



Niederschrift

über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Dienstag, dem 17.09.2019, 16:30 Uhr, im Ratssaal, Eingang Schillerstraße

Anwesend:

Vorsitz

Beigeordneter Henno
Pirmann

Stadtvorstand

Oberbürgermeister Dr.
Marold Wosnitza

Ausschussmitglieder

Anne Bauer
Herbert Beckmann
Harald Heinz-Peter Benoit (ab 16:48 Uhr, vor TOP I/1)
Pascal Dahler Vertretung für Herrn Rolf Franzen
Kurt Dettweiler
Klaus Fuhrmann
Thorsten Gries (ab 16:33 Uhr)
Thomas Körner
Elisabeth Metzger
Dr. Norbert Pohlmann
Achim Ruf
Gertrud Schiller Vertretung für Herrn Thomas Eckerlein
Klaus Peter Schmidt
Dirk Schneider
Dr. Ulrich Schüler

Protokollführung

Martin Quirin
Florian Stahl

von der Verwaltung

Heinz Braun (Pressesprecher)
Dr. Annegret Bucher (Rechtsamt/L)
Alessa Buchmann (Hauptamt)
Harald Ehrmann (Stadtbauamt)

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

Frank Filbrich (Rechnungsprüfungsamt)
Anne Kraft (WiFö)

Gäste

Karin Geibert (zu TOP 1/1)
Michael Gorges (Fa. Kubota GmbH, zu TOP 1/2)
Christine Guth (BBP Stadtplanung GmbH, Kaiserslautern, zu TOP 1/2)
Andreas Hüther (Ortsvorsteher Oberauerbach)
Heiner Jakobs (BBP Stadtplanung GmbH, Kaiserslautern, zu TOP 1/2)
Claudia Lennartz (agstaUMWELT GmbH, Völklingen, zu TOP 1/1)
Dipl.-Ing. Manfred Schenk (zu TOP 1/1)

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Thomas Eckerlein
Rolf Franzen

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

Tagesordnung

- 1 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;
 1. Bebauungsplan ZW 164 Sondergebiet "Quartier Alte Brauerei"
 - Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 BauGB -Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB
 2. Flächennutzungsplan Teiländerung 17 Sondergebiet "Quartier Alte Brauerei"
 - Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 - Beschluss der Flächennutzungsplanteiländerung (Feststellungsbeschluss)Vorlage: 60/1543/2019
- 2 Bauleitplanung Zweibrücken;
 1. Aufstellung des Bebauungsplanes ZW 140-1 "Gewerbegebiet Zwischen A8 und Steinhauser Straße, 1. Änderung und Erweiterung" im Normalverfahren nach § 2 BauGB
 - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der TÖB (Scoping)
 - Beschluss Änderung Geltungsbereich des Bebauungsplans
 2. Aufstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken FNP 18 "Erweiterung Gewerbegebiet Steinhauser Straße"
 - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der TÖB (Scoping)Vorlage: 60/1544/2019
- 3 Bekanntgabe der im nicht-öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 16:30 Uhr.
Er stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung der Mitglieder fest.

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

Punkt 1:
(öffentlich)

Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;

1. Bebauungsplan ZW 164 Sondergebiet "Quartier Alte Brauerei"

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

BauGB

- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem.

§ 4 BauGB - Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB

2. Flächennutzungsplan Teiländerung 17 Sondergebiet "Quartier Alte Brauerei"

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

BauGB

- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem.

§ 4 Abs. 2 BauGB

- Beschluss der Flächennutzungsplanteiländerung

(Feststellungsbeschluss)

Vorlage: 60/1543/2019

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1543/2019.

Er erläutert, dass es sich hier um den Bebauungsplan ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“ und um die Flächennutzungsplanteiländerung 17 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“ handelt. Hierzu begrüßt er Frau Lennartz von der agstaUMWELT GmbH die das Bauleitplanverfahren begleitet hat. Frau Lennartz werde die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren sowie die Erläuterungen der Verwaltung vortragen. Das Vortragen der Beschlussvorschläge zu den einzelnen Abwägungen werde er selbst vornehmen.

Der Vorsitzende fragt, ob es hierzu Wortmeldungen der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses gibt.

Hierzu gibt es keine Wortmeldungen.

Im Anschluss erteilt der Vorsitzende erteilt Frau Lennartz das Wort.

Frau Lennartz begrüßt die Anwesenden und ergänzt, dass sie die einzelnen Stellungnahmen und die einzelnen Abwägungsvorschläge zusammenfasse. Die Beschlussvorschläge erfolgt entsprechend ausführlich. Falls jemand in den einzelnen Stellungnahmen bzw. Abwägungsvorschläge Abwägungsbedarf bestünde bzw. wenn Abwägungspunkte vertieft werden sollen, mögen die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sich bitte melden. Ansonsten seien die Stellungnahmen, insbesondere die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, in einzelne Belange unterteilt.

Im Anschluss trägt Frau Lennartz jede Stellungnahme der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vor.

Der Vorsitzende leitet die Abstimmung.

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

(Protokollanmerkung: die einzelnen Abstimmungsergebnisse der Beschlussvorschläge sind in den Synopsen aufgeführt.)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB):

1	BUND Landesgeschäftsstelle Rheinland-Pfalz	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
2	Stadt Blieskastel	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
3	<p>Denkmalpflege Abteilung 65 Stadt Zweibrücken Herzogstraße 3, 66482 Zweibrücken</p> <p>Schreiben vom 26.04.2019 Az.: Mj Wir nehmen als untere Denkmalschutzbehörde zu dieser Angelegenheit wie folgt Stellung.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Kulturdenkmäler. Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Besatnd, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Keine Anregungen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Belange der nahegelegenen Herzogvorstadt werden berücksichtigt, indem der langjährige städtebauliche Missstand der Parkbrauerei, der in der exponierten Lage an der Hofenfelsstraße in besonderem Maße relevant für das Stadtbild und die Siedlungsstruktur ist, auf Grund der städtebaulichen Entwicklungen, die der Bebauungsplan ermöglicht, beseitigt wird. An seine Stelle tritt eine neue Bebauung, die insbesondere aufgrund ihres Nutzungsmixes aber auch aufgrund des beabsichtigten architektonisch-städtebaulichen Erscheinungsbildes (u.a. klare Raumkante entlang der Hofenfelsstraße) zu einer positiven Ergänzung der Siedlungsstruktur beitragen wird.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
4	<p>Direktion Landesarchäologie Generaldirektion Kulturelles Erbe Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer</p> <p>Schreiben vom 24.04.2019 Az.: E2018/1370 dh mit der Festlegung unserer Belange, wie sie in den Hinweisen der Begründung ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.</p> <p>Gegen die Änderungen im Flächennutzungsplan zur</p>	<p>In der Stellungnahme sind Passagen enthalten, die sich explizit auf die Teiländerung des Flächennutzungsplanes beziehen.</p> <p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan. Um dem Belang gerecht zu werden, wurde ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen, Hotel, Wohnen“ bestehen seitens der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer keine Bedenken.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.</p> <p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Keine Bedenken gegenüber der Teiländerung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemeldeten Belange wurden mittels Hinweis bereits in den Bebauungsplan aufgenommen (Hinweis auf die Bestimmungen des DSchG, Meldepflicht, Möglichkeit von Kleindenkmälern und Grenzsteinen).</p> <p>Die Direktion Landesdenkmalpflege wurde gesondert beteiligt (siehe Nr. 5).</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Belange sind in der Planung bereits berücksichtigt. Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Belange sind in der Planung bereits berücksichtigt. Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>5 Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesdenkmalpflege Erthaler Hof, Schillerstraße 44, 55116 Mainz</p> <p>Schreiben vom 28.05.2019 Az.: II- vielen herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 17.04.2019.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme der Abteilung Denkmalpflege (siehe Nr. 3), die keine Bedenken gegen die Planung</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>Den uns vorgelegten Unterlagen zufolge sind bei diesem Vorhaben insofern Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen, als dass sich folgende Denkmäler in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes befinden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzeldenkmal „Villa Schwinn“, Gutenbergstraße 41; repräsentativer gründerzeitlicher Backsteinbau im Stil der Neurenaissance- Einzeldenkmal „Melanchthonheim“, Herzogstraße 10; stattlicher Walmdachbau aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts- Denkmalzone „Herzogvorstadt / Untere Vorstadt“; umfasst den Herzog- und Goetheplatz sowie Teile der Schiller-, Ding/er- und Herzogstraße <p>Diese Objekte stellen Kulturdenkmäler (Einzeldenkmäler, bauliche Gesamtanlagen oder Denkmalzonen) dar und genießen somit lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungssowie Umgebungsschutz. Der Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.</p> <p>Die Vorgaben des Sondergebietes „S01“ sieht eine Bebauung mit vier Vollgeschossen vor. Es besteht daher aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege die Gefahr, dass die Neubauten die historischen Denkmäler deutlich überragen und diese in ihrem Erscheinungsbild somit nachhaltig negativ beeinträchtigen. Daher ist aus denkmalpflegerischer Perspektive die Bebauung im südlichen Planungsareal „S01“ dahingehend zu regeln, dass eine Neubebauung in jedem Fall in der absoluten Trauf- sowie in der Firsthöhe unter der Trauf- und der Firsthöhe der beiden Einzeldenkmäler bleiben. Gegebenenfalls ist in diesem Teilabschnitt die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend zu reduzieren.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Wir gehen davon aus, dass die Direktion Archäologie von Ihnen unmittelbar beteiligt worden ist.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>geäußert hat und entgegen der Tatsache, dass die Generaldirektion Kulturelles Erbe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben hat, demnach also keine Bedenken hatte, werden nun Belange vorgebracht.</p> <p>Es wird eine Betroffenheit der Einzeldenkmäler Villa Schwinn, Melanchthonheim und Denkmalzone Herzogvorstadt gesehen. Dabei wird auf den Umgebungsschutz in Bezug auf Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge hingewiesen. Eine Betroffenheit wird insbesondere aufgrund der Zulässigkeit von IV Vollgeschossen im SO1 gesehen, die die Denkmäler überragen würden. Es wird gegebenenfalls das Erfordernis einer Reduzierung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gesehen.</p> <p>Die vermutete negative Auswirkung der Bebauung auf die Denkmäler und die Denkmalzone, die in der Stellungnahme nicht näher begründet wird, kann nicht nachvollzogen werden. Daher wird den Einwänden aus folgenden Gründen widersprochen:</p> <p>Die Denkmalzone Herzogvorstadt als zusammenhängendes Ensemble aus dem 18. Jahrhundert liegt südlich der Hofenfelsstraße. Sie definiert das Entree in die Innenstadt, indem eine Blick- und Wegeverbindung über die Herzogstraße zum Herzogplatz führt.</p> <p>Derzeit stellt sich das Plangebiet als städtebaulicher Missstand dar, der gerade auch das historische Umfeld stark belastet. Der Blick vom Herzogplatz aus trifft auf die leerstehenden Brauereigebäude. Im weiteren Verlauf wechseln sich Gebäude und Hofeinfahrt bzw. -flächen entlang der Hofenfelsstraße ab, so dass den Einzeldenkmälern eine insgesamt inhomogene und unattraktive Situation ohne klare Raumkante gegenübersteht.</p> <p>Durch die Neuentwicklung des Areals wird der Herzogvorstadt und den denkmalgeschützten Einzelgebäuden südlich der Hofenfelsstraße eine attraktive Neubebauung und klare Raumkante gegenübergestellt. Die Straße besitzt zwar eine starke Trennwirkung zwischen Plangebiet und Herzogvorstadt, so dass das Plangebiet deutlich als ein eigenes Quartier wahrgenommen wird, das von der Herzogvorstadt gestalterisch völlig unabhängig ist. Dennoch belastet die Bestandssituation das Stadtbild. Die geplante Neuentwicklung bringt nun eine erhebliche Aufwertung für das Stadtbild, insbesondere gegenüber Melanchthonhaus, Villa Schwinn und Einmündung der Herzogstraße. Sollte längerfristig auch noch eine Umgestaltung des Bereiches zwischen Melanchthonhaus und Villa Schwinn gelingen, kann das gesamte Umfeld eine deutliche Aufwertung erfahren.</p> <p>Der Abstand zwischen neuer Raumkante und Melanchthonhaus beträgt etwa 20 m und bezogen auf die Villa Schwinn auch noch deutlich mehr, da diese von der Straße zurückgesetzt liegt.</p>
---	---

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Die schon parallel erfolgende Objektplanung sieht in dem Bereich, auf den man von der Herzogstraße aus blickt, eine besonders gestalterisch hervorgehobene Bebauung vor, um der Blickachse einen adäquaten Endpunkt zu bieten, der ihrer gestalterischen und funktionalen Bedeutung gerecht wird. Dieser Gebäudeteil wird in seiner Höhe gestaffelt. Dem Melanchtonhaus steht somit ein höhengestaffelter Gebäudeteil mit besonderer Gestaltung gegenüber. Auch ist im weiteren Verlauf der Randbebauung eine Staffelung vorgesehen, indem die Raumkante ab dem 1. OG entlang der Hofenfelsstraße ebenfalls teilweise zurücktritt.</p> <p>Obwohl aufgrund der Trennwirkung der Straße, aufgrund der Wahrnehmung des Entrees in die Herzogvorstadt erst ab der Einmündung Herzogstraße und aufgrund der Abstände über die Straße hinweg von einer negativen Auswirkung, insbesondere von einer erheblichen Auswirkung nicht auszugehen ist, werden in der Objektplanung diese Maßnahmen vorgesehen, die eine optimale städtebauliche Einwirkung bewirken werden.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen werden daher nicht geteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag: An der Planung wird aus den genannten Gründen festgehalten.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>An der Planung wird aus den genannten Gründen festgehalten.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
6	<p>Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e. V.</p>	<p>Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.</p>
7	<p>Homburg Kreisstadt (Saar) Stadtplanung</p>	<p>Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.</p>
8	<p>Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz</p> <p>Mail vom 18.04.2019 Az.: -/- In Zweibrücken Innenstadt und Umland ist mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen. Im Jahre 1945 wurde das ganze Gebiet stark mit Bomben belegt und es fanden Kampfhandlungen statt. Wir empfehlen, vor der Baumaßnahme eine absuche auf Kampfmittel.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Ein entsprechender Hinweis wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bereits ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
9	Kreisverwaltung Südwestpfalz Gesundheitswesen	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
10	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
11	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz</p> <p>Schreiben vom 29.05.2019 Az.: 3240-1388-18/V3 kp/pb aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau: Seitens des LGB wurden die Unterlagen zu Ihrer Anfrage vom 17.04.2019 überprüft. Dabei haben wir festgestellt, dass sich zu den eingereichten Unterlagen vom 05.02.2019 keine wesentlichen und flächenmäßigen Änderungen ergeben haben. Eine erneute Überprüfung wurde diesseits daher für entbehrlich gehalten. Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 01.03.2019 Az.: 3240-1388-18N2.</p> <p>Ergänzend möchten wir mitteilen, dass keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgte. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.</p> <p>Boden und Baugrund - allgemein: Hinweis auf die einschlägigen Baugrund- und Bodenschutz-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter C.III werden fachlich bestätigt.</p> <p>- mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>- Radonprognose: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.10.2018 (Az.: 3240-1388-18N1), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p> <p>Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass im Oktober 2015 die Bezeichnung "Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht" durch "Landesamt für Umwelt" ersetzt.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Keine Anregungen.</p> <p>Keine Anregungen.</p> <p>Keine Anregungen.</p> <p>Keine Anregungen.</p> <p>Im Vorfeld des jetzigen Verfahrensschrittes erfolgte eine Vorabeteiligung, die bereits berücksichtigt wurde. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits im Bebauungsplan.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussvorlage ist hierzu nicht</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussvorlage ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
12	Landesfischereiverband	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
13	Landesjagdverband	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
14	<p>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Röchlingstraße 1, 67663 Kaiserslautern</p> <p>Schreiben vom 17.05.2019 Az.: 14-04.03 Gegen o.g. Vorhaben werden von hieraus keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Keine Anregungen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
15	<p>NABU Sundahlstraße 1, 66482 Zweibrücken</p> <p>Schreiben vom 31.05.2019 Az.: Ki/s im Namen der NABU Gruppe Zweibrücken bedanken wir uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen Ihnen im Auftrag und Namen des Naturschutzbundes Deutschland, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. mit, dass unsererseits hinsichtlich Umwelt- und Naturschutz keine Einwände oder Bedenken zum Bebauungsplan ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“ (01.04.2019) mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans (18.03.2019) bestehen .</p> <p>Wir begrüßen, dass die in unserem Schreiben vom 01.03.2019 vorgebrachten Anregungen großteils in die Begründungen aufgenommen wurden. Wir erlauben uns jedoch nochmals das Thema ‚Riegelbebauung‘ des Gebäudekomplexes entlang der Hofenfelsstraße aufzugreifen. Diese wird zwar</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Keine Einwände zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplanteiländerung.</p> <p>Die Stadt muss im Rahmen ihrer Abwägung alle Belange</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

