

Verteiler:  
1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

**Punkt 13:**  
**(öffentlich)**  
**(ursprünglich TOP**  
**14)**

**Bauleitplanung der Nachbargemeinden;  
Bebauungsplanverfahren der Stadt Hornbach  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Platte" Stadt Horn-  
bach  
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2  
BauGB sowie  
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 60/0547/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0547/2016.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis.

Verteiler:  
1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

**Punkt 14:**                    **Bauleitplanung der Nachbargemeinden;**  
**(öffentlich)**                **Bauleitplanung der Nachbargemeinde der Stadt Homburg**  
**(ursprünglich TOP**        **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweite-**  
**15)**                                **rung Möbelmarkt „Das fröhliche M““**  
                                      **- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**  
                                      **Vorlage: 60/0553/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0553/2016.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt **e i n s t i m m i g** folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Unter Hinweis auf die obigen Darlegungen empfiehlt die Verwaltung folgende Beschlussfassung:

#### Anteil der zentrenrelevanten Sortimente

Die Stadt Zweibrücken begrüßt die Planungsvorgabe der Stadt Homburg, den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente auf den vorhandenen Bestand festzuschreiben.

#### Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens

Aufgrund der fehlenden methodischen Hinweise oder Literaturangaben zum verwendeten Marktanteilskonzept ist eine Überprüfung der angegebenen Marktanteile nicht möglich.

Da die angenommene Flächenproduktivität recht niedrig erscheint und ein höherer Wert gleichbedeutend mit höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadt Zweibrücken wäre, bitten wir um Überprüfung der verwendeten Werte, auch im Hinblick auf die Gewährleistung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes.

#### Raumordnerische Bewertung / Kongruenzgebot

Das Gutachten kommt sowohl in den Berechnungen des Marktanteilskonzeptes als auch bei der Berechnung der möglichen Umsatzumverteilung zu dem Ergebnis, dass der Einzugsbereich des Vorhabens über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Homburg (Zone I und IIa) hinausgeht und bis zu 50% des Umsatzes von Betreibern außerhalb des Mittelbereiches wegfließt.

Die Stadt Zweibrücken bittet deshalb um Beachtung des Kongruenzgebotes.

#### Verteiler:

1 x Amt 60/61

**Punkt 15:**                      **Sonstiges;**  
**(öffentlich)**                    **Raumordnungsverfahren für das Vorhaben „Erweiterung Möbel-**  
**(ursprünglich TOP**            **markt „Das fröhliche M““ in der Kreisstadt Homburg**  
**16)**                                **- Fachliche Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren gem. §15**  
   **Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 Abs.3 und 4 SLPG**  
   **Vorlage: 60/0554/2016**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/0554/2016.

Ohne Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgende

**Beschlussvorschlag:**

Unter Hinweis auf die obigen Darlegungen empfiehlt die Verwaltung folgende Beschlussfassung:

Anteil der zentrenrelevanten Sortimente

Die Stadt Zweibrücken begrüßt die Planungsvorgabe der Stadt Homburg, den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente auf den vorhandenen Bestand festzuschreiben.

Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens

Aufgrund der fehlenden methodischen Hinweise oder Literaturangaben zum verwendeten Marktanteilkonzept ist eine Überprüfung der angegebenen Marktanteile nicht möglich. Da die angenommene Flächenproduktivität recht niedrig erscheint und ein höherer Wert gleichbedeutend mit höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadt Zweibrücken wäre, bitten wir um Überprüfung der verwendeten Werte, auch im Hinblick auf die Gewährleistung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes.

Raumordnerische Bewertung / Kongruenzgebot

Das Gutachten kommt sowohl in den Berechnungen des Marktanteilkonzeptes als auch bei der Berechnung der möglichen Umsatzumverteilung zu dem Ergebnis, dass der Einzugsbereich des Vorhabens über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Homburg (Zone I und IIa) hinausgeht und bis zu 50% des Umsatzes von Betreibern außerhalb des Mittelbereiches wegfleießt.

Die Stadt Zweibrücken bittet deshalb um Beachtung des Kongruenzgebotes.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

## 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2016

Der Vorsitzende verweist auf eine weitere Beteiligung bezüglich Bauleitplanung der Nachbargemeinden. Hierbei handele es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes der Stadt Blieskastel (Nachverdichtung im Bereich einer Waldwohnanlage). Die Belange der Stadt Zweibrücken seien hierbei durch die Planung nicht berührt.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

Ausschussmitglied Fochs möchte wissen, wie die Besitzverhältnisse bezüglich der Obere Gutentalstraße sei, da es dort unbefestigte Flächen gäbe.

Der Vorsitzende sagt zu, dass das Bauamt die Besitzverhältnisse prüfen werde.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 18:03 Uhr.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

---

Kurt Pirmann

---

Martin Quirin