

# Ortsgemeinde Winnweiler

## Ortsteil Alsenbrück-Langmeil

### Bebauungsplan

#### „GI Hintertal“



### Begründung

17.01.2025

ENTWURF

*Beteiligungsexemplar*

*Gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. Z. Röstel, M. Sc. H. Leidecker



## Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                           |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Allgemeines .....                                                         | 4  |
| 1.1. | Geltungsbereich .....                                                     | 4  |
| 1.2. | Aufstellungsbeschluss .....                                               | 4  |
| 2.   | Einfügung in die Gesamtplanung .....                                      | 5  |
| 2.1. | Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....                              | 5  |
| 2.2. | Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV .....                            | 5  |
| 2.3. | Flächennutzungsplanung .....                                              | 6  |
| 2.4. | Sonstige Fachplanungen/ -konzepte .....                                   | 7  |
| 3.   | Planungserfordernis .....                                                 | 8  |
| 3.1. | Allgemeines .....                                                         | 8  |
| 3.2. | Planungsanlass .....                                                      | 8  |
| 3.3. | Planungsgrundsätze .....                                                  | 8  |
| 4.   | Angaben zum Plangebiet .....                                              | 9  |
| 4.1. | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....                         | 9  |
| 4.2. | Bestandssituation .....                                                   | 9  |
| 5.   | Planinhalt .....                                                          | 10 |
| 5.1. | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....                                 | 10 |
| 5.2. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                 | 13 |
| 6.   | Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung .....                         | 13 |
| 6.1. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....                 | 13 |
| 6.2. | Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....               | 13 |
| 7.   | Auslegung .....                                                           | 13 |
| 7.1. | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....                         | 13 |
| 7.2. | Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....                           | 14 |
| 8.   | Abwägung .....                                                            | 14 |
| 8.1. | Allgemeines .....                                                         | 14 |
| 8.2. | Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung ..... | 14 |
| 8.3. | Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung ..... | 16 |
| 9.   | Auswirkungen des Bebauungsplanes .....                                    | 16 |
| 9.1. | Auswirkungen auf die Umwelt .....                                         | 16 |
| 9.2. | Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse .....           | 17 |
| 10.  | Flächenbilanz .....                                                       | 18 |
| 11.  | Kosten und Refinanzierung .....                                           | 18 |

## **Abbildungsverzeichnis**

|                                                                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (2014) .....                                                                                                            | 5  |
| Abbildung 2 Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler.....                                                                                                       | 6  |
| Abbildung 3: Auszug Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie - Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis - Kernplan GmbH Illingen - Stand 16.09.2021 ..... | 7  |
| Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf, WVE GmbH KL 2024 .....                                                                                                                 | 15 |

## **Anlagenverzeichnis**

|                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------|--|
| Anlage 1 – Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz         |  |
| Anlage 2 – Entwässerungskonzept                                           |  |
| Anlage 3 – Bodengutachten                                                 |  |
| Anlage 4 – Ergänzende geotechnische Untersuchung – Versickerungsgutachten |  |
| Anlage 5 – Verkehrsuntersuchung                                           |  |
| Anlage 6 – Vorplanung Linksabbiegespur                                    |  |

## **1. Allgemeines**

Zur Erweiterung des Angebots an Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die Gemeinde Winnweiler am nordöstlichen Rand des Ortsteils Alsenbrück-Langmeil die Aufstellung des Bebauungsplanes „GI Hintertal“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Industriegebiet (GI) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha.

Das Gebiet befindet sich im Nordosten des Teilortes Langmeil und grenzt im Westen an weitere gewerblich/ industriell genutzte Flächen. Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden und Osten an weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten tangiert die Autobahnbrücke der A 63 das Gebiet. Die südlich verlaufende Landesstraße L 401 bzw. Kaiserstraße erschließt das Gebiet.

Der Bebauungsplan „GI Hintertal“ der Ortsgemeinde Winnweiler enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

In den Jahren 2010 bis 2012 wurde bereits mit einem parzellengleichen Bebauungsplanverfahren mit dem Namen „1. Änderung des Bebauungsplanes Am Galgenberg, 1. Erweiterung Kaiserstraße“ begonnen. Dieses Verfahren wird nicht weitergeführt, stattdessen das neue Verfahren „GI Hintertal“ eingeleitet.

### **1.1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GI Hintertal“ der Ortsgemeinde Winnweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Er umfasst die Flurstücke 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1828, 1830 (teilweise), 1846 (teilweise) und 1847/2 (teilweise).

