Ortsgemeinde Lohnsfeld

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek““

Textfestsetzung

Satzungsfassung

Stand: 06.05.2024

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) 36245-99

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

---

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.**

1.1 Gewerbegebiet GE1, GE2, GE3, GE4 — § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. sowie Lagerplätze, wenn diese im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und in ihren Flächenanteilen den jeweiligen Betrieben untergeordnet zuzuordnen sind. — § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
4. Abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO Tankstellen nur in der Form von Elektro-Tankstellen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

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

1.1.3 Nicht zulässig sind: — § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Eigenständige Lagerplätze und Lagerhäuser, die nicht dem jeweiligen Betrieb in seinem Flächenanteil untergeordnet zuzuordnen sind,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Vergnügungsstätten aller Art,
5. Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die den jeweiligen Handwerksbetrieben hinsichtlich des Warenangebotes unmittelbar zugeordnet sind und eine untergeordnete Funktion in Bezug auf Fläche und Umsatz einnehmen. Sonstige Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem

Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Industriegebiet GI — § 9 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
2. sowie Lagerplätze, wenn diese im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und in ihren Flächenanteilen den jeweiligen Betrieben untergeordnet zuzuordnen sind. — § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
3. Abweichend von § 9 Abs. 3 BauNVO Tankstellen nur in der Form von Elektro-Tankstellen.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

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

1.2.3 Nicht zulässig sind: — § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Eigenständige Lagerplätze, die nicht dem jeweiligen Betrieb in seinem Flächenanteil untergeordnet zuzuordnen sind,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Vergnügungsstätten aller Art,
5. Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die den jeweiligen Handwerksbetrieben hinsichtlich des Warenangebotes unmittelbar zugeordnet sind und eine untergeordnete Funktion in Bezug auf Fläche und Umsatz einnehmen. Sonstige Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2.3 Im Industriegebiet GI sind abweichend von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines — § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind.

§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

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

1.3 <u>Emissionskontingentierung</u>

§ 1 Abs. 4 S.2 BauNVO

1.3.1 In den Teilflächen der Gewerbe- und Industriegebiete sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	**Emissionskontingent in dB (A) / m²**	
	L_{EK} Tag [dB(A)/m²]	**L_{EK} Nacht** [dB(A)/m²]
GE1	63	48
GE2	63	48
GE3	63	48
GE4	61	46
GI	66	51

Die Emissionskontingente L_{EK} für die Teilflächen erhöhen sich für die Richtungssektoren A, B, C und D um die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$

Richtungs-sektor	**Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB**
A	+ 2
B	+ 8
C	0
D	+ 10

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt x=418708 y=5490111

Koordinatensystem ETRS89/ UTM Zone 32N

Richtungssektor A (342° / 40°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (40° / 115°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor C (115° / 168°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor D (169° / 342°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.
Die Prüfung der Einhaltung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

---

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.

2.1 Für die Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4 sowie für das Industriegebiet GI wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

1. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeinschrieb als maximale Gebäudehöhe (GH) in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt.

2. Als Oberkante der Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

3. Innerhalb der jeweiligen Gebiets- und Nutzungsabgrenzungen darf die festgesetzte Höhe für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlagen, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren, Photovoltaikanlagen) um bis zu 2,5 m überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

4. Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der herzustellenden Erschließungsstraße bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die zulässige Gebäudehöhe ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite an den jeweiligen in der Planzeichnung bestimmten Bezugspunkten in NHN-Höhe abzuleiten.

2.2 <u>Restriktion aufgrund bestehender 380-kV-Freileitung</u>

Eine Bebauung innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifen der 380-kV-Mittelspannungsfreileitung (der Schutzstreifen der Freileitungen hat jeweils eine Gesamtbreite von 66m, jeweils 33m beidseitig der Führung der Leitung) ist grundlegend zulässig.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer

Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Die Zugänglichkeit zu den Masten muss jederzeit gewährleistet werden.

Hinweis: Die im Bebauungsplan dargestellte 380-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage der Starkstromfreileitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

2.3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.3.1	Die Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsschablone auf 0,8 bestimmt. Weitere und sonstige Überschreitungen zur getroffenen Grundflächenzahl sind unzulässig.	

3	**Bauweise**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**
3.1	Die Bauweise wird als abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO

4	**Überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Gebäudeumfahrungen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.	§ 23 Abs. 1-3 BauNVO

5	**Flächen für Stellplätze und Garagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m**
5.1	Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4 sowie des Industriegebietes GI sind ebenerdige Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze können auch innerhalb der geltenden Bauverbotszone entlang der L 401 errichtet werden, Hochbauten sind hierbei in diesem Bereich untersagt. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.	§ 12 Abs. 6 BauNVO

6	**Flächen für Nebenanlagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.**
6.1	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1, S.3 BauNVO
6.2	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	
7	**Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
7.1	Die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.	
7.2	Die verkehrlich abgegrenzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind durch Festsetzung der entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung lagemäßig bestimmt.	
7.3	Die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie „Grünweg“ sind als öffentliche Flächen festgesetzt.	
7.4	Abweichungen von den Plandarstellungen der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus verkehrstechnischen und fahrgeometrischen Gründen sind zulässig.	
7.5	Die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen sind gem. Planeintrag festgesetzt. Diese sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung etc.) über 0,80m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.	
8	**Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**
8.1	Baugrundstücke sind an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen. Tiefer gelegene Grundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 5 Meter anzuböschen sowie höher gelegene Grundstücke abzuböschen.	
9	**Flächen für Versorgungsanlagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
9.1	Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	

10	**Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
10.1	Die Führung der jeweiligen Leitungen sowie der entsprechenden Nutzung sind lagemäßig durch Festsetzungen in der Planzeichnung berücksichtigt.	
11	**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
11.1	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 vorzusehen. Alle Flächen entwässern im Endzustand über den gem. beiliegenden Entwässerungskonzeption in den vorgesehenen Regenrückhalteraum nördlich der L 401.	
12	**Öffentliche Grünflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
12.1	Die öffentlichen Grünflächen werden in der Planzeichnung mit öG lagemäßig festgesetzt.	
13	**Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**
13.1	Im Geltungsbereich sind für alle Flächen, die zur Herstellung des Baugebiets sowie für die Erschließungsstraßen erforderlich sind, Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes zulässig.	
14	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
14.1	Die Beleuchtung im Außenraum des gesamten Plangebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Lichtintensität ist so gering wie möglich zu halten. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.	
14.2	Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen so weit nicht nach anderen Rechtsvorschriften oder aufgrund betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.	
14.3	<u>Pauschal geschützte Biotope in der Öffentlichen Grünfläche öG2</u> Die pauschal geschützten Biotope innerhalb der gem. Plandarstellung festgesetzten Öffentlichen Grünfläche ÖG2 sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer	

Verschlechterung des derzeitigen Erhaltungszustandes führen, sind unzulässig. Die Magere Flachland-Mähwiese (Kennzeichnung M1) ist extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz!) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Der Steinriegel (Kennzeichnung M2) ist dauerhaft zu erhalten und im Bedarfsfall von überwachsenden Vegetationsstrukturen freizustellen.

14.4 Maßnahmen zum Artenschutz

V1 Rodung von Gehölzen während des gesetzlichen Rodungszeitraums

Zu rodende Gehölze innerhalb des Plangebiets dienen europäischen Vogelarten nachweislich als Brutstätten. Deshalb muss für die Rodung aller Gehölze der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (vom 1. März bis zum 30. September verboten) eingehalten werden.

Rodungs- und Rückbauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Sollten dabei Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden.

Rodungsgut ist umgehend zu häckseln oder abzufahren, da zwischengelagerte Reisighaufen von gebüschbrütenden Vogelarten (z.B. Amsel) rasch als Bruthabitate angenommen werden.

V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5m² überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Omilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

V3 Beginn der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Brutsaison

Zur Vermeidung von baubedingten Individualtötungen muss das Brutverhalten und die Brutzeit von Vögeln berücksichtigt werden. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist außerhalb der Brutsaison der betroffenen Art zu datieren. Im Fall der Feldlerche umfasst die Brutsaison den Zeitraum von Anfang Mai bis Mitte Juli.

14.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme nach § 44 Abs. 5 S.3 BNatSchG wird durchgeführt, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

A1 Anlage von Lerchenfenster für die Feldlerche

Zur langfristigen Kompensation verlorengehender Bruthabitate für die Feldlerche sollen im räumlichen Zusammenhang potentielle Ausweichflächen durch die Anlage von Lerchenfenstern artspezifisch aufgewertet werden. Insgesamt sind 3 Fenster im räumlichen Zusammenhang anzulegen. Lerchenfenster werden nur unter Berücksichtigung mehrere Faktoren von den Bodenbrütern angenommen. Pro Hektar sind mindestens zwei ca. 20m² große Fenster jährlich bis zum 1. April in Getreidefelder anzulegen. Die Lerchenfenster müssen einen Mindestabstand zum Feldrand von 25m sowie einen Abstand von mindestens 50m zu Feldgehölzen, Hecken und Gebäuden aufweisen. Die offenen Bereiche sind zwischen den Fahrgassen zu positionieren.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

15.1 Öffentliche Grünfläche öG1

In der gem. Plandarstellung festgesetzten Öffentlichen Grünfläche ÖG1 ist ein klimaresilienter Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm) je 25 m lfd. im Anschluss an die Bestandsbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standörtlich angepasste Gehölze aus der Pflanzempfehlungsliste „Bäume“ zu verwenden.

Ausfallende Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die gesamte Fläche ist mit einer standörtlich angepassten, autochthonen (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50 % Blumen / 50 % Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die Fläche ist extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

15.2 Öffentliche Grünfläche öG2

Die Biotopstrukturen innerhalb der gem. Plandarstellung festgesetzten Öffentlichen Grünfläche ÖG2 sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gebüsche sind in ihren natürlichen Wuchsformen und nicht als Formschnitte weiterzuentwickeln. Einzelbäume, Obstgehölze und Baumreihen sind zu erhalten. Nicht pauschal geschützte Wiesenflächen sind extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz!) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Bei Abgang sind Gehölze gleichartig zu ersetzen.

15.3 Öffentliche Grünfläche öG3

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche öG3 ist eine artenreiche Magerwiese zu entwickeln. Gehölze sind aufgrund der unterirdischen Löschwasserbehälter nicht zulässig.

Die gesamte Fläche ist mit einer standörtlich angepassten, autochthonen (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50% Blumen / 50% Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die Magerwiese ist extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

15.4 Private Pflanzflächen: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Flächen ist ein lichter Hain aus Einzelbäumen 1. und 2. Ordnung (Hochstämme) und Gebüschgruppen zu pflanzen. Es sind standörtlich angepasste Gehölze aus der Pflanzempfehlungsliste „Nicht überbaubare Flächen“ zu verwenden. Die Pflanzung der Gebüschgruppen hat im Pflanzverband 1,25 x 1,25 m zu jeweils mind. 8 Gehölzen zu erfolgen. Pro 300 m2 ist eine Gebüschgruppe und 1 Baum (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gebüsche sind in ihren natürlichen Wuchsformen und nicht als Formschnitte zu entwickeln.

Ausfallende Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die gesamte Fläche ist mit einer standörtlich angepassten, autochthonen (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50 % Blumen / 50 % Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die gehölzfreien Bereiche sind extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

15.5 Private Pflanzflächen: PKW-Stellplätze

In den gem. Plandarstellung festgesetzten Bereichen GE1, GE2, GE3, GE4 und GI ist ein klimaresilienter Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm) pro 300 m2 PKW- Stellplatzfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standörtlich angepasste Gehölze aus der Pflanzempfehlungsliste „Bäume“ zu verwenden.

Alternativ können die Bäume in flachen Versickerungsgräben im Bereich der PKW-Stellflächen gepflanzt werden. In diesem Fall ist als Untersaat eine standörtlich angepasste, autochthone (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50 % Blumen / 50 % Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die gehölzfreien Bereiche sind extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Ausfallende Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Sollte eine Pflanzung von Bäumen nicht auf mind. 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen realisiert werden können (Stellplatzflächen auf den Gewerbeflächen), ist das dadurch entstehende Kompensationsdefizit entsprechend dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Stand: Mai 2021)“ auf den Grundstücken anderweitig zu erbringen. Kann der Kompensationsbedarf im Gebiet nicht erbracht werden, sind externe Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang vorzusehen.

15.6 Private Pflanzflächen: Wallhecken

Im gem. Plandarstellung festgesetzten Bereich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Terrassierungen) ist eine Wallhecke zu pflanzen. Es sind standörtlich angepasste Gehölze aus der Pflanzempfehlungsliste „Wallhecke“ zu verwenden. Die Pflanzung der Feldgehölze hat im Bereich der Terrassierung mittig 3-reihig im Pflanzverband 1,25 x 1,25 m zu erfolgen. Zur Baufenstergrenze im Westen ist eine 1-reihige Hecke im gleichen Pflanzverband zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Gesamte Fläche ist mit einer standörtlich angepassten, autochthonen (Naturraum 09 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Saatgutmischung für Magerwiesen (50 % Blumen / 50 % Gräser) entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Die gehölzfreien Seitenbereiche sind extensiv einschürig frühestens ab Ende Juli (Bodenbrüter und Insektenschutz) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

15.7 Allgemeine extensive Begrünungspflicht für Flachdächer

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden sind mindestens zu 90% ihrer Fläche extensiv zu begrünen, wenn die Fläche des Daches jeweils 10 m² überschreitet. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und mit einer standörtlich angepassten, einheimischen und ökologisch hochwertigen Blühstaudenmischung aus Stauden, Gräsern und Sedum-Arten zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Mischung aus mind. 80% der Arten aus der Liste „Extensive Dachbegrünung“ zu verwenden. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

15.8 Allgemeine Fassadenbegrünung

Außenfassaden von Gebäuden in den gem. Plandarstellung festgesetzten Bereichen GE1, GE2, GE3, GE4 und GI sind jeweils zu mindestens 2 Seiten zu begrünen, sofern die jeweilige Fassade eine Fläche von 30 m² überschreitet. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind bauliche Durchbrüche für Fenster, Türen und Tore. Es ist eine Pflanze je lfd. 4 m entlang der zu begrünenden Fassaden zu pflanzen.

Für die Fassadenbegrünung sind funktionale Kletterhilfen anzubringen, welche eine vollständige Begrünung zulassen.

Es sind Pflanzen aus der Pflanzempfehlungsliste „Fassadenbegrünung“ zu verwenden.

---

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

16.1 Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,5m. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) im gesamten Plangebiet nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig. Die geeigneten Dachflächen sind bestmöglich auszunutzen. Die Installation auf Nebenanlagen wie Carports oder Garagen ist ebenfalls zulässig, sofern die vorgegebenen Konstruktionshöhen eingehalten werden.

16.2 Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.

16.3 Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.

16.4 Innerhalb des Schutzstreifens der 380-kV-Mittelspannungsfreileitung ist die Errichtung von Solarmodulen unzulässig.

16.5 Die Vorgaben des Landessolargesetzes RLP sind entsprechend zu beachten und umzusetzen.

17 Artenauswahlliste

17.1 Pflanzenempfehlungsliste „Bäume öffentliche Grünfläche öG1“

Qualität Bäume: H 18-20 cm STU, 3xv.

Castanea sativa	Edelkastanie	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	2. Ordnung
Quercus petraea	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus pubescens	Flaumeiche	1. Ordnung
Tilia tomentosa	Silberlinde	1. Ordnung

17.2 Pflanzenempfehlungsliste „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“

Qualität Sträucher: Str. 80-100cm 3-5 Tr.wn.