	<p>nicht zwingend vorgeschrieben, wird jedoch aus stadtgestalterischer Sicht sinnvoll und aus Lärmschutzgründen wünschenswert erachtet.</p> <p>Nach unserer Ansicht wird durch diese Bauweise nicht nur der Abfluss der Frischluftproduktion des nördlich angrenzenden Waldbestandes unterbunden, sondern auch die nächtliche Kaltluftproduktion des Kreuzberghangs, der wir eine hohe Bedeutung für das Klima des Stadtzentrums beimessen.</p> <p>Zwar haben die existierenden Betriebsgebäude der Brauerei diesen Abfluss bisher behindert, eine signifikante Veränderung gegenüber dem derzeitigen Zustand deshalb nicht zu erwarten sei. Da diese jedoch bisher nur etwa die Hälfte der Straßenlänge zwischen Park- und Kreuzbergstraße „verriegelt“ haben, befürchten wir mittel- bis langfristig eine klimatisch negative Beeinflussung des Stadtzentrums.</p> <p>Auch im Hinblick auf die globale Erderwärmung, die Zweibrücken in einigen Jahrzehnten voraussichtlich nordafrikanischen Klimaverhältnissen aussetzen wird, halten wir es für wünschenswert, die Stadtentwicklung hierzu gegensteuernd zu gestalten - eine unterbrochene Gebäudefront würde dies nicht verhindern, jedoch zur Abmilderung beitragen.</p> <p>Unseres Erachtens ist ein teilbehinderter Kalt- und Frischluftzufluss ins Stadtzentrum höher zu bewerten als gestalterische Aspekte und Lärmschutz der Gebäudebewohner.</p>	<p>gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Natürlich kommt dem Belang des Klimaschutzes sehr hohe Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind entsprechende Festsetzungen auch bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Es ist jedoch nicht angemessen, dem Belang des Klimaschutzes ohne Abwägung von vorne herein Vorrang vor anderen Belangen beizumessen. Im vorliegenden Fall, wo es um die raumkantenbildende Riegelbebauung geht, sind insbesondere die Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes zu beachten. Gerade gegenüber der Denkmalzone Herzogvorstadt ist diesen Belangen großes Gewicht beizumessen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Riegelbebauung entlang der Hofenfelsstraße die dahinterliegenden Bereiche vor Lärmemissionen schützen wird. Dem ist aufgrund der geplanten Nutzungen im Gebiet sehr große Bedeutung beizumessen.</p> <p>Ein Kaltluftabfluss kann weiterhin im Bereich der nordsüdverlaufenden Straßen erfolgen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.g. Gründen wird an der Planung festgehalten.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Aus den o.g. Gründen wird an der Planung festgehalten.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
16	<p>Naturfreunde Rheinland-Pfalz</p>	<p>Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.</p>
17	<p>Planungsgemeinschaft Westpfalz Bahnhofstraße 1, 67655 Kaiserslautern</p> <p>Schreiben vom 18.04.2019 Az.: 41/1 W-521</p> <p>Aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz werden zu dem o.g. Vorhaben keine Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Keine Anregungen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
18	<p>Pollichia Verein für Naturforschung und Landespflege e. V.</p>	<p>Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>19</p>	<p>Regionalstelle Gewerbeaufsicht SGD Süd Karl-Helfferich-Straße 2, 67433 Neustadt an der Weinstraße</p> <p>Schreiben vom 20.05.2019 Az.: 23/05/6/2019/0080 gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes ZW 164 „Quartier Alte Brauerei“ und deren textlichen Festsetzungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken grundsätzlicher Art.</p> <p>Je nach Tektur des Objektes und der Betriebsbeschreibung kann im Baugenehmigungsverfahren eine Immissionsprognose hinsichtlich der Lärmbelastung erforderlich sein.</p> <p>Vor dem Rückbau, des derzeit bestehenden Objektes, ist eine qualifizierte Betrachtung zu den verbauten Schadstoffe erforderlich. Hier raus sind arbeitsschutz-, sowie immissionsschutzrechtliche Maßnahmen abzuleiten.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Keine Anregungen.</p> <p>Die Anmerkungen sind auf die Baugenehmigungsphase gerichtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>20</p>	<p>Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Rheinland-Pfalz e. V. Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel</p> <p>Mail vom 21.05.2019 Az.: 22.08-167/2019; 22.08-202+203/2019 Die Schutzgemeinschaft Deutscher WALD Rheinland-Pfalz e.V. und die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. danken für die Beteiligung an den vorgenannten Verfahren. Zur vorgelegten Planung werden unsererseits keine Einwände oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Keine Anregungen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>21</p>	<p>Stadtwerke</p>	<p>Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.</p>
<p>22</p>	<p>Straßen Abteilung 66 Stadt Zweibrücken</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

	<p>Herzogstraße 3, 66482 Zweibrücken</p> <p>Mail vom 31.05.2019 Az.: -/- zu dem Bebauungsplan ZW 164 „Quartier Alte Brauerei“ wurden wir bereits in der Vergangenheit mehrfach um Stellungnahme gebeten. Wir verweisen hierzu auf unsere letzte Rückmeldung (siehe nachstehende E-Mail vom 22.03.2019) i. V. m. unseren Schreiben vom 31.08.2018 und 16.11.2018. Falls Ihnen eine der vorgenannten Stellungnahmen nicht vorliegen sollte, bitten wir Sie um kurze Rückmeldung, damit wir Ihnen die fehlenden Unterlagen noch nachreichen können.</p> <p>Anlage: wir beziehen uns auf Ihre nachstehende E-Mail vom 05.02.2019 zu dem Bebauungsplanverfahren ZW 164 „Quartier Alte Brauerei“. Leider konnten wir die gesetzte Frist nicht einhalten und möchten Ihre Anfrage jetzt noch beantworten.</p> <p>Aus wasser-, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht sind nachstehende Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.11.2018 i. V. m. unserem Schreiben vom 31.08.2018 zu dem betreffenden Bebauungsplan. - Die eingereichte Altstandortuntersuchung der LBA GmbH vom 16.01.2019 ist der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde „Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd / Regionalstelle in Kaiserslautern vorzulegen und die erforderlichen Untersuchungen mit der Fachbehörde abzustimmen. - Die Nutzung und künftige Verwendung der vorhandenen Abscheideranlage ist zu klären. - Das vorhandene Öllager in der Kfz.-Werkstatt (Seite 20 der Altstandortuntersuchung der LBA GmbH v. 16.01.2019) entspricht nicht den wasserrechtlichen Vorschriften und ist entsprechend anzupassen (z. B. Behälter zur Lagerung wassergef. Stoffe sind auf eine zugelassene Auffangwanne zu stellen oder das Öllager aufzulösen). - Seitens des Gutachters wurde eine Beprobung des vorhandenen Brunnens vorgeschlagen. Bis zur endgültigen Klärung der weiteren Verfahrensweise kann die vorhandene Brunnenanlage nicht rückgebaut u. ordnungsgemäß verfüllt werden (Abstimmung mit der SGD Süd in Kaiserslautern erforderlich). - Für den Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen wird die Erstellung eines Rückbaukonzeptes empfohlen. 	<p>Erläuterung: Keine Anregungen. Die genannten Belange sind bei der Planung bereits berücksichtigt. Soweit Hinweise erforderlich sind, werden diese in der Begründung ergänzt: Die Nutzung und künftige Verwendung der vorhandenen Abscheideranlage ist im Zuge der nachfolgenden Planung zu klären. Das vorhandene Öllager in der Kfz.-Werkstatt (Seite 20 der Altstandortuntersuchung der LBA GmbH v. 16.01.2019) entspricht nicht den wasserrechtlichen Vorschriften und ist entsprechend anzupassen (z. B. Behälter zur Lagerung wassergef. Stoffe sind auf eine zugelassene Auffangwanne zu stellen oder das Öllager aufzulösen).</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
23	SGD Süd	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
24	<p>Untere Abfallbehörde/ Untere Wasserbehörde Abteilung 66 Stadt Zweibrücken Oselbachstraße 60, 66482 Zweibrücken</p> <p>Mail vom 13.05.2019 Az.: -/- Von Seiten UBZ-Abwasserbeseitigung bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Keine Anregungen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
25	<p>Wanderverband Fröbelstraße 24, 67433 Neustadt an der Weinstraße</p> <p>Mail vom 24.05.2019 Az.: -/- Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen haben wir gegen das Vorhaben keine Bedenken und bedanken uns für die Beteiligung.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Erläuterung: Keine Anregungen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
26	Westrich Forstamt	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
27	Zweibrücken-Land Verbandsgemeinde	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
28	<p>Zweibrücken Umwelt- und Servicebetrieb Untere Naturschutzbehörde Oselbachstraße 60, 66482 Zweibrücken</p> <p>Schreiben vom 29.05.2019 Az.: G-Wu bezüglich der vorstehend benannten Planung möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p>	
28.1	<p>1. zu 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, Begründung</p> <p>Der Aussage, dass es sich bei dem Baumbestand der Kahlschlagfläche „im Wesentlichen um totes oder krankes Gehölz" handelte (vgl. Begründung zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, S. 17) müssen wir entschieden widersprechen. Unabhängig von der forstrechtlichen und naturschutzfachlichen Bewertung des Kahlschlages handelte es sich bei dem eingeschlagenen Bestand nicht um totes oder krankes Gehölz, sondern im Gegenteil um einen</p>	<p>Zu 28.1:</p> <p>Erläuterung: Die Passage in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird redaktionell geändert, obwohl darauf hinzuweisen ist, dass im Bestand durchaus totes und krankes Gehölz enthalten war. Dessen ungeachtet stellt die Stellungnahme aber fest, dass die Maßnahmen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft naturschutzfachlich vertretbar sind.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

