



Bebauungsplan

„Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende“

Ortsgemeinde Winnweiler

Jakobstraße 29

67722 Winnweiler

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 09.07.2025

Bearbeitung:



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II	VERFAHRENSVERMERKE	4
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	6
1.1	Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis	6
1.2	Städtebauliches Konzept	7
1.3	Planungs- und Standortalternativen	8
2	Plangebiet	9
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	9
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	9
3	Planerische Vorgaben.....	10
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	10
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	13
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	16
3.4	Sonstige tangierende Fachplanungen / -konzepte.....	16
4	Planinhalte und deren Begründung.....	17
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.3	Bauweise.....	19
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
4.5	Flächen für Stellplatzanlagen und Garagen.....	20
4.6	Nebenanlagen.....	21
4.7	Verkehrsflächen	21
4.8	Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen.....	21
4.9	Flächen für Versorgungsanlagen	22
4.10	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	22
4.11	Öffentliche Grünflächen	22
4.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
4.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	23
4.14	Artenauswahlliste	24
4.15	Sonstige Planzeichen: Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte	24

4.16	Örtliche Bauvorschriften.....	25
4.17	Nachrichtliche Übernahme.....	26
4.18	Hinweise	26
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	27
5.1	Belange der Erschließung	27
5.2	Belange von Naturschutz und Landschaft	30
5.3	Belange des Klimas	30
5.4	Abwasserentsorgung und Entwässerung	30
5.5	Schalltechnische Untersuchung.....	32
6	Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz Bebauungsplan	33
IV	ANLAGEN	34

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Winnweiler hat in seiner Sitzung am 25.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Winnweiler hat in seiner Sitzung am __. __. 2025 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom __. __. 2025 bis __. __. 2025 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am __. __. 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __. __. 2025 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum __. __. 2025 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Winnweiler hat in seiner Sitzung am __. __. 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom __. __. 2025 bis einschließlich __. __. 2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __. __. 2025 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __. __. 2025 gewürdigt.

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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Winnweiler hat in seiner Sitzung am __. __. 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom __. __. 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __. __. 2025 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am __. __. 2025 gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Winnweiler hat in seiner Sitzung am __. __. 2025 den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am __. __. 2025 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Industrie- und Gewerbegebiets geschaffen werden. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Notwendigkeit begründet sich durch gewerblich-industrielle Flächennachfragen sowie einer allgemeinen geringfügigen Flächenverfügbarkeit im regionalen Umfeld. Die nutzungsbezogene Zielsetzung der Planung umfasst hierbei die angebotsgerechte Bereitstellung von Flächenverfügbarkeiten zur Ansiedlung großflächiger sowie regionalbedeutsamer Unternehmen. Der regionale Charakter begründet sich vordergründig sowohl im Bereich der jeweiligen Beschäftigtenzahlen sowie der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung eines Unternehmens für das Umfeld und die Region. Zugleich werden ergänzend nachfolgende Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von Arbeitsplätzen und Förderung der regionalen Wirtschaftsentwicklung und Innovation
- Schaffung und Etablierung eines nachhaltigen und „grünen“ Industrie- und Gewerbegebiets und somit essentieller Beitrag zu Klimawandel und Mikroklima
- zeitnahe Bereitstellung nachfragebedingter Gewerbe- und Industrieflächen
- nachhaltige und dauerhafte Standortsicherung
- Verträgliche Integration in Landschafts- und Ortsbild durch geeignete grünordnerische Festsetzungsmöglichkeiten
- Sicherung einer adäquaten inneren und äußeren Erschließung
- verkürzte An- und Ablieferungsverkehre durch direkte überregionale Verkehrsanbindungen
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine geordnete gewerblich-industriell geprägte städtebauliche Entwicklung

Vor dem Hintergrund der regionalen Bedeutsamkeit resultiert zugleich ein entsprechender Anspruch an nutzungsbezogenen Flächengrößen. Im Rahmen einer durchgeführten Gewerbestudie (begleitend zur Fortschreibung des FNP, durchgeführt vom Planungsbüro BBP Kaiserslautern, Stand 2019) inkl. umfassender Standortalternativenprüfungen wurde der Flächenumfang des vorliegenden Bebauungsplans – vordergründig wegen der günstigen überregionalen Verkehrsanbindung - als geeignete Potentialfläche für eine gewerblich-industrielle Entwicklung identifiziert. Die 2. Fortschreibung (aktuell im Verfahren) des FNP der VG Winnweiler hat somit die Neuausweisung sog. „G-Flächen“ dementsprechend übernommen. Ebenso erfolgte eine Identifikation des Flächenpotentials im Rahmen der durchgeführten interkommunalen Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis (2021). Die dritte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV sieht zugleich die Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten vor, die – unter

bestimmten Voraussetzungen und Auflagen – über den Eigenbedarf hinaus ausgewiesen und von konkurrierenden Ausweisungen des ROP IV Westpfalz freigestellt werden können.

1.2 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Vorbereitung zur Bauleitplanung wurde ein angebotsorientierter städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der als Grundlage für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dient.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht eine nördliche Gebietserschließung mittels Abbiegespuren über die L 401 vor. Die interne Erschließung mündet in einer nach Westen orientierten Kreisverkehrsanlage, die ein verkehrliches „Wenden“ dementsprechend ermöglicht. Hierdurch werden unterschiedliche Grundstücksgrößen und -parzellierungen erschlossen und angebunden. Eine weitere Ein- oder Ausfahrtmöglichkeit sieht der Rahmenplan nicht vor. Die festzusetzende Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung. Zur verträglichen Einbindung in die umgebende Landschaft, soll eine umlaufende Eingrünung des Plangebietes erfolgen.

„Grünes Industrie- und Gewerbegebiet“

Unter dem o.g. Leitbild soll nicht nur eine flächenhafte sondern auch objektbezogene Durchgrünung des künftigen Plangebiets erfolgen. Hierzu wird planungsrechtlich die Voraussetzung geschaffen, in dem sowohl flächenhafte Dachbegrünung als auch partielle Fassadenbegrünungen der künftigen Betriebe vorgesehen werden. Zudem wird der Nachhaltigkeitsansatz durch die gegenwärtigen Vorgaben zur Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen gewerblicher Bauten stärkend unterstützt.

Mit dem Leitbild eines „grünen Industrie- und Gewerbegebietes“ werden nachfolgende Zielsetzungen verfolgt:

- Positive Auswirkungen auf die nötigen Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen im Zuge der Flächenversiegelung
- Positiver Beitrag zu Klimawandel und Mikroklima vor Ort
- Erhöhte Akzeptanz und positive Auswirkungen auf Wahrnehmung und Aufenthaltsqualität
- Verbesserte Integration in Orts- und Landschaftsbild
- Imagevorteile für anzusiedelnde Unternehmen und Betriebe
- Kombinierte Maßnahmen Dachbegrünung / Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Beitrag zu § 1 Abs. 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber den künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“
- Behutsamer und bewahrender Umgang mit natürlichen Ressourcen insgesamt und vor Ort.

1.3 Planungs- und Standortalternativen

Eine Standortalternativenprüfung erfolgte bereits im Rahmen der o.g. durchgeführten Gewerbestudie auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Fortschreibung Flächennutzungsplan VG Winnweiler). Demnach wurde die Fläche des vorliegenden Plangebietes zur Eignung als Standort für regional bedeutsames Gewerbe definiert („Winnweiler/Lohnsfeld 01“), weitere Standortalternativen haben sich im Rahmen der durchgeführten Analyse nicht ergeben. Die Eignung wurde zudem im Rahmen der durchgeführten interkommunalen Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis bestätigt. Die Planung ist somit lagemäßig abschließend bestimmt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortsgemeinde Winnweiler und ist räumlich begrenzt durch die südlich angrenzende L 401 sowie der westlich angrenzenden B 48. Östlich verlaufend sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flurstücke vorhanden. Nordwestlich grenzen bestehende gewerbliche Nutzungen an.