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigatis	Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylestrum	Heckenkirsche
Malus floribundus	Vielblütiger Zierapfel
Prunus cerasifera	Wilde Mirabelle
Rosa roxburghii	Kastanien-Rose
Viburnum lanata	Wolliger Schneeball
Comus mas	Kornelkirsche

Qualität Bäume: H 18-20 cm STU, 3xv. (1. Ordnung) / H 14-16 cm STU, 3xv. (2. Ordnung)

Castanea sativa	Edelkastanie	1. Ordnung
Quercus petraea	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus pubescens	Flaumeiche	1. Ordnung
Tilia tomentosa	Silberlinde	1. Ordnung
Malus domestica i.S.	Kulturapfel	2. Ordnung
Pyrus communis i.S.	Kulturbirne	2. Ordnung
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Mährische Eberesche	2. Ordnung

17.3 **Pflanzenempfehlungsliste „Bäume PKW-Stellplätze“**

Qualität Bäume: H 18-20 cm STU, 3xv.

Acer monspessulanum	Burgenahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Tilia tomentosa	Silberlinde
Comus mas	Kornelkirsche

17.4 **Pflanzenempfehlungsliste „Wallhecke“**

Qualität Sträucher: Str. 80-100cm 3-5 Tr.wn.

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigatis	Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylestrum	Heckenkirsche
Malus floribundus	Vielblütiger Zierapfel

Prunus cerasifera	Wilde Mirabelle
Rosa roxburghii	Kastanien-Rose
Comus mas	Kornelkirsche
Viburnum lanata	Wolliger Schneeball

17.5 Pflanzempfehlungsliste „Extensive Dachbegrünung“

Qualität Stauden (tw. Saatgut und Sprossen): C0, 5-C1

Allium sphaerocephalon	Kugelköpfiger Lauch
Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei
Archillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Dianthus deltoides	Gewöhnliche Heidenelke
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Eryngium campestre	Feld-Mannstreu
Festuca ovina agg.	Schaf-Schwingel
Geranium sanguineum	Blutroter Storchenschnabel
Gypsophila repens	Polster-Schleierkraut
Hieracium aurantiacum	Rotes Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Oenothera biennis	Gewöhnliche Nachtkerze
Origanum vulgare	Echter Dost / Oregano
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsennelke
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Pulsatilla vulgaris	Gewöhnliche Küchenschelle
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Saxifraga paniculata	Rispen-Steinbrech
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum telephium	Große Fetthenne
Sempervivum tectorum	Gewöhnliche Hauswurz
Stipa tirsa	Pracht-Federgras
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus praecox	Frühblühender Thymian

Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Comus mas	Kornelkirsche

17.6 **Pflanzempfehlungsliste „Fassadenbegrünung“**

Qualität Pflanzen: C5-C10

Aristolochia durior	Amerikanische Pfeifenwinde
Vitis vinifera i.S.	Weinrebe
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Wisteria floribunda i.S.	Blauregen
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Campsis × tagliabuana i.S.	Trompetenblume
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

18 Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB

18.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 380-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Der ungehinderte Zugang muss jederzeit ermöglicht werden. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

18.2 Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 24 BauGB

Zur Sicherung der Maststandorte Nr. 277 bis Mast Nr. 287 der 380-kV-Freileitung wird jeweils eine Fläche mit einem Radius von 25,0m um den Mastmittelpunkt als freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt. In diesen Freihaltebereichen sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit der Masten einschränken oder deren Standsicherheit beeinflussen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V. mit § 88 LBauO RLP

1 Dachlandschaft

Für die Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3 Abfallsammelanlagen

Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick einzuschirmen.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel.

Werbeanlagen sind innerhalb der geltenden Bauverbotszone nicht zulässig. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen, die eine Blendgefahr hervorrufen.

Reklame- und Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 5% je Fassadenfläche (ausgenommen der zu begrünenden Fassadenflächen) dürfen auf zwei Außenseiten des Gebäudes angebracht werden. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen. Markenwerbung, Flaggen sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

5 Einfriedungen

In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 und dem Industriegebiet GI sind zur Sicherung des Betriebes allseitig Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen muss bei Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50m eingehalten werden. Der Zwischenraum ist zu bepflanzen. Die Errichtung von Zaunanlagen in Nähe der Maststandorte der 380-kV-Mittelspannungsfreileitung bedarf der Zustimmung des Leitungsträgers.

C Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bauverbotszone der Landesstraße L 401

Entlang der L 401 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/ § 22 LStrG (20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 401) einzuhalten. Das gültige Bauverbot umfasst die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

2. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone der BAB 63

Entlang der BAB 63 ist die absolute Bauverbotszone / Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG (40m und 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 63) einzuhalten.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten i.S.d. FStrG errichtet werden. Hochbauten i.S.d. FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B: Lagerplätze, Ausstellungsplätze).

Die Errichtung von Werbeanlagen bedarf einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts (FBA) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone benötigen eine gesonderte straßenrechtliche Ausnahmegenehmigung / Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts (FBA).

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen an Fassaden und Außenwände keine Verkleidungen aus glänzendem Material angebracht werden. Glasfronten und Anstriche der Außenwände mit grellen und leuchtenden Farben sind unzulässig.

Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.

Im betroffenen Bereich können sich bundeseigene Einrichtungen (z.B. Entwässerungseinrichtungen, FM-/LWL-Kabel etc.) befinden. Diese dürfen nicht überbaut, beschädigt oder beeinträchtigt werden. Für eine genaue Lagebestimmung ist frühzeitig, mind. 14 Tage vor Baubeginn, eine Abstimmung mit dem zuständigen FIT Wattenheim sowie der Autobahnmeisterei Wattenheim durchzuführen.

3. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Die sich im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches befindlichen gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Magere Flachland-Mähwiese – Kennzeichnung M1 / Steinriegel – Kennzeichnung M2) bleiben in ihren Grundzügen unberührt und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotopbereiche führen können, verboten.

D Hinweise

1. Umsetzung der Begrünungsauflagen

Aufgrund der Bedeutung der Begrünung im Baugebiet für die Umsetzung der Ausgleichsbilanzierung und des Entwässerungskonzeptes wird die Verpflichtung der Bauherren zur Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes bei Beantrag der Baugenehmigung empfohlen.

2. Kampfmittelräumdienst

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Eine präventive Absuche durch entsprechende Fachfirmen, deren Kosten zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers gehen, wird empfohlen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden, der dann über die weitere Vorgehensweise entscheidet.
Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

3. Erdaushub

Auf den Baugrundstücken anfallender Erdaushub ist, soweit er unbelastet ist, nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung zu verwenden und damit einer direkten Wiederverwertung zuzuführen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und -2 DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Sofern bei der erforderlichen Geländemodellierung mineralische Abfälle verwertet werden sollen, müssen diese den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Verordnungen) genügen.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungs-verfahrens vollzogen werden.

4. Oberboden

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten (siehe auch § 202 BauGB).

Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen. Überschussmassen sind fachgerecht zu entsorgen.

5. Einschränkung des Rodungszeitpunktes bzw. der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen

Die Räumung des gesamten Baufeldes sowie die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober bis Februar zu beschränken. Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten

6. Bodendenkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, S.159ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl.

notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

---

6. Landesdenkmalpflege

Im vorliegenden Fall sind zwar keine denkmalpflegerischen Belange betroffen, aber das Planungsgebiet befindet sich im Umfeld der Luftverteidigungszone West, genauer der ehem. Flakstellung Alsenbrück.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 4 Abs. 1 S. 1 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch.

Da nicht alle Anlagen des Denkmals vollständig erfasst sind, ist deshalb bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen bzw. deren Überreste und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Diese bzw. Hinweise auf solche oder entsprechende Funde sind unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Direktion Landesdenkmalpflege zur Erfassung zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen, die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern und der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese ihre Befundergebnisse den Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalfachbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

---

7. Bauverbotszone/ Baubeschränkung an der Landesstraße

Innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Worms verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind ebenfalls abzustimmen. Hinsichtlich der Neuanpflanzung von Bäumen sind mindestens die

Abstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

Das Verlegen von Ver- und Entsorgungs- sowie sonstigen Leitungen und dortige Bepflanzungsvorhaben innerhalb der geltenden Bauverbotszone entlang der L 401 bedürfen der Abstimmung und ausdrücklichen Genehmigung der zuständigen Behörde.

Die Bauverbotszone gilt auch dementsprechend für Werbeanlagen. Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der L 401 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Landesstraße kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

Der Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit der Verkehrsbehörde und dem LBM Worms abzustimmen. Das Anlegen oder Benutzen von weiteren Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der L 401 ist nicht gestattet.

8. Brandschutz

Bei allen Bauvorhaben wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit den zuständigen Behörden und Institutionen empfohlen.

9. Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Zur Erschließung des Industrie- und Gewerbegebiets sind die Anschlussleitungen zur Strom-versorgung der einzelnen Baugrundstücke bereits bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Die Versorgungseinrichtungen sind in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Auf der Internetseite des Stromversorgungsträgers stehen Informationen zu dessen Versorgungsnetz (Online-Planauskunft), zum Schutz der Versorgungseinrichtungen und zum Anschluss von Bauvorhaben an das Leitungsnetz, zur Verfügung (www.pfalzwerke-netz.de).

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorga-

ben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trenn-wänden) zu treffen.

10. Bauliche Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung

Bei Bauvorhaben außerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung ist die Amprion GmbH bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe der Leitung ebenfalls zu hören. Nur so wird sichergestellt, dass sicherheitsrelevante Auflagen, die insbesondere während der Bauphase einzuhalten sind, von der Amprion GmbH genannt werden können.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Insbesondere ist eine Zufahrt, auch für schwere Fahrzeuge, zu gewährleisten.

Im Schutzstreifenbereich der Höchstspannungsfreileitung dürfen in einem Umkreis mit einem Radius von 25,0 m um die Mastmittelpunkte der Maste keine Anpflanzungen vorgenommen werden. Hier ist die Einsaat von Wildrasen möglich.

Außerhalb der Mastfreifläche um den Mast 278 können Anpflanzungen innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten öffentlichen Grünflächen „öG“ vorgesehen werden.

Diese dürfen die folgende maximalen Wuchshöhen erreichen:

- innerhalb eines Streifens von 2 x 22,0 m = 44,0 m entlang der Leitungsmittellinie sind nur Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe von maximal 3,0 m zulässig

- ab einem Abstand von 22,0 m, jeweils links und rechts der Leitungsmittellinie sind Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe von maximal 6,0 m zulässig

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten

durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

Ortsgemeinde Lohnsfeld

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“

Begründung

Satzungsfassung

Stand: 06.05.2024

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) 36245-99

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 Zwecke der Planung 6

1.2 Standortalternativen 7

1.3 Städtebauliche Konzeption 7

2 Plangebiet 9

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich 9

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 Sonstige tangierende Fachplanungen / -konzepte 17

4 Planinhalte 18

4.1 Art der baulichen Nutzung 18

4.2 Maß der baulichen Nutzung 21

4.3 Bauweise 21

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 21

4.5 Flächen für Stellplatzanlagen und Garagen 22

4.6 Nebenanlagen 22

4.7 Verkehrsflächen 22

4.8 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen 22

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen 23

4.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 23

4.11 Öffentliche Grünflächen 23

4.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 23

4.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 23

4.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen 24

4.15 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien 25

4.16 Artenauswahlliste 25
4.17 Sonstige Planzeichen: Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte 26
4.18 Sonstige Planzeichen: Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen 26
4.19 Örtliche Bauvorschriften 26
4.20 Nachrichtliche Übernahme 27
4.21 Hinweise 27
5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung 28
5.1 Belange der Erschließung 28
5.2 Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange 30
5.3 Schalltechnische Untersuchung 30
5.4 Technische Infrastruktur 33
5.4.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Entwässerung 33
5.4.2 Löschwasserversorgung 37
6 Flächenbilanz 38
IV ANLAGEN 39

I RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBI. I S. 3436).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

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

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29).

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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBI. S. 469).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBI. 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 Lohnsfeld hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lohnsfeld hat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ in seiner Sitzung am 02.02.2022 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.03.2022 bis 04.04.2022 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen 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 23.02.2022 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 21.02.2022 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 04.04.2022 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 nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lohnsfeld hat den Entwurf des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ in seiner Sitzung am 18.07.2023 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ mit Begründung wurde im Zeitraum vom 14.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.08.2023 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.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 09.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.09.2023 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.01.2024 gewürdigt.

6 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.01.2024 die erneute verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ mit Begründung wurde im Zeitraum vom 12.02.2024 bis einschließlich 29.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2024 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.02.2024 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2024 gewürdigt.

7 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.2024 den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung

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
- 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 Standortalternativen

Eine Standortalternativenprüfung erfolgte bereits im Rahmen der o.g. durchgeführten Gewerbestudie auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Fortschreibung Flächennutzungsplan VG Winnweiler). Demnach wurde die Fläche des vorliegenden Plangebietes zur Eignung als Standort für regional bedeutsames Gewerbe definiert („Winnweiler/Lohnsfeld 01“). Daneben wurde ein weiterer Standort identifiziert („Lohnsfeld 02“) dessen Eignung jedoch aufgrund raumordnerischer sowie administrativer Vorgaben und Grundsätze erheblich eingeschränkt ist. Im Gegensatz dazu weist der vorliegende Standort gem. Ausweisung im Regionalen Raumordnungsplan ROP IV Westpfalz verbesserte Voraussetzungen hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit vor. Hemmnisse wie topographische Lage etc. werden im Bauleitplanverfahren sowie der späteren Gebietserschließung gelöst (siehe Kap. 3.2 der vorliegenden Begründung). Die Eignung wurde zudem im Rahmen der durchgeführten interkommunalen Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis bestätigt.Ebenso ist der Flächenzugriff gewährleistet und bereits gesichert. Weitere Flächenverfügbarkeiten sind nicht vorhanden.

Die Planung ist somit lagemäßig abschließend bestimmt.

1.3 Städtebauliche Konzeption

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

Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan Lorenhek © FIRUmbH, 2021.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht eine nördliche Gebietserschließung mittels Abbiegespuren über die L 401 vor. Die interne Erschließung mündet in einer nach Osten orientierten Kreisverkehrsanlage,

die ein verkehrliches „Wenden“ dementsprechend ermöglicht. Hierdurch werden unterschiedliche Grundstücksgrößen und -parzellierungen erschlossen und angebunden. Eine weitere Ein- oder Ausfahrtsmöglichkeit sieht der Rahmenplan nicht vor. Im westlichen Teilbereich werden die Verkehrsanlagen der B 48 sowie der vorhandene Mitfahrerparkplatz im Bestand übernommen. Die festzusetzende Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung. Die entlang der L 401 bestehenden Baumstrukturen / Einzelbäume sollen erhalten werden und nach Osten hin fortgeführt werden, um somit eine nach Norden und fortführend im Osten des Plangebietes orientierte Eingrünung umsetzen zu können. Ebenfalls werden die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen entlang des Mitfahrerparkplatzes im Bestand übernommen und werden nicht überplant.

„Grünes Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“

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

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

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

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsgemeinde Lohnsfeld und ist räumlich begrenzt durch die nördlich angrenzende L 401, die westlich angrenzende B 48 inkl. Mitfahrerparkplatz sowie der südlich angrenzenden BAB 63. Östlich verlaufend sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flurstücke vorhanden.