	<p>sehr jungen, vitalen Bestand. Tote oder kranke Bäume befanden sich hier nicht. Dass hier unter der Berücksichtigung des erheblichen Eingriffs in den südlichen Rand durch die genehmigte Rodung sowie die zukünftig angrenzende Nutzung Waldumbaumaßnahmen ergriffen werden müssen, wird unsererseits jedoch nicht bestritten und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft auch naturschutzfachlich vertretbar.</p>	<p>Die Begründung wie ausgeführt redaktionell ergänzt. Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Begründung wie ausgeführt redaktionell ergänzt. Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>28.2</p>	<p>2. zu Bebauungsplan ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“, Teil B Textfestsetzungen</p> <p>2.1. A Planungsrechtliche Festsetzungen 2.1.1. zu 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> <p>Die beiden ersten Absätze schreiben Baupflanzungen fest: 1. je 300 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche mindestens 2 Laubbäume und 2. jeweils eine Baumreihe mit mindestens 6 Bäumen ($\Sigma = 12$) parallel zur Kreuzberg- bzw. Parkstraße.</p> <p>Um zukünftig Klarheit und Rechtssicherheit zu haben sollte die Formulierung hier so gefasst werden, dass eindeutig aus der Festsetzung hervorgeht, ob die Baumpflanzungen entlang der Straßen auf die Gesamtsumme anzurechnen sind oder diese zusätzlich zu den sich aus der GRZ ergebenden 30 Bäumen zu pflanzen sind.</p> <p>Weiterhin ist in beiden Absätzen einheitlich festzuschreiben, dass die Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen sind. Auch ist der Verweis auf die Artenlisten des Umweltberichtes für beide Absätze einheitlich zu fassen, wobei die Artenliste 1 B nicht für Baumpflanzungen anzuwenden ist.</p> <p>Ebenso ist festzusetzen, dass die Kronen der Bäume sich entsprechend ihres natürlichen Habitus entwickeln sollen und Kopfbaum-Schnitte nicht zugelassen sind.</p>	<p>Zu 28.2:</p> <p>Erläuterung: Eine redaktionelle Klarstellung der Festsetzung wird vorgenommen. Die Baumpflanzungen entlang der Straßen sind auf die Gesamtsumme des Ausgleiches anrechenbar. Weiterhin wird die Festsetzung dahingegen redaktionell ergänzt, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen sind. Die Bäume sollen sich entsprechend ihres natürlichen Habitus entwickeln können. Kopfbaumschnitte sind im Geltungsbereich unzulässig.</p> <p>Eine entsprechende redaktionelle Anpassung der Festsetzung wird vorgenommen. Die Festsetzung wird dahingegen ergänzt, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen sind. Durch die redaktionelle Ergänzung, die lediglich der Klarstellung dient, ergeben sich keine Veränderungen an den Grundzügen der Planung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird gemäß den oben genannten Erläuterungen redaktionell geringfügig geändert.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird gemäß den oben genannten Erläuterungen redaktionell geringfügig geändert.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
28.3	<p>2.1.2. zu 10. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Die Ersatzmaßnahmen werden dem Flurstück 2208 in der Gemarkung Zweibrücken zugeordnet, nicht dem Flurstück 2008.</p>	<p>Zu 28.3:</p> <p>Erläuterung: Eine entsprechende redaktionelle Korrektur wird vorgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
28.4	<p>2.2. B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind um folgende Punkte zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die nicht überbauten Grundstücksflächen des bebauten Grundstückes sind landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. - Die nicht ständig durch Schwerlast- oder Pkw-Verkehr befahrenen Parkplätze, Zuwege, Zufahrten und andere Befestigungsflächen auf dem Baugrundstück sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Soweit betriebliche Belange oder Belange des Schutzes vor der Entstehung oder Ausbreitung schädlicher Bodenverunreinigungen nicht entgegenstehen, sind Lager- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. - Zum Nachweis der geplanten Grundstücks-Begrünungsmaßnahmen gem. Begründung des Bebauungsplanes bzw. des Umweltberichtes ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan einzureichen. 	<p>Zu 28.4:</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Eine entsprechende Erläuterung wird redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Eine entsprechende Erläuterung wird redaktionell in der Begründung ergänzt. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Ergänzung, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.</p> <p>Den Bauantragsunterlagen werden entsprechende Unterlagen beigelegt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
28.5	<p>2.3. Begründung Bebauungsplan ZW 164</p> <p>Bezüglich der in der Begründung zum Bebauungsplan ZW 164 als Fußnoten 21 (vgl. Seite 26 der Begründung) und 24 (vgl. Seiten 35 u. 36 der Begründung) sowie im letzten Absatz der Seite 37 erfolgenden Beschreibung des vormaligen Waldbestandes auf der nun vorhandenen „Kahlschlagsfläche“ verweisen wir ausdrücklich auf die vorstehend geltend gemachten Einwände zur Begründung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes (s.o.). Bei diesem Bestand handelte es sich nicht um totes oder krankes Gehölz, sondern im Gegenteil um einen sehr jungen, vitalen Bestand.</p> <p>Weiterhin wird dieser Bestand in den Fußnoten mit einer Breite von 10 m angegeben, während die Textstellen in der Begründung zum Flächennutzungsplan (vgl. hier S. 17) wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan ZW 164 (vgl. hier S. 37) eine Breite von 15 m angeben. Letzteres entspricht der tatsächlichen Rodung.</p>	<p>Zu 28.5:</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Siehe Ausführungen zu 28.1.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
28.6	<p>Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen (KSP) möchten wir nochmals auf § 17 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 3 LKompVO und § 4 Abs. 1 LKompVzVO hinweisen:</p> <p>Demnach sind sämtliche Kompensationsflächen und -maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) in einem digitalen Kompensationsverzeichnis zu erfassen (vgl. § 17 Abs. 6 BNatSchG).</p> <p>Alle erforderlichen Angaben sind von Seiten der Zulassungsbehörde an die Untere Naturschutzbehörde als „Eintragungsstelle“ unter Beachtung der elektronischen Vorgaben zu übermitteln (s. § 1 Abs. 3 LKomp VO).</p> <p>Bei Bedarf können nähere Informationen auf der Internetseite des Umweltministeriums abgerufen werden: https://mueef.rlp.de/de/themen/naturschutz/ eingriff-und-kompensation/ksp/.</p>	<p>Zu 28.6:</p> <p>Erläuterung: Wird entsprechend in die Wege geleitet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>A</p>	<p>Gessner Rechtsanwälte für [REDACTED]</p> <p>Schreiben vom 28.05.2019 Az.: 112-19 MH/Mn in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft, [REDACTED] zu dem neu ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans ZW 164 „Quartier Alte Brauerei“ Stellung wie folgt: 1. Abwägung: Unsere Mandantschaft begrüßt die Planänderung, wonach nun ein Gebiet SO 4 vorgesehen ist, in dem die Höhe der möglichen Gebäude reduziert und die Baugrenze zu Gunsten des dortigen Nachbargrundstücks mit der Flurst. Nr. [REDACTED] vergrößert wurde. Folgende Interessen unserer Mandantschaft sind jedoch im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung und der zu treffenden planerischen Festsetzungen weiterhin zu berücksichtigen:</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p>
<p>A1</p>	<p>1. Die Baugrenze in SO 3 zur Parkstraße (3 Meter) ist angesichts der möglichen Dimension des hier vorgesehenen Hauses 3, insbesondere dessen Höhe bis 262 ,50 m üNN, unter dem Gesichtspunkt einer nachbarschonenden Planung zu gering. Haus 3 entfaltet bei Ausschöpfung der planerischen Festsetzungen erdrückende Wirkung, vor allem wenn bedacht wird, dass eine Bebauung des Grundstücks unserer Mandantschaft an die Parkstraße ebenfalls 3 Meter heranrücken könnte. Unsere Mandantschaft ist nämlich nach § 34 BauGB nicht verpflichtet, bei einer möglichen angepassten (ein- oder zweigeschossigen) Bebauung ihrerseits von der Grenze zu Gunsten des Nachbarn in SO 3 mehr als vorgeschrieben zurückzubleiben. Jetzt muss vielmehr der Grenzabstand in SO 3 angesichts der dort möglichen fünfgeschossigen Bebauung angemessen vergrößert werden.</p>	<p>Zu A1:</p> <p>Erläuterung: Das eine solche Verpflichtung nicht besteht ist klar. Dessen ungeachtet gelten für die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Höhe der geplanten Gebäude die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die in jedem Fall einzuhalten sind. Da die festgesetzten Gebäudehöhen Obergrenzen sind, die einzuhalten sind, kann durchaus auch die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze relevant sein und wird daher beibehalten. Es ist davon auszugehen, dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: An der betreffenden Festsetzung wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>An der betreffenden Festsetzung wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>A2</p>	<p>2. Zum Schutze von Fußgängern, insbesondere Kindern, Älteren und Behinderten, muss an der gesamten Parkstraße mindestens ein halbseitiger Fußweg geplant werden.</p>	<p>Zu A2:</p> <p>Erläuterung: Im Bebauungsplan werden lediglich die Flächen (z.B. Verkehrsflächen) festgesetzt. Die spätere Gestaltung oder Aufteilung in Fahrbahn, Seitenflächen u.ä. ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Dies wird im Zuge nachfolgender Planung geregelt werden können, wenn die</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>entsprechende Baumaßnahme angegangen wird.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung ist im Zuge des Verfahrens des Bebauungsplanes nicht relevant.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Anregung ist im Zuge des Verfahrens des Bebauungsplanes nicht relevant.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
A3	<p>3. Die Ankündigung des Investors ist bisher völlig unverbindlich, in SO 3 und SO 4 sollten Gebäude zu Wohnzwecken errichtet werden. Nach dessen bisher wechselnden Erklärungen ist zu befürchten, dass hier später Gebäude für andere Zwecke errichtet oder genutzt werden.</p> <p>II. Für die Gebiete SO 3 und SO 4 müsste also planerisch die Festsetzung „Wohnen“ getroffen werden.</p>	<p>Zu A3: Erläuterung: Im Bebauungsplan ist definitiv festgesetzt, welche Nutzungen in den Sondergebieten zulässig sind. Es ist daher davon auszugehen, dass keine davon abweichenden Nutzungen vorgesehen werden können. Keine der Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog ist wohnunverträglich, so dass grundsätzlich eine Nutzung aus diesem Katalog unproblematisch ist. Dessen ungeachtet sieht das Konzept des Investors, das, so sei betont, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abwägungsrelevant ist, an dieser Stelle eine Wohnnutzung vor.</p> <p>Beschlussvorschlag: An der Planung wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>An der Planung wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
A4	<p>Die bisherige Planung leidet unter erheblichen Verfahrensverstößen: Weder die Belange der Forstwirtschaft, noch die des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden in ausreichendem Maße Berücksichtigung.</p> <p>1. Das überstürzte Roden des Waldes in SO 3 beruht auf Verstößen gegen § 14 WaldG Rheinland-Pfalz:</p> <p>a) Der Investor war für den Rodungsantrag nicht antragsbefugt, da er weder Eigentümer noch Besitzer oder Bewirtschafter des Waldes war.</p> <p>Er gerierte sich zwar öffentlich und in den städtischen Gremien als Eigentümer des Geländes. Dies wird auch bestätigt in der Begründung des Bebauungsplans durch die vom Investor beauftragte agstaUmwelt GmbH, wo auf S. 6 unter „Eigentum“</p>	<p>Zu A4: Erläuterung: Dem Einwand wird widersprochen. Alle genannten Belange sind in adäquater Weise im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden.</p> <p>Bei der Rodungsgenehmigung handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, welches keine rechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan darstellt und somit nicht Teil der Abwägung des Bebauungsplans sein kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus diesem Grund sind die Bedenken zurückzuweisen.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>verschleiern durchgeführt ist, „Die Flächen sind ... in der Hand eines privaten Eigentümers, der die Entwicklung beabsichtigt.“</p> <p>Der Leiter des Forstamts Westrich hat in seiner Stellungnahme an die agstaUmwelt GmbH vom 07.02.2019 (Abs. 2) in Unkenntnis der Verhältnisse oder wider besseres Wissen geschrieben, es sei „auf Antrag des Grundstückseigentümers ... die Rodung ... "genehmigt worden.</p> <p>Eigentümer ist nach dem Grundbuch aber nach wie vor die Park-Bellheimer-Brauerei AG.</p> <p>Der Investor war und ist ersichtlich auch kein Besitzer. Die Park-Bellheimer-Brauerei ist nämlich im Zusammenhang mit der ihr obliegenden Räumung ihrer Gebäude in der Rheinpfalz vom 10.04.2019 mit der Erklärung zitiert, <erst> „... mit der Baurechtsschaffung werde ... der Kauvertrag ... wirksam.“ Der Investor werde also erst dann für die Räumung zuständig.</p> <p>Wie in solchen Fällen üblich, soll der geschlossene Kaufvertrag also wohl erst vollzogen werden, wenn die derzeitige Planung im Sinne des Investors abgeschlossen ist.</p> <p>Da das Waldgesetz den nachhaltigen Schutz des Waldes bezweckt (vgl. § 1 WaldG RLP), hätte die Rodung aber nur genehmigt werden dürfen, wenn die Berechtigung des Antragstellers feststeht. Denn wenn der den Wald noch nicht besitzende Investor das Projekt später nicht realisiert, ist der Wald (weitgehend) gerodet und der Eingriff in die Natur nahezu unumkehrbar.</p>	<p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Aus diesem Grund sind die Bedenken zurückzuweisen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>A5</p> <p>b) Unabhängig davon hätten die Forstbehörde und die städtischen Ämter folgende Regelungen in § 14 Abs. 5 WaldG Rheinland-Pfalz beachten müssen:</p> <p>„Soll für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung</p> <p>Durch Auflage ist sicherzustellen, dass von der Genehmigung zur Umwandlung erst Gebrauch gemacht werden darf, wenn das beabsichtigte Vorhaben auf der Fläche zulässig ist.“ (Hervorhebung durch den Unterzeichner)</p> <p>Die Norm betrifft Fälle - wie den vorliegenden -, in denen ein Wald durch einen neuen Bebauungsplan zu Bauland umgewandelt werden soll. Nach § 14 Abs. 5 S. 4 WaldG RLP muss hier durch eine Auflage sichergestellt werden, dass der Wald erst gerodet werden darf, wenn alle Zulässigkeitsvoraussetzungen für das dort beabsichtigte Vorhaben vorliegen. Nur so ist die notwendige Abwägung der Umwelteinwirkungen im Planaufstellungsverfahren möglich; zugleich wird damit verhindert, dass ein Wald unwiederbringlich beseitigt wird, obwohl es immer möglich ist, dass später die vorgesehene bauliche Nutzung aus</p>	<p>Zu A5:</p> <p>Erläuterung: Die Genehmigung wurde von dem zuständigen Forstamt mit Schreiben vom 21.01.2019 erteilt. Siehe hierzu die Ausführungen zu A4.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den vorgenannten Gründen wird der Stellungnahme in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wird der Stellungnahme in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

	<p>rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unterbleibt.</p> <p>Was in baulicher Hinsicht durch eine Veränderungssperre untersagt werden kann, ist also im Falle der Überplanung von Wald - wie hier - vom Gesetz aus ökologischen Gründen zwingend vorgesehen.</p> <p>Über diese Verfahrensvorschrift haben sich alle beteiligten Stellen hinweggesetzt und damit dem Investor ermöglicht, umgehend Fakten zu schaffen. Dabei war völlig klar, dass es hier nicht nur um eine Rodung im Rahmen einer üblichen Bewirtschaftung, sondern um die Überplanung des Waldes ging. Das wird auch offen angesprochen im Schreiben des Forstamtes Westrich vom 07.02.2019, Abs. 2. Wieso der dem Schutz des Waldes dienende § 14 Abs. 5 WaldG RLP dennoch ignoriert wurde, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Dass mit der Rodung bis zum Abschluss des Verfahrens hätte gewartet werden müssen, hatte zuvor schon die SGD Süd mit Mail vom 25.01.2019, 11:14 Uhr, an den städtischen Naturschutzbeauftragten mit Abschrift an die Forstbehörde ausdrücklich gefordert, wenn auch ohne Nennung des § 14 Abs. 5 WaldG RLP. Dieser Einwand wurde von der Stadtverwaltung als nicht verbindlich abgetan.</p>	
<p>A6</p>	<p>2. Schon früher hatten wir darauf hingewiesen, dass durch die überstürzte Rodung eine naturschutzrechtliche Dokumentation und Begutachtung des Bestandes und Abwägung durch den Stadtrat vorsätzlich vereitelt wurde.</p> <p>Das Büro L.A.U.B. konnte sich bei seiner Begutachtung vom 18.03.2019 nur auf die zuvor eilig vom Investor eingeholten Privatgutachten und auf dessen eigene Angaben stützen. Andere Stellungnahmen kannte das Büro ersichtlich nicht. Dass dies keine ausreichende Basis für ein objektives Gutachten war, liegt auf der Hand. Im Ergebnis ist es deshalb angreifbar.</p> <p>Vor allem sollte bei der Prüfung der Umweltbelange nach einer Absprache mit der SGD Süd von einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen werden, weil in der Winterzeit keine realitätsnahen Feststellungen über Naturschutzbelange getroffen werden konnten. Davon kann aber keine Rede sein. Bei der Begutachtung ist - von einigen Mauereidechsen abgesehen - gerade nicht angenommen worden, der Bereich sei in der milderen Jahreszeit von schützenswerten Arten besiedelt. Was im Winter nicht festgestellt werden konnte, wurde zu Gunsten des Investors als nicht vorhanden unterstellt. Eine Worst-Case-Betrachtung war das nicht.</p> <p>Unsere Mandanten und die anderen Nachbarn können dagegen sehr wohl von vielen Fledermäusen, Mauereidechsen, Blindschleichen, Saatkrähen u. ä. in der Sommerzeit und außerdem von mindestens fünf Rehen in diesem Wald berichten.</p>	<p>Zu A6:</p> <p>Erläuterung: Eine Begutachtung und Dokumentation wie nebenstehend formuliert ist in Abstimmung mit den dafür zuständigen Naturschutzbehörden erfolgt. Die Inhalte und Ergebnisse der Gutachten, insbesondere des Umweltberichtes ist den Unterlagen, die zum Bebauungsplan gehören und die mit offengelegt wurden zu entnehmen.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der zuständigen Fachbehörden, so auch von der Unteren Naturschutzbehörde und den zuständigen forstlichen Stellen Bedenken zum Thema der Rodung nicht geltend gemacht. Es ist also davon auszugehen, dass die für die Beurteilung dieses Belanges zuständigen Behörden keine Bedenken gegen die Planung und das Verfahren haben (siehe auch Ausführungen zu A5).</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>A7</p>	<p>3. Ein weiterer formeller Fehler liegt darin, dass das Umweltgutachten L.A.U.B. erst am 18.03.2019 vorgelegt wurde, also nach Ablauf der erfolgten Auslegung und Stellungnahmefrist bis 01.03.19. Eine Auseinandersetzung mit dem in der Begründung des Bebauungsplans vielfach erwähnten, aber damals noch gar nicht erstellten Umweltgutachten war also nicht möglich. Ein weiteres Zeichen für die betriebene Überbeschleunigung und das Hinweggehen über die Belange der Öffentlichkeit.</p>	<p>Zu A7:</p> <p>Erläuterung: Auf die Ausführungen zu A6 wird hingewiesen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Verfahren, das mit einer Frist Anfang März beendet wurde, nicht um die öffentliche Auslegung (nach § 3 Abs. 2 BauGB) gehandelt hat, sondern, wie dies auch explizit in den Verfahrensunterlagen zum Ausdruck gebracht wurde, um die frühzeitige Beteiligung. Unabhängig davon, dass alle Kartierungen und Untersuchungen ordnungsgemäß, verfahrensgerecht und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt sind, wäre eine Ergänzung der Planunterlagen bei Bauleitplänen grundsätzlich immer auch nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten möglich. Dies ist sogar üblich, was in der Natur der Dinge bei einer frühzeitigen Beteiligung liegt, die nämlich frühzeitig erfolgen soll, wenn eben noch nicht alle Planungsinhalte fixiert sind. Der vorgelegte Umweltbericht mit Stand vom 18.03.2019 wurde für die bevorstehende Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet. Eine Auseinandersetzung mit den angesprochenen Gutachten war demnach im Rahmen der Auslegung möglich und ist auch erfolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>A8</p>	<p>4. Ein formeller Mangel liegt auch darin, dass der ablehnende Beschluss des Naturschutzbeirates Zweibrücken vom 04.10.2018 betreffend die vorgesehene Überplanung des Waldes der Park-Bellheimer-Brauerei weder den städtischen Gremien noch der Öffentlichkeit bekannt gemacht wurde und damit weder bei der Rodungsgenehmigung noch bei den Beratungen des Stadtrates beachtet werden konnte.</p> <p>Der Beirat hatte jegliche Bebauung des Waldes abgelehnt. Das mit eingehender Begründung versehene Protokoll dieser Sitzung ist – wie üblich - allen beteiligten Ämtern zugesandt worden, hätte also keinesfalls übergangen werden dürfen.</p> <p>Man fragt sich, warum es bei der Kommune einen derartigen demokratisch legitimierten und mit Fachkenntnissen versehenen Ausschuss für Naturschutzbelange gibt, wenn seine Stellungnahme zu dem konkreten Bauvorhaben noch nicht einmal</p>	<p>Zu A8:</p> <p>Erläuterung: Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Untere Naturschutzbehörde (UNB), wenn sie im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gehört wird, nicht daran gebunden ist, einen vorliegenden Beschluss des Naturschutzbeirates zu übernehmen bzw. Abweichungen zu erläutern oder zu begründen. Offenbar hat die Untere Naturschutzbehörde, als diejenige Stelle, deren Beurteilung im Bauleitplanverfahren die maßgebliche ist, die Auffassung des Naturschutzbeirates nicht geteilt und daher auch nicht in ihre Stellungnahme übernommen.</p> <p>Relevant ist für die Bauleitplanverfahren die abschließende Stellungnahme der UNB.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sich der ursprüngliche Beschluss des Naturschutzbeirates vom 04.10.2018 noch auf einen älteren Planungsstand als den vorliegenden, ausgelegten Stand bezog. Dieser Planungsstand umfasste</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

