



Bebauungsplan

„Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende“

Ortsgemeinde Winnweiler

Jakobstraße 29

67722 Winnweiler

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung: Entwurf zur formellen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 12.05.2026

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.....	10
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	10
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	10
3	Planerische Vorgaben.....	11
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	11
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	14
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	17
3.4	Sonstige tangierende Fachplanungen / -konzepte.....	17
3.5	Zusammenfassender Nachweis der Nachfrage und Erforderlichkeit der Gebietsentwicklung	18
4	Planinhalte und deren Begründung.....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Bauweise.....	23
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
4.5	Flächen für Stellplatzanlagen und Garagen.....	23
4.6	Nebenanlagen.....	24
4.7	Verkehrsflächen.....	24
4.8	Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen.....	25
4.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	25
4.10	Öffentliche Grünflächen	25
4.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
4.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	28
4.13	Artenauswahlliste	29
4.14	Sonstige Planzeichen: Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte	29

4.15	Örtliche Bauvorschriften.....	29
4.16	Nachrichtliche Übernahmen.....	31
4.17	Hinweise	31
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	32
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	32
5.2	Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen...	34
5.3	Belange der Forst- und Landwirtschaft	35
5.4	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	36
5.5	Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	37
5.6	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	41
5.7	Belange des Umweltschutzes – Klimaschutz	41
5.8	Belange des Umweltschutzes - Abwasserentsorgung und Entwässerung	42
IV	ANLAGEN	44

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).

Landesplanungsgesetz (LPIG) 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 24.06.2025 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.08.2025 bis 08.09.2025 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 01.08.2025 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 30.07.2025 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 08.09.2025 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 __. __. 2026 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 __. __. 2026 bis einschließlich __. __. 2026 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __. __. 2026 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 __. __. 2026 gewürdigt.

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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Winnweiler hat in seiner Sitzung am __. __.2026 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 __. __.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __. __.2026 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __. __.2026 gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Winnweiler hat in seiner Sitzung am __. __.2026 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 __. __.2026 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 Plangebietes 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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob alternative Standorte oder alternative planerische Lösungen zur Erreichung der Planungsziele in Betracht kommen. Die Alternativenprüfung erfolgte sowohl im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als auch auf Ebene der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung und berücksichtigt die Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB sowie die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfenden Planungsalternativen.

Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler sowie im Rahmen der hierzu erstellten Gewerbestudie (BBP Kaiserslautern, 2019). In dieser Untersuchung wurden mehrere Potenzialflächen im Umfeld der Autobahnanschlussstelle Winnweiler hinsichtlich ihrer Eignung für eine regional bedeutsame gewerblich-industrielle Entwicklung untersucht und vergleichend bewertet.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde der Standortbereich „Winnweiler / Lohnsfeld 01“, welcher den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst, als geeignete Entwicklungsfläche identifiziert. Maßgebliche Kriterien für diese Bewertung waren insbesondere:

- die sehr gute überregionale Verkehrsanbindung über die Bundesautobahn A 63 sowie die angrenzenden Bundes- und Landesstraßen,
- die Möglichkeit der Entwicklung zusammenhängender, großflächiger Gewerbe- und Industrie-
flächen,
- eine vergleichsweise geringe Konfliktintensität mit bestehenden Siedlungsstrukturen,
- die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Weitere untersuchte Potenzialflächen erwiesen sich aufgrund ungünstiger topographischer Gegebenheiten, geringerer Flächengrößen, höherer naturschutzfachlicher Konfliktpotenziale oder fehlender verkehrlicher Erschließungsmöglichkeiten als weniger geeignet. Die Analyse kommt daher zu dem Ergebnis, dass im regionalen Umfeld keine gleichwertigen Alternativstandorte zur Verfügung stehen, die die Anforderungen an eine regional bedeutsame gewerblich-industrielle Entwicklung in vergleichbarer Weise erfüllen.

Die Eignung des Standortes wurde zudem durch die interkommunale Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis (Kernplan GmbH, 2021) bestätigt. Auch diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist und lediglich einzelne, im Rahmen der Planung zu berücksichtigende Restriktionen bestehen.

Vor diesem Hintergrund ist der Standort für die Entwicklung eines regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebiets planerisch geeignet und alternativlos im Sinne der regionalplanerischen Vorgaben.

Planungsalternativen innerhalb des Plangebiets

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurden zudem verschiedene Varianten der inneren Gebietsorganisation geprüft. Gegenstand der Betrachtung waren insbesondere:

- unterschiedliche Varianten der verkehrlichen Erschließung,
- alternative Grundstückszuschnitte und Parzellierungsstrukturen,
- unterschiedliche Anordnungen von Grün- und Ausgleichsflächen.

Im Ergebnis dieser Betrachtungen wurde das im Bebauungsplan zugrunde gelegte Erschließungskonzept gewählt. Dieses sieht eine nördliche Gebietsanbindung über die L 401 sowie eine innere Erschließung mit zentraler Kreisverkehrsanlage vor. Die gewählte Lösung ermöglicht eine funktionale Erschließung der Baugrundstücke, eine flexible Grundstücksaufteilung für unterschiedlich große Ansiedlungen sowie eine geordnete Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets.

Zur Minimierung der landschaftlichen Auswirkungen und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation wurden ergänzend verschiedene grünordnerische Maßnahmen in das Planungskonzept integriert. Hierzu zählen insbesondere eine umlaufende Eingrünung des Plangebiets sowie Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung im Sinne des Leitbilds eines „grünen Industrie- und Gewerbegebiets“.

Ergebnis der Alternativenprüfung

Zusammenfassend zeigt die Alternativenprüfung, dass der gewählte Standort aufgrund seiner verkehrlichen Lage, seiner Flächengröße sowie seiner regionalplanerischen Einordnung besonders geeignet für die Entwicklung eines regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebiets ist. Gleichwertige Standortalternativen stehen im regionalen Umfeld nicht zur Verfügung.

Auch hinsichtlich der inneren Gebietsorganisation wurden verschiedene Planungsvarianten geprüft. Das gewählte städtebauliche Konzept stellt dabei eine funktional und städtebaulich geeignete Lösung dar, die sowohl die Anforderungen der gewerblich-industriellen Nutzung als auch die Belange von Landschaftsbild, Klimaschutz und nachhaltiger Gebietsentwicklung berücksichtigt.

Die Gemeinde kommt daher im Rahmen der planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans am vorgesehenen Standort und in der gewählten Ausgestaltung die städtebaulich und regionalplanerisch sinnvollste Lösung darstellt.

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 (tlw.), 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1578, 1579, 1580, 1581, 1568, 1567, 1566, 1565, 1564, 1559 (tlw.) der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil.