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

### **1.2. Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 12.12.2023 vom Rat der Ortsgemeinde Winnweiler beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich um das Plangebiet teilweise als landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft mit großräumigen und überregionalen Straßen- und Schienenverbindungen dar. Aus den Vorgaben ergeben sich keine Restriktionen für die Bauleitplanung.

### 2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist die Fläche als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Die Bundesautobahn A 63 stellt eine großräumige Straßenverbindung dar.

Außerdem ist Winnweiler ein Grundzentrum, dem zusätzlich die besondere Funktion Gewerbe zugeordnet ist. Aufgrund der Verknüpfung funktionspezifischer Standortfaktoren wie Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturpotenzial, Flächen- sowie Arbeitskräftepotenzial wird den zentralen Orten die besondere Funktion zugewiesen, sofern dort vorhandener Gewerbebesatz Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordert bzw. das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll. Die im Regionalplan dargestellten Flächen sollen nach Möglichkeit bauleitplanerisch für gewerbliche und industrielle Nutzungen gesichert werden.

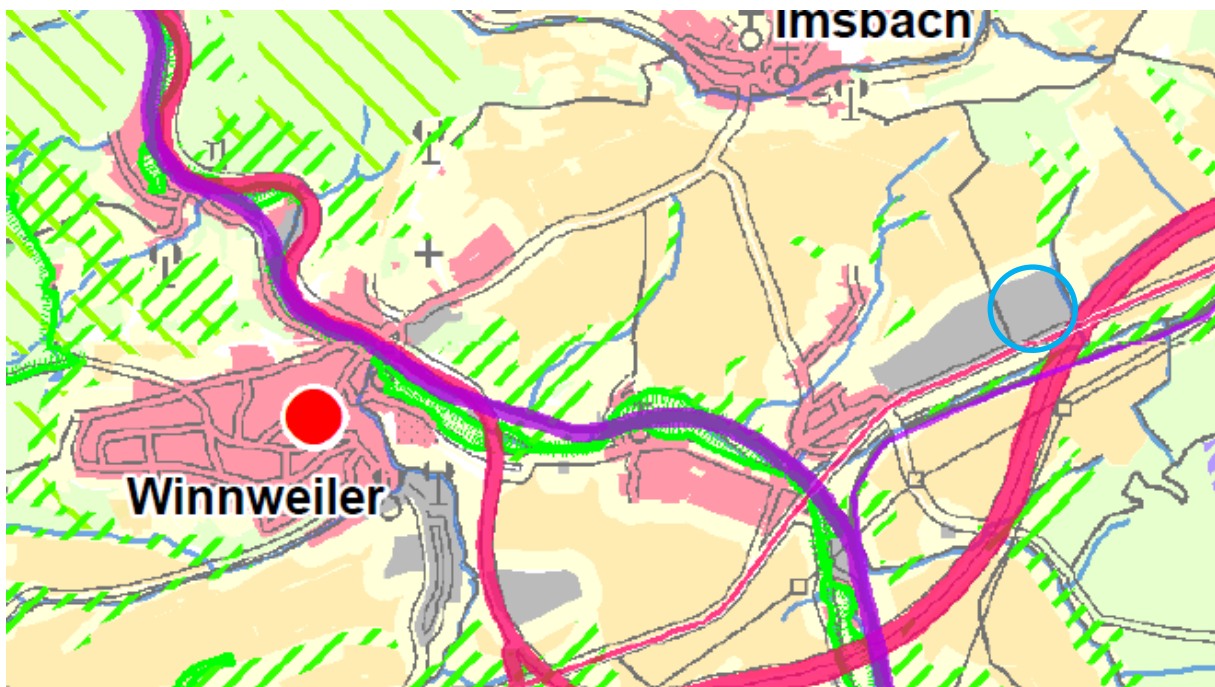


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (2014)