	<p>zur Kenntnis genommen wurde und als Grundlage der Abwägung dienen konnte. Zumindest dieser Mangel zwingt zur erneuten Offenlegung und Beratung im Stadtrat, damit diese Erwägungen in die Abwägung einbezogen werden können.</p>	<p>einen weitaus größeren Geltungsbereich. Dem o.g. Beschluss wurde durch eine Nachprüfung/Nachuntersuchung des Büro L.U.P.O am 15.01.2019 nachgekommen, bei welcher auf Grundlage der durch den NABU erstellten Karten, Baum-Koordinaten und Fotos die fraglichen Bäume nochmals untersucht wurden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>A9</p>	<p>5. Da die Rodungsgenehmigung des Forstamtes Westrich und die dazu vorgeschriebenen bzw. angestellten Ermittlungen nicht ausgelegt sind, kann hierzu nicht näher Stellung genommen werden. Die Ordnungsgemäßheit der nötigen Ermittlungen kann derzeit nur mit Nichtwissen bestritten werden. Zweifel daran sind angebracht, da das Umweltgutachten erst lange nach der Rodung erstellt wurde, der Beschluss des Naturschutzbeirats vom 04.10.2018 vermutlich nicht bekannt war und die Entscheidung außergewöhnlich eilig getroffen wurde, obwohl die beantragte Rodung auch noch im Herbst 2019 hätte erfolgen können.</p>	<p>Zu A9:</p> <p>Erläuterung: Die Auslegung der Rodungsgenehmigung im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist keine zwingende rechtliche Notwendigkeit. In der Begründung wird auf alle in diesem Zusammenhang relevanten Inhalte hingewiesen. Dem Belang ist also in gebührendem Maße Rechnung getragen. Da die Rodungsgenehmigung nicht Gegenstand der Bauleitplanunterlagen ist, ist eine Stellungnahme dazu auch nicht erforderlich.</p> <p>Bei der Rodungsgenehmigung handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, welches keine rechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan darstellt und somit nicht Teil der Abwägung des Bebauungsplans sein kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>A10</p>	<p>6. Laut Umweltbericht des Büros L.A.U.B. wurden im Planungsgebiet artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt, insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen und der gemäß Anhang IV der</p>	<p>Zu A10:</p> <p>Erläuterung: Die relevanten Arten wurden gemäß den gesetzlichen</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.
--	--	--

Frau Lennartz weist darauf hin, dass die folgende Stellungnahmen (Buchstabe B) identisch mit der Stellungnahmen Buchstabe A seien. Falls hierzu Abstimmungsbedarf gebe, könne man dies im Anschluss tun. Ansonsten schlägt Sie vor, dass man direkt zu den Stellungnahmen bei Buchstabe gehen könne um diese abzuwägen.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses erheben hierzu keine Einwände.

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>B</p>	<p>Gessner Rechtsanwälte für [REDACTED]</p> <p>Schreiben vom 28.05.2019 Az.: 112-19 MH/Mn in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft, der [REDACTED], zu dem neu ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans ZW 164 „Quartier Alte Brauerei“ Stellung wie folgt:</p> <p>1. Abwägung: Unsere Mandantschaft begrüßt die Planänderung, wonach nun ein Gebiet SO 4 vorgesehen ist, in dem die Höhe der möglichen Gebäude reduziert und die Baugrenze zu Gunsten des dortigen Nachbargrundstücks mit der Flurst. Nr. [REDACTED] vergrößert wurde. Folgende Interessen unserer Mandantschaft sind jedoch im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung und der zu treffenden planerischen Festsetzungen weiterhin zu berücksichtigen:</p>	<p>Identisch mit Stellungnahme A1. Siehe Ausführungen und Beschlussvorschläge zu A.</p>
<p>B1</p>	<p>1. Die Baugrenze in SO 3 zur Parkstraße (3 Meter) ist angesichts der möglichen Dimension des hier vorgesehenen Hauses 3, insbesondere dessen Höhe bis 262,50 m üNN, unter dem Gesichtspunkt einer nachbarschonenden Planung zu gering. Haus 3 entfaltet bei Ausschöpfung der planerischen Festsetzungen erdrückende Wirkung, vor allem wenn bedacht wird, dass eine Bebauung des Grundstücks unserer Mandantschaft an die Parkstraße ebenfalls 3 Meter heranrücken könnte. Unsere Mandantschaft ist nämlich nach § 34 BauGB nicht verpflichtet, bei einer möglichen angepassten (ein- oder zweigeschossigen) Bebauung ihrerseits von der Grenze zu Gunsten des Nachbarn in SO 3 mehr als vorgeschrieben zurückzubleiben. Jetzt muss vielmehr der Grenzabstand in SO 3 angesichts der dort möglichen fünfgeschossigen Bebauung angemessen vergrößert werden.</p>	<p>Zu B1:</p> <p>Erläuterung: Das eine solche Verpflichtung des Zurückbleibens wie nebenstehend geschildert nicht besteht, ist klar. Im Übrigen gelten für die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Höhe der geplanten Gebäude die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die in jedem Fall einzuhalten sind. Da die festgesetzten Gebäudehöhen Obergrenzen sind, die einzuhalten sind, kann durchaus auch die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze relevant sein und wird daher beibehalten. Es ist davon auszugehen, dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: An der betreffenden Festsetzung wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p>
<p>B2</p>	<p>2. Zum Schutze von Fußgängern, insbesondere Kindern, Älteren und Behinderten, muss an der gesamten Parkstraße mindestens ein halbseitiger Fußweg geplant werden.</p>	<p>Zu B2:</p> <p>Erläuterung: Im Bebauungsplan werden die betreffenden Flächen (z.B. Verkehrsflächen) festgesetzt. Die spätere Gestaltung oder Aufteilung in Fahrbahn, Seitenflächen u. ä. ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Dies wird im Zuge nachfolgender Planung geregelt werden können, wenn die entsprechende Baumaßnahme angegangen wird.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung ist im Zuge des Verfahrens des Bebauungsplanes nicht relevant.</p>
<p>B3</p>	<p>3. Die Ankündigung des Investors ist bisher völlig unverbindlich, in SO 3 und SO 4 sollten Gebäude zu</p>	<p>Zu B3:</p> <p>Erläuterung:</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

	<p>Wohnzwecken errichtet werden. Nach dessen bisher wechselnden Erklärungen ist zu befürchten, dass hier später Gebäude für andere Zwecke errichtet oder genutzt werden.</p> <p>II. Für die Gebiete SO 3 und SO 4 müsste also planerisch die Festsetzung „Wohnen“ getroffen werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist definitiv festgesetzt, welche Nutzungen in den Sondergebieten zulässig sind. Es ist daher davon auszugehen, dass keine davon abweichenden Nutzungen vorgesehen werden können.</p> <p>Keine der Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog ist wohnunverträglich, so dass grundsätzlich eine Nutzung aus diesem festgesetzten Katalog unproblematisch ist. Dessen ungeachtet sieht das Konzept des Investors, das selbst, so sei betont, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abwägungsrelevant ist, an dieser Stelle eine Wohnnutzung vor.</p> <p>Beschlussvorschlag: An der Planung wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p>
<p>B4</p>	<p>Die bisherige Planung leidet unter erheblichen Verfahrensverstößen: Weder die Belange der Forstwirtschaft, noch die des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden in ausreichendem Maße Berücksichtigung.</p> <p>1. Das überstürzte Roden des Waldes in SO 3 beruht auf Verstößen gegen § 14 WaldG Rheinland-Pfalz:</p> <p>a) Der Investor war für den Rodungsantrag nicht antragsbefugt, da er weder Eigentümer noch Besitzer oder Bewirtschafter des Waldes war.</p> <p>Er gerierte sich zwar öffentlich und in den städtischen Gremien als Eigentümer des Geländes. Dies wird auch bestätigt in der Begründung des Bebauungsplans durch die vom Investor beauftragte agstaUmwelt GmbH, wo auf S. 6 unter „Eigentum“ verschleiern ausgeführt ist, „Die Flächen sind ... in der Hand eines privaten Eigentümers, der die Entwicklung beabsichtigt.“</p> <p>Der Leiter des Forstamts Westrich hat in seiner Stellungnahme an die agstaUmwelt GmbH vom 07.02.2019 (Abs. 2) in Unkenntnis der Verhältnisse oder wider besseres Wissen geschrieben, es sei „auf Antrag des Grundstückseigentümers ...die Rodung...“ genehmigt worden.</p> <p>Eigentümer ist nach dem Grundbuch aber nach wie vor die Park-Bellheimer-Brauerei AG.</p> <p>Der Investor war und ist ersichtlich auch kein Besitzer. Die Park-Bellheimer-Brauerei ist nämlich im Zusammenhang mit der ihr obliegenden Räumung ihrer Gebäude in der Rheinpfalz vom 10.04.2019 mit der Erklärung zitiert, <erst> „... mit der Baurechtsschaffung werde ... der Kauvertrag ... wirksam.“ Der Investor werde also erst dann für die Räumung zuständig.</p> <p>Wie in solchen Fällen üblich, soll der geschlossene Kaufvertrag also wohl erst vollzogen werden, wenn die derzeitige Planung im Sinne des Investors abgeschlossen ist.</p> <p>Da das Waldgesetz den nachhaltigen Schutz des Waldes bezweckt (vgl. § 1 WaldG RLP), hätte die Rodung aber nur genehmigt werden dürfen, wenn die Berechtigung des Antragstellers feststeht. Denn wenn der den Wald noch nicht besitzende Investor</p>	<p>Zu B4:</p> <p>Erläuterung: Dem Einwand wird widersprochen. Alle genannten Belange sind in adäquater Weise im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden.</p> <p>Bei der Rodungsgenehmigung handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, welches keine rechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan darstellt und somit nicht Teil der Abwägung des Bebauungsplans sein kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus diesem Grund sind die Bedenken zurückzuweisen.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