Das Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 18,0 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1578, 1579, 1580, 1581, 1568, 1567, 1566, 1565, 1564, 1559 (tlw.) und 1968/1 (tlw.).

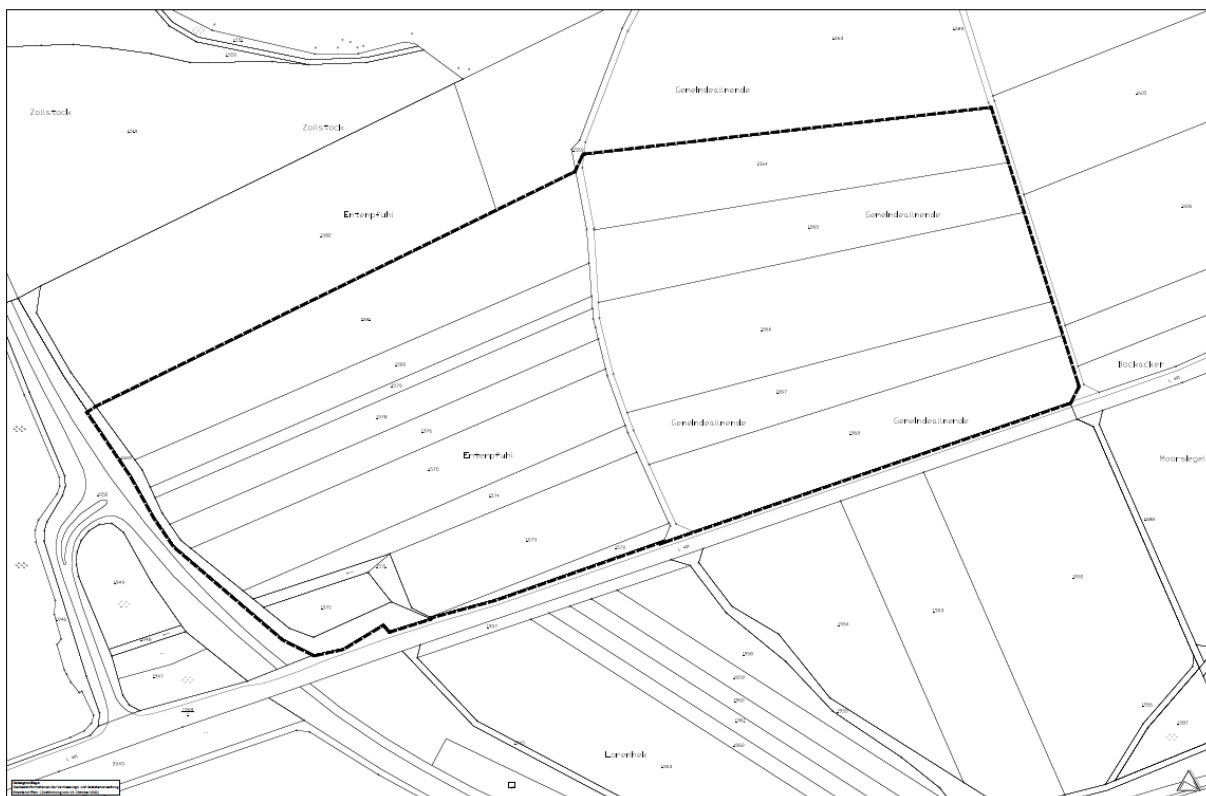


Abbildung 1: Geltungsbereich auf Basis des Katasters

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Westen besteht ein genutzter Wirtschaftsweg. Das Plangebiet quert mittig Nord-Süd-verlaufend ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg, der im weiteren Verlauf die L 401 quert.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV (ROP IV)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprochen, diese entsprechen der rechtsverbindlich in Kraft getretenen 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV 2018 (ROP IV).

Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz trifft verschiedene Aussagen zur Fläche des Geltungsbereiches und dessen Umfelds in Form von Zielen und Grundsätzen. Folgend werden die für das Areal relevanten Aussagen des LEP IV dargestellt.

Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung liegt das Areal im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Unter dem Leitbild „Entwicklung“ trifft das LEP IV die Aussage, dass sich das Plangebiet im Entwicklungsbereich Kaiserslautern/Westpfalz mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen befindet.

Vom Landschaftstyp her ist ein Übergehen der Grenzen der Agrarlandschaft sowie der offenland-betonnten Mosaiklandschaft zu definieren. Weiterhin wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Sicherung des Grundwassers liegt. Diesbezüglich wird deutlich, dass die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Sicherung des Grundwassers durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern sind.

Die Leitbilder „Forstwirtschaft“, „Rohstoffsicherung“ sowie „Erholung und Tourismus“ betreffend wird das Areal ausschließlich als ländlicher Raum klassifiziert, so dass hier keine relevanten Ziele und Grundsätze formuliert werden.

In Bezug auf das funktionale Verkehrsnetz ist festzuhalten, dass der Planbereich laut LEP IV über einen Anschluss an das überregionale Straßennetz verfügt.

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung 2018

Die 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz (ROP IV) definiert für das Plangebiet folgendes Ziel: „Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln“. Der Bedarf ist aufgrund einer regional vorhandenen Nachfrage und einer gleichzeitig einhergehenden allgemeinen Flächenknappheit nach gewerblich-industriellen Flächen hinreichend begründet. Mit Veröffentlichung vom 18.05.2020 ist die Teilfortschreibung rechts-wirksam.

Der Planbereich betrifft die regional bedeutsame Gewerbefläche entlang der BAB 63 und der L 401 (ehemals B40). Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich hierbei auf die nördlich der L 401 gelegenen Teilflächen. Der Standortbereich wurde nach Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz Bestandteil der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz ROP IV.

Mit einer Änderung im Kap. II.1.2.2. – Die besondere Funktion Gewerbe – wird das Ziel Z 5 (gewerbliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus) ergänzt und Standortbereiche festgelegt, für die unter bestimmten Voraussetzungen eine Freistellung von ROP-Ausweisungen ermöglicht werden:

Ziel 5 des ROP IV Westpfalz legt folgendes fest:

„Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln.“

In diesen Standortkonzepten können regional bedeutsame Gewerbegebiete in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft festgelegt werden. Dies setzt voraus, dass durch entsprechende, mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte Standortkonzepte der erforderliche Flächenbedarf nachgewiesen ist, vertretbare Standortalternativen nicht in Betracht kommen sowie eine Flächenkompensation belegt wird.

Als regional bedeutsame Gewerbeflächen werden jene Flächen für die gewerbliche Entwicklung verstanden, welche als Bestandteil eines Gewerbeflächenkonzeptes sich auf größere Teilbereiche der Region in einer Mindestgröße von 10 ha Größe erstrecken. Mit einer guten überörtlichen Verkehrsanbindung und hoher Standortqualität sind diese Flächen für großflächige Ansiedlungen von Unternehmen ab mindestens 1 ha Flächenbedarf mit überregionaler bis internationaler Ausstrahlung vorzusehen,

Winnweiler (A 63 / B48)



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung¹

welche sich neben einer hohen Arbeitsplatzdichte, nach Umsatz und Produktion, für Forschung und Entwicklung oder aufgrund besonderer Anforderungen an die Umwelt als mindestens regional bedeutsam darstellen.

Zu den Standortbereichen, die grundsätzlich für eine regional bedeutsame gewerbliche Entwicklung geeignet sind, zählt auch das vorliegende Plangebiet in der Ortsgemeinde Winnweiler. Die Ortsgemeinde ist als Grundzentrum klassifiziert und weist die „besondere Funktion Gewerbe“ aus. Der Bereich wird derzeit überlagert von einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund, einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie in Teilen sonstiger Freiflächen.