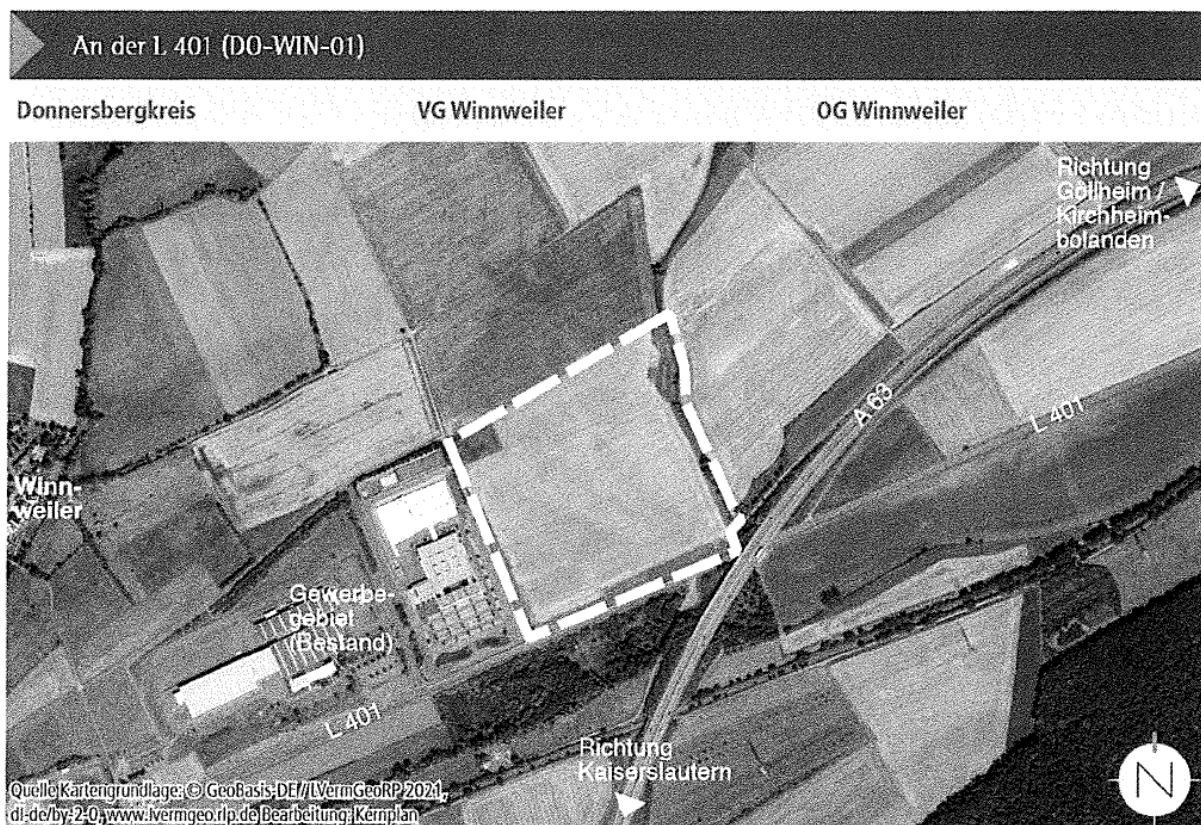


## 2.4. Sonstige Fachplanungen/ -konzepte

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

Die Industrie- und Gewerbepotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis basiert auf einer Untersuchung der wirtschaftlichen Ausgangssituation. Sie betrachtet unter anderem allgemeine Wirtschaftstrends, die räumliche Ausgangssituation der jeweiligen Landkreise sowie eine Analyse der aktuellen Wirtschaftsdaten.

Das vorliegende Plangebiet wird in dieser Studie als gut geeigneter Standort für Produktion, Logistik und Flächen für Photovoltaikanlagen bewertet. Sie verweist auf eine kurzfristige Umsetzbarkeit mit geringem Konfliktpotenzial (Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie - Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis - Kernplan GmbH Illingen - Stand 16.09.2021).



**Abbildung 3: Auszug Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie - Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis - Kernplan GmbH Illingen - Stand 16.09.2021**

### **3. Planungserfordernis**

#### **3.1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan „GI Hintertal“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

#### **3.2. Planungsanlass**

Aufgrund der hohen Nachfrage an gewerblich-industriellen Flächen und einer allgemeinen geringfügigen Flächenverfügbarkeit in der Region, möchte die Ortsgemeinde die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung dieser schaffen. Die Fläche weist eine sehr gute Verkehrsanbindung auf, weshalb sich die Ansiedlung von großflächigen und regionalbedeutsamen Unternehmen besonders anbietet.

#### **3.3. Planungsgrundsätze**

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Städtebauliche Integration des Industriegebietes in die örtliche Situation und das Landschaftsbild (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Grünordnung, Natur- und Artenschutz),
2. Zeitnahe Bereitstellung nachfragebedingter Gewerbe- und Industrieflächen,
3. Schaffung von Arbeitsplätzen,
4. Kurze An- und Ablieferungsverkehre durch direkte überregionale Verkehrsanbindung.