	<p>das Projekt später nicht realisiert, ist der Wald (weitgehend) gerodet und der Eingriff in die Natur nahezu unumkehrbar.</p>	
<p>B5</p>	<p>b) Unabhängig davon hätten die Forstbehörde und die städtischen Ämter folgende Regelungen in § 14 Abs. 5 WaldG Rheinland-Pfalz beachten müssen: „Soll für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung Durch Auflage ist sicherzustellen, dass von der Genehmigung zur Umwandlung erst Gebrauch gemacht werden darf, wenn das beabsichtigte Vorhaben auf der Fläche zulässig ist.“ (Hervorhebung durch den Unterzeichner) Die Norm betrifft Fälle - wie den vorliegenden -, in denen ein Wald durch einen neuen Bebauungsplan zu Bauland umgewandelt werden soll. Nach§ 14 Abs. 5 S. 4 WaldG RLP muss hier durch eine Auflage sichergestellt werden, dass der Wald erst gerodet werden darf, wenn alle Zulässigkeitsvoraussetzungen für das dort beabsichtigte Vorhaben vorliegen. Nur so ist die notwendige Abwägung der Umwelteinwirkungen im Planaufstellungsverfahren möglich; zugleich wird damit verhindert, dass ein Wald unwiederbringlich beseitigt wird, obwohl es immer möglich ist, dass später die vorgesehene bauliche Nutzung aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unterbleibt. Was in baulicher Hinsicht durch eine Veränderungssperre untersagt werden kann, ist also im Falle der Überplanung von Wald - wie hier - vom Gesetz aus ökologischen Gründen zwingend vorgesehen. Über diese Verfahrensvorschrift haben sich alle beteiligten Stellen hinweggesetzt und damit dem Investor ermöglicht, umgehend Fakten zu schaffen. Dabei war völlig klar, dass es hier nicht nur um eine Rodung im Rahmen einer üblichen Bewirtschaftung, sondern um die Überplanung des Waldes ging. Das wird auch offen angesprochen im Schreiben des Forstamtes Westrich vom 07.02.2019, Abs. 2. Wieso der dem Schutz des Waldes dienende § 14 Abs. 5 WaldG RLP dennoch ignoriert wurde, ist nicht nachvollziehbar. Dass mit der Rodung bis zum Abschluss des Verfahrens hätte gewartet werden müssen, hatte zuvor schon die SGD Süd mit Mail vom 25.01.2019, 11:14 Uhr, an den städtischen Naturschutzbeauftragten mit Abschrift an die Forstbehörde ausdrücklich gefordert, wenn auch ohne Nennung des§ 14 Abs. 5 WaldG RLP. Dieser Einwand wurde von der Stadtverwaltung als nicht verbindlich abgetan.</p>	<p>Zu B5:</p> <p>Erläuterung: Die Genehmigung wurde von dem zuständigen Forstamt mit Schreiben vom 21.01.2019 erteilt. Siehe hierzu die Ausführungen zu B4.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den vorgenannten Gründen wird der Stellungnahme in diesem Punkt nicht gefolgt.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>B6</p>	<p>2. Schon früher hatten wir darauf hingewiesen, dass durch die überstürzte Rodung eine naturschutzrechtliche Dokumentation und Begutachtung des Bestandes und Abwägung durch den Stadtrat vorsätzlich vereitelt wurde. Das Büro L.A.U.B. konnte sich bei seiner Begutachtung vom 18.03.2019 nur auf die zuvor eilig vom Investor eingeholten Privatgutachten und auf dessen eigene Angaben stützen. Andere Stellungnahmen kannte das Büro ersichtlich nicht. Dass dies keine ausreichende Basis für ein objektives Gutachten war, liegt auf der Hand. Im Ergebnis ist es deshalb angreifbar. Vor allem sollte bei der Prüfung der Umweltbelange nach einer Absprache mit der SGD Süd von einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen werden, weil in der Winterzeit keine realitätsnahen Feststellungen über Naturschutzbelange getroffen werden konnten. Davon kann aber keine Rede sein. Bei der Begutachtung ist - von einigen Mauereidechsen abgesehen - gerade nicht angenommen worden, der Bereich sei in der milderen Jahreszeit von schützenswerten Arten besiedelt. Was im Winter nicht festgestellt werden konnte, wurde zu Gunsten des Investors als nicht vorhanden unterstellt. Eine WorstCase-Betrachtung war das nicht. Unsere Mandanten und die anderen Nachbarn können dagegen sehr wohl von vielen Fledermäusen, Mauereidechsen, Blindschleichen, Saatkrähen u. ä. in der Sommerzeit und außerdem von mindestens fünf Rehen in diesem Wald berichten.</p>	<p>Zu B6: Erläuterung: Eine Begutachtung und Dokumentation wie nebenstehend formuliert ist in Abstimmung mit den dafür zuständigen Naturschutzbehörden erfolgt. Die Inhalte und Ergebnisse der Gutachten, insbesondere des Umweltberichtes ist den Unterlagen, die zum Bebauungsplan gehören und die mit offengelegt wurden zu entnehmen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens den zuständigen Fachbehörden, so auch von der Unteren Naturschutzbehörde und den zuständigen forstlichen Stellen Bedenken zum Thema der Rodung nicht geltend gemacht. Es ist also davon auszugehen, dass die für die Beurteilung dieses Belanges zuständigen Behörden keine Bedenken gegen die Planung und das Verfahren haben (siehe auch Ausführungen zu B5). Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p>
<p>B7</p>	<p>3. Ein weiterer formeller Fehler liegt darin, dass das Umweltgutachten L.A.U.B. erst am 18.03.2019 vorgelegt wurde, also nach Ablauf der erfolgten Auslegung und Stellungnahmefrist bis 01.03.19. Eine Auseinandersetzung mit dem in der Begründung des Bebauungsplans vielfach erwähnten, aber damals noch gar nicht erstellten Umweltgutachten war also nicht möglich. Ein weiteres Zeichen für die betriebene Überbeschleunigung und das Hinweggehen über die Belange der Öffentlichkeit.</p>	<p>Zu B7: Erläuterung: Auf die Ausführungen zu B6 wird hingewiesen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Verfahren, dass mit einer Frist Anfang März beendet wurde, nicht um die öffentliche Auslegung (nach § 3 Abs. 2 BauGB) gehandelt hat, sondern, wie dies auch explizit in den Verfahrensunterlagen zum Ausdruck gebracht wurde, um einen frühzeitigen Beteiligungsschritt. Unabhängig davon, dass alle Kartierungen und Untersuchungen ordnungsgemäß, verfahrensgerecht und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt sind, ist eine Ergänzung oder Änderung der Planunterlagen bei Bauleitplänen grundsätzlich immer auch nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten möglich. Dies ist sogar üblich, was in der Natur der Dinge bei einer frühzeitigen Beteiligung liegt, die nämlich frühzeitig erfolgen soll, wenn eben noch nicht alle Planungsinhalte fixiert sind. Entscheidend ist, dass der Planstand, der als Satzung beschlossen werden soll, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p>
B8	<p>4. Ein formeller Mangel liegt auch darin, dass der ablehnende Beschluss des Naturschutzbeirates Zweibrücken vom 04.10.2018 betreffend die vorgesehene Überplanung des Waldes der Park-Bellheimer-Brauerei weder den städtischen Gremien noch der Öffentlichkeit bekannt gemacht wurde und damit weder bei der Rodungsgenehmigung noch bei den Beratungen des Stadtrates beachtet werden konnte.</p> <p>Der Beirat hatte jegliche Bebauung des Waldes abgelehnt. Das mit eingehender Begründung versehene Protokoll dieser Sitzung ist – wie üblich – allen beteiligten Ämtern zugesandt worden, hätte also keinesfalls übergangen werden dürfen.</p> <p>Man fragt sich, warum es bei der Kommune einen derartigen demokratisch legitimierten und mit Fachkenntnissen versehenen Ausschuss für Naturschutzbelange gibt, wenn seine Stellungnahme zu dem konkreten Bauvorhaben noch nicht einmal zur Kenntnis genommen wurde und als Grundlage der Abwägung dienen konnte.</p> <p>Zumindest dieser Mangel zwingt zur erneuten Offenlegung und Beratung im Stadtrat, damit diese Erwägungen in die Abwägung einbezogen werden können.</p>	<p>Zu B8:</p> <p>Erläuterung: Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Untere Naturschutzbehörde (UNB), wenn sie im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gehört wird, einen vorliegenden Beschluss des Naturschutzbeirates nicht übernehmen muss bzw. Abweichungen nicht erläutern oder begründen muss. Offenbar hat die Untere Naturschutzbehörde, als diejenige Stelle, deren Beurteilung im Bauleitplanverfahren die maßgebliche ist, die Auffassung des Naturschutzbeirates nicht geteilt und daher auch nicht in ihre Stellungnahme übernommen.</p> <p>Relevant ist für die Bauleitplanverfahren die abschließende Stellungnahme der UNB.</p> <p>Überdies ist darauf hinzuweisen, dass sich der ursprüngliche Beschluss des Naturschutzbeirates vom 04.10.2018 noch auf einen älteren Planungsstand als den vorliegenden bezog. Dieser Planungsstand umfasste einen weitaus größeren Geltungsbereich. Dem o.g. Beschluss wurde durch eine Nachprüfung/ Nachuntersuchung des Büro L.U.P.O am 15.01.2019 nachgekommen, bei welcher auf Grundlage der durch den NABU erstellten Karten, Baum-Koordinaten und Fotos die fraglichen Bäume nochmals untersucht wurden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p>
B9	<p>5. Da die Rodungsgenehmigung des Forstamtes Westrich und die dazu vorgeschriebenen bzw. angestellten Ermittlungen nicht ausgelegt sind, kann hierzu nicht näher Stellung genommen werden. Die Ordnungsgemäßheit der nötigen Ermittlungen kann derzeit nur mit Nichtwissen bestritten werden.</p> <p>Zweifel daran sind angebracht, da das Umweltgutachten erst lange nach der Rodung erstellt wurde, der Beschluss des Naturschutzbeirates vom 04.10.2018 vermutlich nicht bekannt war und die Entscheidung außergewöhnlich eilig getroffen wurde, obwohl die beantragte Rodung auch noch im Herbst 2019 hätte erfolgen können.</p>	<p>Zu B9:</p> <p>Erläuterung: Die Auslegung der Rodungsgenehmigung im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist keine zwingende rechtliche Notwendigkeit. In der Begründung wird auf alle in diesem Zusammenhang relevanten Inhalte hingewiesen. Dem Belang ist also in gebührendem Maße Rechnung getragen. Da die Rodungsgenehmigung nicht Gegenstand der Bauleitplanunterlagen ist, ist eine Stellungnahme dazu auch nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p>
B10	<p>6. Laut Umweltbericht des Büros L.A.U.B. wurden im Planungsgebiet artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt, insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen und der gemäß Anhang IV der FFHRichtlinie (92/93/EWG) streng geschützten Art der Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>).</p> <p>Bei der Mauereidechse handelt es sich hiernach zugleich um eine streng geschützte Art iSd. § 7 Abs.</p>	<p>Zu B10:</p> <p>Erläuterung: Die relevanten Arten wurden gemäß der gesetzlichen Anforderungen behandelt. Die Ergebnisse und Inhalte, auch diejenigen der artenschutzrechtlichen Prüfung, waren in den Unterlagen der Bauleitplanung Teil der öffentlichen Auslegung.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>2 Ziff. 14 b) BNatschG, was wiederum ein Eingriffsverbot gem. § 44 Abs. 1, Abs. 2 BNatschG nach sich zieht.</p> <p>Insbesondere ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert) und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Damit ist zugleich klar, dass der im Umweltbericht vorgesehene Fang nebst Umsiedlung der Mauereidechse wegen Verstoß gegen den absoluten Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatschG von vornherein ausscheidet.</p> <p>Der Planung fehlt es mithin insgesamt an der notwendigen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, da ihrer Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.</p> <p>Zumindest wäre eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatschG durchzuführen, die bislang nicht vorliegt. Insoweit leidet das Verfahren an einem (weiteren) Verfahrensfehler.</p> <p>Über den weiteren Fortgang des Verfahrens und das Ergebnis der Abwägung bzw. eine eventuell neue Auslegung bitten wir uns unterrichtet zu halten.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Anforderungen wurden berücksichtigt. Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden festgesetzt und soweit notwendig bereits umgesetzt (siehe Begründung: Fledermaushöhlen). Seitens der für die Beurteilung dieses Belanges zuständigen Fachbehörde wurden keine Bedenken gegen die Planung bzw. die Inhalte der Unterlagen oder die Vorgehensweise geäußert.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde wie oben erläutert und den ausgelegten Unterlagen zu entnehmen durchgeführt und ist dem Umweltbericht in Kapitel 3.1 zu entnehmen. Die hier genannten Maßnahmen dienen gerade dazu, das Eintreten der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände zu verhindern. Der Fang und die Umsiedlung von Reptilien ist gängige Praxis artenschutzrechtlicher Maßnahmen für welche auch eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist. Ein Antrag auf Erteilung der Genehmigung wird bei gegebenem Anlass gestellt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p>
<p>C</p> <p></p> <p>Schreiben vom 30.05.2019 Az.: -/- Alle Städte und Gemeinden sind bei Bauvorhaben im Innenbereich verpflichtet negative Auswirkungen auf das gewachsene Stadtbild zu unterbinden und im Planungsverfahren abzulehnen. Die jetzt im Bauvorhaben ZW 164 geplanten 4 Wohnhäuser würden das Stadtbild Zweibrückens stark negativ verändern. 3 Wohnhäuser mit einer Höhe von 4 ½ Stockwerken und 1 Wohnhaus mit 2 ½ Stockwerken sollen auf der Höhe direkt über der</p>	<p>Zu C:</p> <p>Erläuterung: Der Vorwurf einer negativen Beeinflussung des Stadtbildes, insbesondere der Altstadt wird zurückgewiesen. Es wird in der nebenstehenden Stellungnahme auf mögliche Veränderungen des Stadtbildes, die sich aus der Planverwirklichung ergeben können, Bezug genommen. Dabei ist in der nebenstehenden Stellungnahme nicht nachvollziehbar begründet, wieso daraus negative Auswirkungen abgeleitet werden.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>erhaltenen Altstadt entstehen. Durch ihre quadratische Größenordnungen und ihre Höhe (obere Etagen etwas zurückgesetzt erreichen die Höhe von 5 bzw. 3 Stockwerken) am Hang exponiert passen nicht in die Umgebung mit meist Ein- und Zweifamilienhäusern.</p> <p>Nach Entfernung der sehr hohen Hallen der Industriebrache und Neubebauung – was ja geplant ist – würde durch diese geplanten Hochhäuser der Hang über der historischen Herzogsvorstadt seine Harmonie verlieren.</p> <p>Das Stadtbild würde auf Dauer störend verändert.</p> <p>Daher sollte eine an die Umgebung angepasste Bebauung von Seiten der Stadtverwaltung vorgeschrieben werden.</p> <p>Die Bürger Zweibrückens erwarten solche Überlegungen und entsprechende Entscheidungen.</p>	<p>Die Belange des Stadtbildes, insbesondere der nahegelegenen historischen Herzogsvorstadt werden insbesondere dadurch berücksichtigt, dass der langjährige städtebauliche Missstand der Parkbrauerei, der in der exponierten Lage an der Hofenfelsstraße in besonderem Maße relevant für das Stadtbild und die Siedlungsstruktur ist, auf Grund der städtebaulichen Entwicklungen, die der Bebauungsplan ermöglicht, beseitigt wird. An seine Stelle tritt eine neue Bebauung, die insbesondere aufgrund ihres Nutzungsmixes aber auch aufgrund des beabsichtigten architektonisch-städtebaulichen Erscheinungsbildes (u.a. klare Raumkante entlang der Hofenfelsstraße) zu einer deutlich positiven Ergänzung der Siedlungsstruktur beitragen wird.</p> <p>Die Denkmalzone Herzogsvorstadt liegt südlich der Hofenfelsstraße. Sie definiert das Entree in die Innenstadt, indem eine Blick- und Wegeverbindung über die Herzogstraße zum Herzogplatz führt.</p> <p>Derzeit stellt sich das Plangebiet als städtebaulicher Missstand dar, der gerade auch das historische Umfeld stark belastet. Der Blick vom Herzogplatz aus trifft auf die leerstehenden Brauereigebäude. Im weiteren Verlauf wechseln sich Gebäude und Hofeinfahrt bzw. -flächen entlang der Hofenfelsstraße ab, so dass den Einzeldenkmälern eine insgesamt inhomogene und unattraktive Situation ohne klare Raumkante gegenübersteht.</p> <p>Durch die Neuentwicklung des Areals wird der Herzogsvorstadt und den denkmalgeschützten Einzelgebäuden südlich der Hofenfelsstraße eine attraktive Neubebauung und klare Raumkante gegenübergestellt. Die Straße besitzt zwar eine starke Trennwirkung zwischen Plangebiet und Herzogsvorstadt, so dass das Plangebiet deutlich als ein eigenes Quartier wahrgenommen wird, das von der Herzogsvorstadt gestalterisch völlig unabhängig ist. Dennoch belastet die Bestandssituation das Stadtbild.</p> <p>Die geplante Neuentwicklung bringt nun eine erhebliche Aufwertung für das Stadtbild, insbesondere gegenüber Melanchtonhaus, Villa Schwinn und Einmündung der Herzogstraße.</p> <p>Die schon parallel erfolgende Objektplanung sieht in dem Bereich, auf den man von der Herzogstraße aus blickt, eine besonders gestalterisch hervorgehobene Bebauung vor, um der Blickachse einen adäquaten Endpunkt zu bieten, der ihrer gestalterischen und funktionalen Bedeutung gerecht wird. Dieser Gebäudeteil wird in seiner Höhe gestaffelt. Dem Melanchtonhaus steht somit ein höhengestaffelter Gebäudeteil mit besonderer Gestaltung gegenüber. Auch ist im weiteren Verlauf der Randbebauung eine Staffelung vorgesehen, indem die Raumkante ab dem 1. OG entlang der Hofenfelsstraße ebenfalls teilweise zurücktritt.</p> <p>Obwohl aufgrund der Trennwirkung der Straße, aufgrund der Wahrnehmung des Entrees in die Herzogsvorstadt erst ab der Einmündung Herzogstraße und aufgrund der Abstände über die Straße hinweg von einer negativen Auswirkung, insbesondere von einer erheblichen</p>
--	---