Um dem Ziel 5 des ROP IV Westpfalz zur Anwendung zu verhelfen und frühzeitig mögliche regionalplanerische Hemmnisse zu mindern bzw. auszuräumen, wurden in den Kapiteln zur Freiraumsicherung Ausnahmeregelungen formuliert (vgl. Kap. II.2.2. Regionaler Biotopverbund, Kap. II.2.3 Regionaler Grünzug, Kap. II.2.6 Landwirtschaft). Die Ziele Z 15, Z 19 und Z 28 wurden im Sinne von Ziel Z 5 (Kap. II.1.2.2.) entsprechend ergänzt und zusammenfassend folgende Ausnahmevoraussetzung festgelegt:

1. Der erforderliche Flächenbedarf wird durch entsprechende, mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte Standortkonzepte, nachgewiesen,
2. vertretbare Standortalternativen kommen nicht in Betracht,
3. eine Flächenkompensation wird nachgewiesen und dokumentiert.

Die Raumordnung reagiert hiermit positiv auf die vorhandene Flächennachfrage und die gegenwärtige Unterdeckung an Verfügbarkeiten. Ein Zielabweichungsverfahren entfällt dementsprechend.

Hinweise zur Umsetzung:

Die Vorgaben der Regionalplanung sind im Rahmen der vorliegenden Baurechtschaffung zu berücksichtigen und einzuhalten. Die Vorgabe, dass im Plangebiet nur großflächige Ansiedlungen von Unternehmen ab mindestens 1ha Flächenbedarf mit überregionaler bis internationaler Ausstrahlung zulässig sind, welche sich neben einer hohen Arbeitsplatzdichte, nach Umsatz und Produktion, für Forschung und Entwicklung oder aufgrund besonderer Anforderungen an die Umwelt als mindestens regional bedeutsam darstellen, lässt sich planungsrechtlich nach BauGB nicht regeln.

Im Rahmen der Baurechtschaffung und Gebietsentwicklung wird der Erschließungsträger hierbei mittels städtebaulichen Vertrags an die Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben gebunden. Somit ist eine Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben im Rahmen der künftigen Gebietsentwicklung und Vermarktung sichergestellt.

3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der VG Winnweiler befindet sich aktuell in der zweiten Fortschreibung. Gemäß der planerischen Darstellung ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Neuausweisung) definiert. Nach Abschluss des Fortschreibungsverfahrens zum Flächennutzungsplan und mit rechtswirksamen Satzungsbeschluss durch die VG Winnweiler ist der Bebauungsplan aus diesem entwickelbar.

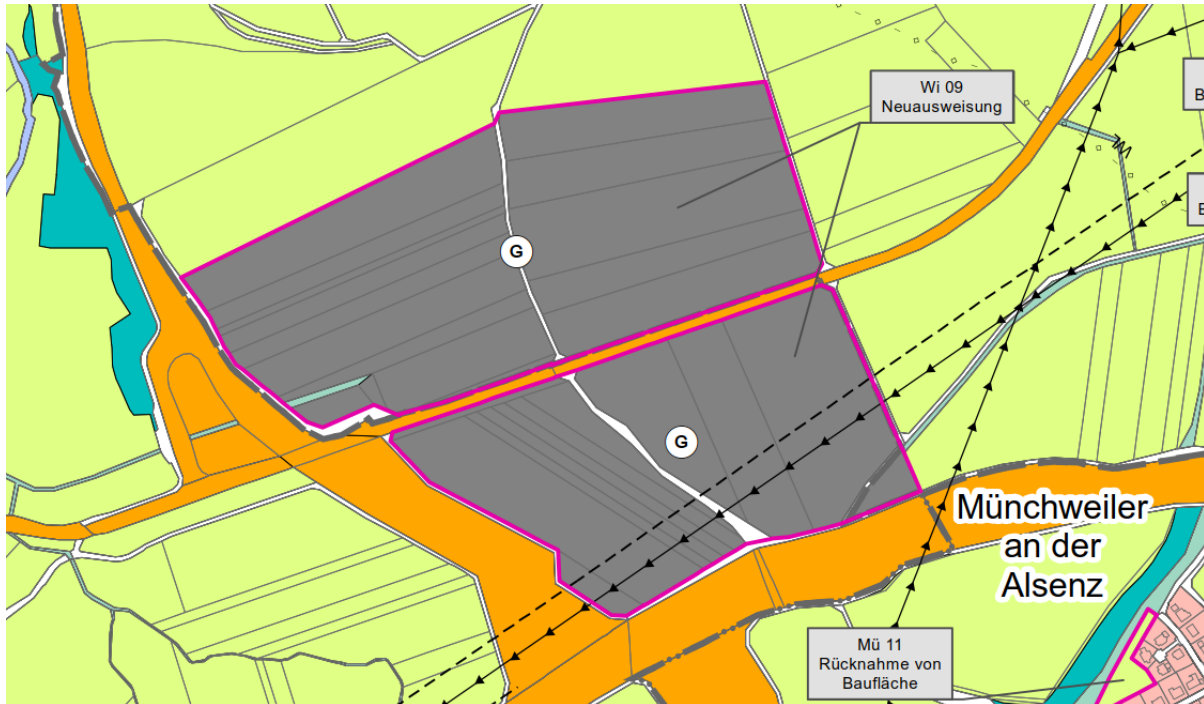


Abbildung 3: Auszug aktueller Stand 2. Fortschreibung FNP VG Winnweiler (aufgerufen unter https://www.winnweiler-vg.de/fileadmin/dokumente/Rathaus/Bekanntmachungen/FNP/2.3_FNP_Winnweiler_Plan_5%C3%BCd.pdf, Stand 03/2025)

Die unter 4.1 aufgeführten Kriterien / Ausnahmevoraussetzungen

1. der erforderliche Flächenbedarf wird durch entsprechende, mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte Standortkonzepte, nachgewiesen
2. vertretbare Standortalternativen kommen nicht in Betracht,
3. eine Flächenkompensation wird nachgewiesen und dokumentiert.

um das besagte Ziel 5 des ROP IV Westpfalz umsetzen zu können, gelten entsprechend auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Da der vorliegende Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt somit nicht gemäß Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der VG Winnweiler entwickelbar ist, bedarf es der vorherigen Zustimmung der Unteren Landesplanungsbehörde (§8 Abs.3 S.2 BauGB: „Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird“). Die Genehmigung kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn prüfbar ist, dass der Bebauungsplan dem künftigen Flächennutzungsplan entspricht.

Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen¹

Im Rahmen der o.g. Studie zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler wurden Potentialbereiche in mittelbarer Umgebung zur Autobahnauffahrt Winnweiler innerhalb der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Hinblick auf derer Eignung und Aktivierung als regional bedeutsame Gewerbeflächen untersucht und gegenübergestellt. Das vorliegende Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans ist ebenfalls in dieser Studie enthalten (Kennzeichnung Winnweiler / Lohnsfeld 01 – gemeinsame Darstellung mit Gewerbeflächenanteilen auf Gemarkung der Ortsgemeinde Winnweiler) und trifft hierzu folgende Aussagen:

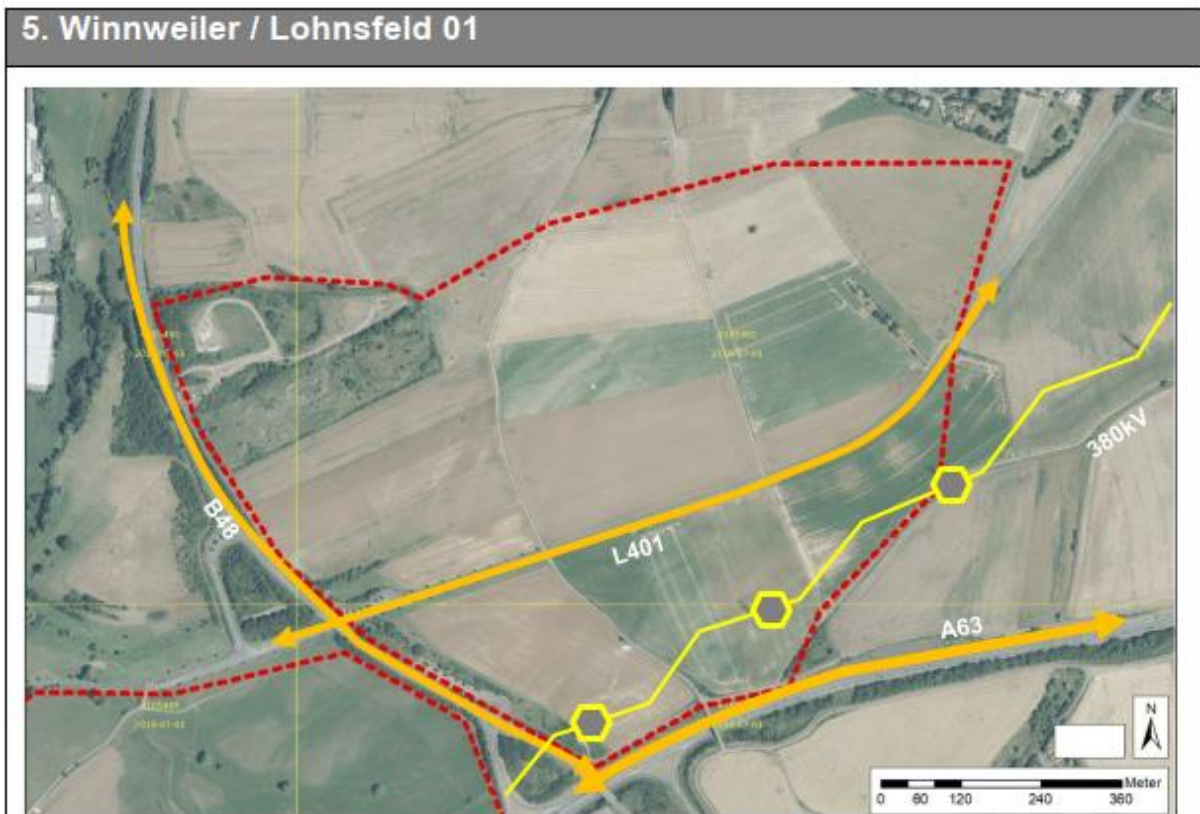


Abbildung 4: Auszug Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen - BBP Kaiserslautern, Stand 15.08.2019

„Die Potenzialfläche zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung und kaum planerische Restriktionen aus. Entlang der B48 verläuft jedoch ein Vorbehaltsgebiet Biotopverbund gekennzeichneter Streifen, dessen tatsächliche Ausprägung und Relevanz in diesem Bereich fachlich allerdings nicht geteilt werden kann. Weiterhin stellen die topographischen Gegebenheiten erhebliche Schwierigkeiten bzgl. einer großflächigen und zusammenhängenden Gewerbeentwicklung dar. Zudem würde das durch weitläufige Offenlandflächen geprägte und nach Süden hin ansteigende Gelände erhebliche Einschränkung und Störungen des unmittelbaren und regionalen Landschaftsbildes (Donnersbergkulisse) erfahren. Die im äußersten Süden verlaufende Höchstspannungsleitung, die L 401 sowie die nördlich parallel zu dieser verlaufende Ferngasleitung schaffen technische Herausforderungen, welche einer großflächigen, zusammenhängenden gewerblichen Nutzung sehr kritisch entgegenstehen.“

¹ Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen im Zuge der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, BBP Kaiserslautern, Stand 15.08.2019.

Des Weiteren wird wie folgt ausgeführt: „Im Rahmen der vorangegangenen Analyse der Potentialflächen hat sich herausgestellt, dass lediglich die beiden Standorte „Lohnsfeld 02“ und „Winnweiler/Lohnsfeld 01“ eine Empfehlung zur Eignung als Standort für regional bedeutsame Gewerbe ausgesprochen werden bekommen.“

Im Rahmen der vorliegenden Baurechtschaffung sowie in Entscheidung des gemeindlichen Abwägungsprozesses kann den Anmerkungen der beschränkten Nutzbarkeit wie folgt entgegnet werden:

- Topographische Gegebenheiten: Im Rahmen der künftigen Gebieterschließung wird das gesamte Gelände entsprechend so modelliert, dass auf Basis künftig zu entstehender „Plateaubereiche“ ausreichend große Flächen verfügbar sein werden, die eine Zuordnung und Vermarktung der Flächengrößen wie dargestellt im Rahmen der Planzeichnung zum Bebauungsplan realisierbar sein werden.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: In Abstimmung und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis wurden geeignete Maßnahmen getroffen, die den Eingriff entsprechend minimieren. Hierbei handelt es sich vordergründig um umlaufende Eingrünungsmaßnahmen sowie die eingangs beschriebene Zielsetzung eines „grünen Industrie- und Gewerbegebiets“, welches mittels getroffener Festsetzungen entsprechende Maßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Begrünung von Wallhecken etc.) zur Einbindung in das Landschaftsbild enthält.
- Die Freileitung im Süden stellt eine Restriktion der baulichen Höhe dar, ermöglicht trotzdem eine entsprechende Nutzbarkeit im Umfeld des entsprechenden Schutzstreifens. Eine Aktivierung und Baurechtschaffung können somit an dieser Stelle keinesfalls verneint werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3.4 Sonstige tangierende Fachplanungen / -konzepte

Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie – Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis²

Die Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis basiert auf einer Untersuchung der wirtschaftlichen Ausgangssituation. Neben dieser stand vor allem die Suche nach geeigneten Industrie- und Gewerbestandorten im Fokus der Studie. Auch das vorliegende Plangebiet ist dort als entsprechende Potentialfläche (gemeinsam mit der gem. Fortschreibung FNP nördlich auf Gemarkung Winnweiler vorgesehenen Gewerbeflächenentwicklung) identifiziert und analysiert worden (DO-WIN-04).



Abbildung 5: Auszug Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie - Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis – Kernplan GmbH Illingen - Stand 16.09.2021

Hierzu trifft die Studie nachfolgende Aussage: „Der Standort [...] kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. [...] Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt grundsätzlich als gering, wenngleich mehrere Faktoren bei einer Entwicklung zu beachten sind.“

² Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie – Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis, Kernplan GmbH, Illingen, Stand: 16.09.2021.

4 Planinhalte und deren Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden dementsprechend nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Industriegebiet GI gem. § 9 BauNVO

Mit der Festsetzung eines Industriegebiets (GI) nach § 8 BauNVO verfolgt die Gemeinde Winnweiler das Ziel, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben bereitzustellen. Die Entwicklung eines solchen Gebiets dient der Stärkung des Wirtschaftsstandorts und schafft die Grundlage für neue Arbeitsplätze sowie wirtschaftliches Wachstum in der Region. Gemäß § 9 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, öffentliche Betriebe, Lagerplätze, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und in ihren Flächenanteilen den jeweiligen Betrieben untergeordnet sind sowie Tankstellen nur in der Form von Elektro-Tankstellen.

Ausnahme zulässige Nutzungen umfassen Lagerhäuser, wenn diese im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen oder Anlagen der Wohnungsprostitution, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit dem Ausschluss der Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird dem Ziel Rechnung getragen, die zulässigen Nutzungen innerhalb der Flächennutzungen auf die Nutzungen zu beschränken, die auch im Einklang mit den Zielen der Planung stehen. Die ausgeschlossenen Anlagen stellen diesbezüglich keine geeigneten Nutzungen dar und würden in räumlicher Konkurrenz zu gewerblich-industriellen Nutzungen stehen, sodass ein Ausschluss gerechtfertigt ist.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um negativ wahrnehmbare Ortsbildcharakteristika zu vermeiden. Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Gebiet vorzubeugen und die Attraktivität als ein qualitätsvolles Gewerbegebiet- und Industriegebiet zu erhalten.