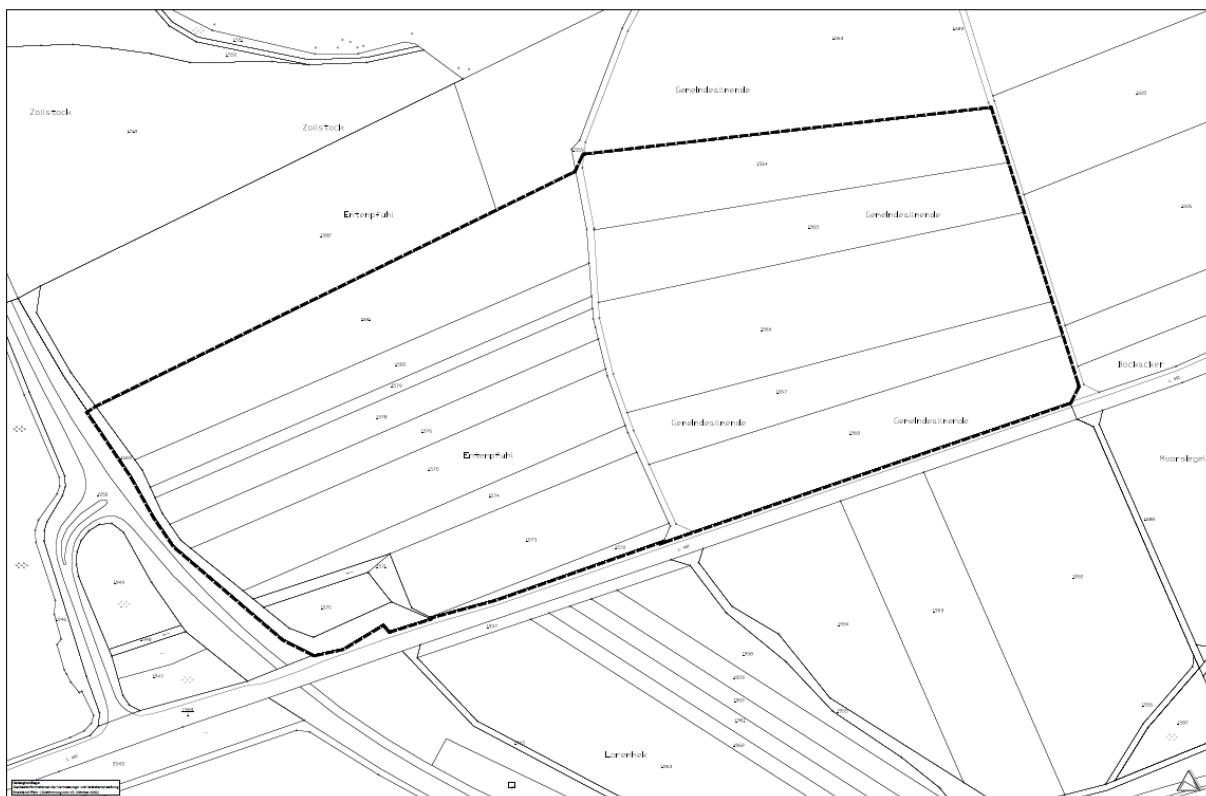


Abbildung 1: Geltungsbereich auf Basis des Katasters

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 offenlandbetonten 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.

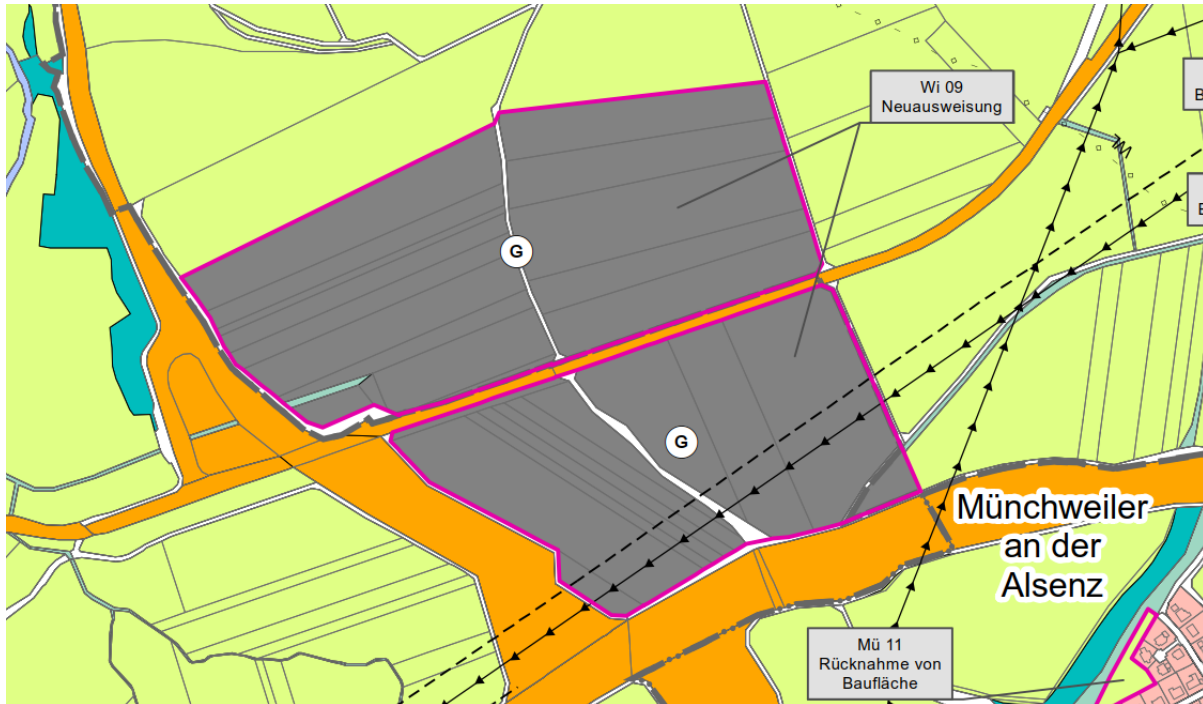


Abbildung 3: Auszug aktueller Stand 2. Fortschreibung FNP VG Winnweiler (aufgerufen unter https://www.winnweiler-vg.de/fileadmin/dokumente/Rathaus/Bekanntmachungen/FNP/2.3_FNP_Winnweiler_Plan_5%C3%BCd.pdf, Stand 03/2025)

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:

5. Winnweiler / Lohnsfeld 01



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 gekennzeichnete 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 Gebietserschließung 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.

3.5 Zusammenfassender Nachweis der Nachfrage und Erforderlichkeit der Gebietsentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbefläche. Die Planung erfolgt angebotsorientiert und steht im Einklang mit den Zielsetzungen der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP IV), wonach Standorte mit der besonderen Funktion Gewerbe auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln haben. Die Planung setzt diese regionalplanerischen Vorgaben konkret um und trägt zugleich den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung Rechnung.