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Auswirkung nicht auszugehen ist, werden in der Objektplanung diese Maßnahmen vorgesehen, die eine optimale städtebauliche Einwirkung bewirken werden. Die Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen werden daher nicht geteilt.</p> <p>Eine Einbindung in das vorhandene Umfeld aus Wohngebäuden ist nicht zwingend daran gebunden, dass die vorhandenen Geschosshöhen nicht überschritten werden. Gerade im Bereich der nördlichen Bebauung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung eine Reduzierung vorgenommen, um diesem Belang gerecht zu werden.</p> <p>Weitestgehend wurden Flächen in Anspruch genommen, die bereits vorher im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt wurden. Lediglich eine geringfügige Inanspruchnahme einer im Flächennutzungsplan zuvor als Grünfläche festgesetzten Fläche war erforderlich, damit das Gesamtkonzept umgesetzt werden kann. Dieses diente der Abrundung der Planung zugunsten des stimmigen Gesamtkonzeptes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>D</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Schreiben vom 31.05.2019 Az.: -/-</p>	
<p>D1</p>	<p>wir sind Nachbarn zum Quartier „Alte Brauerei“ mit dem Flurstück [REDACTED] in Zweibrücken und möchten im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans ZW164 „Sondergebiet Quartier -Alte Brauerei“ Einwendungen erheben. Das Baugesetzbuch verpflichtet den Plangeber bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange für die Abwägung nach §§1 Abs. 7, 2 Abs.3 Baugesetzbuch ordnungsgemäß zu ermitteln und zutreffend zu bewerten, dies ist vorliegend nicht geschehen und unter verschiedenen Aspekten zu kritisieren. Ebenfalls sind Verfahrensvorschriften nicht beachtet worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan ist daher unter verschiedenen Aspekten fehlerhaft:</p>	<p>Zu D1:</p> <p>Erläuterung: Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach der Rechtsprechung des BVerwG wird das Abwägungsverbot verletzt, wenn:</p> <p>a) eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall); das ist hier in keiner Weise der Fall, was nicht zuletzt die Aussagen der Begründungen und die umfangreichen Synopsen zur frühzeitigen Beteiligung und zur öffentlichen Auslegung zeigen. Mit den Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Rat im</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Detail und bezogen auf jeden einzelnen genannten Belang auseinandergesetzt. Alle daraus folgenden Abwägungsentscheidungen wurden begründet bzw. in den Sitzungen diskutiert. Im Übrigen haben die in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Belange teilweise auch zu Änderungen von Festsetzungen geführt.</p> <p>b) In die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müsse (Abwägungsdefizit): auch das ist nicht der Fall, da eine umfangreiche Befassung mit allen bekannten Belangen stattgefunden und Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Fachbehörden stattgefunden haben, die teilweise auch zu ergänzenden Gutachten geführt haben, deren Ergebnisse wiederum in den Bauleitplanung eingestellt wurden. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung teilweise modifiziert, um den genannten Belangen gerecht zu werden, siehe auch zu a)</p> <p>c) die Bedeutung betroffener Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) dies ist ebenfalls auszuschließen mit der zum vorangegangenen Punkt erläuterten Begründung. Daraus dass seitens der Einwender teilweise andere planerische Entscheidungen begrüßt würden, kann nicht abgeleitet werden, dass die getroffenen Entscheidungen fehlerhaft seien. Der Entscheidungsweg bzw. die -begründung wurde in Bezug auf alle Entscheidungen dezidiert begründet. Der Rat hat sich mit allen Punkten dezidiert auseinandergesetzt.</p> <p>oder</p> <p>d) die Belange im Verhältnis zueinander nicht gerecht gewichtet wurden (Abwägungsdisproportionalität) auch das ist nicht der Fall. Hier gelten ebenfalls die zuvor gemachten Aussagen. Siehe auch zu c)</p> <p>Innerhalb des vorstehend beschriebenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen entscheidet, was im vorliegenden Fall ausführlich, sachgerecht, fachlich fundiert und transparent erläutert wurde.</p> <p>Innerhalb des o.g. Rahmens ist das Vorziehen oder Zurückstellen einzelner Belange eine elementare planerische Entscheidung, die zum Ausdruck bringt wie und in welche Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich fortentwickeln kann.</p> <p>Die Behauptung, dass die an das Abwägungsgebot gestellten Anforderungen nicht berücksichtigt wurden, ist, wie oben angeführt, entschieden zurückzuweisen. Die zuvor genannten Schritte wurden allesamt berücksichtigt und nachvollziehbar gemacht.</p>
--	--	--

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>D2</p>	<p>Schon im Beteiligungsprozess fehlt an verschiedenen Stellen eine Auseinandersetzung mit Sachargumenten, eine Abwägung wird vielmehr mit Pauschalsätzen ersetzt. Dies entspricht gerade nicht dem im BauGB vorgegebenen Abwägungsprozess und führt in Folge zu einem rechtswidrigen, nun vorliegenden Entwurf eines Bebauungsplans. Nur ein Beispiel sei hierzu aufgeführt: Den Bedenken, dass die geplanten Hochhäuser (vormals Punkthäuser) das Bild der Herzogstadt zerstören wird stereotyp das Argument entgegengesetzt, dass dadurch doch ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden würde. Das ist nicht zu bezweifeln mit dem Blick auf die jetzige Bauruine und zwar auf die Gebiete S01-2. Die Begründung verkennt aber, dass es an dieser Stelle allein um die Hochhäuser im Gebiet S03 und S04 geht, die unbestrittener Weise mit einer Höhe von 258,0 bis 262,5 Metern über dem Meeresspiegel in den Himmel ragen und selbstverständlich dem herzoglichen Stadtbild widersprechen. Eine Auseinandersetzung mit diesem Argument findet aber nicht statt, in dem nur von einem städtebaulichen Missstand gesprochen wird, wenn das Parkgelände mit Wald gemeint ist, das ja wohl unzweifelhaft nicht als Missstand beschrieben werden kann. Leider wird diese Argumentation auch in Folge benutzt, um den Schein eines geordneten Abwägungsvorgangs zu erwecken.</p>	<p>Zu D2:</p> <p>Erläuterung: Weder die Generaldirektion kulturelles Erbe, die Landesdenkmalpflege, noch die untere Denkmalschutzbehörde als die für den Belang verantwortlichen Fachbehörden äußern in ihren Stellungnahmen Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen der Bebauung des SO 3 und SO 4 auf die denkmalgeschützte Herzogvorstadt. Die angedachte Wohnbebauung im SO 3 und SO 4 ist Teil der Gesamtkonzeption und trägt zu dem stimmigen städtebaulichen Gesamtkonzept bei. Im Zusammenhang mit der Herzogvorstadt oder den Einzeldenkmalen an der Hofenfelsstraße werden gerade die genannten SO3 und SO4 in keiner Weise thematisiert. Gerade dies ist auch nachvollziehbar und plausibel, was allein der räumliche Abstand und die dazwischen liegende Hofenfelsstraße sowie die Riegelbebauung entlang der Straße nahelegen. Durch die Neuentwicklung des Areals wird der Herzogvorstadt und den denkmalgeschützten Einzelgebäuden südlich der Hofenfelsstraße eine attraktive Neubebauung und klare Raumkante gegenübergestellt. Die Straße besitzt zwar eine starke Trennwirkung zwischen Plangebiet und Herzogvorstadt, so dass das Plangebiet deutlich als ein eigenes Quartier wahrgenommen wird, das von der Herzogvorstadt gestalterisch völlig unabhängig ist. Dennoch belastet die Bestandssituation das Stadtbild. Die geplante Neuentwicklung bringt nun eine erhebliche Aufwertung für das Stadtbild, insbesondere gegenüber Melanchtonhaus, Villa Schwinn und Einmündung der Herzogstraße. Eine städtebauliche Planung erfordert immer eine ganzheitliche Betrachtung, die nicht punktuell ausgerichtet ist, sondern den gesamten Kontext umfasst. Eben dies ist hier geschehen. Das Gesamtkonzept bezieht sich daher auch nicht ausschließlich auf den südlichen Standort sondern berücksichtigt funktionelle Zusammenhänge, die sich in dem südlichen Teilbereich alleine nicht abbilden lassen. Eine Ausdehnung der Planung auf eine Teilfläche nördlich des ehemaligen Brauereigeländes ist im städtebaulichen Umfeld verträglich möglich, was in den Planunterlagen ausführlich dargelegt wurde.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>D3</p>	<p>Zu den Inhalten des neuen Entwurfs zum Bebauungsplan: Auch wenn das S04 Gebiet in der zulässigen Höhe reduziert wurde und ein größerer Abstand zu unserem Grundstück eingehalten werden soll, bleibt es städtebaulich fehlerhaft, Sondergebiete (gemeint sind nur die Sondergebiete SO 3 und SO 4) mitten in einer vorherrschenden Wohnbebauung zu planen. Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit sollte eigentlich die Entwicklung steuern, indem sie den Rahmen für die Entwicklungen setzt und zwar städtebaulich verträglich; dies bleibt in der Begründung des Bebauungsplans aber leider nur eine Behauptung.</p> <p>Ein Abwägungsprozess findet hier nicht statt, vielmehr überlässt die Stadt die Planungshoheit dem Investor, der dies auch in den öffentlichen Sitzungen ganz deutlich zum Ausdruck bringt. Der Investor hat auf Nachfrage eines Stadtratsmitglieds, ob er die Hochhäuser denn unbedingt bauen müsse geantwortet: „Wenn ich die nicht bauen kann, dann gehe ich jetzt.“ Weitere Reaktionen gab es sowohl in der öffentlichen Sitzung als auch in Folge der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans nicht. Damit wird nur eine Entweder-Oder-Entscheidung getroffen, von einem Abwägungsprozess, den das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht, kann keine Rede sein.</p> <p>Beispielsweise wären hier Fragen einer weiteren Abterrassierung, der Höhenfestlegung auf einem Niveau der vorhandenen Bebauung oder etwa die</p>	<p>Zu D3:</p> <p>Erläuterung: Maßgeblich ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes, die grundsätzlich variieren kann und daher nicht von vorneherein als unverträglich bezeichnet werden kann. Die Normierung eines Sondergebietes kommt immer dann zum Tragen, wenn der geplante Nutzungsmix sich wesentlich von den in §§ 2- 10 BauNVO Baugebieten unterscheidet und auch sich auch nicht mit den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 – 9 realisieren lässt. Das Nebeneinander eines Wohngebietes sowie eines Sondergebietes auch unter Festsetzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ist durchaus möglich und kann daher nicht als „städtebaulich rechtswidrig“ bezeichnet werden. Die Verträglichkeit ergibt sich im vorliegenden Fall durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der Zweckbestimmung des Sondergebietes.</p> <p>Die hier festgesetzten Sondergebiete sind hinsichtlich ihres zulässigen Nutzungskataloges genau definiert und enthalten keine Nutzungen, die mit einer Wohnnutzung unverträglich sind. Mit den definierten Sondergebieten tut die Stadt genau das, was nebenstehend angemahnt wird, nämlich eine gezielte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Zweibrücken und diese wird von durch die Stadt auch ausgeübt. Der Stadtrat hat sich sehr intensiv mit den Einwendungen der Öffentlichkeit befasst, was unter anderem auch dadurch zum Ausdruck kam, dass den Bürgern sowohl im Bauausschuss als auch im Gemeinderat Redezeit eingeräumt wurde. Da die Festsetzungen für die Realisierung einer Planung, die parallel schon in der Bearbeitung ist, gelten werden, ist es nur sinnvoll, dass frühzeitig eine Abstimmung zwischen Investor und Träger der Planung erfolgt. Das ist eine gängige Praxis, die vielfach angewandt wird und grundsätzlich nicht zu kritisieren ist.</p> <p>Im Laufe des Planungsprozesses wurde seitens des Investors eine ganze Reihe von Zugeständnissen gemacht. So wurde der ursprüngliche Geltungsbereich verkleinert, somit ein Großteil der Waldflächen erhalten, die Baugrenze im SO 4 zurückgezogen sowie die</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>Festsetzung als reines Wohngebiet oder allgemeines Wohngebiet in Erwägung zu ziehen gewesen. Es erfolgt aber nur pauschal die Behauptung die Nachbarschaft könne nicht erwarten, dass eine bislang unbebaute Fläche nunmehr nicht baulich genutzt oder entwickelt werden könne. Genau dies erwartet die Nachbarschaft aber gerade nicht!</p> <p>Sie erwartet aber eine verträgliche Planung die mit einem Sondergebiet mitten in einer vorhandenen Wohnbebauung nicht möglich ist. Letztlich ist allen Sondergebieten gemeinsam, dass sie über die typische Nutzung von anderen Baugebieten gerade noch hinausgehen. Daher ist es städtebaulich rechtswidrig und verstößt auch gegen nachbarschützende Vorschriften Sondergebiete mit der höchsten Verdichtung und höchsten Geschossflächenzahl die die Baunutzungsverordnung zulässt mitten in einer Wohnbebauung vorzusehen, um einem Investor höchstmögliche Planungs-/Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.</p> <p>Auch wenn der Investor inzwischen im SO 4-Gebiet eine weitaus größere Abstandsfläche vorsieht als zuvor und auch bereit ist auf ein weiteres Geschoss zu verzichten, in dem die Geschossfläche nunmehr auf 258 Meter über dem Meeresspiegel festgesetzt worden ist, überragt die angedachte Firsthöhe um optisch nahezu weitere zwei Stockwerke die Firsthöhen der Nachbarn, nämlich um 4 Meter. Nicht gerechnet sind weitere zulässige technische Aufbauten, wie Schornsteine, Fahrstuhlfahrten etc., die dann noch zu den 4 Metern dazu kommen, also defacto schnell bei 6 Metern liegen. Die pauschale Begründung im Bebauungsplan damit ausreichend Rücksicht auf die angrenzende Nachbarschaft zu nehmen, bleibt wieder eine Behauptung.</p>	<p>Geschossigkeit im SO 4 reduziert.</p> <p>In der nebenstehenden Stellungnahme wird u.a eine Höhenbegrenzung auf dem Niveau der vorhandenen Bebauung angesprochen. Es wird kritisiert, dass dies nicht erfolgt ist und ausgesagt, dass dies in Erwägung zu ziehen gewesen wäre. Die Aussage ist so zu interpretieren, dass vorausgesetzt wird, dass diese Erwägung nicht stattgefunden habe. Dies ist definitiv aber nicht richtig. Im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung kommt die Stadt in diesem Punkt zu dem Ergebnis, dass die erfolgte Höhenreduzierung im SO4 städtebaulich verträglich ist und hat daher den Plan in dieser Form zur Auslegung beschlossen. In den Planunterlagen und der Abwägungssynopse zur frühzeitigen Beteiligung wird dies erläutert.</p> <p>Eine Einbindung in das vorhandene Umfeld aus Wohngebäuden ist nicht zwingend daran gebunden, dass die vorhandenen Geschosszahlen nicht überschritten werden dürfen. Gerade im Bereich der nördlichen Bebauung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung eine Reduzierung vorgenommen, um diesem Belang gerecht zu werden. Auf Grund der vorherrschenden Topographie/Höhenlage würde fast jedwede Bebauung die angrenzende überragen, unabhängig von der Zahl der Geschosse.</p> <p>Auch wird auf die Ausweisung eines Wohngebietes Bezug genommen. Dazu wird auf die obigen Ausführungen zum Sondergebiet hingewiesen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass nicht Sondergebiete, sondern Kerngebiete und urbane Gebiete i.V.m. § 17 BauNVO die höchste GFZ ermöglichen.</p> <p>Die Festsetzung eines Wohngebietes im nördlichen Bereich würde nicht dem Ziel entsprechen, im gesamten Baugebiet die zulässigen Nutzungen realisieren zu können. Maßgeblich ist diese Planungsabsicht, nicht eine Objektplanung, die derzeit vielleicht in Teilbereichen nur die eine oder die andere Nutzung aus dem Nutzungskatalog in bestimmten Bereichen vorsieht. Maßgeblich sind also die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
---	--

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

Ausschussmitglied Schneider wirft ein, das irgendwo positiv erwähnt wurde, dass Redezeit im Bau- und Umweltausschuss wie auch für den Stadtrat eingeräumt wurde. Er möchte wissen, ob dies eine ein korrektes Verfahren, auch für die Zukunft sei.