Darüber hinaus werden ergänzend eigenständige Lagerplätze und Lagerhäuser, die nicht dem jeweiligen Betrieb in ihren Flächenanteilen untergeordnet zuzuordnen sind sowie Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die den jeweiligen Handwerksbetrieben hinsichtlich des Warenangebotes unmittelbar zugeordnet sind und eine untergeordnete Funktion in Bezug auf Fläche und Umsatz einnehmen, ausgeschlossen. Sonstige Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Im festgesetzten Industriegebiet (GI) werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen. Industriegebiete sind vorrangig für betriebliche Nutzungen mit potenziell erheblichen Emissionen vorgesehen, insbesondere in Bezug auf Lärm, Staub und Verkehr. Auch wenn es sich bei Wohnungen für betriebsbezogenes Personal grundsätzlich um zulässige Ausnahmen handelt, stellen sie dennoch eine empfindliche Nutzung dar, die einen besonderen Schutzanspruch gegenüber derartigen Einwirkungen hat. Um Nutzungskonflikte von vornherein zu vermeiden und eine uneingeschränkte industrielle Nutzung des Gebiets sicherzustellen, wird auf die Zulassung solcher Wohnnutzungen bewusst verzichtet. Auf diese Weise wird der Gebietscharakter gewahrt und eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung ermöglicht.

Gliederung des Industriegebietes gem. Abstandserlass NRW 2007

Auf Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007 werden die allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zum Schutz der in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen gegliedert bzw. eingeschränkt. Der Erlass stuft Betriebstypen nach ihrem Emissionsverhalten in Abstandsklassen ein. Das Emissionsverhalten umfasst grundsätzlich alle Arten von Emissionen, z.B. Lärm, Staub, Schadstoffe, Gerüche etc.

Im Industriegebiet sind von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben, diejenigen in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig. Andere Anlagen sind im Sinne der Gliederung zulässig.

Der Ausschluss der genannten Betriebstypen bezieht sich auf potenziell besonders belastigende Industrie-/ Gewerbebetriebe. Zugleich werden mit dieser Festsetzung typologisch auch Betriebe ausgeschlossen, bei denen im Regelfall davon auszugehen ist, dass infolge eingesetzter Produktionsstoffe und Mengen durch den Betrieb ggf. Gerüche, Staubfreisetzungen und andere Auswirkungen trotz technischer Anlagen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Gliederung des Industriegebietes durch Ausschluss von Störfallbetrieben

Die Zulässigkeit von Störfallbetrieben im Industriegebiet wird gem. Bundesimmissionsschutzgesetz und Seveso-III-Richtlinie geregelt. Grundlage für die Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist die 12. BImSchV und der Achtungsabstand nach KAS (Kommission für Anlagensicherheit).

Die Achtungsabstände beziehen sich auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets. Auf Grundlage der KAS-18 wird das Industriegebiet hinsichtlich der Zulässigkeit solcher Anlagen gegliedert. Demnach sind im Industriegebiet Störfallbetriebe der Abstandsklassen II bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 aus Gründen der Nähe zu schutzbedürftigen Siedlungsbereichen und wegen des vorsorglichen Gesundheitsschutzes nicht zulässig.

Emissionskontingentierung

Aus schallschutztechnischen Gründen gegenüber im Umfeld bestehender schutzwürdiger Nutzungen erfolgt eine entsprechende Kontingentierung der zulässigen Gewerbelärmemissionen. Die entsprechende Festsetzung zu den jeweilig getroffenen Emissionskontingenten stellt sicher, dass von den geplanten Industrieflächen nach betrieblicher Ansiedlung keine Geräuschemissionen hervorgerufen werden, die dazu führen, dass die an der in Reichweite befindlichen schutzwürdigen Wohnbebauung gem. TA Lärm zulässigen Geräuschemissionen überschritten werden. Die fachgutachterlichen Erkenntnisse können der als Anlage beigefügten Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung ist dabei die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 BauNVO). Die festgesetzte Grundflächenzahl ergibt sich aus den Anforderungen der Nutzungen und ermöglicht die Errichtung der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung. Neben den Betriebseinrichtungen sind aber insbesondere die erforderlichen Stellplätze und ihre Zufahrten herzustellen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Planeinschrieb als GHmax festgesetzt. Ausnahmen sind der jeweiligen Textfestsetzung zu entnehmen. Die Festsetzungen der baulichen Anlagen gelten auch für Nebenanlagen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im jeweiligen Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstücks nachzuweisen.

Die zulässige Gebäudehöhe ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite an den jeweiligen in der Planzeichnung bestimmten Bezugspunkten in NHN-Höhe abzuleiten.

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten. Aus Gründen einer notwendigen Flexibilität im Sinne der künftigen Grundstücksaktivierung bedarf es einer entsprechenden Festsetzung, die den künftigen Ansiedlungen ausreichenden Optionen hinsichtlich der darzulegenden Bauweise bietet.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie definieren die Flächen, auf denen das Grundstück (unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) baulich ausgenutzt werden darf und stellen somit ein zentrales Element zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dar. Dadurch wird die Umsetzung der angestrebten Nutzungen ermöglicht, aber die Lage räumlich eingegrenzt und somit dem Immissionsschutz Rechnung getragen. Die Festsetzung berücksichtigt zudem funktionale Anforderungen an Erschließung, Freiflächen, Abstandsflächen und betriebliche Abläufe innerhalb des Industriegebiets. Die notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauordnung RLP sind bei der Umsetzung zu beachten.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung, zur gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bei und sichern damit die angestrebte Funktionalität und Gestaltqualität des Industriegebiets.

4.5 Flächen für Stellplatzanlagen und Garagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Zufahrten dienen der funktionalen Erschließung und der geordneten Gestaltung der Baugrundstücke innerhalb des Industriegebiets. Um eine möglichst hohe Flexibilität auch im Bereich des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten, sind ebenerdige Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird den Anforderungen industrieller Nutzungen Rechnung getragen, die häufig einen höheren Stellplatzbedarf aufweisen.

Aufgrund der weit gefassten überbaubaren Grundstücksgrenzen sind hochbauliche Stellplätze, d. h. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb deren zulässig. Diese Regelung dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Wahrung klarer städtebaulicher Strukturen. Überdachte Baukörper können erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Belichtung haben, weshalb ihre Positionierung stärker gesteuert werden muss als bei offenen Stellplätzen.

Zudem sind im Bereich des Schutzstreifens der bestehenden Gasleitung nördlich parallel verlaufend zur L 401 nur ebenerdige Stellplätze in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig.

Zudem wird klargestellt, dass notwendige Zufahrten und Zuwegungen zur Erschließung der Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden dürfen. Diese Regelung ist erforderlich, um eine funktionale Erreichbarkeit aller Grundstücke zu gewährleisten, ohne die Festsetzungen zur baulichen Nutzung einzuschränken.

Die Festsetzungen gewährleisten insgesamt eine funktionale Erschließung und Nutzung der Grundstücke im Industriegebiet unter Wahrung städtebaulicher, gestalterischer und landschaftsbildprägender Belange.

4.6 Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen. Dementsprechend können im Sinne des angebotsorientierten Bebauungsplanes die Nebenanlagen flexibel innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung geht hieraus auch keine ungeordnete Entwicklung hervor, sodass die Zulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vertretbar ist.

Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind. Bei diesen Anlagen ist nicht auszuschließen, dass hiervon stärkere Störungen oder Belästigungen für die Bewohner und Nachbarn ausgehen können. Darüber hinaus erfordert die vorgesehene Nutzung keine Anlagen für Kleintierhaltung.

4.7 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden im erforderlichen Umfang zeichnerisch festgesetzt. Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass das geplante äußere und innere Erschließungssystem umgesetzt werden kann. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ der Bestand der vorhandenen Verkehrsstrassen aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Um eine geordnete Erschließung sicherzustellen, ist mit Ausnahme des geplanten Knotenpunktes zur künftigen Gebietserschließung an der L 401, keine weitere Zufahrt entlang der Landesstraße möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die in der Planzeichnung verorteten Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.8 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, einen geordneten und technisch umsetzbaren Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen. Durch die Regelung wird festgelegt, dass Baugrundstücke an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen anzugleichen sind. Dies betrifft sowohl tiefer als auch höher gelegene Grundstücke, für die jeweils eine Ab- bzw. Anböschung im Bereich von bis zu 5 Metern Grundstückstiefe vorgesehen ist.