Die Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis (Kernplan GmbH, 2021) weist für den Donnersbergkreis einen Mindestbruttobaulandbedarf von rund 3,2 ha pro Jahr aus, was einem Gesamtbedarf von mindestens ca. 48 ha bis zum Jahr 2035 entspricht. Diese Werte stellen ausdrücklich Mindestannahmen dar und verdeutlichen den kontinuierlichen Bedarf an gewerblich-industriellen Entwicklungsflächen. Die Studie macht zugleich deutlich, dass eine rein rechnerische Betrachtung vorhandener Flächen nicht mit deren tatsächlicher Marktverfügbarkeit gleichzusetzen ist.

Die Analyse der Angebotsseite belegt, dass ein Großteil der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen im Donnersbergkreis bereits bebaut oder funktional ausgelastet ist. Insbesondere für produzierendes Gewerbe und industriell geprägte Nutzungen stehen kaum zusammenhängende, kurzfristig aktivierbare Flächen zur Verfügung. Rechnerisch vorhandene unbebaute Flächen erweisen sich vielfach als betriebliche Eigenbedarfsreserven, Restflächen oder aufgrund planerischer, technischer oder eigentumsrechtlicher Restriktionen nicht marktfähig. Damit liegt eine strukturelle Unterdeckung an qualitativ geeigneten Industrie- und Gewerbeflächen vor, die den regionalplanerischen Zielsetzungen einer angebotsgerechten Flächenbereitstellung entgegensteht und durch neue Gebietsentwicklungen auszugleichen ist.

Diese strukturelle Angebotsknappheit wird durch qualitative Nachfrageindikatoren bestätigt. In der Vergangenheit mussten Anfragen größerer Unternehmen, insbesondere entlang leistungsfähiger Verkehrsachsen, mangels geeigneter Flächen abgelehnt werden. Parallel hierzu besteht ein wiederkehrender Erweiterungsbedarf ortsansässiger kleiner und mittlerer Unternehmen, der innerhalb bestehender Gewerbegebiete häufig nicht gedeckt werden kann. Die Gutachten zeigen zudem, dass sich Nachfrage in besonderem Maße auf Standorte konzentriert, an denen eine kurzfristige Ansiedlung möglich ist und bereits planungsrechtliche Voraussetzungen bestehen. Die angebotsorientierte Schaffung von Baurecht entspricht daher sowohl marktseitigen Erfordernissen als auch den raumordnerischen Zielsetzungen zur Sicherung und Entwicklung leistungsfähiger Gewerbebestände. Genau deshalb ist die angebotsorientierte Schaffung von Planungsrecht plausibel, weil Nachfrage dort entsteht, wo kurzfristig verfügbar ist.

Die Eignung des Standorts „Gemeindeallmende“ wurde im Rahmen mehrerer übergeordneter Untersuchungen geprüft und bestätigt. Bereits in der Gewerbestudie zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler (BBP, 2019) wurde der Standort aufgrund seiner sehr

guten überregionalen Verkehrsanbindung und seiner grundsätzlichen planerischen Eignung als Potenzialfläche für regional bedeutsames Gewerbe identifiziert. Diese Einschätzung wurde durch die interkommunale Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie (Kernplan, 2021) bestätigt. Im Ergebnis der durchgeführten Standortalternativenprüfungen stehen im regionalen Umfeld keine weiteren Flächen zur Verfügung, die vergleichbare Voraussetzungen hinsichtlich Flächengröße, Erschließung und regionalplanerischer Zielkonformität erfüllen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 18 ha entspricht der im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz definierten Größenordnung für regional bedeutsame Gewerbeflächen. Die Planung trägt damit dem Ziel Rechnung, Flächen für großflächige, arbeitsplatzintensive und überregional ausstrahlende Ansiedlungen vorzuhalten. Eine kleinteilige oder sukzessive Entwicklung würde den Zielsetzungen des ROP IV widersprechen und die planerisch vorgesehene Funktion des Standortes unterlaufen. Die Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben wird durch ergänzende Steuerungsinstrumente, insbesondere im Rahmen der Gebietsentwicklung und Vermarktung, sichergestellt.

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass sowohl eine quantitativ belegte regionale Bedarfskulisse als auch qualitative Nachfrageindikatoren vorliegen, denen ein unzureichendes Angebot an geeigneten Industrie- und Gewerbeflächen gegenübersteht. Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets Gemeindeallmende setzt die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz konsequent um, ist zur Deckung des bestehenden und absehbaren Flächenbedarfs erforderlich und stellt eine regionalplanerisch konforme sowie städtebaulich gerechtfertigte Entwicklung dar.

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 §9 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, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser und 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.

Unzulässig sind eigenständige Freiflächen-Photovoltaikanlagen als Hauptnutzung, 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.

Das Plangebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt und dient vorrangig der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Ziel der Planung ist die Sicherung gewerblich-industrieller Bauflächen für produzierende und arbeitsplatzintensive Nutzungen. Selbstständige Freiflächen-Photovoltaikanlagen stellen regelmäßig eine flächenextensive Nutzung mit geringem Arbeitsplatzbesatz dar und können zu einer dauerhaften Bindung von gewerblich nutzbaren Bauflächen führen. Vor diesem Hintergrund werden Freiflächen-Photovoltaikanlagen als Hauptnutzung im Industriegebiet ausgeschlossen, um die begrenzten gewerblich-industriellen Bauflächen für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten. Der Ausbau erneuerbarer Energien wird dennoch berücksichtigt, da Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und an Gebäuden weiterhin zulässig 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 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 § 9 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 belästigende 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 Festsetzung dient der Vermeidung von Konflikten zwischen potenziell störfallrelevanten Nutzungen und schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets. Grundlage ist § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Nutzungen zu wahren sind.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung werden Anlagen mit höherem Gefahrenpotenzial (Abstandsklassen I bis III gemäß Leitfaden KAS-18) ausgeschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass erhebliche Auswirkungen im Störfall vermieden werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt bleiben.

Gleichzeitig wird durch die Zulassung von Anlagen der Abstandsklasse IV sowie von Anlagen mit geringerem Gefahrenpotenzial eine angemessene gewerblich-industrielle Nutzung des Gebiets weiterhin ermöglicht, sodass den wirtschaftlichen Belangen im Sinne einer ausgewogenen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Rechnung getragen wird.

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 Geräuschmissionen 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.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird das Höhensystem Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Die Festlegung eines einheitlichen, amtlichen Bezugssystems dient der eindeutigen und nachvollziehbaren Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen. Dadurch wird eine verlässliche Grundlage für die Planung, Vermessung und spätere bauordnungsrechtliche Prüfung geschaffen. Zugleich wird sichergestellt, dass die festgesetzten Höhen unabhängig von zukünftigen Geländeänderungen oder Grundstücksmodellierungen eindeutig bestimmbar bleiben. Die Bezugnahme auf NHN entspricht der aktuellen Vermessungspraxis und gewährleistet eine einheitliche Höhenreferenz im gesamten Plangebiet.