Der Vorsitzende erwidert, dass auf Antrag des Rates bzw. des Ausschusses zu bestimmten Beratungsgegenstände für betroffener bzw. berührter Bevölkerungsteile Redezeit eingeräumt werden können bzw. zu hören sind.

<p>D4</p> <p>Auch wenn Abstandsflächen gewahrt sind, besteht eine Rücksichtslosigkeit bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche nämlich dann, wenn das Bauvorhaben gegenüber dem Nachbargrundstück oder den Gebäuden auf dem Nachbargrundstück derart übermächtig ist, dass das Nachbargrundstück / Gebäude nur noch oder überwiegend als eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierten Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahr genommen wird. (OVG NRW), Urteil vom 29. August 2005 - 10A3138/02.</p> <p>Aufgrund der Massivität der Baukörper, die sich aus ihrer Breite, Tiefe und Höhe ergibt, verliert gerade die umliegende Bebauung mit Ihren Gartenbereichen ihre vollständige Eigenständigkeit. Verstärkt wird die beherrschende Wirkung der Gebäude dadurch, dass der Erdgeschossboden der geplanten Hochhäuser um einiges höher liegt als das der umliegenden Bebauung. Der optische Eindruck der unterschiedlichen Höhen der Gebäude auf dem Grundstück wird dadurch noch verstärkt.</p> <p>Ein gewichtiger Punkt nimmt ebenfalls die Einsichtsmöglichkeiten in das Grundstück ein, es eröffnet nicht nur aus den Fenstern der geplanten Gebäude, sondern auch der vielen Terrassen/Balkone und Dachterrassen, also von Bereichen in denen sich typischerweise mehrere Personen auch über längere Zeiträume aufhalten, erstmalige Einsichtsmöglichkeiten.</p> <p>Darüber hinaus entsteht eine regelrechte Verschattung. Die Sonneinstrahlung am Nachmittag bis Abend entfällt schlicht weg für unser Vorgartengrundstück.</p> <p>Eine Möglichkeit sich hiergegen effektiv zu schützen besteht für uns nicht. Selbstverständlich ist uns Nachbarn klar, und an dieser Stelle sei dies nochmals betont, wir erheben nicht den Anspruch einer Gebietserhaltung im Sinne einer unbebauten Wiese, daher gehört es sicher zur Normalität eines Grundstücks, dass dieses eingesehen werden kann, die Anzahl der eröffneten Einsichtsmöglichkeiten und der Umstand, dass der gesamte Ruhebereich unseres Grundstücks betroffen ist, ist aber eine deutlich abweichende Fallgestaltung zum Normalfall.</p>	<p>Zu D4:</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme vermittelt in der Regel keinen Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern. Auch die Besonnung oder Belichtung wird nicht über den gesamten Tagesverlauf gesehen in qualifizierter Weise beeinträchtigt. Auf Grund der vorherrschenden Topographie/ Höhenlage würde fast jedwede Bebauung die angrenzende überragen, unabhängig von der Zahl der Geschosse.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind darauf ausgerichtet, Belästigungen oder Störungen zu verhindern. Dass die Festsetzungen außerdem darauf abzielen, die Belange der benachbarten Bereiche im Norden des Plangebietes zu schützen, indem u.a. größere Abstände vorgesehen werden, als dies bauordnungsrechtlich erforderlich wäre, wurde bereits in der Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung ausgeführt. Es ist, so heißt es dort weiter, nicht auszuschließen, dass gerade bei einem Quartier, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt, Blickbeziehungen zwischen benachbarten Bereichen entstehen, wie dies bei benachbarten Quartieren, Straßenzügen u.ä. in Innerortslage üblich ist. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass jegliche bauliche Entwicklung auf benachbarten Flächen dadurch grundsätzlich auszuschließen ist. Dies gilt umso mehr, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf ausgerichtet sind, dass die Belange der benachbarten Bereiche möglichst wenig berührt werden.</p> <p>Gerade in dem Bereich im Nordosten des Plangebietes wurde im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vor dem vorliegenden Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ein Baugebiet dargestellt. Eine Bebauung dieser Fläche war also bereits vorher vorbereitend geplant.</p> <p>Grundsätzlich bleiben bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Abstandsflächen unberührt und diese stehen gerade auch in Bezug zu den Gebäudehöhen. Dessen ungeachtet werden im Norden des Geltungsbereiches größere Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden</p>
---	--

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
D5	<p>Für die Gebiete SO 3 und S04 müssen daher dringend planerische Festsetzungen getroffen werden, wie reines Wohngebiet oder mindestens allgemeines Wohngebiet. Letztlich sind Ankündigungen des Investors unverbindlich und nach dessen bisher wechselnden Erklärungen muss befürchtet werden, dass hier später auch noch Gebäude für andere Zwecke errichtet oder genutzt werden.</p>	<p>Zu D5: Siehe Ausführungen und Beschlussvorschlag zu D3.</p>
D6	<p>Die Planung unterliegt zudem einigen Verfahrensverstößen:</p> <p>Die Rodung in SO 3 erfolgte unter Verstoß gegen § 14 LWaldG. Der Investor war für den Rodungsantrag schon gar nicht antragsbefugt, da er weder Eigentümer noch Besitzer des Waldes war. Die Rodungsgenehmigung erging gegenüber dem Ingenieurbüro Schenk. Inhaber ist derselbige, Eigentum oder Besitz des Waldes bestand ihm gegenüber aber nicht. Letztlich ist nach wie vor die Park & Bellheimer AG Verantwortliche; dies zeigt sich schon allein durch die Gewähr der Verkehrssicherheitspflichten des Grundstücks durch Park & Bellheimer AG und nicht durch den Investor. Da das Waldgesetz den nachhaltigen Schutz des Waldes bezweckt, hätte die Rodung aber nur genehmigt werden dürfen, wenn die Berechtigung des Antragstellers festgestanden hätte.</p>	<p>Zu D6:</p> <p>Erläuterung: Dem Einwand wird widersprochen. Alle genannten Belange sind in adäquater Weise im Bebauungsverfahren berücksichtigt worden. Die Genehmigung wurde von dem zuständigen Forstamt mit Schreiben vom 21.01.2019 erteilt. Bei der Rodungsgenehmigung handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, welches keine rechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan darstellt und somit nicht Teil der Abwägung des Bebauungsplans sein kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus diesem Grund sind die Bedenken zurückzuweisen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Aus diesem Grund sind die Bedenken zurückzuweisen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>

Ausschussmitglied Ruf möchte wissen, ob es nicht sinnvoll sei künftige Rodungen erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Genehmigung des Bauantrages zu genehmigen.

Der Vorsitzende antwortet, dass man diesen Sachverhalt gerne mit dem Forstamt bereden könne. Er weist jedoch darauf hin, dass, wie von Frau Lennartz im Vorgang ausgeführt, es sich um zwei unabhängige, getrennte Verfahren handelt. Man könne dies jedoch künftig abstimmen.

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>D7</p>	<p>Darüber hinaus wurde § 14 Abs. 5 LWaldG und das ist noch viel gravierender nicht beachtet. Danach ist wie hier eine Genehmigung zur Umwandlung einer bestehenden Waldfläche in einem durch Bebauungsplan überplanten Gebiet erforderlich und durch Auflage sicher zu stellen, dass von dieser Genehmigung erst Gebrauch gemacht wird, wenn das beabsichtigte Vorhaben auf der Fläche zulässig ist. Hierdurch soll der Gefahr begegnet werden, dass eine Rodung erfolgt, ohne dass das Vorhaben, für welches die Beseitigung des Waldes in Kauf genommen wird zur Ausführung kommt und das betrifft genau den vorliegenden Fall. Ganz konkret: Wenn Herr Schenk also seine Hochhäuser nicht bekommen sollte, so sein O-Ton in der Stadtratssitzung, dann geht er ja bekanntlich, er nimmt also wieder Abstand von seinem Projekt, der Wald bleibt unwiederbringlich gerodet. Und genau diese Fälle soll §14 Abs. 5 LWaldG ausschließen.</p> <p>Über diese Verfahrensvorschrift haben sich alle Stellen hinweggesetzt, weil möglichst schnell Fakten geschaffen werden sollten. Dabei war völlig klar, dass es hier nicht nur um eine Rodung im Rahmen einer üblichen Bewirtschaftung, sondern um die Überplanung des Waldes ging. Dies alles erweckt den Eindruck, dass hier mehrere öffentliche Stellen bewusst zusammengewirkt haben, um dem Investor schnell Planungssicherheit geben zu können. Der Umstand, dass auch die Stadt als Planungsbehörde und die untere Forstbehörde Planungssicherheit haben sollte, bevor sie es zulässt, dass Wald unwiederbringlich zerstört wird, hat man dabei vollkommen außer Acht gelasse</p> <p>Darauf hat auch die oberste Naturschutzbehörde hingewiesen: Sie schrieb am 25.1.2019 an die untere Naturschutzbehörde mit Abdruck an das zuständige Forstamt:</p> <p>„ ... aufgrund der Eingabe vom NABU mit dem Hinweis, dass es sich im nördlichen Bereich des ehemaligen Parkbrauereigeländes um eine alte Parkanlage mit z.T. entsprechenden gereiften Baumbestand handelt, schließt sich der ONB der Forderung des Naturschutzverbandes an, eine Rodung zunächst auszusetzen.</p>	<p>Zu D7:</p> <p>Erläuterung: Siehe auch zu D6. Die Genehmigung wurde von dem zuständigen Forstamt mit Schreiben vom 21.01.2019 erteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den vorgenannten Gründen wird der Stellungnahme in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wird der Stellungnahme in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>D8</p>	<p>Bevor die Zulässigkeit des Gesamtvorhabens nicht abschließend geklärt ist, sollten durch die Baumrodung keine Tatsachen geschaffen werden. Aus meiner Sicht wäre es unverantwortlich einen alten und gereiften Baumbestand leichtfertig für ein Vorhaben zu opfern, sofern nicht alle Interessen miteinander sauber abgewogen worden sind.</p> <p>Nach den Erläuterungen des NABU und den vorliegenden Fotos sind in dem Baumbestand der alten Parkanlage auch imposante Bäume mit zum</p>	<p>Zu D8: Siehe auch Ausführungen und Beschlussvorschlag zu D7.</p> <p>Erläuterung: Die Kritik, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege seien nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt worden, ist zurückzuweisen.</p> <p>In den Unterlagen zum Bebauungsplan, insbesondere im Umweltbericht und in der Begründung selbst sowie in der Abwägungssynopse zur frühzeitigen Beteiligung wurde</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>Teil 2-3 Meter Stammumfang enthalten. Die alte Parkanlage ist optisch sehr eindrucksvoll und nach Angaben des NABU nach der Beseitigung der Hallen auch wieder von der Stadt her wahrnehmbar. Sie ist aufgrund ihres Alters als gereift und ökologisch so wertvoll einzustufen, dass ihr ökologische Funktionen bereits jetzt schon nicht ausgleichbar erscheinen. Diese Funktionen werden sich mit zunehmendem Alter noch wesentlich weiter entfalten. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten daher Eingriffe in den alten Bestand der Parkanlage vermieden und dieser Bestand insgesamt erhalten und seine ökologische Funktion erhalten und weiterentwickelt werden." (Informationen nach Akteneinsicht aufgrund TranspG erhalten).</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden damit nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt; letztlich wird dies dann wohl in den gerichtlichen Verfahren zu prüfen sein.</p>	<p>ausführlich dargelegt, wie die Umweltbelange erfasst und eruiert wurden, welche Abstimmungen es diesbezüglich mit den zuständigen Fachbehörden gegeben hat und welche Konsequenzen sich daraus für die Planung ergeben haben.</p> <p>Im Einzelnen sei dazu ergänzend ausgeführt: Zu der „Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung und Bewertung – Waldstück nördlich der ehemaligen Parkbrauerei / Stadt Zweibrücken“ (L.U.P.O. 2018) hatte der NABU Zweibrücken mit Schreiben vom 6.1.2019 (AZ: Ki/s) eine Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan ZW 164 vorgelegt, das an das Forstamt Westrich in Pirmasens gerichtet war. Dieses NABU-Schreiben wurde nebst diversen Anlagen in Kopie an die ONB der SGD Süd, an die UNB, an das Amt für Stadtplanung und den NABU Landesverband verteilt. Aufgrund dessen erfolgte am 15.1.2019 eine erneute Erfassung des B-Plan-Geländes durch Biologen, wobei auf Grundlage der durch den NABU erstellten Karte, Baum-Koordinaten und Fotos die fraglichen Bäume nochmals untersucht wurden. Dem Belang wurde also in angemessenem Umfang nachgekommen. Die Verortung der Bäume nach den NABU-Koordinaten erwies sich als nicht möglich, da die Bäume gemäß der Liste (A 7 – Tabelle Höhlenbäume) auf Koordinaten liegen sollte, die weit außerhalb (bei Moskau) liegen. Mit Hilfe der weiteren Unterlagen ließen sich alle Bäume eindeutig verorten. Bei der neuerlichen Untersuchung, die sehr intensiv durchgeführt wurde, konnten zwar zwei potenzielle Fledermaussommerquartiere festgestellt werden (Baum 1, 5) , es wurden dort aber weder eine aktuelle Besiedlung (Fledermauswinterquartier) noch Hinweise auf eine sonstige Nutzung als Fledermaus-sommerquartier festgestellt. Alle anderen „Höhlen“ erwiesen sich als Abbrüche von Ästen (was auch früher schon festgestellt und damit bestätigt wurde), die entweder nicht tief waren, oder aufgrund ihrer Exposition feucht/nass waren und damit nicht als Fledermaushabitat in Frage kommen. Eine Revidierung der im ersten Gutachten gemachten Aussagen war demnach nicht notwendig. Ein rodungsbedingter Verstoß gegen das BNatSchG lag demnach nicht vor.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
---	---