Die Festsetzung dient der Sicherung einer funktionalen Erschließung sowie der Vermeidung technischer Probleme beim Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Unebenheiten im Anschlussbereich können zu Erschwernissen bei der Erreichbarkeit, der Entwässerung oder dem barrierefreien Zugang führen. Durch eine definierte Böschungsregelung wird zudem gewährleistet, dass gestalterische und landschaftliche Beeinträchtigungen im öffentlichen Raum vermieden und gleichzeitig eine wirtschaftlich vertretbare Anpassung der Grundstücke ermöglicht wird.

Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Einheitlichkeit im Straßenraum bei und verhindert städtebaulich unerwünschte Geländeversprünge zwischen den Verkehrsflächen und der anschließenden Bebauung. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, der die Regelung des Anschlusses von Grundstücken an die Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen ausdrücklich ermöglicht.

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese dienen der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation.

4.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient der ordnungsgemäßen Ableitung und Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Durch die geplante bauliche Nutzung des Gebietes wird die bislang natürliche Versickerungsfähigkeit der Flächen eingeschränkt, sodass Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich werden, um die negativen Folgen der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt zu minimieren.

4.11 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planzeichnung gebietsumlaufend mit einer Mindestbreite von 10,0m festgesetzt. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen entlang der Außengrenzen des Industriegebiets erfolgt mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche Einbindung des Plangebiets in die umgebende Freiraumstruktur sicherzustellen. Die Grünflächen dienen vorrangig der optischen Abschirmung und Eingrünung des Industriegebiets gegenüber der offenen Landschaft sowie gegenüber angrenzenden Nutzungen, wie etwa landwirtschaftlich genutzten Flächen oder empfindlicheren Raumstrukturen.

Durch die gezielte Anordnung der öffentlichen Grünflächen als Übergangs- und Pufferzonen wird ein gestalterisch wirksamer Rand aus vegetationstypischen Elementen geschaffen, der eine städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliche Integration der baulichen Anlagen ermöglicht. Diese Maßnahme trägt sowohl zur Aufwertung des Landschaftsbildes als auch zur Minderung möglicher negativer Auswirkungen der gewerblichen Nutzung – etwa durch großvolumige Baukörper oder technische Anlagen – bei.

Darüber hinaus erfüllen die Grünflächen auch ökologische Funktionen, indem sie Lebensräume für standorttypische Flora und Fauna schaffen und zur Durchgrünung und mikroklimatischen Verbesserung des Siedlungsrandes beitragen.

4.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Insekten soll die Außenraumbeleuchtung des Plangebiets auf das notwendige Maß beschränkt werden. Zugleich sollen insektenverträgliche Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung verwendet werden.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Öffentliche Grünfläche öG1

Im Sinne einer umlaufenden Gebietseingrünung erfolgt ein 10,0m breiter Grünstreifen entlang der nördlichen, östlichen sowie südliche Grenze des Plangebiets. Je 25m lfd. ist ein klimaresilienter Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm) im Anschluss an die entlang der L 401 bestehenden Bestandsbäume zu pflanzen. Die Maßnahme dient zudem der verbesserten Integration in das – durch die Planung beeinträchtigte – Landschaftsbild.

Private Pflanzflächen: Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Wallhecken

Durch die allgemeine Durchgrünung und Erhöhung des Grünanteils wird eine Verbesserung der Gestalt des Gewerbegebietes und ein klimatischer Austausch erreicht. Darüber hinaus entspricht dies der Zielvorstellung eines ökologisch-nachhaltigen Industrie- und Gewerbegebietes. Die Maßnahme dient zudem der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbundes, indem sie kleinflächige Grünflächen als Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht.

Die getroffenen Festsetzungen dienen als Klimaanpassungs- und Klimawandelminderungsmaßnahme der Verbesserung lokaler Transpirations- und Temperaturverhältnisse und stellen einen Beitrag zum Klimawandel dar.

Private Pflanzflächen: PKW-Stellplätze

Die Überstellung von PKW-Stellplätzen mit großkronigen Bäumen mindert die optisch störende Wirkung der versiegelten Stellplatzflächen. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert somit die Beeinträchtigung des Lokalklimas. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderte Versiegelungsgrade erreicht. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktion erreicht.

Allgemeine extensive Begrünungspflicht für Flachdächer

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene, Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen.

Eine solche Gestaltung sichtbarer Dächer trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung auch stadtgestalterische Funktionen.

Zudem fördert die festgesetzte Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers, da es teilweise verdunstet bzw. verzögert abgeleitet wird. Somit werden die der Vorflut dienenden Gewässer entlastet.

Allgemeine Fassadenbegrünung

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener ungegliederter Fassaden.

Mit der Fassadenbegrünung sollen die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild reduziert werden. Insbesondere fördert die Begrünung die Eingliederung großer Baukörper in das Landschaftsbild in der Ortsrandlage. Weiterhin sind positive Auswirkungen der begrünten Fassaden auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung) und die Fauna (z.B. Lebensraum für Insekten) zu erwarten.

4.14 Artenauswahlliste

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind die entsprechenden Vorschlagslisten der textlichen Festsetzungen zugrunde zu legen, um die gewünschten Qualitäten der grünordnerischen Maßnahmen erreichen zu können.

4.15 Sonstige Planzeichen: Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger werden die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen mit einem jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. In diesem Bereich sind zur Vorbeugung von leitungsgefährdenden Maßnahmen, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen nur unter Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig.

4.16 Örtliche Bauvorschriften

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

Die Festlegung gestalterischer Anforderungen im Plangebiet folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung. Die Festsetzungen beschränken sich nur auf die wesentlichen und besonders gestaltwirksamen Bauelemente.

Dachlandschaft

Um eine für eine Gewerbe- und Industrieentwicklung notwendige Flexibilität zu gewährleisten, sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig. Darüber hinaus wird empfohlen, wo immer technisch umsetzbar, die Nutzung von regenerativen Sonnenenergieanlagen zu ermöglichen.

Abfallsammelanlagen

Um die äußere Wahrnehmung des Plangebiets bestmöglich positiv zu gestalten, sind bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter durch geeignete Vorkehrungen gegen einen Einblick abzuschirmen.

Werbeanlagen

Die getroffene Festsetzung hinsichtlich der Werbeanlagen entspricht den Anforderungen heutiger Gewerbe- und Industrieentwicklungen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Werbeanlagen keine störenden Auswirkungen auf das umgebende Umfeld haben. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines solchen Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gründen dementsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus dient die Einschränkung auch der Verkehrssicherheit.

Einfriedungen

Im Zuge der orientierenden Gestaltung werden entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

4.17 Nachrichtliche Übernahme

Die notwendigen nachrichtlichen Übernahmen wurden gemäß bestehenden rechtlichen Vorschriften übernommen.

4.18 Hinweise

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, beziehungsweise die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung, zu beachten sind. Dementsprechend wurden die jeweiligen Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgenommen.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Erschließung

Für das Plangebiet liegt eine Verkehrsuntersuchung vor. Diese wurde im Rahmen der Erschließung des südlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebietes „Lorenhek“ auf Gemarkung Lohnsfeld erstellt. Diese berücksichtigt neben dem Industrie- und Gewerbegebiet „Lorenhek“ auch das nördlich angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet „Gemeindeallmende“, welches sich auf der Gemarkung Winnweiler befindet.