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 und bedürfen innerhalb der geltenden Bauverbotszone der L 401 der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde.

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. Die ergänzende Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ erfolgt, um die entsprechende Erschließung dauerhaft zu sichern. Um eine geordnete Erschließung sicherzustellen, ist mit Ausnahme des geplanten Knotenpunktes zur künftigen

Gebieterschließung 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 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.

4.10 Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung gebietsumlaufend zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung von 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 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.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Minimierung der durch die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur nachhaltigen Gebietsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sowie zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

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

Die Festsetzung, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebiets. Durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien wie weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar versickern und somit dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Gleichzeitig werden Oberflächenabflüsse reduziert und die Belastung der Entwässerungssysteme verringert. Die Möglichkeit, im Einzelfall von dieser Regelung abzuweichen, trägt den betrieblichen Anforderungen gewerblich-industrieller Nutzungen Rechnung, bei denen aus funktionalen, sicherheitsrelevanten oder immissionsschutzrechtlichen Gründen eine wasserundurchlässige Befestigung erforderlich sein kann.

Die im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopflächen werden im Bebauungsplan gesichert und in ihrer bestehenden Funktion dauerhaft erhalten. Hierbei handelt es sich um eine Fettwiese des feuchten Lychnetosum-Typs, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass diese Flächen langfristig erhalten bleiben und nicht durch bauliche Maßnahmen oder Nutzungsänderungen beeinträchtigt werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung der Biotopfunktion führen könnten, ausgeschlossen sind. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der biologischen Vielfalt sowie zur Stabilisierung lokaler Lebensräume geleistet.

Großflächige Glasflächen an Gebäuden können insbesondere für Vögel ein erhebliches Kollisionsrisiko darstellen. Durch die Festsetzung zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasflächen wird diesem Konflikt präventiv begegnet. Die Verpflichtung zur Verwendung geeigneter Materialien oder technischer Vorkehrungen bei größeren, exponierten Glasflächen trägt dazu bei, das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Regelung berücksichtigt dabei insbesondere Fassadenorientierungen mit erhöhter Kollisionswahrscheinlichkeit und stellt sicher, dass bauliche Anlagen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes gestaltet werden.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden überwiegend ackerbaulich genutzte Offenlandflächen sowie randliche Gehölzstrukturen in Anspruch genommen. Diese Flächen erfüllen eine Funktion als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate für europäische Vogelarten, insbesondere für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) sowie für den Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende Vorkommen nachgewiesen. Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen ist mit einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Ziel dieser Maßnahmen ist die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlich-funktionalen Zusammenhang.

Für die Feldlerche werden auf externen, geeigneten Ackerflächen Maßnahmen zur Entwicklung von Offenlandhabitaten festgesetzt. Diese umfassen insbesondere die Anlage von Lerchenfenstern, Blüh- und Brachestreifen sowie eine extensive Bewirtschaftung der Flächen. Die Maßnahmen werden auf den festgesetzten Flurstücken mit einer Gesamtfläche von mindestens 1,5 ha umgesetzt und sind geeignet, die im Artenschutzgutachten nachgewiesenen Reviere funktional zu ersetzen.

Für den Zilpzalp erfolgt die Entwicklung geeigneter Ersatzhabitats durch die Anlage einer strukturreichen, höherwüchsigen Feldgehölzhecke mit Einzelbäumen. Die Maßnahme wird auf einer externen Maßnahmenfläche umgesetzt und umfasst die Pflanzung standortheimischer und gebietsheimischer Gehölze in mehrreihiger Ausführung sowie die Entwicklung eines gestuften, strukturreichen Bestandes. Hierdurch werden geeignete Brut- und Deckungsstrukturen geschaffen, die die verlorengehenden Habitatfunktionen kompensieren.

Die Maßnahmen sind so ausgestaltet, dass sie den artspezifischen Habitatansprüchen entsprechen und eine funktionsgleiche Ersatzstruktur im räumlichen Zusammenhang gewährleisten. Sie werden vor Beginn der Baufeldfreimachung umgesetzt, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam ist und kontinuierlich erhalten bleibt. Damit wird den Anforderungen an vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 BNatSchG und der einschlägigen Rechtsprechung Rechnung getragen. Die konkrete Ausgestaltung, Umsetzung, dauerhafte Sicherung sowie Pflege der Maßnahmenflächen wird ergänzend durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die Maßnahmen rechtzeitig umgesetzt, langfristig gesichert sowie hinsichtlich ihrer Wirksamkeit überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Damit wird die Vollzugsfähigkeit der Festsetzungen gewährleistet und ein Vollzugsdefizit vermieden.

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

Öffentliche Grünfläche (öG) und private Grünflächen (pG)

Im Sinne einer Gebietseingrünung werden umlaufend öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen ist je 25 lfd. m ein klimaresilienter Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen erfolgen unter Verwendung standörtlich angepasster Gehölze entsprechend der festgesetzten Pflanzempfehlungslisten. Die Grünflächen dienen der landschaftlichen Einbindung des Industrie- und Gewerbegebietes, der Eingrünung gegenüber angrenzenden Nutzungen und der Gliederung des Siedlungsrandes. Gleichzeitig tragen sie zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplante gewerbliche Entwicklung bei.

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 begrüneten 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 Begrüpfungspflicht 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.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 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.

4.16 Nachrichtliche Übernahmen

Die notwendigen nachrichtlichen Übernahmen wurden gemäß bestehenden rechtlichen Vorschriften übernommen.

4.17 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 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berücksichtigt. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets, das einerseits die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Nutzungen ermöglicht, andererseits jedoch mögliche Nutzungskonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets vermeidet.

Zur Sicherstellung eines angemessenen Immissionsschutzes gegenüber der umgebenden Nutzung wird im Bebauungsplan eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 festgesetzt. Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten wird gewährleistet, dass die von den einzelnen Teilflächen des Industriegebiets ausgehenden Geräuschemissionen ein bestimmtes Maß nicht überschreiten. Die Kontingentierung stellt sicher, dass sich auch bei einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets keine unzumutbaren Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Immissionsorten ergeben.

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 Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die 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.

Die festgesetzten Emissionskontingente werden für einzelne Teilflächen des Plangebiets differenziert festgelegt und durch richtungsabhängige Zusatzkontingente ergänzt. Dadurch kann die unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der Umgebung berücksichtigt werden. Bereiche mit größerem Abstand zu sensiblen Nutzungen können stärker genutzt werden, während in Richtung empfindlicher Nutzungen eine stärkere Begrenzung der zulässigen Emissionen erfolgt. Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 45691 nachzuweisen.

Neben der immissionsschutzrechtlichen Steuerung werden auch sicherheitsrelevante Aspekte berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder aufgrund der vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV gemäß Leitfaden KAS-18 zuzuordnen sind. Durch diesen Ausschluss wird sichergestellt, dass Betriebe mit erhöhtem Störfallpotenzial im Plangebiet nicht zulässig sind und somit mögliche Risiken für die Bevölkerung und benachbarte Nutzungen vermieden werden.