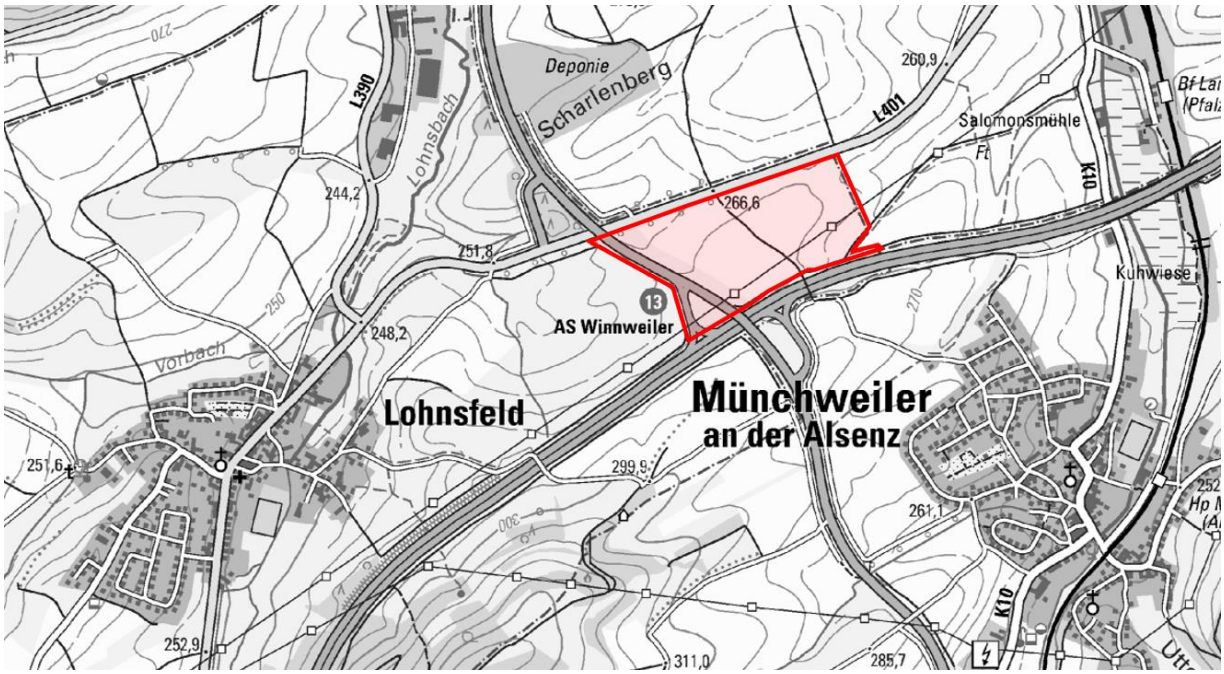


Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereiches (Kartengrundlage LANIS 2021).

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsgemeinde Lohnsfeld und umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 18,0 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 1952, 1953, 1954, 1955, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1968/1 (teilw.) und 1969 (tlw.).

Abbildung 3: Geltungsbereich auf Basis des Katasters

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Westen besteht ein Mitfahrerparkplatz mit umgebenden Grün- und Gehölzstrukturen. Das Plangebiet quert mittig Nord-Süd-verlaufend ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg, der im weiteren Verlauf die BAB 63 quert. Zudem werden westlich verlaufend Teilbereiche der B 48 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans inkludiert.

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 rechtsverbindlich in Kraft getretenen 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV 2018 (ROP IV).

Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

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

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

Vom Landschaftstyp her ist ein Übergehen der Grenzen der Agrarlandschaft sowie der offenland-betonten 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 rechtswirksam.

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 südlich der L 401 gelegenen Teilflächen. Der Standortbereich wurde nach Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz Bestandteil der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz ROP IV.

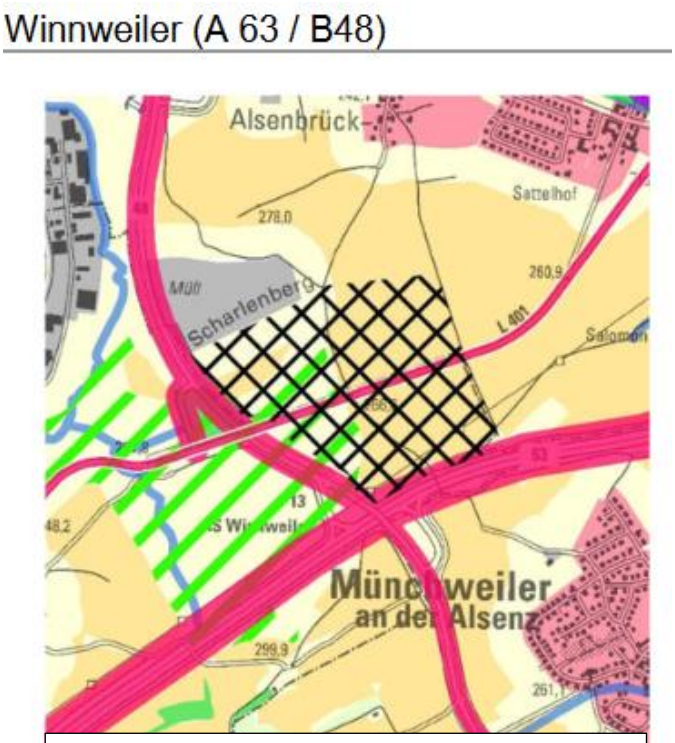


Abbildung 4: **Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung**[1]

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 ermöglich 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, 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 Lohnsfeld. 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. II2.3 Regionaler Grünzug, Kap. II2.6 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.

Seitens der Regionalplanung gilt es folgendes zu beachten: Gemäß Regionalplan ist der Ortsgemeinde Lohnsfeld keine G-Funktion zugewiesen, somit ist eine großflächige gewerblich-industrielle Umsetzung des Planvorhabens vor diesem Hintergrund grundlegend nicht möglich, wodurch eine gemeinsame Entwicklung mit gewerblich-industriellen Flächen (interkommunal) mit nördlich der L 401 vorgesehenen Flächen auf Gemarkung der Ortsgemeinde Winnweiler anzustreben ist. Hierzu haben die beiden Ortsgemeinden einen entsprechenden interkommunalen Kooperationsvertrag geschlossen, der eine gemeinsam beabsichtigte Entwicklung begründet. Parallel soll seitens der Ortsgemeinde Winnweiler der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst werden.

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. Somit wird zugleich der Vorgabe gem. § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“).

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.

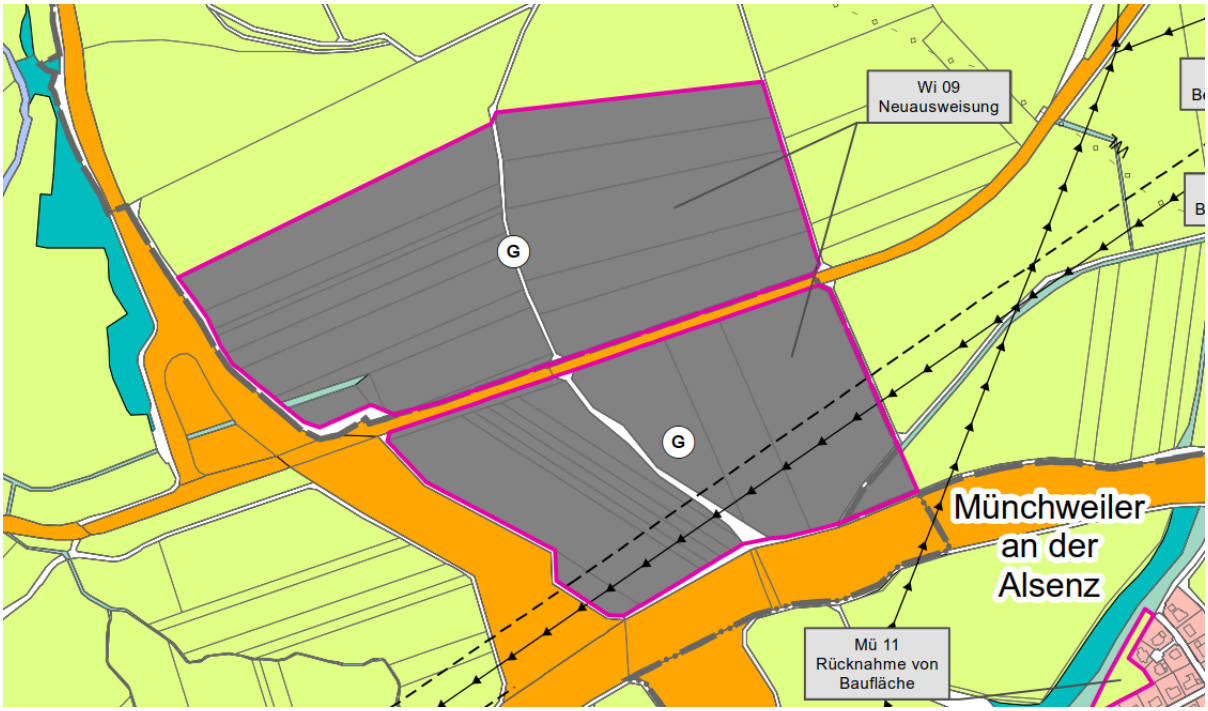


Abbildung 5: **Auszug aktueller Stand 2. Fortschreibung FNP VG Winnweiler** (aufgerufen unter https://www.winnweiler-vg.de/fileadmin/dokumente/Rathaus/Bekannmachungen/FNP/2.3_FNP_Winnweiler_Plan_S%C3%BCd.pdf, Stand 10/2021)

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 Gewerbeflächen[1]

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

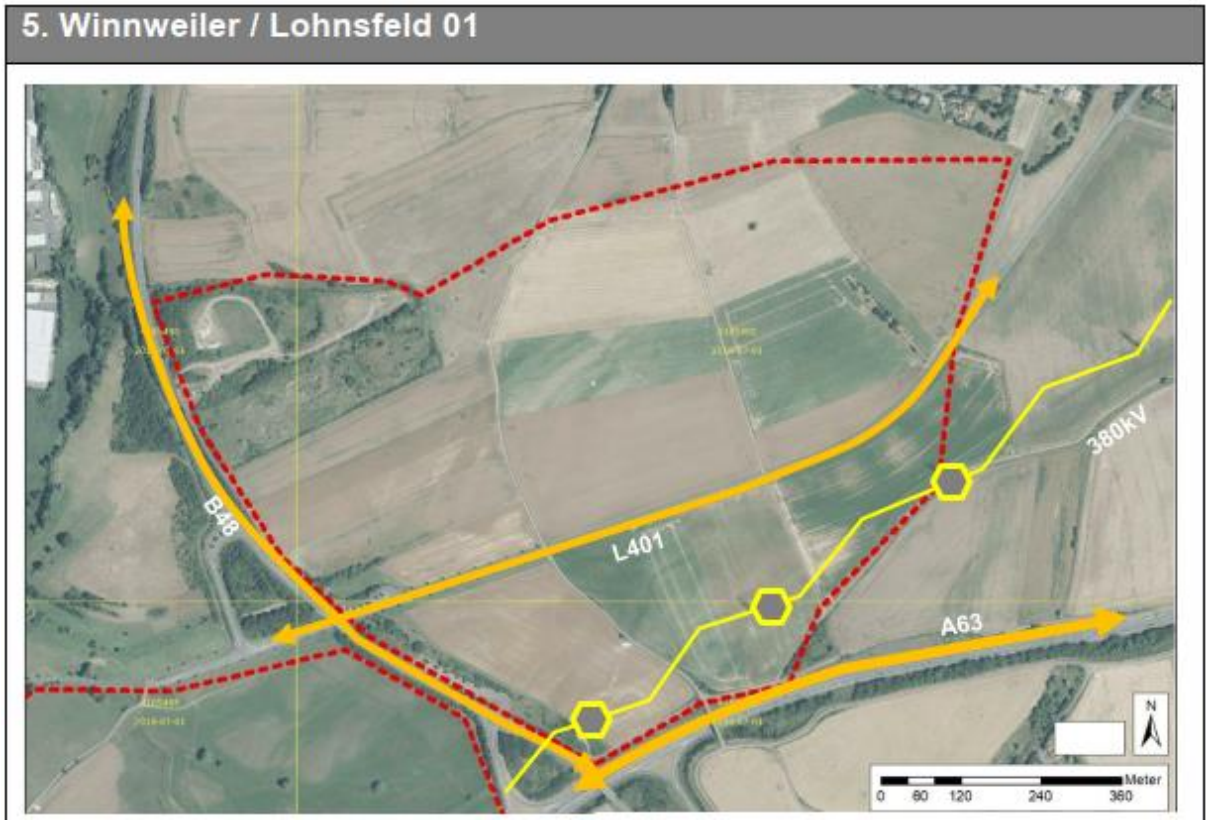


Abbildung 6: Auszug Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen - BBP Kaiserslautern, Stand 15.08.2019

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

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

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

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

- Topographische Gegebenheiten: Im Rahmen der künftigen 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 Sonstige tangierende Fachplanungen / -konzepte

Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie – Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis[2]

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).

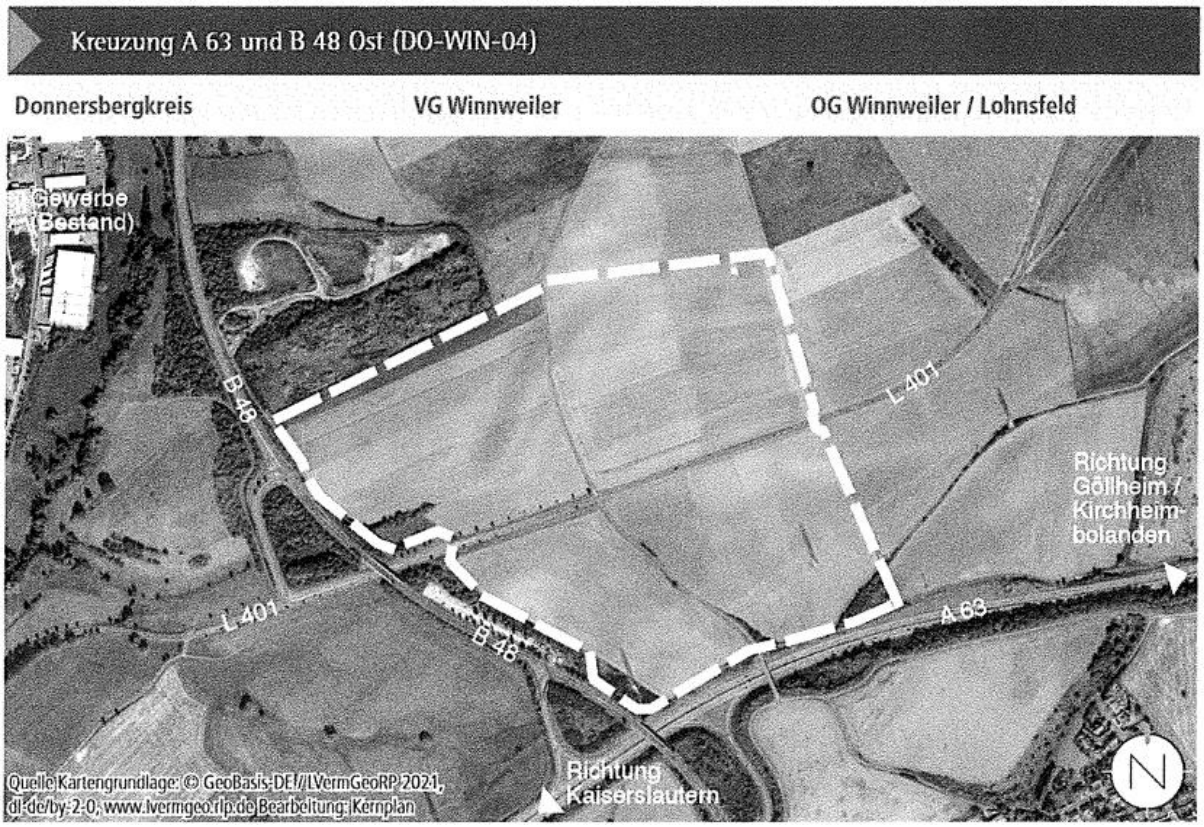


Abbildung 7: Auszug Industrie- und Gewerbeflächenpotanzialstudie - Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis – Kernplan GmbH Illingen - Stand 16.09.2021

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.“

Somit stützt die vorliegende Studie die Eignung der Fläche und den hiermit aufgegriffenen Prozess der Baurechtsschaffung.