Beide Gebiete werden über die zwischen den beiden Flächen verlaufende L 401 verkehrlich erschlossen und sollen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung verkehrsgerecht an die Landesstraße angebunden werden. Die verkehrliche Anbindung ist im weiteren Verfahren mit dem zuständigen LBM in Worms abzustimmen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die L 401 Kaiserstraße, welche im Süden direkt an das Areal angrenzt. Im Westen verläuft die B 48 Winnweiler – Enkenbach-Alsenborn, an welche die L 401 über 2 Knotenpunkte angebunden ist. Im Süden des geplanten Industriegebietes verläuft die BAB 63 Kaiserslautern – Mainz. Eine sehr gute Anbindung des geplanten Gebiets an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist durch die verkehrsgünstige Lage gewährleistet.

Hinsichtlich der bestehenden Verkehrsmengen im Planungsgebiet wird an dieser Stelle auf die Verkehrsuntersuchung von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt verwiesen.

Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und verkehrssicheren Anbindung des geplanten Industriegebietes „Gemeindeallmende“ an das bestehende Verkehrsnetz ist die Planung einer Linksabbiegespur in der L 401 Kaiserstraße vorgesehen.

Für die Konzeption und Planung der Linksabbiegespur werden die bereits mit dem LBM Worms abgestimmten Parameter zur Planung der Linksabbiegespur zum Industrie- und Gewerbegebiet „Lorenhek“ herangezogen. Die geplante Linksabbiegespur soll direkt an die für die Erschließung des südlich angrenzenden Gebietes geplante Linksabbiegespur angehängt werden, sodass sich die beiden Linksabbiegespuren jeweils eine Verziehungslänge von 70 m „teilen“.

Die L 401 lässt sich aufgrund ihrer Funktion im Straßennetz in die Entwurfsklasse 3 gemäß RAL 2012 einstufen. Die bestehende Fahrbahnbreite in der L 401 beträgt $2 \cdot 3,50 \text{ m} = 7,00 \text{ m}$.

Als Linksabbiegespur wird der Typ LA 2 gemäß RAL 2012 gewählt. Die Linksabbiegespur wird mit einseitiger Verbreiterung der bestehenden Fahrbahn der L 401 in südlicher Richtung angelegt. Die anzusetzende Planungsgeschwindigkeit für den Knotenpunkt beträgt 100 km/h.

Hieraus resultieren folgende wesentlichen Entwurfsdaten für die Linksabbiegespur:

- Aufstelllänge = 40 m
- Verzögerungsstrecke = 20 m
- Verziehungslänge = 70 m
- Breite der Linksabbiegespur = 3,25 m

Der Querschnitt der L 401 im Bereich der Linksabbiegespur beträgt:

$$(2 * 3,50 \text{ m}) + 3,25 \text{ m} + (2 * 1,50 \text{ m}) (\text{Bankett}) = 13,25 \text{ m}$$

Als Bemessungsfahrzeuge für die Knotenpunktgestaltung werden Lastzug/Sattelzug bzw. ein 3-achsiger LKW angesetzt.

Aufgrund der ehemaligen Funktion der L 401 als Bundesstraße 40 mit damals deutlich höherer Verkehrsbelastung als heute, wird davon ausgegangen, dass ein ausreichend dimensionierter Deckenaufbau vorhanden ist. Für die Verbreiterung der Fahrbahn für die Linksabbiegespur wird zunächst folgender Deckenaufbau angenommen:

Deckenaufbau analog RStO 12, Bk 10, Asphaltbauweise, Tafel 1, Zeile 3:

Asphaltdeckschicht 4 cm

Asphaltbinderschicht 8 cm

Asphalttragschicht 10 cm

Schottertragschicht 15 cm

Frostschuttschicht 23 cm

Gesamtaufbau 60 cm

Im Rahmen der weiteren Planungen soll anhand von Bohrproben der vorhandene Deckenaufbau im Bereich der bestehenden Fahrbahn erkundet werden. Erst danach kann in Verbindung mit dem noch durchzuführenden Baugrundgutachten der verbindliche Deckenaufbau ermittelt werden.

Die straßenbegleitenden Bankette auf der südlichen Fahrbahnseite werden in einer Breite von 1,50 m neu angelegt. Entstehende Böschungen sind mit der Regelneigung von 1:1,5 auszuführen. Das Bankett und die bestehende Entwässerungsmulde auf der Nordseite der L 401 bleiben unverändert bestehen.

Auf der nördlichen Seite der L 401 befindet sich auf der gesamten Länge eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde in einer Breite von ca. 2,00 m. Diese Mulde nimmt, aufgrund der einseitigen Querneigung der Fahrbahn, das gesamte anfallende Oberflächenwasser der L 401 auf. Die Mulde ist ausreichend dimensioniert, um die durch die Verbreiterung der Fahrbahn entstehende Vergrößerung des Oberflächenwasserabflusses aufzunehmen. Die Mulde entwässert in westliche Richtung in ein bestehendes Rückhaltebecken an der L 401. Dieses Becken soll für die beiden geplanten Industrie- und Gewerbegebiete jeweils erweitert und im Volumen vergrößert werden.

Die bestehende Straßenlängsneigung der L 401 beträgt ca. 2 % von Ost nach West. Die anzuschließende Erschließungsstraße wird aufgrund der Topographie innerhalb des geplanten Gewerbegebietes mit einer max. Längsneigung von ca. 4 % und entsprechender Wannenausrundung an die Landesstraße angebunden

Die Zufahrt in das Plangebiet „Gemeindeallmende“ erhält folgenden Straßenquerschnitt:

- Fahrbahnbreite 6,50 m
- Gehweg 1,75 m (Westseite)
- Schrammbord 0,50 m (Ostseite)

Gesamtbreite 8,75 m

Die Ausgestaltung des geplanten Knotenpunktes mit Linksabbiegespur erfolgt mit einem Fahrbahnteiler (Tropfen) in der geplanten Erschließungsstraße. Die geplanten Verkehrsanlagen werden mit der erforderlichen Straßenausstattung sowie erforderlicher Markierung und Beschilderung hergestellt. Im Zuge der weiteren Planungsphasen werden die entsprechenden Unterlagen zur Abstimmung und Prüfung vorgelegt. Das Gleiche gilt für die Höhenplanung des Knotenpunktes, die in den weiteren Bearbeitungsschritten auszuarbeiten ist.

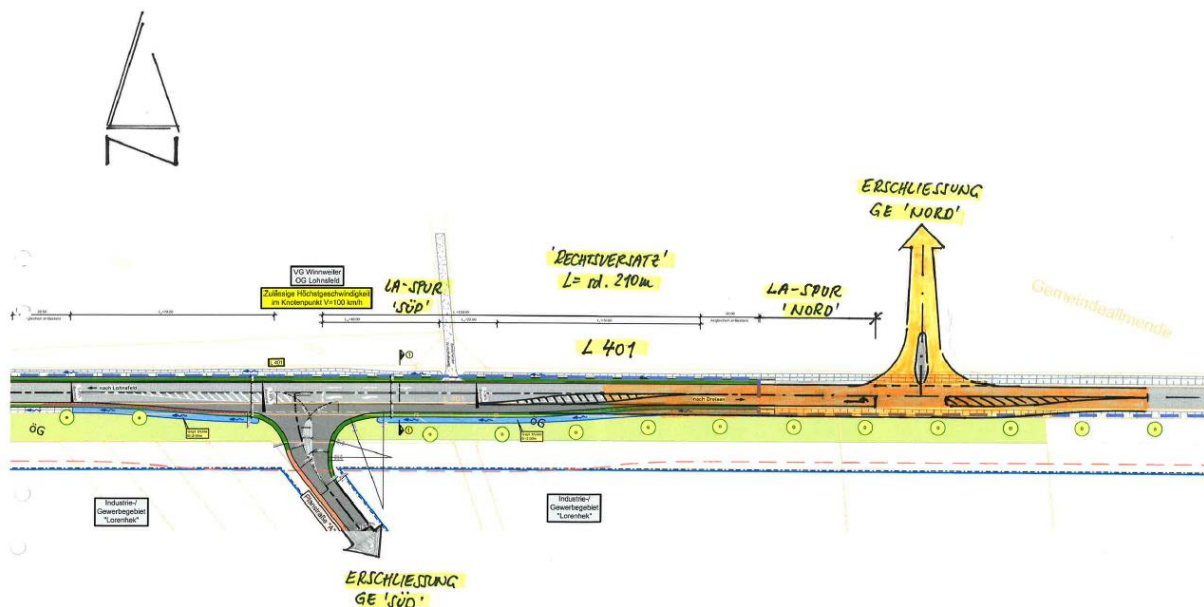


Abbildung 6: skizzenhafter Vorentwurf Erschließungsplanung, WVE GmbH KL, 2023.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.2 Belange von Naturschutz und Landschaft

Die Belange von Naturschutz und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts als Anlage zum Bebauungsplan einschlägig geprüft und dargestellt. Die jeweiligen Erkenntnisse und Auswirkungen sind diesem zu entnehmen.