Darüber hinaus werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die mit der geplanten industriellen Nutzung in Konflikt geraten oder zusätzliche Schutzansprüche begründen könnten. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Durch den Ausschluss dieser empfindlichen Nutzungen innerhalb des Industriegebiets wird verhindert, dass innerhalb des Plangebiets selbst schutzbedürftige Nutzungen entstehen, die die Entwicklungsmöglichkeiten des Industriegebiets einschränken oder zu Nutzungskonflikten führen könnten.

Neben den betrieblichen Geräuschemissionen wurden auch die durch den gewerblichen Verkehr verursachten Immissionen berücksichtigt. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (L 401 sowie B 48 mit Anschluss an die BAB 63) erfolgt die Verkehrsabwicklung überwiegend außerhalb sensibler Wohngebiete. Eine zusätzliche Belastung innerörtlicher Verkehrswege wird hierdurch weitgehend vermieden.

Insgesamt gewährleistet die Kombination aus immissionsschutzrechtlicher Steuerung, dem Ausschluss störfallrelevanter Anlagen sowie der klaren funktionalen Ausrichtung des Gebiets auf gewerblich-industrielle Nutzungen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben.

5.2 Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange der Wirtschaft sowie deren Bestands- und Entwicklungsinteressen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB berücksichtigt. Ziel der Planung ist die Bereitstellung geeigneter Flächen für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Nutzungen mit regionaler Bedeutung sowie die Sicherung langfristiger Entwicklungsperspektiven für Unternehmen in der Region.

Im regionalen Umfeld besteht eine nachgewiesene Nachfrage nach gewerblich-industriellen Bauflächen, insbesondere für Betriebe mit größerem Flächenbedarf. Vorhandene Gewerbegebiete sind überwiegend kleinteilig strukturiert oder bereits weitgehend ausgelastet und können den Bedarf an zusammenhängenden, großflächig nutzbaren Grundstücken nur eingeschränkt decken. Insbesondere für produzierendes Gewerbe sowie logistik- und technologieorientierte Unternehmen werden zunehmend größere Grundstückszuschnitte benötigt, die eine flexible betriebliche Entwicklung ermöglichen.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen, indem ein Industriegebiet mit einer Gesamtfläche von rund 18 ha entwickelt wird. Die Flächengröße ermöglicht die Bereitstellung ausreichend dimensionierter Grundstücke für größere Betriebsansiedlungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Beschäftigtenzahlen oder ihrer wirtschaftlichen Bedeutung über eine lokale Bedeutung hinausgehen und einen regionalwirtschaftlichen Beitrag leisten können.

Vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Zielsetzungen zur Entwicklung regional bedeutsamer Gewerbestandorte wird das Gebiet insbesondere für Unternehmen vorgesehen, die aufgrund ihrer betrieblichen Anforderungen größere zusammenhängende Flächen benötigen. Dies betrifft insbesondere produzierende und weiterverarbeitende Betriebe, technologieorientierte Unternehmen sowie Betriebe mit erhöhtem logistischem Flächenbedarf. Die Planung trägt damit dem Umstand Rechnung, dass entsprechende Ansiedlungen in bestehenden, meist kleinteiligen Gewerbegebieten häufig nicht realisierbar sind.

Die Entwicklung eines zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiets ermöglicht darüber hinaus eine effiziente Flächennutzung sowie eine bedarfsgerechte Erschließung für größere Betriebsstandorte. Die gewählte Flächengröße erlaubt zugleich eine flexible Parzellierung, sodass sowohl größere zusammenhängende Betriebsflächen als auch differenzierte Grundstücksgrößen für unterschiedliche gewerblich-industrielle Nutzungen bereitgestellt werden können.

Die Planung berücksichtigt zudem die Bestands- und Entwicklungsinteressen regional ansässiger Unternehmen. Neben Neuansiedlungen besteht auch ein Bedarf an Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe aus der Region, die aufgrund betrieblicher Wachstumsprozesse zusätzliche Flächen benötigen. Durch die Bereitstellung geeigneter Gewerbe- und Industrieflächen können solche Entwicklungsperspektiven gesichert und Abwanderungstendenzen in andere Regionen vermieden werden.

Darüber hinaus trägt die Planung zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur bei. Die Ansiedlung größerer Unternehmen kann positive wirtschaftliche Effekte in Form zusätzlicher Arbeitsplätze, regionaler Wertschöpfung sowie einer Stärkung von Zuliefer- und Dienstleistungsstrukturen nach sich ziehen. Gleichzeitig wird durch die gute verkehrliche Anbindung des Standorts an das überregionale Straßennetz ein leistungsfähiger Wirtschaftsstandort geschaffen, der sowohl für regionale als auch überregionale Unternehmen attraktiv ist.

Insgesamt trägt die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets dazu bei, die Belange der Wirtschaft sowie deren Bestands- und Entwicklungsinteressen angemessen zu berücksichtigen und gleichzeitig eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Region zu unterstützen.

5.3 Belange der Forst- und Landwirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden auch die Belange der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellt somit Bestandteil der lokalen landwirtschaftlichen Produktionsflächen dar. Durch die geplante Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen. Dies stellt einen Eingriff in die landwirtschaftliche Flächennutzung dar, da die betroffenen Flächen künftig nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass landwirtschaftliche Flächen eine wichtige Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion sowie für die wirtschaftliche Existenz landwirtschaftlicher Betriebe darstellen. Vor diesem Hintergrund wurde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der Planung sorgfältig geprüft und im Abwägungsprozess berücksichtigt.

Im Rahmen der übergeordneten Standortuntersuchungen sowie der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine gewerblich-industrielle Entwicklung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass geeignete Standorte für großflächige gewerbliche Entwicklungen im regionalen Umfeld nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Insbesondere für regional bedeutsame Gewerbe- und Industrieansiedlungen werden zusammenhängende Flächen mit entsprechender Größe, verkehrlicher Anbindung und planerischer Umsetzbarkeit benötigt.

Der vorliegende Standort erfüllt diese Anforderungen in besonderer Weise. Aufgrund der guten überregionalen Verkehrsanbindung sowie der Möglichkeit, größere zusammenhängende Flächen bereitzustellen, wurde das Gebiet bereits im Rahmen übergeordneter Untersuchungen und Planungen als geeigneter Standort für eine gewerblich-industrielle Entwicklung identifiziert. Die Planung steht zudem im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen zur Entwicklung regional bedeutsamer Gewerbestandorte.