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

4 Planinhalte

Durch die Verwirklichung der Planung soll insbesondere eine wirtschaftlich erfolgreiche und nachhaltige gewerbliche und industrielle Nutzung sichergestellt werden, die in Einklang mit den überörtlichen Planungsvorgaben steht.

Mit denen im Rahmen der Bauleitplanung zu ergreifenden Schritten zur Verwirklichung des Geplanten, ist davon auszugehen, dass die angestrebte städtebauliche und funktionale Ordnung des Plangebietes zeitnah gelingt. Die allgemeine Umsetzung kann sich als positiver Beitrag für die gewerblich-industrielle Entwicklung im Umfeld von Lohnsfeld bekräftigen.

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.

Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4 gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Lagerplätze, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und in ihren Flächenanteilen den jeweiligen Betrieben untergeordnet sind sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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

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

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

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

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

Sowohl im Industriegebiet GI als auch in den festgesetzten Gewerbegebieten werden abweichend von den §§ 8 Abs. 2 und 9 Abs. 2 BauNVO Tankstellen nur in der Form von Elektro-Tankstellen zugelassen, um künftige nachhaltig orientierte Mobilitätsangebote anbieten und nutzen zu können.

Industriegebiet GI gem. § 9 BauNVO

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, 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 öffentliche Betriebe.

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

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

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 sowie Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die den jeweiligen Handwerksbetrieben hinsichtlich des Warenangebotes unmittelbar zugeordnet sind

und eine untergeordnete Funktion in Bezug auf Fläche und Umsatz einnehmen, ausgeschlossen. Sonstige Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

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

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

Emissionskontingentierung

Aus schallschutztechnischen Gründen gegenüber im Umfeld bestehender schutzwürdiger Nutzungen erfolgt eine entsprechende Kontingentierung der zulässigen Gewerbelärmemissionen. Die entsprechende Festsetzung zu den jeweilig getroffenen Emissionskontingenten stellt sicher, dass von den geplanten Industrieflächen nach betrieblicher Ansiedlung keine Geräuschemissionen hervorgerufen wer-

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

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

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

Eine Bebauung innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifens der 380-kV-Mittelspannungsfreileitung ist grundlegend zulässig, obliegt jedoch der Zustimmung des Leitungsträgers Amprion GmbH. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

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 und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht 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. Dadurch wird die Umsetzung der angestrebten Nutzungen ermöglicht, aber die Lage räumlich eingegrenzt und

somit dem Immissionsschutz Rechnung getragen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich hierbei vorliegend am städtebaulichen Konzept, dass der Planung entsprechend zugrunde gelegt wurde.

Die notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauordnung RLP sind bei der Umsetzung zu beachten.

4.5 Flächen für Stellplatzanlagen und Garagen

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. Aufgrund der weit gefassten überbaubaren Grundstücksgrenzen sind hochbauliche Stellplätze, d. h. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb deren zulässig. Dadurch wird verhindert, dass Garagen oder Carports sehr nahe oder direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, was zu einem störenden städtebaulichen Erscheinungsbild und entsprechend bauordnungsrechtlich notwendiger Genehmigungen führen würde.

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 Verkehrstrassen aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Um eine geordnete Erschließung sicherzustellen, ist mit Ausnahme des geplanten Knotenpunktes zur künftigen Gebietserschließung an der L 401, keine weitere Zufahrt entlang der Landesstraße möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die in der Planzeichnung verorteten Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.8 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

Die getroffene Festsetzung dient dem grundstücksbezogenen Höhenangleich an die herzustellende öffentliche Erschließungstrasse des Plangebietes.

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen

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

4.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mittels Dachbegrünung nebst Einleitung in den gemäß Entwässerungskonzeption vorgesehenen Regenrückhalteraum nördlich der L 401 vorgesehen. Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen. Der Rückhalteraum wird so bemessen, dass alles anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet, dem östlichen Außengebiet sowie der Straßenentwässerung der L 401 schadlos aufgenommen werden kann.

4.11 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planzeichnung gebietsumlaufend mit einer Mindestbreite von 10,0m festgesetzt, um eine entsprechende Eingrünung sowie landschaftsbildbezogene Integration des Plangebietes sicherzustellen (Minderung von Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen). Die westlich im Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünflächen umfassen die im Bestand vorhandenen Grünflächen inkl. der vorhandenen geschützten Biotope.

4.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der Erschließung sowie der bebaubaren Grundstücke Geländeeinschnitte und -aufträge erforderlich. Im Geltungsbereich sind für alle Flächen, entsprechend der künftig notwendigen Terrassierung, Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

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

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

Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen so weit nicht nach anderen Rechtsvorschriften oder aufgrund betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

Die pauschal geschützten Biotope im östlichen Plangebiet sind dauerhaft zu schützen.

Darüber hinaus werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gutachterlich benannt und in die textlichen Festsetzungen rechtsbindend übernommen, um einschlägige Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abzumildern bzw. zu vermeiden.

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

Öffentliche Grünfläche öG1

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

Öffentliche Grünfläche öG2

Die Biotopstrukturen innerhalb der gem. Plandarstellung festgesetzten öG2 sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche öG3

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche öG3 ist eine artenreiche Magerwiese zu entwickeln. Gehölze sind aufgrund der vorgesehenen unterirdischen Löschwasserbehälter nicht zulässig.

Private Pflanzflächen: Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Wallhecken

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

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

Private Pflanzflächen: PKW-Stellplätze

Die Überstellung von PKW-Stellplätzen mit großkronigen Bäumen mindert die optisch störende Wirkung der versiegelten Stellplatzflächen. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert somit die Beeinträchtigung des Lokalklimas. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung

sowie verminderte Versiegelungsgrade erreicht. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktion erreicht.

Allgemeine extensive Begrünungspflicht für Flachdächer

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

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

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

Allgemeine Fassadenbegrünung

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

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

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

Die Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen soll bestmöglich flächendeckend auf den Dächern der geplanten Neubauten installiert werden und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten. Hierbei sind ergänzend die Vorgaben des Landessolargesetztes RLP zu beachten.

4.16 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.

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

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

4.18 Sonstige Planzeichen: Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Zugunsten der bestehenden Freileitung und zur Sicherung der jeweiligen Maststandorte wird eine dementsprechende freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt. In diesen Freihaltebereichen sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

4.19 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.

<u>Dachlandschaft</u>

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.

<u>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</u>

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

<u>Abfallsammelanlagen</u>

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

<u>Werbeanlagen</u>

Die getroffene Festsetzung hinsichtlich der Werbeanlagen entspricht den Anforderungen heutige 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.

<u>Einfriedungen</u>

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

4.20 Nachrichtliche Übernahme

Die notwendigen nachrichtlichen Übernahmen wurden gemäß bestehender rechtlicher Vorschriften übernommen. Diese beziehen sich auf die bestehenden Bauverbotszonen der BAB 63, der L 401 sowie der gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und werden dementsprechend zeichnerisch sowie textlich aufgeführt.

4.21 Hinweise

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

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Erschließung[3]

Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und verkehrssicheren Anbindung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes „Lorenhek“ an das bestehende Verkehrsnetz ist die Planung einer Linksabbiegespur in der L 401 Kaiserstraße vorgesehen. Die L 401 lässt sich aufgrund ihrer Funktion im Straßennetz in die Entwurfsklasse 4 gemäß RAL 2012 einstufen. Die bestehende Fahrbahnbreite in der L 401 beträgt 2 * 3,50m = 7,00m.

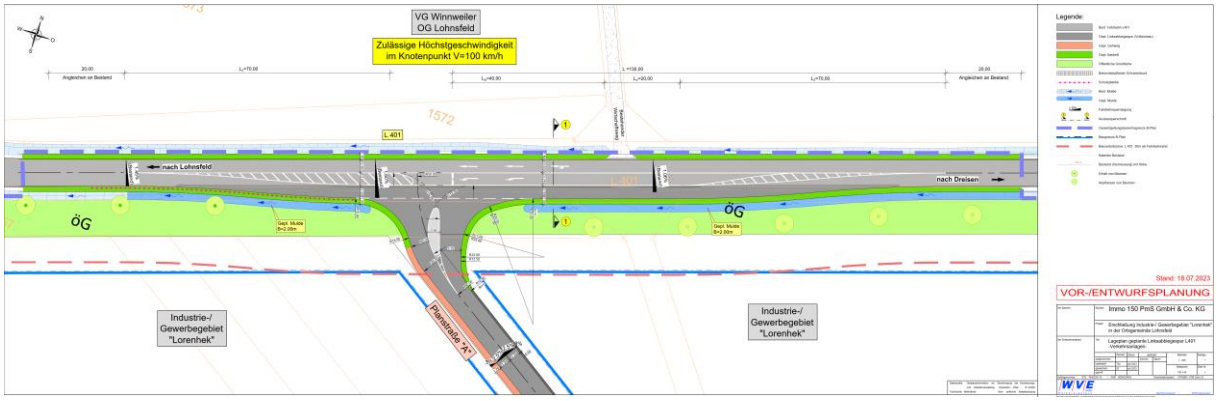


Abbildung 8: Vor-/Entwurfsplanung Lageplan geplante Linksabbiegespur L 401 - WVE GmbH Kaiserslautern, Stand 06/2023

Als Linksabbiegespur wird der Typ LA 2 gemäß RAL 2012 gewählt. Die Linksabbiegespur wird mit einseitiger Verbreiterung der bestehenden Fahrbahn der L 401 in südlicher Richtung angelegt. Die anzusetzende Planungsgeschwindigkeit für den Knotenpunkt beträgt 90 km/h.

Hieraus resultieren folgende wesentlichen Entwurfsdaten für die Linksabbiegespur:

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

Der Querschnitt der L 401 im Bereich der Linksabbiegespur beträgt:

(2 * 3,50m) + 3,25m + (2 * 1,50m)(Bankett) = 13,25m.

[3] Vor-/ Entwurfsplanung geplante Linksabbiegespur L401. WVE GmbH Kaiserslautern, Stand 06/2023

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

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

Asphaltdeckschicht	4 cm
Asphaltbindeschicht	8 cm
Asphalttragschicht	10 cm
Schottertragschicht	15 cm
Frostschutzschicht	23 cm
Gesamtaufbau	60 cm

Im Rahmen der weiteren Planungen soll anhand von Bohrproben der vorhandene Deckenaufbau im Bereich der bestehenden Fahrbahn erkundet werden. Erst im Anschluss kann der verbindliche Deckenaufbau ermittelt werden.

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

Auf der nördlichen Seite der L 401 befindet sich auf der gesamten Länge eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde in einer Breite von ca. 2,00m. Diese Mulde nimmt, aufgrund der einseitigen Querneigung der Fahrbahn, das gesamte anfallende Oberflächenwasser der L 401 auf. Die Mulde ist ausreichend dimensioniert, um die durch die Verbreiterung der Fahrbahn entstehende Vergrößerung des Oberflächenwasserabflusses aufzunehmen. Die Mulde entwässert in westliche Richtung in ein bestehendes Rückhaltebecken an der L 401.

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

Die Zufahrt in das geplante Industrie- und Gewerbegebiet „Lorenhek“ erhält folgenden Straßenquerschnitt:

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

  Gesamtbreite 8,75 m

Die Ausgestaltung des geplanten Knotenpunktes mit Linksabbiegespur erfolgt mit der erforderlichen Markierung und Beschilderung. Im Zuge der weiteren Planungsphasen werden die entsprechenden Unterlagen zur Abstimmung und Prüfung vorgelegt. Das Gleiche gilt für die Höhenplanung des Knotenpunktes, die in den weiteren Bearbeitungsschritten auszuarbeiten ist.

Die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes wurde ergänzend im Rahmen einer durchgeführten Verkehrsuntersuchung bestätigt und die Erschließungsvariante als geeignet eingestuft (Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Lorenhek – R+T Verkehrsplanung GmbH, Januar 2022). Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind der Anlage entsprechend beigefügt und dort einsehbar.

Hinweis: Der regionale Raumordnungsplan ROP Westpfalz IV sowie der in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan der VG Winnweiler sieht für die nördlich dem Plangebiet gegenüberliegenden Flächen auf Gemarkung Winnweiler ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung vor. Die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplans sowie die damit verbundene Baurechtsschaffung ist seitens der Ortsgemeinde Winnweiler bisher nicht angestoßen. In Anbetracht der verkehrlichen Erschließungssituation – auch für den nördlichen Teilbereich – lässt sich gutachterlich festhalten, dass eine Erschließung gemäß der hier vorliegenden auch für den nördlichen Teilbereich umsetzbar ist („Rechtsversatz“ in den Dimensionen der hier geplanten LA-Spur). Die hier vorliegende Planung der Erschließungstrassen des künftigen „Industrie- und Gewerbegebiets Lorenhek“ steht somit nicht in Widerspruch zu einer künftigen Entwicklung und verkehrlichen Erschließung der nördlich angrenzenden Teilflächen auf Gemarkung der Ortsgemeinde Winnweiler.

5.2 Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange

Die Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange werden vollumfänglich im Rahmen des beiliegenden Umweltberichts als Bestandteil der Begründung dargelegt und erläutert.

5.3 Schalltechnische Untersuchung[4]

Die bei uneingeschränktem Betrieb der in den vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen zu erwartenden Gewerbelärmbeurteilungspegel in der Umgebung werden auf der Grundlage der Anhaltswerte der DIN 18005 prognostiziert. Für die Prognoseberechnungen werden die im Bebauungsplan geplanten Gewerbegebiete als Flächenschallquellen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und in der Nacht und die geplanten Industriegebiete mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) angesetzt. Die detaillierten Ergebnisse der Berechnungen sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

[4] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan FIRU GfI GmbH, Kaiserslautern, Stand 01/2022

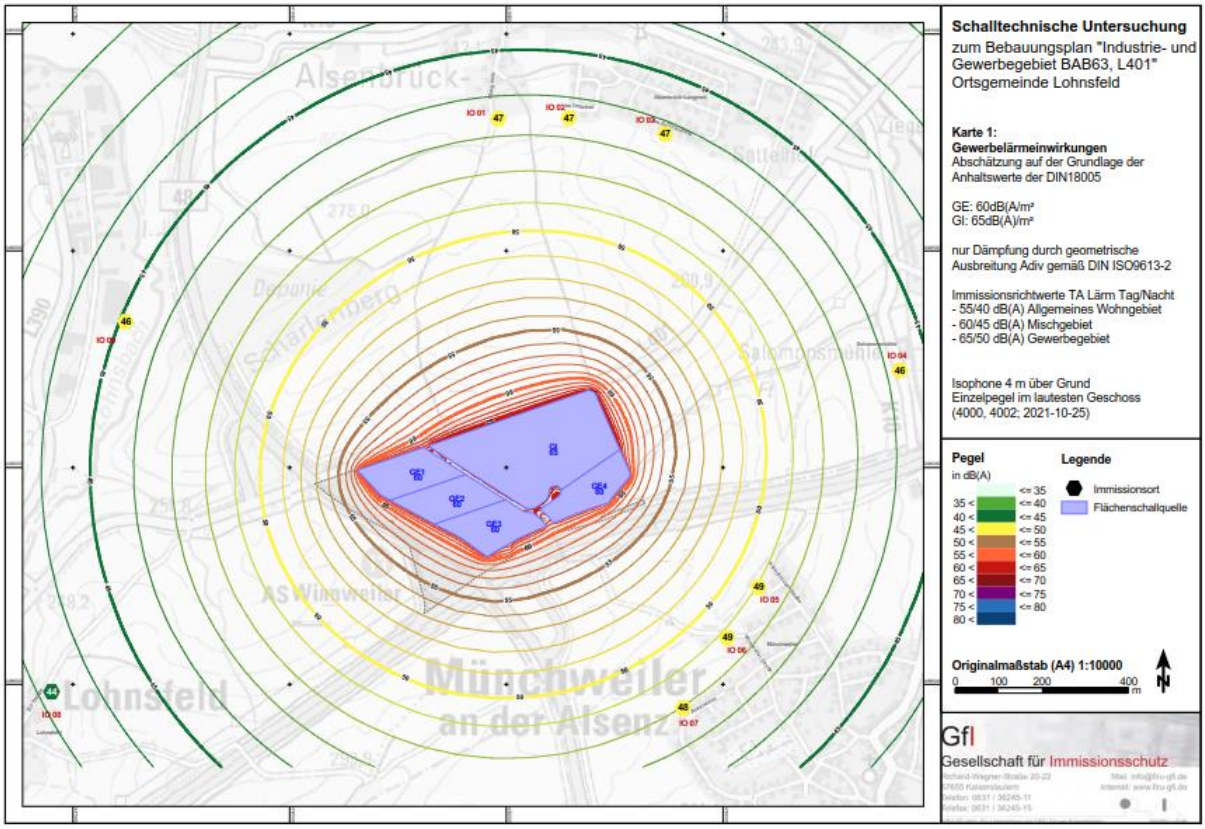


Abbildung 9: Schalltechnische Untersuchung / Gewerbelärmeinwirkung auf naheliegendes Umfeld – FIRU GfI – Stand 01/2022

An den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden am Tag und in der Nacht Beurteilungspegel von 49dB(A) berechnet. Der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tageszeitraum wird eingehalten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) wird an den nächstgelegenen Immissionsorten deutlich überschritten.