## **4. Angaben zum Plangebiet**

### **4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die genaue Plangebietsabgrenzung umfasst die Flurstücke 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1828, 1830 (teilweise), 1846 (teilweise) und 1847/2 (teilweise) und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 11,6 ha.

### **4.2. Bestandssituation**

#### **4.2.1. Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GI Hintertal“ liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Winnweiler, im Ortsteil Alsenbrück-Langmeil. Westlich der Fläche befinden sich weitere Gewerbe-/ Industrieflächen, südöstlich die Autobahnbrücke der A63. Durch die Realisierung dieses Gebietes erfolgt eine Abrundung des Siedlungskörpers.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### **4.2.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Baugebiet ist durch die L 401 bzw. Kaiserstraße erschlossen und befindet sich in 4 km Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der A 63. Zur Erschließung des Industriegebietes ist eine Linksabbiegespur geplant, welche den Verkehrsfluss der L 401 nicht beeinträchtigen sollte. Für weitere Ausführungen wird auf das Verkehrsgutachten in Anlage 5 verwiesen.

Die innere Erschließung des Industriegebietes obliegt dem zukünftigen Vorhabenträger.

#### **4.2.3. Ver- und Entsorgung**

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Industriegebietes „GI Hintertal“ erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Ortsgemeinde Winnweiler. Der Anschluss befindet sich im Wirtschaftsweg nordwestlich des Gebietes.

##### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Industriegebietes „GI Hintertal“ erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Gebiet soll an den Schmutzwasserkanal der VG Winnweiler in der Straße Am Stundenstein, westlich der anschließenden Firma Mobotix angeschlossen werden. Am südlichen Rand des Industriegebietes ist nördlich der L 401 in den Grünflächen ein Regenrückhaltebecken in Form eines offenen Erdbeckens vorgesehen. Dieses dient der Aufnahme des gedrosselt abgeleiteten Regenwassers sowie des überschüssigen Wassers aus dem Gebiet.

Für weitere Ausführungen wird auf das Entwässerungskonzept in Anlage 2 verwiesen.

#### **4.2.4. Landespflegerische Situation**

Es wird auf die Ausführungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz im Anhang 1 verwiesen.

#### **4.2.5. Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Über Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

#### **4.2.6. Immissionsvorbelastung**

Zu Immissionsbelastungen liegen derzeit keine Kenntnisse vor.

#### **4.2.7. Bodentragfähigkeit und Versickerung**

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens eine Erkundung empfohlen.

Für weitere Ausführungen wird auf das Bodengutachten in Anlage 3 verwiesen.

Das Versickerungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Böden ausgehend von den vorgenommenen Untersuchungen nicht für eine Versickerung geeignet sind. Für weitere Ausführungen wird auf das Versickerungsgutachten in Anlage 4 verwiesen.

#### **4.2.8. Archäologie & Bergbau**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Auf der benachbarten Gemarkung Imsbach fand umfangreicher, untertägiger Erzbergbau statt. Es besteht die Möglichkeit, dass im Geltungsbereich nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann. Sollte im Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

In dem Industriegebiet werden die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass konfliktträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Industriegebietes (§ 9 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe trägt dazu bei, dass sich die Höhenentwicklung der Gebäude an den tatsächlichen Geländeverlauf anpasst und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in der Ortsrandlage.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt, um Gebäudekörper mit einer Länge über 50 Metern zu ermöglichen, sodass dem zukünftigen Betrieb die größtmögliche Flexibilität bei der Planung gewährleistet werden kann.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß sind zugelassen, um Zuwegungen und Zufahrten auf das Grundstück zu ermöglichen.

### Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind in vollen Umfang auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, um die Verkehrssicherheit zu wahren. Außerdem ermöglicht die Größe des Gebiets sowie die zugelassenen GRZ ausreichend Spielraum zur Unterbringung auf dem privaten Grundstück.

### Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Flächen für Versorgungsanlagen

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sowie Wärme (evtl. auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – Gründächer

Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen. Zur Minderung und Rückhaltung des Niederschlagswasserabflusses in die Kanalisation ist die Niederschlagswasserrückhaltung in Form von Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen vorzusehen, die dauerhaft zu erhalten ist (extensive Dachbegrünung gem. M 11). Alle Flächen entwässern im Endzustand über den gemäß beiliegenden Entwässerungskonzeption der Anlage 2 zur Begründung in den vorgesehenen Regenrückhalteraum nördlich der L 401.

## Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – Regenrückhaltebecken

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche für die Oberflächenwasserbewirtschaftung (RRB) ist entsprechend ihrem Zweck herzustellen und dauerhaft zu sichern. Auf die Vorgaben der grünordnerischen Maßnahme **M 13** im Umweltbericht wird verwiesen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Versorgung des Plangebietes mit der benötigten Infrastruktur sichergestellt. Zusätzlich werden den Belangen der Rückhaltung und Versickerung vom anfallenden Regenwasser einschließlich der Einhaltung der Vorgaben der DWA – A 102 einerseits durch die Herstellung von Dachbegrünung sowie eines Regenrückhaltebeckens Rechnung getragen.

## Landespflegerische Festsetzungen

Für das Vorhaben sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen:

- Reduzierung der durch Bauvorhaben entstehenden Neuversiegelung auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Etablierung von Vegetationsflächen zur Herstellung von klimatischen Ausgleichsflächen
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Gehölzen sowie Saatgut zur Durchgrünung des Plangebietes
- Etablierung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere u.a. durch Dach- und Fassadenbegrünung und naturnahe Gestaltung von Retentionsanlagen
- Eingrünung des Industriegebietes zur gestalterischen Einbindung in die Landschaft

Die Etablierung eines Wildtierkorridors, welcher die beiden Landschaftsteilräume südlich und nördlich der BAB 63 miteinander verbindet, soll dazu dienen, das Genflusspotenzial von großen und wandernden Säugetierarten, hier insbesondere von der Wildkatze, sicherzustellen. Für die lokale Vernetzung wird eine Breite der Wildtierpassage von mind. 50 m als notwendig erachtet. Unter Berücksichtigung der im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu etablierende Grünland- bzw. Gehölzfläche (ca. 20-25 m), wird bei einer Breite des Grünstreifens im Osten des Plangebietes von mind. 15 m eine Korridorbreite von ca. 55 m vorliegen.

Durch die Ausweisung eines Grünstreifens mit einer Breite von mind. 15 m und entsprechenden Anpflanzungsmaßnahmen und einer Anpflanzungsfläche von mind. 5 m auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird zudem sichergestellt, dass zum Industriegebiet ein Gehölzriegel als Abschirmung gegen Störquellen etabliert werden kann und die verbleibenden Flächen ausreichend dimensioniert sind, um wichtige Struktur- und Verbindungselemente anzulegen.

Die Etablierung einer zusätzlichen Irritationsschutzzone im Plangebiet soll der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten und der dauerhaften Funktionsfähigkeit des Wildtierwanderkorridors für die Wildkatze dienen.

Für weitere Ausführungen zu den landespflegerischen Festsetzungen wird auf den Umweltbericht in Anlage 1 verwiesen.

## Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Um einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten zu können, soll die flächendeckende Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen auf den Dächern der Neubauten bestmöglich zugelassen werden.

### **5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild in der freien Landschaft zu gewährleisten und Blendwirkungen in Richtung der Bundesautobahn A63 zu vermeiden, werden bei den Bauvorhaben des Industriegebietes (GI) folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform, Fassaden,
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege,
- Gestaltung von Einfriedungen,
- Gestaltung von Werbeanlagen.

## **6. Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung**

### **6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom **15.04.2024** bis einschließlich **17.05.2024** in der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler; Bauverwaltung; Jakobstraße 29; 67722 Winnweiler während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

### **6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Von den mit Schreiben vom **12.04.2024** beteiligten Behörden gingen bis zum **17.05.2024**, bzw. heute insgesamt **37 Stellungnahmen** Bebauungsplan „GI Hintertal“ der Ortsgemeinde Winnweiler ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **15** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **3** Behörden vorgebracht; **19** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

## **7. Auslegung**

### **7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom **xx.xx.xxxx** bis einschließlich **xx.xx.xxxx** in der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler; XXX; Jakobstraße 29; 67722 Winnweiler während der Dienststunden stattfand, wurde **xx** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

## 7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **XX.XX.XXXX** beteiligten Behörden gingen bis zum **XX.XX.XXXX**, bzw. heute insgesamt **xx Stellungnahmen** Bebauungsplan „GI Hintertal“ der Ortsgemeinde Winnweiler ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **xx** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **xx** Behörde vorgebracht; **xx** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