Zwar geht mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen einher, jedoch stehen dieser Flächeninanspruchnahme gewichtige öffentliche Belange gegenüber. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung und Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur, die Bereitstellung von Flächen für arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen sowie die Schaffung von Entwicklungsperspektiven für Unternehmen in der Region.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass geeignete alternative Standorte für eine vergleichbare gewerblich-industrielle Entwicklung im regionalen Umfeld nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Insbesondere die Anforderungen an Flächengröße, verkehrliche Erschließung und planerische Umsetzbarkeit können an anderen Standorten nur eingeschränkt erfüllt werden.

Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde im Rahmen der planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Bereitstellung geeigneter Gewerbe- und Industrieflächen im vorliegenden Fall ein höheres Gewicht besitzen als die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wird daher im Rahmen der Abwägung als vertretbar angesehen.

Die Belange der Forstwirtschaft sind von der Planung hingegen nicht bzw. nur in untergeordnetem Maße betroffen, da innerhalb des Plangebiets keine forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen vorhanden sind.

Insgesamt wurden die Belange der Land- und Forstwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung umfassend berücksichtigt und in den Abwägungsprozess eingestellt. Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzungen sowie der regionalwirtschaftlichen Bedeutung des Vorhabens wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen als gerechtfertigt bewertet.

5.4 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB auch die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

Mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblich-industrieller Betriebe geschaffen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer betrieblichen Anforderungen in bestehenden, häufig kleinteilig strukturierten Gewerbegebieten nur eingeschränkt realisierbar sind. Die Bereitstellung geeigneter Flächen ermöglicht es insbesondere produzierenden Unternehmen, technologieorientierten Betrieben sowie logistik- und verarbeitungsbezogenen Nutzungen, sich im regionalen Umfeld anzusiedeln oder ihre bestehenden Standorte zu erweitern.

Mit der Ansiedlung entsprechender Unternehmen ist typischerweise die Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden. Gleichzeitig können durch die Bereitstellung geeigneter Entwicklungsflächen auch bestehende Unternehmen in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung unterstützt werden. Dies trägt dazu bei, Arbeitsplätze langfristig zu sichern und wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven innerhalb der Region zu erhalten.

Darüber hinaus können durch die Ansiedlung größerer Unternehmen indirekte Beschäftigungseffekte entstehen, beispielsweise durch Zulieferbeziehungen, Dienstleistungen sowie begleitende wirtschaftliche Aktivitäten im regionalen Umfeld. Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets leistet damit einen Beitrag zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur.

Insgesamt trägt die Planung dazu bei, die Voraussetzungen für zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten zu schaffen und bestehende Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen werden damit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

5.5 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Verkehrsuntersuchung - Leistungsfähigkeit

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB die Belange des Verkehrs sowie der Mobilität der Bevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur, die sichere Erschließung des Plangebiets sowie die Berücksichtigung der Belange des motorisierten Individualverkehrs, des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs.

Das Plangebiet ist unmittelbar an die Landesstraße L401 angebunden und verfügt über eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Bundesstraße B48 sowie die Bundesautobahn A63. Aufgrund dieser Lage eignet sich der Standort grundsätzlich gut für eine gewerblich-industrielle Nutzung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Gewerbe- und Industrieentwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Lorenhek“ (Stand 2022) analysiert und im Jahr 2024 unter Berücksichtigung aktualisierter Verkehrszählraten sowie weiterer geplanter Entwicklungen, insbesondere im Industriegebiet „Hintertal“, fortgeschrieben. Dabei wurden insbesondere die Leistungsfähigkeit der geplanten Gebietsanschlüsse an die L401 sowie der umliegenden Knotenpunkte, einschließlich der Anschlussrampen an die B48 und die Bundesautobahn A63, untersucht.

Für die Erschließung der Gewerbeflächen beidseits der L401 sind zwei Gebietsanschlüsse vorgesehen, die als vorfahrtgeregelte Knotenpunkte ausgebildet werden sollen. Zur sicheren und leistungsfähigen Abwicklung der abbiegenden Verkehrsströme werden auf der L401 jeweils Linksabbiegestreifen vorgesehen. Im Bereich der südlichen Einmündung wird die Aufweitung der Fahrbahn bis zum nördlich gelegenen Anschluss fortgeführt, um einen Verschwenk der Fahrbahn zwischen den beiden Einmündungen zu vermeiden.

Die untergeordneten Zufahrten werden einstreifig ausgebildet und mit Fahrbahnteilern versehen, um die Wartepflicht des einfahrenden Verkehrs deutlich zu kennzeichnen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Für den Fuß- und Radverkehr ist auf der Nordseite der L401 ein gemeinsamer Geh- und Radweg vorgesehen, der eine sichere Führung des nichtmotorisierten Verkehrs gewährleistet.

Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde für beide geplanten Knotenpunkte eine Verkehrsqualität der Stufe QSV B ermittelt. Damit wird eine gute Verkehrsqualität erreicht und eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsströme sichergestellt.

Im Rahmen einer weitergehenden Planfalluntersuchung wurde darüber hinaus die Leistungsfähigkeit der zu ertüchtigenden Knotenpunkte K2 (L401 / Rampe B48) sowie K3 (B48 / Rampe A63) für verschie-

dene Entwicklungsszenarien untersucht. Betrachtet wurden insbesondere ein Planfall mit der Entwicklung des Teilgebiets Lorenhek Süd sowie ein Planfall mit der zusätzlichen Entwicklung der Gebiete Lorenhek Süd und Hintertal. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt K2 auch bei Umsetzung dieser Entwicklungen noch ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden sind, um eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrsablaufs zu gewährleisten. Erst bei einer zusätzlichen Entwicklung des Teilgebiets Lorenhek Nord wird eine Ertüchtigung des Knotenpunkts erforderlich.

Für den Knotenpunkt K3 (B48 / Rampe A63) zeigt die Untersuchung, dass bereits mit der Entwicklung des Teilbereichs Lorenhek Süd die Verkehrsqualitätsstufe D in der nachmittäglichen Spitzenstunde knapp verfehlt wird. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere das erhöhte Verkehrsaufkommen während der Nachmittagsspitze. Entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Lorenhek“ (Stand Januar 2022) werden für diesen Knotenpunkt bereits im Prognose-Nullfall – also unabhängig von den geplanten Entwicklungen im Umfeld – Ertüchtigungsmaßnahmen empfohlen.

Insgesamt zeigt die durchgeführte Verkehrsuntersuchung, dass die geplante Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausbaumaßnahmen leistungsfähig an das bestehende Straßennetz angebunden werden kann und die Belange des Verkehrs im Rahmen der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

Gebietserschließung

Die Ausgestaltung der künftigen Gebietserschließung erfolgt analog zur Anbindung des südlich der L 401 gelegenen Industrie- und Gewerbegebietes „Lorenhek“. Der Linksabbiegestreifen weist eine Aufstellstrecke von ca. 40m auf, was ausreichend für zwei Lastzüge ist. Entsprechend den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnung sind mindestens 20m erforderlich. Die erforderlichen Sichtfelder für einbiegende Fahrzeuge sind im Lageplan ebenfalls dargestellt. Um die erforderlichen Sichtfelder einhalten zu können, ist eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h erforderlich.