Da 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 der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete 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 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. Die entsprechenden Festsetzungen wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und werden somit mit Satzungsbeschluss rechtskräftig.

Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Entwässerung[5]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine entwässerungstechnische Untersuchung als begleitendes Fachgutachten erstellt. Bei den nachfolgenden Erläuterungen des zugrunde liegenden Entwässerungskonzeptes wird unterschieden zwischen den Bereichen Schmutz- und Regenwasser.

5.4.1.1 Konzept der Schmutzwasserbehandlung

Angestrebt wird eine Verbringung des anfallenden Schmutzwassers zum Verbindungssammler Münchweiler-Alsenbrück/Langmeil zur Weiterleitung zur Gruppenkläranlage Winnweiler.

Hierzu muss aufgrund der vorliegenden Höhenverhältnisse die Ableitung des Schmutzwassers zum Bereich der Einfahrt zum Plangebiet erfolgen. Die Problematik des Hochpunktes der Planstraße kann durch eine Geländemodellierung entschärft werden. An der Einfahrt ist eine Pumpstation zu errichten, welche das Schmutzwasser weiter entlang der L401 pumpt. Die Ermittlung des Schmutzwasseranfalls / Hydraulische Vorbemessung der Schmutzwasserleitungen sowie Pumpstation sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

5.4.1.2 Konzept der Regenwasserbehandlung

Aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften ist eine gezielte Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich. Daher sieht das vorliegende Entwässerungskonzept die Ableitung des Niederschlagswassers mittels Freispiegelleitungen innerhalb der Erschließungsstraße, die L 401 querend, bis zum nördlich der Landstraße gelegenen Talraum vor. Dort erfolgt eine Rückhaltung der Wassermengen nebst gedrosselter Weiterleitung innerhalb des bestehenden Grabensystems zum Lohnsbach hin.

Erdbautechnisch bleibt der Talraum unberührt. Die vorhandenen Höhenverhältnisse lassen hier einen Aufstau in ausreichender Höhe zur Fassung des Regenwassers zu. Als technische Bauwerk fungiert ein Drosselbauwerk mit definiertem Drosselabfluss und einem entsprechend dimensionierten Notüberlauf. Die Ermittlung des Regenwasseranfalls / Berechnung nach KOSTRA-DWD 2020 sowie die hydraulischen Vorbemessungen der Regenwasserleitungen sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

5.4.1.3 Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht grundsätzlich vor, im nördlich der L 401 gelegenen Talraum einen Regenrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf zu realisieren. Über ein Drosselwerk wird ein definierter Abfluss in das vorhandene Grabensystem abgegeben. Der Rückhalteraum wird so bemessen, dass alles anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet, dem östlichen Außengebiet sowie der Straßenentwässerung der L401 schadlos aufgenommen werden kann. Das Drosselbauwerk dient zur Herstellung des ermittelten Drosselabflusses. Es befindet sich unmittelbar im Be-

[5] Entwässerungskonzept IB Thomas Scheer, Mackenbach, Stand 06/2023.

reich des Durchlasses DN800, der den Zufahrtsweg zur Erdaushubdeponie Winnweiler sowie die Bundesstraße (B48) unterquert. Geplant ist ein Betonbauwerk mit innenliegender Schieberdrossel, innenliegendem Sandfang und einem Notüberfall, welcher mit einer begehbaren Gitterristabdeckung abgedeckt wird. Die Ermittlung der erforderlichen Hydraulischen Nachweise sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

Hierbei wird als Grundforderung zur Vermeidung eines notwendigen wasserwirtschaftlichen Ausgleichs von der Genehmigungsbehörde üblicherweise folgende neben abgebildete Forderung gestellt:

Parameter	Bez.	Wert	Einheit
Jährlichkeit	T	20	a
	n	0,05	-
Entleerungszeit	t_E	48	h

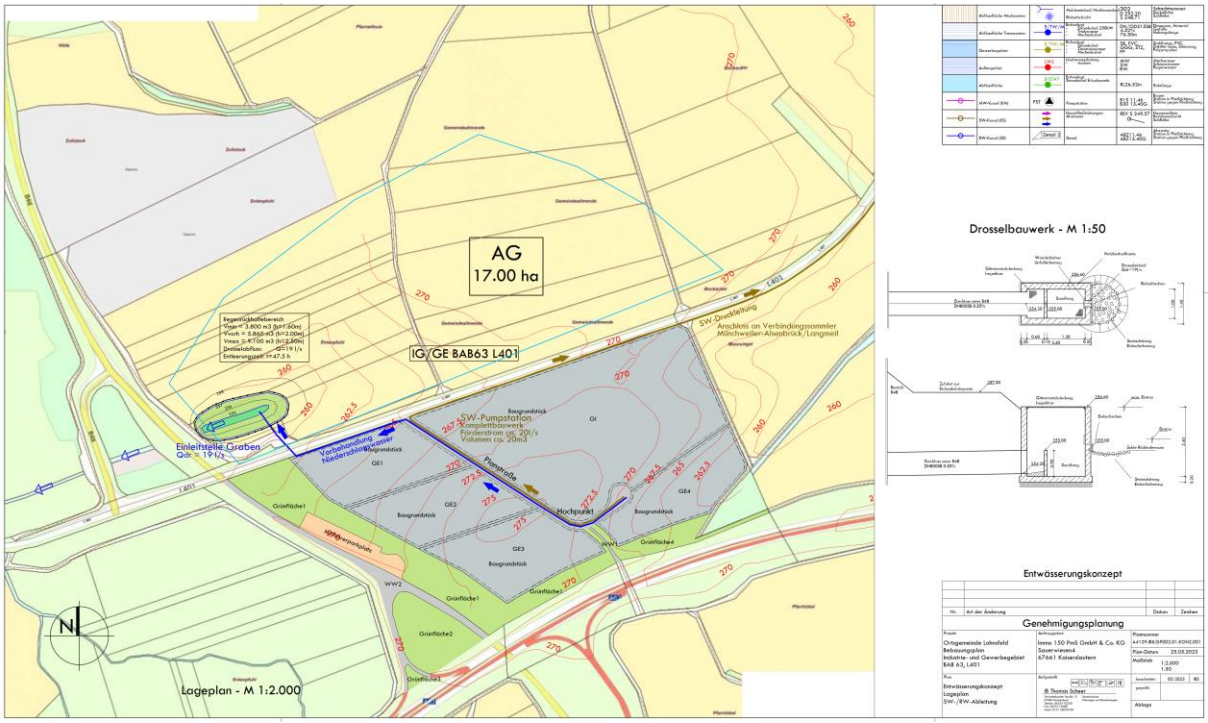


Abbildung 10: Entwässerungskonzept "Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek" – IB Thomas Scheer - Stand 06/2023

5.4.1.4 Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Minderung und Rückhaltung des Niederschlagswasserabflusses aus Grundstücken in die Kanalisation sollte als Ziel eine möglichst effektive und nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden. Für das Plangebiet bietet sich als effektivste Maßnahme die Dachbegrünung an, da Anlagen zur Versickerung aus genannten Gründen ausscheiden und Retentionszisternen auf den einzelnen späteren Grundstücken oft schwer zu realisieren sind. Die entsprechenden Festsetzungen hierzu wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und hinreichend begründet.

5.4.1.5 Wasserhaushaltsbilanz

Die Bebauung von Einzugsgebieten stellt einen Eingriff in den Wasser- und Stoffhaushalt, das hydrologische Regime und die Morphologie der betroffenen Gewässer dar. Die mit der Bebauung verbunde-

nen Eingriffe in die hydrologischen Prozesse Infiltration und Evapotranspiration verändern den Wasserhaushalt in Siedlungen und das Abflussregime siedlungsnaher Gewässer, wobei die Veränderung maßgeblich durch den Anteil befestigter Flächen im Siedlungsgebiet geprägt wird.

Der Wasserhaushalt undurchlässig befestigter Flächen weist einen sehr hohen Direktabfluss, eine geringe Grundwasserneubildung und eine geringe Verdunstung auf. Der Wasserhaushalt durchlässig befestigter und insbesondere nicht befestigter Flächen ist durch eine höhere Grundwasserneubildung und Verdunstung sowie einen geringeren Direktabfluss gekennzeichnet.

Die Größe der drei Komponenten des Wasserhaushalts wird durch die örtlichen Gegebenheiten von Boden, Grundwasserverhältnissen, Vegetationsart und -dichte sowie den meteorologischen Randbedingungen von Niederschlag und potenzieller Verdunstung bestimmt.

Die Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen kann durch flächensparende Bauweisen mit möglichst geringen Erschließungsflächen sowie die Nutzung vorhandener Flächenreserven gemindert werden, sodass diesbezügliche Nachhaltigkeitsziele erreicht werden.

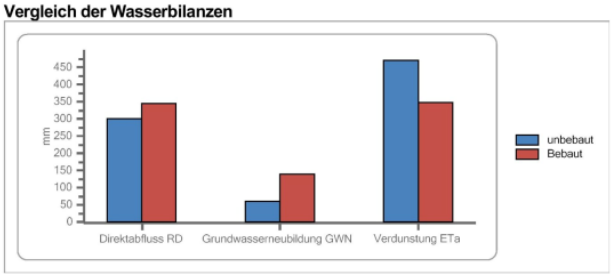
Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Begrünung dienen dazu, den Wasserhaushalt bebauter Flächen an den unbebauten Zustand anzunähern. Als Planungsgrundsatz gilt, den nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt entgegenzuwirken und die Zunahme des Oberflächenabflusses sowie die Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Verdunstung soweit möglich zu begrenzen.

Für die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz wird das Programm-Tool WABILA-Expert der DWA unter Zuhilfenahme des Hydrologischen Atlas Deutschland verwendet.

Zusammenfassung der Ergebnisse

	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
Variante	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	300	60	470	0,361	0,072	0,566			
Bebaut	344	139	347	0,415	0,167	0,418	0,053	0,095	-0,148

Vergleich der Wasserbilanzen



Abweichungen vom unbebauten Zustand

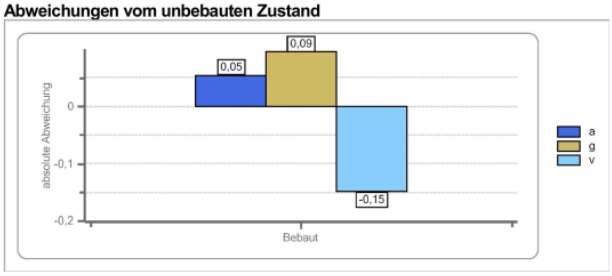


Abbildung 11: Auswertung Wasserhaushaltsbilanz Plangebiet - IB Thomas Scheer - Stand 06/2023

Es zeigt sich, dass durch die Festsetzung von beispielsweise Gründächern die Änderung der Wasserhaushaltsbilanz in moderaten Grenzen hält.

5.4.1.6 DWA A 102

Als Bewirtschaftungsziel nach § 27 WHG sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird.

Durch die Einführung des neuen Regelwerkes zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer wird im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahme ein Nachweis der Unbedenklichkeit des eingeleiteten Niederschlagswassers zu leisten bzw. im anderen Fall geeignete Vorbehandlungsmaßnahem zu benennen sein.

Der Nachweis nach DWA A 102-2 stellt sich wie folgt dar:

Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung

Überprüfung und Festlegung zur dezentralen und zentralen Entwässerung
gemäß DWA-A 102-2/ BWK-A 3-2 (Ausgabe 12/2020)

Projekt: IG/GE Lorenhek
Bearbeiter:
Datum:

Prüfung auf Bedarf einer Niederschlagswasserbehandlung

Flächenermittlung und Kategorisierung:
Soweit möglich, sollte bei der Erschließung neuer Baugebiete eine Vermischung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Belastungskategorien vermieden werden.

Angeschloss. Flächen	Beschreibung	$A_{b,k}$ m²	Flächengruppe	Kategorie	flächenspez. Stoffabtrag kg/(ha•a)
1	Gründächer	75.041	D	I	280
2	Asphaltstraße	3.748	SV bzw. SVW	III	760
3	Pflasterflächen Grundstücke	25.014	SV bzw. SVW	III	760
4					
5					
6					
7					
8					
	∑ Summe $A_{b,k}$	103.803			

Bilanzierung des Stoffabtrags $B_{R,b,AFS63}$:

Kategorie	flächenspez. Stoffabtrag kg/(ha•a)	∑ $A_{b,k}$ m²	Gesamtstoffabtrag $B_{R,b,AFS63}$ in [kg/a]	Flächenanteil %
I	280	75.041	2.101,1	72,3%
II	530	0	0,0	0,0%
III	760	28.762	2.185,9	27,7%

Summe des vorhandenen Gesamtstoffabtrag $B_{R,b,AFS63}$	$A_{b,k}$ • $b_{R,b,AFS63}$	4287,1 kg/a
vorh. Flächenspez. Stoffabtrag $b_{R,b,AFS63}$	$B_{R,b,AFS63}$ / ∑ $A_{b,k}$	413,0 kg/(ha•a)
zulässiger flächenspez. Stoffaustrag AFS63 $b_{R,b,zul,AFS63}$	DWA-A 102 Vorgabe	280,0 kg/(ha•a)
Niederschlagswasserbehandlung erforderlich?		JA

Nachweisführung zur erforderlichen Reinigungsleistung

☐ externer Bypass

zulässiger Austrag $B_{R,b,zul,AFS63}$	∑ $A_{b,k}$ • $b_{R,b,zul,AFS63}$	2906,5 kg/a
erforderliche Rückhaltung $B_{R,f,AFS63}$	$B_{R,b,AFS63}$ - $B_{R,b,zul,AFS63}$	1380,6 kg/a
erforderlicher Wirkungsgrad der Behandlungsanlage η_{erf}	[1-($b_{R,b,zul,AFS63}$/$b_{R,b,AFS63}$)] • 100	32,2 %

Maßnahmen zur Vorbehandlung von Niederschlagswasser

Vorbehandlungsmaßnahmen für $r_{t/1}$ = 15 l/(s•ha):	Wirkungsgrad η_{Anlage}	Anzahl der Anlage(n)	Anschließbare Fläche $A_{E,Anlage(n)}$ [m²]
SediClean M/R 18	40,0%	6	105.000
Niederschlagswasserbehandlung ausreichend?			JA

Abbildung 12: Nachweis nach DWA A 102 - IB Thomas Scheer - Stand 06/2023

Eine geeignete Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist demnach notwendig.