5.3 Belange des Klimas

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.4 Abwasserentsorgung und Entwässerung

Konzept der Schmutzwasserbehandlung

Angestrebt wird generell eine Verbringung des anfallenden Schmutzwassers zum Verbindungssammler Münchweiler-Alsenbrück/Langmeil zur Weiterleitung zur Gruppenkläranlage Winnweiler. Für das südliche Baugebiet Lorenhek ist schon die Errichtung einer Pumpstation vorgesehen. Es erfolgt der Transport des Schmutzwassers über eine Druckleitung bis zum Hochpunkt an der L401. Von dort aus erfolgt die Weiterleitung mittels einer Freispiegelleitung zum Verbindungssammler. Zur Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Baugebiet Gemeindeallmende muss die Pumpstation auf die gesamte anfallende Menge ausgelegt werden.

Die detaillierten Berechnungen zum Schmutzwasseranfall sowie der hydraulischen Berechnung und Bemessung sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

Konzept der Regenwasserbehandlung

Aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften ist eine gezielte Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich. Daher sieht das vorliegende Entwässerungskonzept die Ableitung des Niederschlagswassers mittels Freispiegelleitungen innerhalb der Erschließungsstraße, dann entlang des Grünbereiches, bis zum nördlich der Landstraße gelegenen Talraum. Dieser wurde schon für das südliche Baugebiet konzipiert. Der Talraum wird erdbautechnisch weiter ausgeweitet, um das erforderliche Rückhaltevolumen bereitstellen zu können. Die Rückhaltung der Wassermengen erfolgt mit gedrosselter Weiterleitung innerhalb des bestehenden Grabensystems zum Lohnsbach hin. Das vorhandene Drosselbauwerk, welches für das südliche Baugebiet dimensioniert wurde, wird bezüglich der Drosseleinstellung modifiziert.

Die detaillierten Berechnungen zum Regenwasseranfall sowie der hydraulischen Berechnung und Bemessung sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht grundsätzlich vor, im nördlich der L401 gelegenen Talraum einen Regenrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf zu realisieren. Über ein Drosselbauwerk wird ein definierter Abfluss in das vorhandene Grabensystem abgegeben. Der Rückhalteraum wird so bemessen, dass alles anfallende Oberflächenwasser aus dem IG/GE Lorenhek sowie dem IG/GE Gemeindeallmende schadlos aufgenommen werden kann. Hierbei wird als Grundforderung zur Vermeidung eines notwendigen wasserwirtschaftlichen Ausgleichs von der Genehmigungsbehörde üblicherweise die in Anlage A17 des Fachgutachtens dargestellte Forderung gestellt, welche im Wesentlichen auf ein 20-jährliches Niederschlagsereignis abzielen. Zur Minderung und Rückhaltung des Niederschlagswasserabflusses aus Grundstücken in die Kanalisation sollte als Ziel eine möglichst effektive und nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden. Hierzu können unterschiedliche Maßnahmen zur Anwendung kommen, wie in Anlage A18 des Fachgutachtens aufgeführt. Im Wesentlichen wird im Plangebiet die zielgerichtete Niederschlagswasserbewirtschaftung über die Festsetzung von Gründächern realisiert werden. Mögliche Maßnahme zur Rückhaltung bzw. gedrosselten Ableitung sind gewünscht, werden aber im Einzelfall je nach Bebauung möglich sein oder nicht.

Wasserhaushaltsbilanz

Die Bebauung von Einzugsgebieten stellt einen Eingriff in den Wasser- und Stoffhaushalt, das hydrologische Regime und die Morphologie der betroffenen Gewässer dar. Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die hydrologischen Prozesse Infiltration und Evapotranspiration verändern den Wasserhaushalt in Siedlungen und das Abflussregime siedlungsnaher Gewässer, wobei die Veränderung maßgeblich durch den Anteil befestigter Flächen im Siedlungsgebiet geprägt wird. Der Wasserhaushalt undurchlässig befestigter Flächen weist einen sehr hohen Direktabfluss, eine geringe Grundwasserneubildung und eine geringe Verdunstung auf. Der Wasserhaushalt durchlässig befestigter und insbesondere nicht befestigter Flächen ist durch eine höhere Grundwasserneubildung und Verdunstung sowie einen geringeren Direktabfluss gekennzeichnet. Die Größe der drei Komponenten des Wasserhaushalts wird durch die örtlichen Gegebenheiten von Boden, Grundwasserverhältnissen, Vegetationsart und -dichte sowie den meteorologischen Randbedingungen von Niederschlag und potenzieller Verdunstung bestimmt. Die Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen kann durch flächensparende Bauweisen mit möglichst geringen Erschließungsflächen sowie die Nutzung vorhandener Flächenreserven gemindert werden, sodass diesbezügliche Nachhaltigkeitsziele erreicht werden. Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Begrünung dienen dazu, den Wasserhaushalt bebauter Flächen an den unbebauten Zustand anzunähern. Als Planungsgrundsatz gilt, den nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt entgegenzuwirken und die Zunahme des Oberflächenabflusses sowie die Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Verdunstung soweit möglich zu begrenzen.

Die detaillierten Berechnungen sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

5.5 Schalltechnische Untersuchung³

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür sind schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm durchzuführen. Aufgrund der direkten Anbindung an die überörtlichen Straßen (L401, B48 und A63) sind durch die Planung keine unzumutbaren Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang bestehender Ortsdurchfahrten in der Umgebung zu erwarten. Da es sich um einen angebotsorientierten Bebauungsplan handelt, liegen konkrete Angaben zu den Schallemissionen von vorgesehenen Betrieben liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Die fachgutachterlichen Erkenntnisse und ermittelte Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

An den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden am Tag und in der Nacht Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum wird eingehalten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) wird an den nächstgelegenen Immissionsorten deutlich überschritten. a im Nachtzeitraum bei uneingeschränktem Betrieb der in den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist, sind die zulässigen Gewerbelärmemissionen zu begrenzen.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teilen von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691:2006-12). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschemissionen des gesamten Vorhabens die

³ FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende der Ortsgemeinde Winnweiler, Kaiserslautern, 31.03.2025.

energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhalten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691:2006-12).

Weitere Details und Berechnungen sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

6 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz Bebauungsplan

Bezeichnung	Flächengröße	Anteil in Prozent
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	wird im weiteren Verfahren ergänzt	100,00 %
Industriegebiet GI	wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Öffentliche Grünflächen	wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Verkehrsflächen	wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Flächen für Ver- und Entsorgung	wird im weiteren Verfahren ergänzt	

IV ANLAGEN

- FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende der Ortsgemeinde Winnweiler, Kaiserslautern, 31.03.2025.
- IB Thomas Scheer: Entwässerungskonzept Vorentwurf, Rodenbach, 22.05.2025
- WSW & Partner GmbH – Planungsbüro für Umwelt, Städtebau, Architektur: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende“, Kaiserslautern, 26.05.2025
- WSW & Partner GmbH – Planungsbüro für Umwelt, Städtebau, Architektur: Biotopkartierung, Kaiserslautern, 05/2025