Der Geh- und Radweg auf der Nordseite der L401 wird über den Fahrbahnteiler der Einmündung geführt. Entsprechend der RAL 2012 sollen Radfahrende aus Sicherheitsgründen hier nicht bevorrechtigt werden. Die Wartepflicht ist durch Verkehrszeichen zu verdeutlichen. Auf der Erschließungsstraße wird der Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Die Überleitung in den Seitenraum und auf den Geh- und Radweg erfolgt nördlich des Einmündungsbereichs.

Gebietsintern ist entsprechend der aktuellen Erschließungsplanung ein 1,75 m breiter einseitiger Gehweg auf der westlichen Straßenseite vorgesehen.

Die detaillierten Berechnungen und Planungen sind der beigefügten Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

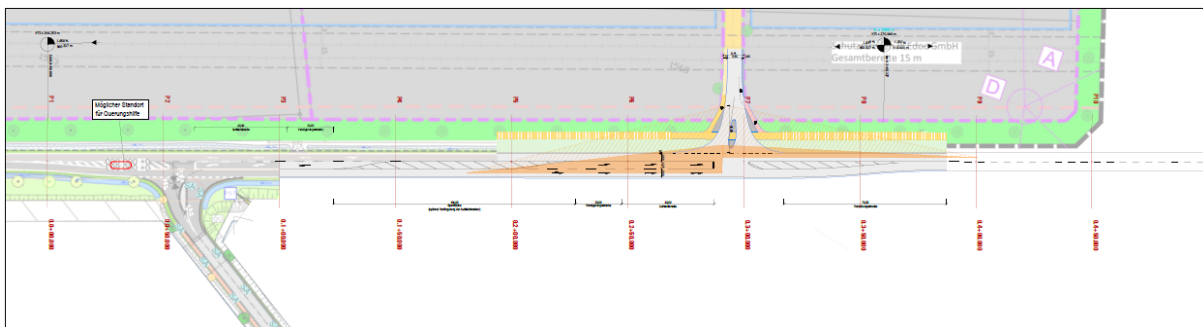


Abbildung 6: Erschließungsplanung, R+T Verkehrsplanung GmbH, 2026.

Erschließung Fuß- und Radverkehr / landwirtschaftlicher Verkehr

Im Rahmen der künftigen Gebietserschließung und Nutzung kommt es zu einem entwicklungsbedingten Entfall des bestehenden Landwirtschaftsweges, der gegenwärtig das Plangebiet mittig in Nord-Süd-Richtung durchquert. Hierfür soll aber im Rahmen der Entwicklung entsprechender Ersatz hergestellt werden, gleichzeitig sollen die Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr aufgenommen und neu ausgerichtet werden.

Hierzu soll einerseits der östlich des Plangebiets bestehende Landwirtschaftsweg genutzt werden und dieser um eine im nördlichen Verlauf neu zu errichtende Wegebeziehungen ergänzt werden, die den Anschluss an den bestehenden Wirtschaftsweg sichert. Gleichzeitig soll im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Fuß- und Radweg hergestellt werden, der im weiteren Ver-

lauf über eine Querungshilfe zum südlichen Bereich der L 401 (Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek) führt. Somit ist sowohl die landwirtschaftliche Erschließung als auch die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr gewährleistet.

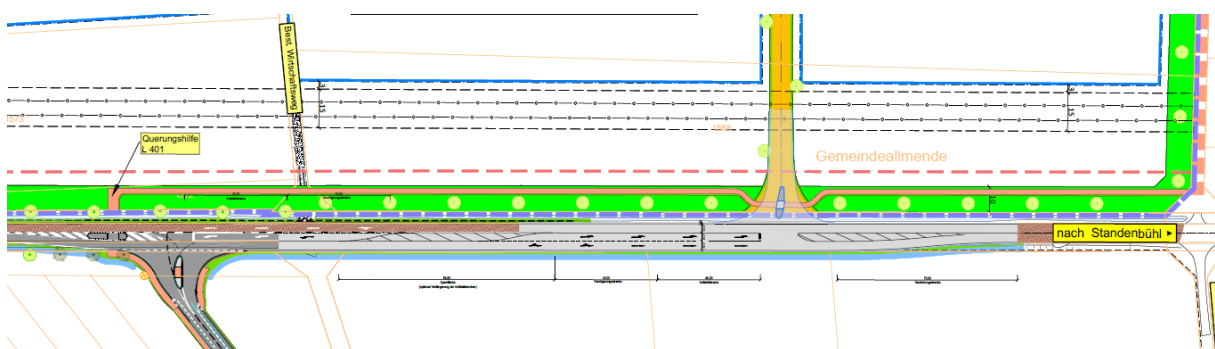
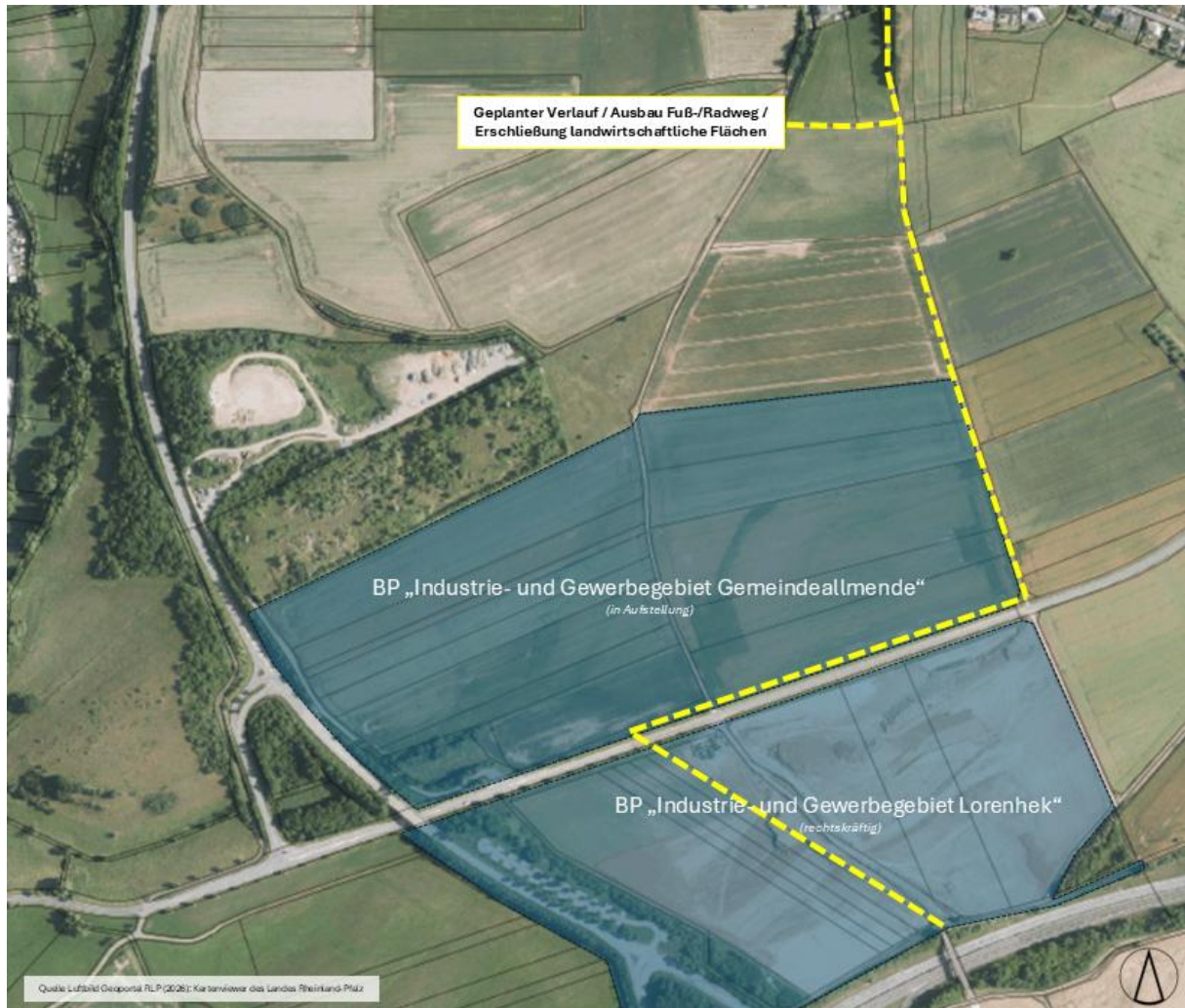