5.4.1.7 Zusammenfassung

In den vorliegenden Unterlagen wird das Entwässerungskonzept des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes dargelegt und erläutert. Die entsprechenden Nachweise sind aufgezeigt und geführt. Insgesamt ist zusammenfassend Folgendes zu konstatieren:

1. Durch gezielte Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet lässt sich eine Abflussverschärfung vermeiden
2. Durch den gewählten Drosselabfluss wird der Abfluss im Grabensystem gegenüber dem natürlichen Abfluss sogar vermindert
3. Der zur Verfügung stehende Talraum zur Ausbildung eines Rückhalteraumes bedarf aufgrund der Höhenverhältnisse keiner erdbautechnischen Maßnahmen und bleibt somit unberührt
4. Das geplante Drosselbauwerk ist aufgrund der möglichst kleinen Dimensionierung gut in den Wegbereich einzubauen
5. Die weiterführenden Durchlässe sind zur Aufnahme des Abflusses aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert
6. Durch die gezielte Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist den gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen
7. Die Wasserhaushaltsbilanz wird durch geeignete Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung in einem moderaten Bereich gehalten.

5.4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung basiert auf dem „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ (Brand- und Katastrophenschutzgesetz – LBKG Rheinland-Pfalz vom 2. November 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2020). Zweck dieses Gesetzes ist die Gewährleistung vorbeugender und abwehrender Maßnahmen

1. gegen Brandgefahren (Brandschutz),

2. gegen andere Gefahren (allgemeine Hilfe) und

3. gegen Gefahren größeren Umfanges (Katastrophenschutz).

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist in der Regel die Gemeinde zuständig. LBKG Rheinland-Pfalz § 2 Abs. 1 Aufgabenträger ist „…die Gemeinde für den Brandschutz und die allgemeine Hilfe …“.

In der DVGW Richtlinie W 405 ist der Löschwasserbedarf definiert. Er ist für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete als auch für Bauvorhaben im Außenbereich anzuwenden. In der DVGW Richtlinie wird weiterhin zwischen dem Grundschutz und dem Objektschutz unterschieden.

Unter dem Begriff des Grundschutzes versteht man die Löschwasserversorgung in Wohngebieten, Gewerbegebieten sowie Misch- und Industriegebieten aufgrund des allgemeinen Brandrisikos. Hierbei wird der Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Er reicht von 24 m³/h (bei Kleinsiedlungen und Wochenendgebiete) bis zu 192

m³/h bei Industriegebieten. Das entsprechende Wasservolumen ist über eine Dauer von 2 Stunden vorzuhalten.

Der über den Grundschutz hinausgehende objektbezogenen Brandschutz wird als Objektschutz bezeichnet. Hierzu gehören u. a. Einzelobjekte. Im Arbeitsblatt wird darauf hingewiesen, dass jeweils zu ermitteln ist, in welchem Umfang für die Bereitstellung des Löschwassers eine unabhängige Löschwasserversorgung in Frage kommt, oder inwieweit die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz möglich ist.

Hierbei muss das Löschwasser, falls es nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen wird, nicht den strengen Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen. Es kann aus eigenen Versorgungsanlagen, offenen Wasserläufen, aus Teichen, aus Brunnen oder aus Löschwasserbehältern entnommen werden. Hierbei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

In Anlehnung an das Regelwerk wird der Löschwasserbedarf jedoch endgültig von der zuständigen Brandschutzbehörde festgelegt.“

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	**Flächengröße**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	**175.650 m²**
Gewerbegebiete GE1, GE2,GE3,GE4	63.500 m²
Industriegebiet GI	57.500 m²
Straßenverkehrsflächen inkl. besonderer Zweckbestimmung	20.450 m²
Öffentliche Grünfläche	34.200 m²

IV ANLAGEN

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet BAB 63, L401“, FIRU GfI GmbH, Kaiserslautern, Stand 01/2022.

Entwässerungskonzept – Abwasserbehandlung, Schmutzwasser, Regenwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung – Erläuterungsbericht mit Berechnungen, Nachweisen und Planunterlagen, IB Thomas Scheer, Mackenbach, Stand 06/2023.

Erschließung „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ - Vor-/Entwurfsplanung Lageplan geplante Linksabbiegespur L 401, WVE GmbH Kaiserslautern, Stand 06/2023.

Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen, BBP Kaiserslautern, Stand 15.08.2019

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

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Lorenhek, R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand 11.01.2022.

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet BAB 63, L 401“, WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, Stand 12/2023.

Avifaunistisches Gutachten (Feldlerche und Rebhuhn) zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet BAB 63, L 401“, WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, Stand 07/2023.

Ortsgemeinde Lohnsfeld

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Stand: 15.07.2024

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) 36245-99

I. Allgemeines

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

II. Anlass. Ziel und Zweck der Planung

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
- 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.

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung – unter Einbezug entsprechend notwendiger Fachgutachten - dar. Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden nachfolgende Fachgutachten berücksichtigt und in die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung eingestellt:

- BBP Stadtplanung Landschaftsplanung: Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen, Kaiserslautern, Stand: August 2019
- IB Thomas Scheer: Entwässerungskonzept, Stand: 25.05.2023
- WSW & Partner GmbH, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet BAB 63, L 401“, Vorentwurf- Stand: 01.06.2023
- FIRU GfI GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet BAB 63, L 401“ der Ortsgemeinde Lohnsfeld, Stand: 04.01.2022.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen der Planung auf nachfolgende Schutzgüter untersucht und zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut Mensch:

Es ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen, da entsprechende Lärmkontingentierungen festgesetzt werden.

<u>Konfliktbeurteilung:</u>

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Land- und Forstwirtschaft:

Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung findet innerhalb des Geltungsbereichs nicht statt. Gemäß Stellungnahme der Obersten Forstbehörde vom 31.08.2022 handelt es sich bei den betroffenen Flächen um keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes.

Konfliktbeurteilung:

Ein Konflikt ist nicht vorhanden.

Schutzgut Tiere/ Artenschutz:

Es ist festzustellen, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot) nicht erfüllt sind. Wesentlich dafür ist, dass keine streng geschützten Tierarten nachgewiesen wurden und sich somit ihre Population in ihrem Erhaltungszustand nicht negativ ändern können. Dies galt auch bereits für die angrenzenden Gebüsche, die 2017 gerodet wurden, welche im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan RO 12.04 „Nahversorgung Stegbruch“ geprüft wurden.

Konfliktbeurteilung:

Das Konfliktniveau wird mit unverändert bewertet.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt:

Die Planung sieht „Grüne Pufferzonen“ durch öffentliche Grünflächen im Plangebiet vor. Zudem werden die nicht überbaubaren Flächen durch festgesetzte Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen genutzt.

Konfliktbeurteilung:

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut, da Bestandsgrün nahezu vollständig erhalten bleibt.

Schutzgut Boden und Fläche:

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 10,0 ha. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche bleiben die natürlichen Funktionen bestehen oder werden sogar verbessert.

Konfliktbeurteilung:

Mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche.

Schutzgut Wasser:

Im Rahmen der geplanten Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses. Hierzu sieht die Planung jedoch die Schaffung von natürlichen Versickerungsflächen durch Festsetzung der öffentlichen Grünflächen vor. Zudem erfolgt die Rückhaltung im Gebiet durch Festsetzung einer verbindlichen Dachbegrünung sowie eines gedrosselten Abflusses in den Vorfluter.

Konfliktbeurteilung:

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Durch die Planung werden keine klimaökologischen Negativeffekte erwartet. Trotz einer in Kombination mit der Versiegelung hervorgerufenen anthropogenen Wärmeproduktion und einem resultierenden Einflusses auf das Kleinklima, ist keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

Konfliktbeurteilung:

Es sind keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Die angrenzenden Naherholungsräume sind weiterhin erreichbar. Die festgesetzte Gebietseingrünung (gebietsumlaufend) dient einer verbesserten Einbindung in das bestehende Landschaftsbild.

Konfliktbeurteilung:

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen. Ansonsten werden durch das Vorhaben unter Beachtung der erarbeiteten Gutachten keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt.

Konfliktbeurteilung:

Keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

IV. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die jeweiligen Auswertungen (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gem. den §§ 3 und 4 BauGB zu o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungsergebnisse sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert. Die jeweiligen Belange wurden angemessen behandelt und sind entsprechend in die Bearbeitung und Aufstellung des o.g. Bebauungsplans sachgerecht eingeflossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) 21.02.2022 – 04.04.2022:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB sind zwei Stellungnahmen wie folgt aus der Öffentlichkeit eingegangen:

- Es fehlt anhand der Begründung die Erfordernis zur Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe nach § 1 Abs. 3 BauGB und stellt ein Widerspruch zu § 1 Abs. 4 BauGB dar. Die Erfordernis zur Ausweisung von gewerblich-industriellen Flächen geht aus den Studien zu

Gewerbeflächenpotentialen im Landkreis Kusel sowie Donnersbergkreis sowie der “Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen“ als Teil der Abwägungsunterlagen zur 2. Gesamtfortschreibung des FNP der VG Winnweiler eindeutig hervor. Ebenso ist der Bedarf seitens der Landes- und Regionalplanung anerkannt worden. Nur auf dieser Basis erfolgte die Möglichkeit der Freistellung von übergeordneten Zielsetzungen im Rahmen der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnunsplanes. „Dem gesamten Standortbereich wurde nach Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz im Zuge der 3. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz insoweit Rechnung getragen, dass Ausnahmeregelungen formuliert wurden, als Grundlage einer möglichen Freistellung von ROP-Ausweisungen in den in Rede stehenden Bereichen“ (siehe Stellungnahme Planungsgemeinschaft Westpfalz vom 31.03.2022). Somit werden sowohl den zitierten Paragraphen (§1 Abs. 3 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB) entsprechend Rechnung getragen. Ein Widerspruch besteht nicht, die Erfordernis der Planung ist dargelegt und übergeordnet bestätigt.

- Grundsätzlich steht der Gemeinde die Wahl des Planverfahrens frei. Im vorliegenden Fall ergeht jedoch aus den Vorgaben der Regionalplanung das Ziel zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit überregionaler Ausstrahlungswirkung. Das formulierte Planungsziel zur Ansiedlung groß-flächiger sowie regionalbedeutsamer Unternehmen kann über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO im Rahmen der Angebotsbebauungsplanung nicht erreicht wer-den. Im Rahmen der Angebotsbebauungsplanung, die an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden ist, kann dieses Planungsziel nicht rechtssicher umgesetzt werden. Daher würde hier grundsätzlich die Erforderlichkeit zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesehen werden. Der Anmerkung ist zuzustimmen, die seitens der PGW formulierte Anforderung ist planungsrechtlich nicht umsetzbar. Hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung (städtebaulicher Vertrag – siehe Abwägung zu Stellungnahmen Kreisverwaltung Donnersbergkreis Bauverwaltung, Landesplanung sowie Planungsgemeinschaft Westpfalz) fokussiert, um die Umsetzung auf Basis zu bestimmender Indikatoren (Arbeitsplatzdichte, Betriebstypen, Flächengröße etc.) zu vereinbaren. Hierzu erfolgten weiterführende Abstimmungen im weiteren Verfahren.
- Es wird eine mangelnde Alternativenprüfung angemerkt. Im Vorfeld zur Ausarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden bereits auf konzeptioneller Ebene verschiedene Konzeptionen (hinsichtlich Erschließung und Parzellierung) geprüft. Im Ergebnis wurde die Parzellierung und Erschließung von Beteiligten und TöB (bspw. LBM Worms) entsprechend anerkannt, sodass diese als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll. Vor diesem Hintergrund bedarf es keiner weiteren Ausführung zu unterschiedlichen Konzeptionen im Rahmen der Begründung. Es ist nachvollziehbar dargelegt, welche Konzeption dem Bebauungsplan zugrundegelegt wurde und auf welcher Basis dieser entwickelt wird.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Festsetzung einer industriellen Nutzung (GI gem. § 9 BauNVO) zugleich eine Festsetzung gem. Leitfaden KAS-18 sowie zu einzuhaltenden Abstandsflächen erfolgen sollte, was im weiteren Verfahren ergänzt wurde.
- Eine mögliche raumordnerische Verträglichkeit wird in Frage gestellt (Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens). Aufgrund der Möglichkeit zur Freistellung von ROP-Ausweisungen

bedarf es keiner weiteren raumordnerischen Prüfung. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung der o.g. Standortbereiche. Die Raumverträglichkeit wurde bereits im Rahmen der Gewerbeflächenpotentialstudie geprüft und seitens der Regionalplanung anerkannt und zugestimmt. Übergeordnete Raumordnungs-verfahren sind somit nicht anzuwenden.

- Es wird auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB hingewiesen, welches vor Inkraft-Treten des FNP der VG Winnweiler durch die zuständige untere Landesplanungsbehörde bestätigt werden muss.
- Es erfolgt die Fragestellung der künftigen Terrassierung, was im weiteren Verfahren betrachtet und modelliert wurde sowie zum freizuhaltenden Korridor der 380-kV-Freileitung, deren Unterbaubarkeit im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Träger abgestimmt wurde und für grundsätzlich möglich – nach Zustimmung auf Ebene der Baugenehmigung – in den textlichen Festsetzungen definiert wurde.
- Darüber hinaus wurden Fragestellungen formuliert hinsichtlich Erschließungskosten sowie einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder nach welchem Verfahren der Erschließungsträger ausgewählt wurde, die kein Regelungstatbestand der vorliegenden Bauleitplanung darstellen und zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden konnten, da es sich um die Flächenbehandlung und -bereitstellung durch einen privaten Investoren handelt.
- Zudem wird dem einzuhaltenden Abstand für bauliche Anlagen entlang der L 401 widersprochen, welcher jedoch durch LFStrG bindend vorgegeben ist, hierbei muss ein Abstand von der äußeren Fahrbahnkante von 20m eingehalten werden. Zugleich sollen auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde die Baumreihen entlang der L 401 geschützt und gesichert werden. Der Grünstreifen wird entsprechend auf 10m erweitert.
- Es wird angemerkt, dass die nachgewiesenen Tierarten nicht vollständig erfasst wurden, was im weiteren Verfahren erfolgte und im Umweltbericht sowie im avifaunistischen Gutachten ergänzt wurde.
- Es wird bemängelt, dass der Bebauungsplan in seiner Vorentwurfsfassung erhebliche Grün- und Ausgleichsflächen darstelle. Bei der Darstellung handelt es sich aber um keine Ausgleichsflächen sondern um den jetzigen Bestand bspw. im Westen und Süden des Plangebietes, eine umlaufende Eingrünung in Breite von 10m wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 2 BauGB) 14.08.2023 – 15.09.2023:

Im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden seitens eines privaten Einwenders Widersprüche zur Notwendigkeit zur Ausweisung eines weiteren Gewerbe- und Industriegebietes im Bereich der VG Winnweiler angemerkt. Der Bedarf wurde bereits im Rahmen der Gewerbeflächenstudie zur Gesamtfortschreibung des FNP der VG Winnweiler ermittelt. Auch auf Ebene der Regionalplanung ist der Bedarf erkannt worden, wodurch der Regionale Raumordnungsplan ROP IV Westpfalz die Ausweisung der Flächen als gewerbliche Flächen abbildet und entsprechend für eine örtliche Bebauungsplanung vorbereitet. Die Nachfrage wird durch den Markt geregelt. Die genannte Studie „reagiert“ auf diese und ermittelt somit den Flächenbedarf, der in einem gewissen

Zeithorizont realistisch für jeweilige Orts- und Verbandsgemeindegrößen abbildbar ist. Ein Widerspruch zur Begründung des Bebauungsplans ist somit nicht gegeben.