## 8. Abwägung

### 8.1. Allgemeines

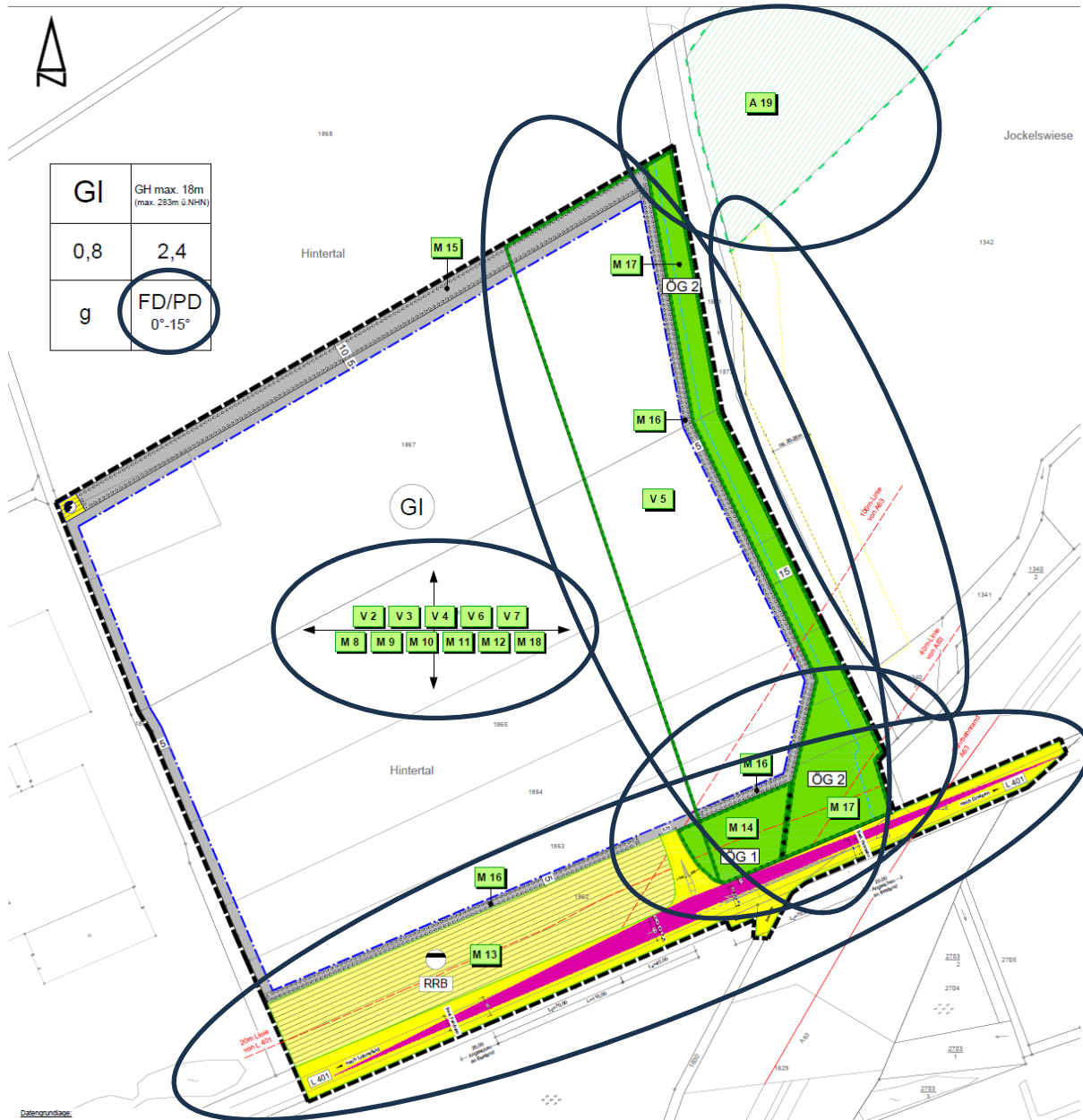
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