Abbildung 7: Geplante Führung Fuß- und Radweg, WVE Kaiserslautern 2026.

5.6 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

5.7 Belange des Umweltschutzes – Klimaschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen. Zudem sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf das Klima, in die Abwägung einzustellen.

Mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets geht grundsätzlich eine Inanspruchnahme bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen einher. Hiermit sind Veränderungen der Oberflächenstruktur sowie eine Zunahme versiegelter Flächen verbunden, die sich grundsätzlich auf das lokale Mikroklima auswirken können. Diese Effekte werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und durch verschiedene Maßnahmen zur Minimierung klimatischer Auswirkungen sowie zur Förderung klimawirksamer Strukturen reduziert.

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Entwicklung eines „grünen Industrie- und Gewerbegebiets“, das neben der gewerblich-industriellen Nutzung auch eine gezielte Integration klimawirksamer Maßnahmen vorsieht. Hierzu zählen insbesondere Festsetzungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, die einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten können. Begrünte Dach- und Fassadenflächen tragen zur Reduzierung von Aufheizungseffekten, zur Verbesserung der Verdunstungsleistung sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können damit einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung innerhalb des Plangebiets leisten.

Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebiets Maßnahmen zur Durchgrünung sowie zur Minimierung versiegelter Flächen umgesetzt. Die Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Hofflächen tragen dazu bei, den Oberflächenabfluss zu reduzieren und die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern. Gleichzeitig wirken vegetationsgeprägte Flächen und Begrünungsmaßnahmen temperaturnausgleichend und verbessern die Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen innerhalb des Gewerbegebiets.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Planung ist die Förderung erneuerbarer Energien. Durch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur klimafreundlichen Energieerzeugung geleistet. Die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik kann dabei sowohl positive mikroklimatische Effekte als auch eine nachhaltige Energiegewinnung unterstützen.

Auch die Lage des Plangebiets trägt zu einer insgesamt günstigen klimarelevanten Bewertung der Planung bei. Die unmittelbare Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht eine effiziente Verkehrserschließung und reduziert Umwegverkehre. Gleichzeitig werden durch die Bereitstellung geeigneter gewerblich-industrieller Flächen im regionalen Umfeld zusätzliche Verkehrsverlagerungen in weiter entfernte Standorte vermieden.

Insgesamt zeigt sich, dass im Rahmen der Planung sowohl Aspekte des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung berücksichtigt wurden. Zwar ist die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets grundsätzlich mit Eingriffen in bestehende Freiflächen verbunden, jedoch werden durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung, zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie zur Förderung erneuerbarer Energien wesentliche Beiträge zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur Reduzierung klimarelevanter Auswirkungen geleistet.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kommt die Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vereinbar ist und die entsprechenden Anforderungen der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

5.8 Belange des Umweltschutzes - Abwasserentsorgung und Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende bzw. zu erweiternde Kanalnetz der kommunalen Abwasserbeseitigung zugeführt. Die schadlose Ableitung und Behandlung ist damit sichergestellt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Grundsätze eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser möglichst ortsnahe bewirtschaftet. Ziel ist es, die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen soweit wie möglich zu erhalten und die Einleitung in Vorfluter hydraulisch zu begrenzen.

Hierzu ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zunächst innerhalb des Plangebietes zu erfassen und gedrosselt einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuführen. Das Rückhaltebecken dient der Zwischenspeicherung und Abflusssdrosselung, um die Einleitmengen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und nachteilige Auswirkungen auf nachgelagerte Gewässer bzw. Entwässerungssysteme zu vermeiden.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist dabei nicht ausschließlich für das vorliegende Plangebiet ausgelegt, sondern übernimmt zugleich eine übergeordnete Funktion für das angrenzende Plangebiet „Lorenhek“ Gemarkung Lohnsfeld. Es handelt sich somit um eine gebietsübergreifende wasserwirtschaftliche Anlage, die im Sinne einer koordinierten Gesamtentwässerung mehrerer Teilgebiete dimensioniert und betrieben wird. Durch diese integrierte Lösung wird eine effiziente und nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung sichergestellt und eine Bündelung der erforderlichen Infrastruktur erreicht.

Die konkrete Ausgestaltung, Dimensionierung sowie die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen werden im Rahmen der weiterführenden Fachplanung nachgewiesen. Dabei sind die maßgeblichen technischen Regelwerke sowie die Anforderungen der zuständigen Wasserbehörden zu berücksichtigen. Der Nachweis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte oder die Gewässergüte entstehen, erfolgt im Zuge der wasserrechtlichen Verfahren.

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: Wasserrechtliches Verfahren – Entwässerungskonzept, IB Thomas Scheer, 17.03.2026.

- WSW & Partner GmbH – Planungsbüro für Umwelt, Städtebau, Architektur: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende“, Kaiserslautern, 29.04.2026.

- WSW & Partner GmbH – Planungsbüro für Umwelt, Städtebau, Architektur: Artenschutzgutachten, Kaiserslautern, 29.04.2026.

- R+T Verkehrsplanung GmbH – Verkehrliche Stellungnahme / Erschließungsplanung, Darmstadt, 03.03.2026