Zudem wird bemängelt, dass Erschließungs- und Wettbewerbskosten seitens des Gemeinderates nicht ausreichend behandelt wurden. Erschließung und Vermarktung liegt vollumfänglich beim Investor, somit entsteht kein wirtschaftliches „Risiko“ gegenüber der öffentlichen Hand. Gleiches gilt für die Planungskosten, die mittels städtebaulichen Vertrags zur Übernahme des Investors vereinbart wurden.

Zudem wird die Festsetzung der Dachbegrünung aufgrund von Kosten und einer erhöhten Baustoffmenge und damit mehr Energie bzw. CO2, die verbraucht werden soll, bemängelt. Die Entwicklung von grünen Gewerbe- und Industriegebieten kommt im Rahmen des Klimawandels sowie steigender Anforderungen an entsprechende Niederschlagswasser-bewirtschaftungen eine steigende Bedeutung zu. Vor allem liegt der klimatische Vorteil deutlich im Vordergrund. Der Vorgehensweise und Umsetzung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Donnersbergkreises positiv zugestimmt. Die Umsetzung im Rahmen späterer Ansiedlungen kann keine fehlende Wirtschaftlichkeit attestiert werden. Dem Widerspruch kann nicht gefolgt werden.

Darüber hinaus wird der Einschätzung des Maßes an Eingriff und Schädigung von Natur, dem Schutzgut Wasser sowie dem Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt widersprochen, dies wurde fachgutachterlich behandelt und beantwortet, sodass den aufgeworfenen Hinweisen nicht gefolgt werden kann.

Es wird ein Widerspruch zum Vergabeverfahren dargelegt, was wiederum kein Regelungstatbestand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.

Aus Sicht des Privaten wird gegen die geplante Nutzung widersprochen, die Festsetzungen beruhen auf den Vorgaben der regionalen Raumordnung, was im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt wurde.

Abschließend wird bemängelt, dass die Vorgabe von Dach- und Fassadenbegrünung abgelehnt wird und aus Sicht des Privaten wären externe Ausgleichsmaßnahmen effektiver. Dieser Aspekt wird zur Kenntnis genommen, jedoch wurden die gewählten Festsetzungen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und des Abwägungsprozesses entsprechend formuliert – in engem Zusammenhang mit der Entwässerung des Plangebietes.

(Erneute Formelle) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)/ Beteiligung der Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB) – verkürzt 12.02.2024 – 29.02.2024:

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

(Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)/ Beteiligung der Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB) 21.02.2022 – 04.04.2022:

Die *Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer* teilt mit, dass die im Vorentwurf dargestellten Hinweise der textlichen Festsetzungen nicht mehr aktuell sind. Dies wurde entsprechend im weiteren Planverfahren berücksichtigt und aktualisiert.

Die *Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege* teilt mit, dass die im Vorentwurf dargestellten Hinweise der textlichen Festsetzungen zu den Themenfeldern der Kulturdenkmäler nicht mehr aktuell sind. Dies wurde entsprechend im weiteren Planverfahren berücksichtigt und aktualisiert.

Die *Kreisverwaltung Donnersbergkreis – Bauverwaltung, Landesplanung* gibt folgende Hinweise:

- Es ist zu prüfen, inwiefern in den Festsetzungen zum Bebauungsplan sichergestellt werden kann, dass im Plangebiet nur großflächige Ansiedlungen von Unternehmen ab mindestens 1 ha 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 (siehe Vorgaben Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz). Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, jedoch im Rahmen der Abwägung darauf verwiesen, dass es keine Möglichkeit einer derartigen Festsetzung nach § 9 BauGB gibt. In Abstimmung mit der Verbandsgemeinde, Ortsgemeinde, Planungsgemeinschaft Westpfalz sowie des Investors hat man sich darauf verständigt, diesen Aspekt bindend in den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Ortsgemeinde und Investor aufzunehmen, sodass eine Verpflichtung zu der zielgesetzten Entwicklung besteht.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht aus dem in Fortschreibung befindlichen FNP entwickelbar ist und dieser einer Genehmigung durch die Untere Landesplanungsbehörde bedarf. Der Sachverhalt wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Planung entspricht nicht Raum+ und es muss eine Korrektur der Darstellung erfolgen, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.
- Die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB zu ergänzen und festzusetzen. Dies ist im weiteren Verfahren erfolgt, zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lagen noch keine abgestimmten Ergebnisse vor.
- Die textlichen Festsetzungen, die Rechtsgrundlagen und die ausgefüllten Verfahrensvermerke sollen spätestens nach Satzungsbeschluss auf der Planurkunde ergänzt werden. Dies ist erfolgt.
- Darüber hinaus erfolgten redaktionelle Hinweise zur Begründung zum Bebauungsplan, die im weiteren Verfahren berücksichtigt und behoben wurden.

Die *Pfalzwerke Netz AG* regt an, die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ergänzen, dass Hinweise zum „Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen“ aufgenommen werden. Zudem soll die Planzeichnung im südlichen Bereich innerhalb der Grünfläche um die Abgrenzung einer künftigen Transformatorstation ergänzt werden soll. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und sowohl in die textlichen Festsetzungen als auch in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ortsgemeinde Winnweiler gibt zu Bedenken,

- dass im Rahmen der Standortalternativenprüfung die Belange der Ortsgemeinde Winnweiler nicht bzw. nicht ausreichend thematisiert und betrachtet wurden. Die Alternativenprüfung ist bereits auf vorgelagerten Ebenen und Studien erfolgt. Die Planungsgemeinschaft Westpfalz nimmt hierzu wie folgt Stellung: „Dem gesamten Standortbereich wurde nach Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz im Zuge der 3. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz insoweit Rechnung getragen, dass Ausnahmeregelungen formuliert wurden, als Grundlage einer möglichen Freistellung von ROP-Ausweisungen in den in Rede stehenden Bereichen“. Die Regionalplanung hat den Standortbereich somit anerkannt und bestätigt zugleich den Bedarf an einer Entwicklung als gewerblich-industrielle Nutzungsfläche.
- Zudem wird darum gebeten, dass bei weiteren Planungen auch eine mögliche Baugebietsentwicklung in der Gemarkung Winnweiler insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Situation und der Umweltbelange berücksichtigt werden. Dies ist im weiteren Verfahren entsprechend erfolgt. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation wurden bereits mögliche weitere Anschlusspunkte für die Flächen auf Gemarkung Winnweiler in Abstimmung mit dem LBM Worms skizziert. Auch hinsichtlich der Umweltbelange sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Konkrete Untersuchungen für den Bereich auf Gemarkung Winnweiler kann nur im Rahmen einer planerischen Konzeption / Einstieg in Bebauungsplanverfahren erfolgen.
- Auch seitens der Ortsgemeinde Winnweiler wird auf die Regelungsnotwendigkeit der künftigen Unternehmensansiedlung gem. Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz hingewiesen (s.o.).
- Hinsichtlich der künftigen Geländemodellierung wurde um Visualisierung der künftigen Geländemodellierung gebeten, was durch den Investor erfolgte und dargelegt wurde.

Die *Planungsgemeinschaft Westpfalz* teilt mit,

- dass gemäß der Zielsetzungen des ROP IV entsprechende Regelungen zur Umsetzung der Ansiedlungskriterien vorgenommen werden sollen (s.o.). Es erfolgt zudem die Rückfrage einer möglichen Bebauung der abgegrenzten Teilbereiche GE3 und GE4, hier wurde im Vorentwurf vorgesehen, dass eine Unterbauung nicht möglich sei, dies wurde jedoch im weiteren Verfahren mit dem Leitungsträger abgestimmt, sodass – nach dessen Zustimmung – eine entsprechende Unterbauung grundsätzlich möglich ist.
- Zudem wird auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB verwiesen.
- Es erfolgt abschließend ein Hinweis zu den zum jetzigen Zeitpunkt noch zu ermittelnden und zu bewertenden Ausgleichsmaßnahmen, die aus regionalplanerischer Sicht mit Blick auf die tangierten regionalen Ziele zur Freiraumsicherung bzw. betroffenen Vorranggebieten untersucht werden sollten. Dies ist im weiteren Verfahren erfolgt, jedoch wurde im Ergebnis der Bilanzierung deutlich, dass aufgrund gebietsinterner Maßnahmen kein externer Ausgleich erforderlich wird. Hierzu zählt u.a. eine extensive Dachbegrünung, was auch seitens der PGW als zu prüfende Variante vorgeschlagen wurde. Gleiches gilt hinsichtlich geeigneter Fassadengestaltungen und Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes. Auch dies ist im

weiteren Verfahren erfolgt und wurde verbindlich in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die *Vodafone GmbH* merkt an, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, die zu berücksichtigen sind. Eine entsprechende Abstimmung erfolgt zwischen Investor und Betreiber im Rahmen der Bauausführung, hierzu wird keine Regelungsnotwendigkeit auf Ebene der Bauleitplanung gesehen.

Die *Amprion GmbH* teilt mit, dass die Belange des Trägers größtenteils berücksichtigt wurden, zum Zeitpunkt des Vorentwurfs war eine Bebauung unterhalb der Leitungstrassen ausgeschlossen (s.o.). Es erfolgten Hinweise zu den textlichen Festsetzungen sowie zur Planzeichnung, welche entsprechend berücksichtigt und aufgenommen wurden.

Die *Kreisverwaltung Donnersbergkreis – Untere Naturschutzbehörde* merkt an,

- dass den Unterlagen ein detaillierter Bestandsplan zur Beschreibung der Biotope und Tierartenvorkommen beizufügen ist, was im weiteren Verfahren erfolgte.
- Hinsichtlich Rebhuhn und Wachtel die Durchführung einer avifaunistischen Untersuchung empfohlen wird, was im weiteren Verfahren erfolgt.
- Dass entsprechende landespflegerische Maßnahmen / Begrünungsfestsetzungen / zeichnerische Festsetzungen ergänzt werden sollen, was Niederschlag in den Planunterlagen und dem weiteren Planungsprozess gefunden hat.

Seitens der *SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz* wird mitgeteilt, dass im weiteren Prozess ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorzulegen ist, welches im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Behörde erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Der *Landesbetrieb Mobilität Worms* weist darauf hin,

- dass der Einmündungsbereich der L 401 gemäß RAL 2012 zu bauen ist und das die Sichtdreiecke festzusetzen sind und von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten sind. Darüber hinaus wir darum gebeten, dass die Detailplanung des Einmündungsbereiches in Abstimmung mit dem LBM Worms vorzunehmen sei. Dies erfolgte im weiteren Verfahren und wurde nach erfolgter abschließender Ab- und Zustimmung verbindlich in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Abgesehen von der eingangs beschriebenen Erschließungsstraße dürfen keine weiteren Zufahrten und Zugänge zur L 401 angelegt werden, wodurch die Planzeichnung um die entsprechende Darstellung von Bereiche „ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt wurde.
- Es erfolgen weitere Hinweise, die im Rahmen der fortführenden Planungen berücksichtigt wurden.

Die weiterhin vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen hatten keine Änderung der Planung zur Folge.

(Formelle) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)/ Beteiligung der Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB) 14.08.2023 – 15.09.2023:

Die *Kreisverwaltung Donnersbergkreis – Allg. Bauverwaltung, Denkmalschutz, Landesplanung* teilt mit, dass der Planung ohne Bedenken zugestimmt werden kann, es erfolgt analog zur frühzeitigen Beteiligung der Hinweis zum Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB sowie zu Raum+ Monitor und dass die textlichen Festsetzungen, die Rechtsgrundlagen und die ausgefüllten Verfahrensvermerke spätestens nach Satzungsbeschluss auf der Planurkunde ergänzt werden sollen.

Der Leitungsträger *Vodafone GmbH* gibt die gleiche Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis (s.o.).

Die *SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz* gibt zu Bedenken, dass

- Es hinsichtlich der Festsetzung der Dachbegrünung dahingehend Anpassungsbedarf gibt, dass durch den prozentualen Anteil sichergestellt werden muss, dass die geplante Regenwasserrückhaltung entsprechend der Berechnungen auch umgesetzt werden kann. Dies ist erfolgt, die textliche Festsetzung wurde dahingehend angepasst, dass ein prozentualer Anteil festgesetzt wurde, der die Einhaltung und Umsetzung entsprechend verbindlich regelt.

- Die Planunterlagen keine zeichnerischen Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung enthalten, was jedoch auf Ebene der wasserrechtlichen Genehmigung vollzogen wird und somit kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes vorliegt.

- Da innerhalb des Gebietes eine Altablagerung kartiert ist, sind die Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden unzutreffend. Der Umweltbericht wurde daraufhin entsprechend angepasst und korrigiert.

- Es erfolgen weiterführende Hinweise zu abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, die zur Kenntnis und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Die *Amprion GmbH* weist darauf hin, dass zwischenzeitlich ein Abstimmungstermin zwischen Träger und Investor stattgefunden hat, um eine mögliche Bebauung unterhalb der 380-kV-Freileitung zu ermöglichen, was grundsätzlich – unter Beachtung der normativen Mindestabstände zu den Leiterseilen - als positiv beschieden wurde. Eine individuelle Einzelprüfung von Bauvorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren notwendig und bedarf der Zustimmung des Trägers. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend angepasst.

Die *Autobahn GmbH des Bundes* teilt mit, dass die Planunterlagen durch Hinweise in den textlichen Festsetzungen sowie durch Darstellung der Baubeschränkungszone (100m vom äußersten Fahrbahnrand) in der Planzeichnung ergänzt werden soll, was auf Basis der eingegangenen Stellungnahme übernommen und geändert wurde.

Die *Kreisverwaltung Donnersbergkreis – Untere Naturschutzbehörde* nimmt wie folgt Bezug:

- Darstellung von Biotopen und Einzelstrukturen in Bestand und Planung fehlen. Die Biotoptypen sind sowohl in der Darstellung der Biotopkartierung im Plangebiet als auch in der Bilanzierungstabelle entsprechend dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in RLP mit Biotopkürzeln bezeichnet, die sich in den Dokumentteilen entsprechend decken. Eine detaillierte Aufsplittung oder flächenbezogene Zuordnung sieht der Leitfaden nicht vor, da dieser lediglich die Faktoren „biotopbezogene Gesamtfläche“ bzw. „Stückzahl“ kennt. Zur Nachvollziehbarkeit wurden soweit erforderlich, Fußnoten ergänzt.

- Darstellung von Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung fehlen in der Planzeichnung (s.o.).

- Erhalt des alten Obstbaumes sollte aufgenommen werden. Der Beanspruchung des Einzelbaums stehen keine artenschutzrechtlichen Hemmnisse entgegen. Ein isolierter Erhalt wäre entsprechend der planerischen Erfordernisse sowie des mindervitalen Zustands der Wilden Mirabelle durch Starkastabbrüche und Mistelbefall unverhältnismäßig.