### 8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzung 1. *Art der baulichen Nutzung* klarstellend ergänzt
- Bauplanungsrechtliche Festsetzung 2. *Maß der baulichen Nutzung* klarstellend korrigiert
- Bauplanungsrechtliche Festsetzung 8. *Maßnahmen der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung* klarstellend ergänzt
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 9. *Grünordnerische Festsetzungen* klarstellend ergänzt und überarbeitet
- Bauplanungsrechtliche Festsetzung 10. *Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien* klarstellend ergänzt
- Bauordnungsrechtliche Festsetzung 1. *Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen – Dachform/ Dachneigung* klarstellend ergänzt; - Fassade ergänzt
- Bauordnungsrechtliche Festsetzung 3. *Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege* klarstellend ergänzt
- Bauordnungsrechtliche Festsetzung 4. *Gestaltung von Einfriedungen* überarbeitet
- Hinweis 1.6 und 3.1 gemäß der neuen Ersatzbaustoffverordnung aktualisiert
- Allgemeine Hinweise 1.8 und 1.9 neu hinzugefügt
- Hinweise 4.2, 4.3 und 4.4 zur Entwässerung neu hinzugefügt
- Hinweis B6 zum Natur- und Artenschutz klarstellend ergänzt und überarbeitet
- Hinweis 7.3 zu Anpflanzungen ergänzt
- Hinweise B8 der Pfalzwerke Netz AG neu hinzugefügt
- Begründung Kapitel 1. *Allgemeines* und 1.1 *Geltungsbereich* klarstellend ergänzt
- Begründung Kapitel 2.2 *Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV* und 2.3 *Flächennutzungsplanung* ausführlicher ergänzt
- Begründung Kapitel 2.4 *Sonstige Fachplanungen und -konzepte* ergänzt

- Begründung Kapitel 4.1 *Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs*, 4.2.2 *Verkehrliche Erschließung*, 4.2.3 *Ver- und Entsorgung*, 4.2.7 *Bodentragfähigkeit* und 4.2.8 *Archäologie & Bergbau* klarstellend ergänzt
- Begründung Kapitel 5 *Planinhalt* an die aktualisierten Festsetzungen angepasst
- Begründung Kapitel 9.1 *Auswirkungen auf die Umwelt* klarstellend ergänzt
- Begründung Kapitel 10 *Flächenbilanz* aktualisiert
- Zeichnerisch:



**Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf, WVE GmbH KL 2024**

- Anpassung/Überarbeitung der Linksabbiegespur
- Erweiterung Geltungsbereich um Sichtdreiecke
- Informelle Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahme A19 sowie des Wildkatzenkorridors auf angrenzender Fläche

- Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche in der Breite um 5 m und trichterförmige Ausformung im Süden
- Ergänzung der Maßnahmenbezeichnungen
- Ergänzung eines Pflanzstreifens entlang der östlich und südlich verlaufenden Baugrenze
- Anpassung / Änderung der Festsetzung der Regenrückhalteflächen. Östliches Regenrückhaltebecken als öffentliche Grünfläche festgesetzt, Herausnahme der T-Linie im westlichen Regenrückhaltebecken
- Ergänzung der Nutzungsschablone um die festgesetzte Dachneigung
- Ergänzung der Irritationsschutzzone als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Plankopf

### **8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung**

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **9.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines Industriegebietes im Außenbereich nordöstlich von Winnweiler im Bereich der Siedlung Langmeil (Verbandsgemeinde Winnweiler, Landkreis Donnersberg) vor.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rd. 11,6 ha und befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Landschaftsteilraum, welcher hauptsächlich von Ackerflächen strukturiert wird. Westlich des Plangebietes befindet sich bereits ein großflächiges Gewerbegebiet. Die Erschließung der vorhandenen gewerblichen Flächen und des zukünftigen Industriegebietes erfolgt über die südlich verlaufende L401.

Durch die Bebauung und Erschließung ist bei einer max. Grundflächenzahl von 0,8 mit einer Neuversiegelung von ca. **7,5 ha** zu rechnen.

Die Neuversiegelung bedingt eine Beeinträchtigung des Wasser- und Bodenhaushaltes. Die Überprägung des Plangebietes mit bautechnischen Elementen wird zu einer Beeinträchtigung des lokalen Landschaftsbildes führen.

Des Weiteren erfolgt durch die Beanspruchung von Ackerflächen ein Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora – da Ackerflächen für gewöhnlich nur bedingt eine hohe ökologische Bedeutung besitzen, ist der Verlust jedoch nicht als gravierend anzusehen. Es werden aber Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger, Spinnentiere und Vögel beansprucht.

Das Plangebiet besitzt das Potenzial, Lebensraum für planungsrelevante Tierarten zu sein. Die Planung tangiert einen Landschaftsteilbereich, welcher als Wildkatzenkorridor angesehen

wird. Durch eine Übersichtskartierung der Avifauna konnte festgestellt werden, dass die betroffenen Ackerflächen von der Feldlerche als Fortpflanzungsstätte genutzt werden.