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>D9</p>	<p>Ein weiterer formeller Fehler liegt darin, dass das Umweltgutachten L.A.U.B. erst am 18.03.2019 vorgelegt wurde, also nach Ablauf der erfolgten Auslegung und Stellungnahmefrist bis 01.03.19.</p>	<p>Zu D9:</p> <p>Erläuterung: Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Verfahren, dass mit einer Frist Anfang März beendet wurde, nicht um die öffentliche Auslegung (nach § 3 Abs. 2 BauGB) gehandelt hat, sondern, wie dies auch explizit in den Verfahrensunterlagen zum Ausdruck gebracht wurde, um die frühzeitigen Beteiligungsschritte. Unabhängig davon, dass alle Kartierungen und Untersuchungen ordnungsgemäß, verfahrensgerecht und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt sind, wäre eine Ergänzung der Planunterlagen bei Bauleitplänen grundsätzlich immer auch nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten möglich ohne dass darin ein Verfahrensfehler besteht. Dies ist sogar üblich, was in der Natur der Dinge bei einer frühzeitigen Beteiligung liegt, die nämlich frühzeitig erfolgen soll, wenn eben noch nicht alle Planungsinhalte fixiert sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>D10</p>	<p>Ein formeller Mangel liegt auch darin, dass der ablehnende Beschluss des Naturschutzbeirates Zweibrücken vom 04.10.2018 betreffend die vorgesehene Überplanung des Waldes der Park & Bellheimer AG weder den städtischen Gremien noch der Öffentlichkeit bekannt gemacht wurde und damit weder bei der Rodungsgenehmigung noch bei den Beratungen des Stadtrates beachtet werden konnte.</p>	<p>Zu D10:</p> <p>Erläuterung: Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Untere Naturschutzbehörde (UNB), wenn sie im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gehört wird, nicht daran gebunden ist, einen vorliegenden Beschluss des Naturschutzbeirates zu übernehmen bzw. Abweichungen zu erläutern oder zu begründen. Offenbar hat die Untere Naturschutzbehörde, als diejenige Stelle, deren Beurteilung im Bauleitplanverfahren die maßgebliche ist, die Auffassung des Naturschutzbeirates nicht geteilt und daher auch nicht in ihre Stellungnahme übernommen. Relevant ist im Rahmen der Trägerbeteiligung die abschließende Stellungnahme der UNB. Der Beitrag des Naturschutzbeirates (obwohl kein eigentlicher Träger öffentlicher Belange) ist als Bestandteil der Synopse aber enthalten (s.u.) und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sich der ursprüngliche Beschluss des Naturschutzbeirates vom 04.10.2018 noch auf einen älteren Planungsstand als den vorliegenden, ausgelegten Stand bezog. Dieser Planungsstand umfasste einen weitaus größeren Geltungsbereich. Dem o.g.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>Beschluss wurde durch eine Nachprüfung/Nachuntersuchung des Büro L.U.P.O am 15.01.2019 nachgekommen, bei welcher auf Grundlage der durch den NABU erstellten Karten, Baum-Koordinaten und Fotos die betreffenden Bäume nochmals untersucht wurden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
<p>D11</p>	<p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, die Stadt scheint Getriebene eines in der Tat bestehenden Missstandes im Stadtkern zu sein, der sich aufzulösen scheint durch viele gute Pläne des Investors. Ein kleiner Teil im Planungsgebiet wird aber von einem bestehenden Wohngebiet umrandet. Hier bestehen einfach Interessen der Nachbarn weiterhin so zu wohnen, wie es für ein Wohngebiet typisch ist. Das ist keine überzogene Forderung. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden zu Lasten Betroffener einfach ungelöst bleiben! Bitte nehmen Sie sich der Thematik an.</p>	<p>Zu D11: Hierzu wird auf die Ausführungen im Vorangegangenen zu D1 bis D10 hingewiesen.</p>
<p>D12</p>	<p>Naturschutzbeirat der Stadt Zweibrücken</p> <p>Schreiben vom 31.05.2019 (persönlich abgegeben) Az.: -/- Obere und untere Naturschutzbehörden mit angegliederten Naturschutzbeiräten sind Landesbehörden in der Peripherie. Der Naturschutzbeirat der Stadt Zweibrücken berät die Stadtverwaltung bei Fragen des Naturschutzes und des Umweltschutzes. Verteiler aller Protokolle und Beschlüsse sind: Mitglieder, Oberbürgermeister, Bürgermeister, 1.Beigeordneter, Bauamt, Stadtplanungsamt, SGD Süd. Ein vom Naturschutzbeirat vorgelegter Rat im Rahmen einer Bauplanung hat grundsätzlich für alle Phasen dieses Verfahrens Gültigkeit. Zur Beachtung lege ich in dieser Stufe ZW 164 nochmals den Rat des Naturschutzbeirates vom 4.10.2018 vor, der den ursprünglich vorhandenen Parkbräuwald vor der vorzeitigen Rodung am 12.2.2019 betrifft.</p>	<p>Siehe auch Erläuterungen zu D10.</p>

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

<p>Anlage: Stellungnahme des Naturschutzbeirates der Stadt Zweibrücken vom 04.10.2018:</p> <p>Der Vorsitzende des Naturschutzbeirates beim Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken stellt in der Beiratssitzung vom 04.10.2018 den Antrag, die nachfolgende Stellungnahme zum Parkbrauerei-Gelände abzugeben:</p> <p>Parkbrauereigelände Zweibrücken, Bauvorhaben W. Schenk</p> <p>Das zentral in der Stadt gelegene Gelände besteht aus dem unteren Industriebereich Fl.-Nr. 2208/1 von 16.525 m² und dem oberen Hanggrundstück Fl.-Nr. 2208 und 2207 von insgesamt 17.155 m²</p> <p>Das Hanggrundstück ist in allen Plänen als Wald ausgewiesen.</p> <p>Nach Planvorlagen soll das untere Grundstück als Quartier (Hotel, betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtung) und das obere Hanggrundstück als Wohnpark mit Privathäusern bebaut werden.</p> <p>Ein Waldstück von 1,7 ha mitten in einer Stadt stellt eine große Besonderheit dar.</p> <p>Dieser über lange Zeit unbearbeitete Waldhang war über Jahrzehnte Schutzgelände der für die Existenz der Parkbrauerei wichtigen Brunnenanlage. Somit ist im Zentrum Zweibrückens ein Waldbereich ohne wesentliche Eingriffe verblieben mit folgenden wichtigen Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- großer Sauerstoffspender,- sehr große CO₂-Speicherung,- günstige Beeinflussung des Kleinklimas, der direkten und auch weiteren Umgebung,- Kühlwirkung im Sommer,- gute Wasserspeicherung im Stadtgebiet,- von der freien Höhenfläche östlich der Amerikastraße zieht über wenig bebaute Grundstücke, einen Wald in der Senke und unbebaute Gärten ein Grünzug südwestlich in den Parkbräu-Wald: eine ideale Kaltluft-Schneise für das Stadtzentrum,- großflächiger Filter für Staub und Feinstaub,- optische Auflockerung der angrenzenden Hangbebauung,- Aufenthalts- und Brutplätze für Vögel,- Rückzugsgelände für heimische Tiere,- Vernetzung mit anderen Grünzonen der Stadt = Biotopvernetzung,- im Zuge der Klimaerwärmung prägend für zukünftigen Städtebau, <p>Fazit:</p> <p>Die aufgeführten, wichtigen und bedeutenden Auswirkungen für eine zukünftige Entwicklung der Wohnstadt Zweibrücken verbieten auf Dauer jegliche Bebauung des Park-Bräu-Waldes.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>6 ja 1 nein</p>	<p>Zu D12:</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Zunächst ist anzumerken, dass sich die besagte Stellungnahme noch auf einen älteren Planungsstand als den jetzigen bezieht. Der angepasste Geltungsbereich bezieht sich nur noch auf Teilflächen des angrenzenden Waldes. Die angesprochenen Funktionen können somit teilweise aufrechterhalten werden. Die Genehmigung zur Rodung einer Teilfläche des Waldbestandes auf dem Grundstück Pl.Nr. 2208, Gemarkung Zweibrücken wurde mit Genehmigungsbescheid vom 28.01.2019 durch das zuständige Forstamt Westrich erteilt, da, so der Bescheid, ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Waldes an dieser Stelle nicht vorliegt. Im Rahmen des Umweltberichtes ist die Inanspruchnahme betrachtet und bilanziert worden. Notwendige externe Kompensationsmaßnahmen sieht der Bebauungsplan vor.</p> <p>So wurde dem durch die Planung entstandenen Verlust an Waldflächen von 0,3 ha eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 3216/3, 3228/3 und 290/43 Gemarkung Niederauerbach zugeordnet. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zum Waldumbau und zur Entwicklung von Waldrändern.</p> <p>Bei der Rodungsgenehmigung handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, welches keine rechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan darstellt und somit nicht Teil der Abwägung des Bebauungsplans sein kann.</p> <p>Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Reihe grünordnerischer Festsetzungen zur Minderung der mit dem Eingriff einhergehenden Folgen.</p> <p>So sind die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 300 m² baulich nicht genutzter Grundstücksfläche sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen dienen der allgemeinen Durchgrünung des Gebietes und gelten ferner dem Ausgleich der Gehölzverluste. Weiterhin wurde die extensive Begrünung von Flachdachflächen als zulässig festgesetzt. Neben der Verzögerung des Abflusses besitzen begrünte Dachflächen eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion. Als eine weitere Maßnahme sieht der Bebauungsplan vor, die Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs zu minimieren. Hierzu wurde festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze soweit möglich mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen sind.</p> <p>Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich seiner zugehörigen Anlagen wie dem Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Prüfung und</p>
--	---

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

		<p>entsprechender Ausgleichsmaßnahmen in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgte.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen.</p> <p>An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.</p>
--	--	---

Der Vorsitzende bittet um Wortmeldungen.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann merkt an, das man lange und intensiv um dieses Bauleitplanverfahren gesprochen habe. Man habe auch mehrfach um die einzelnen Einwände gesprochen und werde morgen (*Protokollanmerkung: Sitzung des Stadtrates am 18.09.19*) über den Satzungsbeschluss entscheiden. Er möchte diesbezüglich vorbringen, dass man als „GRÜNE“ diese Entwicklung grundsätzlich positiv sehe. Man möchte auch einen solchen Beschluss nicht im Wege stehen. Man habe dennoch Vorbehalte die sich ins besondere auf die noch zu errichteten „Punkthäuser“ im Hang beziehen würden. Man habe dies bei den frühzeitigen Beteiligungsverfahren schon einmal vorgetragen. Er sehe momentan keine formalen Mängel, da alle Einwendungen durchgesprochen worden seien. Man bedauere natürlich, dass eine Rodung bzw. Kahlschlag erfolgt sei. Wie schon Ausschussmitglied Ruf Vorgangs anmerkte, könne man zukünftig anders damit umgehen. Er betont nochmals, dass die geplante Errichtung der Punkthäuser sie „stören“ würden. Man halte es aus Gründen des Erscheinungsbildes bzw. des Stadtbildes die potentiellen Punkthäuser subjektiv zu hoch.

Ausschussmitglied Schneider erklärt, dass man diese Planung sehr positiv sehe. In diesem Gebiet fände eine Aufwertung statt. Zudem werden viele Arbeitsplätze geschaffen (Pflegeeinrichtungen, Hotelbetrieb u.a.). Beispielgebend sei außerdem die Bedachung. Hier werden u.a. Gründächer verwirklicht die klimatisch optimal seien. Auch werde etwas für den Naturschutz unternommen wie z.B. die Umsiedlung der Eidechsen, Anbringung von Fledermauskästen. Er sehe dies als eine sehr positive Entwicklung. Den vorgebrachten Einwand von Ausschussmitglied Ruf könne er verstehen. Daraus müsse man lernen. Die jetzige Entwicklung findet er positiv. Der ökologische Ausgleich wurde festgelegt und zudem werde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden

IV. Beschlussvorschlag:

1. Bebauungsplan ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

- a. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB werden wie in der Synopse in Anlage 2 ausgeführt behandelt.
- b. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden wie in Synopse in Anlage 3 ausgeführt behandelt.
- c. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplanes ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und dem Umweltbericht als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	0
Enthaltung:	2

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

2. Flächennutzungsplan Teiländerung 17 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“
 - a. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB werden wie in der Synopse in Anlage 2 ausgeführt behandelt.
 - b. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden wie in Synopse in Anlage 3 ausgeführt behandelt.
 - c. Der Stadtrat beschließt die Flächennutzungsplan Teiländerung 17 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung inkl. Umweltbericht.
 - d. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung der Flächennutzungsplan Teiländerung bei der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

Punkt 2: **(öffentlich)**

Bauleitplanung Zweibrücken;

1. Aufstellung des Bebauungsplanes ZW 140-1 "Gewerbegebiet Zwischen A8 und Steinhauser Straße, 1. Änderung und Erweiterung" im Normalverfahren nach § 2 BauGB

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der TÖB (Scoping)

- Beschluss Änderung Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Aufstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken FNP 18 "Erweiterung Gewerbegebiet Steinhauser Straße"

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der TÖB (Scoping)

Vorlage: 60/1544/2019

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1544/2019.

Er ergänzt, dass die Firma Kubota Baumaschinen GmbH dringend zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und zur langfristigen Standortsicherung eine Erweiterung ihres Betriebsgeländes benötige.

Er bittet Frau Guth (BBP Stadtplanung GmbH, Kaiserslautern) um weitere Ausführungen.

Frau Guth informiert anhand einer Powerpointpräsentation über das geplante Bebauungsplanverfahren.

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.)

Ausschussmitglied Schneider regt an, dass man Kirschenbäume pflanzt, die essbare Früchte tragen. Die BürgerInnen könnten dann außerhalb des Betriebsgeländes (über den Betriebszaun hinweg) diese Früchte ernten. Seine Anregung begründet sich auf den Begriff „essbare Stadt“.

Der Vorsitzende bestätigt, dass die Anregung aufgenommen wurde.

Auf Nachfrage bestätigt Frau Guth, dass die Brücke über die A8 in diesem Zusammenhang unberührt bleibe. Der Wirtschaftsweg werde umgelegt.

Ausschussmitglied Benoit findet die Entwicklung durchaus sehr positiv auch unter dem Aspekt den Wirtschaftsweg entsprechend umzulegen. Nach seiner Meinung seien u.a. viele Fußgänger unterwegs.

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

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

Beschlussvorschlag:

Für das Bebauungsplanverfahren ZW 140-1 "Gewerbegebiet Zwischen A8 und Steinhauser Straße, 1. Änderung und Erweiterung" wird die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Scoping) gem. §4 Abs.1 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Für das Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken FNP 18 „Erweiterung Gewerbegebiet Steinhauser Straße" wird die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Scoping) gem. §4 Abs.1 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Verteiler:

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

1 x Amt 60/61

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

Punkt 3: **Bekanntgabe der im nicht-öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**
(öffentlich)

Beschluss:

Einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird zugestimmt

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 17:55 Uhr.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

Beigeordneter Henno Pirmann

Martin Quirin