- Die Planzeichnung stellt zwischen Mitfahrer-Parkplatz und Gewerbeflächen innerhalb der Grünfläche öG2 einen Wirtschaftsweg dar. Der Weg befindet sich innerhalb einer eigenen, bereits vorhandenen Parzelle, wird lt. Luftbildern aber nur im südlichen Abschnitt ab der Höhe des Strommastes als Weiterführung der Wegeparzelle im Süden des Planungsgebietes genutzt. In Abstimmung mit der UNB wurde der in Rede stehende Weg in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grünweg“ definiert. Es wird zu Bedenken gegeben, ob durch die drei Erfassungstermine das Vorkommen des Rebhuhns tatsächlich sicher ausgeschlossen werden kann oder ob nicht vielmehr im Sinne einer worst-case-Annahme artenschutzfachliche Vorkehrungen (insbesondere Vermeidungsmaßnahmen) für diese Art zu ergänzen sind. Für die planungsrelevante Avifauna wurde im Jahr 2023 ein avifaunistisches Fachgutachten entsprechend der empirischen Methodenstandards nach SÜDBECK et al. (2005) erarbeitet. Während der Untersuchungen konnten keine Rebhuhnreviere (Rufende Hähne oder führende Hennen) innerhalb des Plangebiets oder angrenzend nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist aufgrund der Habitatausstattung sowie dem sehr hohen Verstörungsgrad für das Rebhuhn a priori als suboptimal zu bewerten. Aus einer Zufallsbeobachtung (Überflug über B 48) außerhalb der Brutzeit kann kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG abgeleitet werden. Es werden keine Maßnahmen für das Rebhuhn erforderlich.

- Die textlichen Festsetzungen sind um die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und die geplante CEF-Maßnahme zu ergänzen, woraufhin die Planunterlagen entsprechend angepasst wurden. Die UNB empfiehlt die Ergänzung der naturfachlichen Unterlagen um einen Maßnahmenplan, in dem die geplanten Biotope flächenscharf und die sonstigen Pflanzgebote zumindest symbolisch dargestellt sind. Eine solche Plandarstellung dient auch der Erstellung der aus unserer Sicht erforderlichen Freiflächengestaltungspläne für die Baugenehmigung, siehe „Umsetzung der Begrünungsauflagen“. Der Hinweis wurde mit der UNB Donnersbergkreis telefonisch abgestimmt. Ein Maßnahmenplan wird für den Umweltbericht nicht erforderlich. Im Bebauungsplan werden versiegelbare und nicht versiegelbare Flächen kenntlich gemacht .Der maßgebliche Flächenzuwachs an unbefestigten Feldwegen entsteht durch die Verbreiterung des bestehenden Wirtschaftsweges parallel zur A63 im Süden des Plangebiets.

- Dachbegrünung: Die Bilanzierung berücksichtigt als Dachbegrünung (=Aufwertung) 90% der Gebäudefläche lt. GRZ gemäß der in den Textlichen Festsetzungen enthaltenen Begrünungsverpflichtung (=72 % der Grundstücksfläche). Diese Festsetzungen legen jedoch auch fest, dass die Bauherren erst dann einen anderweitigen Ausgleich nachweisen müssen, wenn weniger als 55% der Grundstücksfläche keine Dachbegrünung erhält.
  Somit könnte der tatsächlich entstehende Ausgleich auf den Dachflächen deutlich geringer ausfallen. Dieses potentielle Defizit kann jedoch akzeptiert werden, da die Bilanzierung insgesamt eine Überkompensation ausweist, die jedoch ansonsten – wie im Umweltbericht auch erwähnt – wegen der Prognoseungenauigkeit keine weitere Be-deutung hat. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst, sodass der einzuhaltende prozentuale Anteil verbindlich festgesetzt wurde (s.o.).

- In der Sitzung des Fachbeirats Naturschutz wurde darauf hingewiesen, dass die randliche Eingrünung im Südosten eine Lücke aufweist (entlang des Wirtschaftsweges, gegenüber dem Fl.St.Nr. 1587, die nicht plausibel ist und daher ergänzend geschlossen werden sollte). Die Planzeichnung wurde dahingehend entsprechend angepasst.

- Auf Basis der bisher vorliegenden Unterlagen stellt die Nutzung dieser Fläche als Rückhalteraum aus Sicht der UNB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die angestrebten Naturschutzziele eingeschränkt und Schädigungen der Vegetationsbestände, Lebensräume und Arten nicht ausgeschlossen werden können. Wird zur Kenntnis genommen. Gegenwärtig sind gemäß fachgutachterlicher Aussage keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Prüfung wird jedoch entsprechend vorgenommen und im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung des Retentionsbeckens mit der UNB abgestimmt.

- Weitere redaktionelle Anmerkungen wurden in den Planunterlagen konkretisiert.

Die *Planungsgemeinschaft Westpfalz* nimmt wie folgt Stellung:

- Wie bereits ausführlich dargelegt und im Gespräch am 4.10.2023 erläutert, fehlt es derzeit noch an der Rechtsgrundlage für diese Gebietsausweisung. Der OG Lohnsfeld ist gemäß ROP IV Westpfalz keine Funktion „Gewerbe“ zugewiesen (Z 5) und sie kann nur begrenzte Flächen für den Eigenbedarf ausweisen. Eine Ausweisung in der vorgesehenen Dimension ist ausschließlich dann möglich, wenn sie Teil eines interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes mit einer Nachbarkommune ist, der eine „G“-Funktion zugewiesen ist. Dies wäre im vorliegenden Fall die OG Winnweiler. Ein „Vorziehen“ der Entwicklung ausschließlich auf Seiten der Gemarkung der OG Lohnsfeld ist nicht möglich. Zumindest sind die Parallelität der Entwicklung und die Interkommunalität des Ansatzes nachzuweisen. In der o.g. Besprechung wurden mögliche Wege, diesen Nachweis zügig und zugleich belastbar zu erbringen, diskutiert. Ob Kooperationsvereinbarung, Städtebauliche Verträge mit einem gemeinsamen Erschließungsträger, gleichlautende Beschlüsse der jeweiligen Gemeinderäte usw. bis hin zu einem raumordnerischen Vertrag etc. Diese Nachweise liegen uns derzeit noch nicht vor. Im Rahmen der notwendigen interkommunalen Kooperation der beiden Ortsgemeinden Lohnsfeld und Winnweiler wurde ein entsprechender Kooperationsvertrag geschlossen, der sicherstellen soll, dass die entsprechende Paralellilät der Baurechtschaffung und Entwicklung gewährleistet wird. Darüber hinaus ist in der Ortsgemeinde Winnweiler der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst worden – identisch zur Aufstellung in Lohnsfeld mit Ausweisung von GE- und GI-Flächen erfolgen.

Die weiterhin vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen hatten keine Änderung der Planung zur Folge.

(Erneute Formelle) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)/ Beteiligung der Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB) – verkürzt 12.02.2024 – 29.02.2024:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der formellen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde eine Änderung der Planunterlagen und somit eine erneute Offenlegung erforderlich.

Die *Planungsgemeinschaft Westpfalz* teilt mit, dass eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden kann, da die erforderliche landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG noch nicht vorliegt. Vorsorglich wird ergänzend mitgeteilt, dass mit Blick auf Agglomerationsverbot (Ziel 57 des LEP IV) sicherzustellen ist, dass kein großflächiger, raumbedeutsamer Einzelhandel entstehen kann. Ein möglicher großflächiger Einzelhandel ist innerhalb des Plangebietes per Textfestsetzung als unzulässig definiert.

Die *Kreisverwaltung Donnersbergkreis Abt. Bauverwaltung, Denkmalschutz, Landesplanung* teilt mit, dass der Planung ohne Bedenken zugestimmt werden kann. Zudem liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt die interkommunale Kooperationsvereinbarung zwischen den Ortsgemeinden Lohnsfeld und Winnweiler unterschrieben vor. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Raum+-Monitor entsprechend angepasst werden muss und die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung verortet werden soll, was zum Satzungsbeschluss erfolgte.

Die Amprion GmbH gibt folgende Stellungnahme ab:

- Seit der letzten Beteiligung im August 2023, zu der Amprion mit Schreiben vom 20.09.2023 eine Stellungnahme abgegeben hat, hat sich insbesondere in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.2 eine Änderung ergeben. Hiernach ist nun im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung eine Bebauung grundsätzlich zulässig. Damit können wir uns nur beschränkt einverstanden erklären, da der Schutzstreifen nur teilweise und sehr eingeschränkt bebaut werden kann. Die innerhalb der Gewerbegebiete „GE3“ und „GE4“ aufgeführte maximale Bauhöhe von 15m ist im Schutzstreifen nicht möglich und kann nur außer-halb des Schutzstreifens gelten. Der Schutzstreifen-bereich ist deshalb in der Festsetzungskarte durch die Signatur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ entsprechend kenntlich zu machen und mit einer eigenen Nutzungsschablone zu beschriften. Mit Schreiben vom 20. September 2023 im Rahmen der formellen Beteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Trägers öffentlicher Belange mitgeteilt, dass eine Bebauung „grundsätzlich möglich ist“ (schriftlich dargelegt auf S. 2 der eingereichten Stellungnahme). Die Textfestsetzung wurde dahingehend konkretisiert, dass jegliche Bauvorhaben jedoch im Vorfeld hinsichtlich der baulichen Höhe der jeweiligen Anlage mit dem Leitungsträger abzustimmen sind und dessen Zustimmung benötigen (zzgl. Abschluss einer Unterbauungsvereinbarung). Dies ist in der textlichen Festsetzung 2.2 rechtsverbindlich dargelegt und bindend festgesetzt. Die Restriktion schränkt somit bereits die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (GHmax) von 15m entsprechend ein, dass deutlich wird, dass innerhalb des Schutzstreifens eine Umsetzung dieser GHmax nicht möglich ist. Da die mögliche Höhe einer Unterbauung im spezifischen Fall einer künftigen baulichen Realisierung ohnehin im Bereich des Schutzstreifens der Zustimmung des Leitungsträgers bedarf und aufgrund dessen, dass bedingt durch Geländeterrassierung und „aufgehängter“ Leitungsverläufe im Verlauf der eingezeichneten Freileitung unterschiedliche bauliche Höhen realisierbar sind, wird die Untergliederung unterschiedlicher Nutzungen als nicht zielführend und planungsrechtliche notwendig erachtet.

- Gemäß der Textlichen Festsetzung 16.1 werden Solarmodule bis zu einer Höhe von 1,50 m im gesamten Plangebiet bei Flachdächern als zulässig festgesetzt. Hierzu möchten wir darauf hinweisen, dass gemäß unseren o.a. Ausführungen Solarmodule auf Flachdächern im

Schutzstreifenbereich nicht umsetzbar sind. Die Textfestsetzung wurde hierzu entsprechend konkretisiert.

- Der Leitungsträger *PLEDOC GmbH* gibt zu Bedenken, dass das geplante Regenrückhaltebecken zu einer Beeinträchtigung der tangierten Gasleitung führen kann. Das beauftragte Fachbüro zur Ausarbeitung und Erstellung der Entwässerungskonzepetion hat in Abstimmung mit dem Versorgungsträger dargelegt, dass es im Rahmen der geplanten Umsetzung zu keinen negativen Beeinträchtigungen der vorhandenen Leitungstrassen kommt. Durch die Öffnung des Drosselbauwerks ist eine Zugänglichkeit zum Schutzstreifen zu Inspektions- und Reparaturmaßnahmen stets gegeben. Im Fall des gleichzeitigen Zusammentreffens von Havarie- und Volleinstaufall kann der Schutzstreifen in einem Zeitraum von ca. 17 min freigelegt werden. Zudem erfolgte zur vertiefenden Abstimmung eine Konkretisierung der entwässerungstechnischen Anlagen, die die beschriebenen Hinweise des Versorgungsträgers berücksichtigt.

- Die *Vodafone GmbH* weist auf Ihre Stellungnahme der vorherigen Beteiligungen hin (s.o.).

Die *SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz* regt an, das zu prüfen wäre, inwiefern Flächen für die Regenwasserbehandlung im Plangebiet darzustellen und festzusetzen seien. Hierzu wird keine Erfordernis gesehen und auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren verwiesen.

Der *Landesbetrieb Mobilität Worms* teilt mit, dass sich die Gewerbe-/Industriegebiete „Lorenhek“, „Winnweiler“ und „Hintertal“ sich in einem zusammenhängenden verkehrlichen Korridor befinden. Dieser Korridor muss unabhängig von der Realisierungsreihenfolge und des Realisierungstempos der Baugebiete stets in einem leistungsfähigen Zustand sein. Aus diesem Grund muss das vorgelegte Verkehrsgutachten mit Stand vom 11. Januar 2022, um die verkehrlichen Auswirkungen einer Anbindung des „Gewerbegebietes Hintertal“ auf die umliegenden Verkehrslagen des Korridors ergänzt werden (Planfall „Lorenhek Süd“ + „Hintertal“. Planfall „Lorenhek Süd“ + „Lorenhek Nord“ + „Hintertal“). Die Anpassung des Verkehrsgutachtens erfolgt im Rahmen einer übergeordneten Gesamtbetrachtung wie beschrieben. Es erfolgt jedoch keine Konkretisierung für das vorliegende Bauleitplanverfahren, da auch weitergehende geplante Maßnahmen wie beschrieben, zu prüfen sind.

Die *Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde* teilt mit, dass die vorherigen Hinweise und Anmerkungen Berücksichtigung im Planungsprozess fanden. Die Planunterlagen enthalten keine genauen Angaben und Darstellungen, welche Maßnahmen für die in den Lageplänen des Entwässerungskonzepts eingetragene „Vorbehandlung des Niederschlagswassers“ vorgesehen sind, welcher Flächenbedarf hierfür erforderlich ist und ob ggf. eine Berücksichtigung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen müssten. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass Konflikte mit dem Baumerhalt entlang der L 401 entstehen können. Es sollten daher Konkretisierungen zu dieser Maßnahme und insbesondere zum Schutz der Bäume (Mindestabstände etc.) erfolgen. Bzgl. der Vorbehandlung des Niederschlagswassers wird auf nachgelagerte wasserrechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen. Die Verortung des Entwässerungskonzeptes ist nicht lagegenau, sondern stellt eine schematische Darstellung dar. Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird als nicht erforderlich angesehen. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die UNB entsprechend zu beteiligen, wodurch die Möglichkeit zur Einflussnahme nachgelagert weitergehend besteht.

Die weiterhin vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen hatten keine Änderung der Planung zur Folge.

V. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Eine Standortalternativenprüfung erfolgte bereits im Rahmen der o.g. durchgeführten Gewerbestudie auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Fortschreibung Flächennutzungsplan VG Winnweiler). Demnach wurde die Fläche des vorliegenden Plangebietes zur Eignung als Standort für regional bedeutsames Gewerbe definiert („Winnweiler/Lohnsfeld 01“). Daneben wurde ein weiterer Standort identifiziert („Lohnsfeld 02“) dessen Eignung jedoch aufgrund raumordnerischer sowie administrativer Vorgaben und Grundsätze erheblich eingeschränkt ist. Im Gegensatz dazu weist der vorliegende Standort gem. Ausweisung im Regionalen Raumordnungsplan ROP IV Westpfalz verbesserte Voraussetzungen hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit vor. Hemmnisse wie topographische Lage etc. werden im Bauleitplanverfahren sowie der späteren Gebietserschließung gelöst (siehe Kap. 3.2 der vorliegenden Begründung). Die Eignung wurde zudem im Rahmen der durchgeführten interkommunalen Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis bestätigt. Ebenso ist der Flächenzugriff gewährleistet und bereits gesichert. Weitere Flächenverfügbarkeiten sind nicht vorhanden. Die Planung ist somit lagemäßig abschließend bestimmt.