Es ist daher mit dem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1. Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen. Von der Planung betroffen sind jedoch einzig die Tiergruppe der Vögel (Feldlerche) und die Wildkatze.

Unter Einhaltung der Maßnahmen zur Etablierung von neuen Fortpflanzungsstätten für die Feldlerche sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Tiergruppe der Vögel zu erwarten, sodass ein Eintritt der Verbotstatbestände hierbei vermieden werden kann. Die Wildkatze wird im Grunde durch die Planung nicht beeinträchtigt, da keine essenziellen Lebensräume betroffen sind, sondern nur Streifgebiete bzw. Wanderwege. Die Nutzung des Offenlandbereiches östlich des Plangebietes durch die Wildkatze (angenommener Wanderkorridor) kann jedoch durch die Störungen durch das Industriegebiet beeinträchtigt werden.

Damit dieser potenzieller Wildkatzenkorridor möglichst durch die Auswirkungen des Industriegebietes ungestört bleibt, wird eine dichte Gehölzanpflanzung am östlichen Rand des Industriegebietes in einem Grünstreifen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein Verbot einer direkten Lichtbestrahlung des Grünstreifens und es werden baulichen Vorgaben vorgeschlagen, damit ein Puffer zwischen Grünstreifen und intensiven Bereiche des Industriegebietes etabliert werden kann.

Zur Minimierung der Auswirkung der Planung auf die Tierwelt wird darüber hinaus u.a. das Gebot der Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung für das gesamte Plangebiet, die Etablierung von krautreichen Grünflächen und das Verbot von Schottergärten festgesetzt. Eine naturnahe Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen wird ebenfalls vorgeschlagen, um Nahrungsräume sowie Trittsteinbiotope für Insekten und andere Tierarten zu etablieren.

Zur Minderung der Auswirkung der Planung auf das Landschaftsbild wird eine Eingrünung des Industriegebietes mittels Anpflanzung von Gehölzhecken festgesetzt.

Zur Kompensation der Versiegelung wird die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Lebensraumkomplexes mit der Etablierung von extensiv genutzter Wiesenfläche und die Anpflanzung eines Gehölzstreifens vorgegeben, welcher als Wildtierwanderkorridor fungieren kann und die Waldbestände des Donnersbergs im Norden mit den Waldbeständen des Bocksrücks im Süden verbinden wird. Hierdurch wird gesichert, dass ein Korridor für die Wildkatze etabliert wird.

Des Weiteren wird eine Ökokontofläche des Forstes und die festgesetzte Dachbegrünung für die weitere Kompensation des Schutzgut Bodens herangezogen. Es wird auf die Ausführungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz im Anhang 1 verwiesen.

## **9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Angesichts der hohen Nachfrage nach gewerblich-industriellen Flächen und einer allgemeinen geringfügigen Flächenverfügbarkeit wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung von

dringend benötigten Gewerbeflächen ermöglicht und regionale Arbeitsplätze geschaffen. Zudem ermöglicht die direkte überregionale Verkehrsanbindung kurze An- und Ablieferungsverkehre.

## 10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 116.582 m<sup>2</sup>.

Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

| <b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b> | Ca. | <b>116.585</b> | m <sup>2</sup> | 100%  |
|------------------------------------|-----|----------------|----------------|-------|
| <b>Industriefläche</b>             | Ca. | <b>92.800</b>  | m <sup>2</sup> | 79,5% |
| <b>Verkehrsfläche</b>              | Ca. | <b>7.138</b>   | m <sup>2</sup> | 6,2%  |
| <b>öffentliche Grünfläche</b>      | Ca. | <b>9.100</b>   | m <sup>2</sup> | 7,8%  |
| <b>Regenrückhaltebecken</b>        | Ca. | <b>7.440</b>   | m <sup>2</sup> | 6,4%  |
| <b>Trafostation</b>                | Ca. | <b>107</b>     | m <sup>2</sup> | 0,1%  |

## 11. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Winnweiler entstehen keine Kosten.

Aufgestellt: 17.01.2025

WVE GmbH Kaiserslautern  
Blechhammerweg 50  
67659 Kaiserslautern

M. Sc. Z. Röstel  
M. Sc. H. Leidecker

### Ausarbeitung Landespflege:

LF Plan  
Im Heidefeld 3  
67688 Rodenbach