

Ortsgemeinde Winnweiler

Ortsteil Alsenbrück-Langmeil

Bebauungsplan

„GI Hintertal“



Textliche Festsetzungen

Stand: 05.06.2025

Satzungsexemplar

Gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. Z. Röstel, M. Sc. H. Leidecker

WVE
GmbH
Kaiserslautern

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- **Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)** vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt.

Zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im gesamten Industriegebiet GI wird das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist durchgängig mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Nutzungsschablone als maximale Gebäudehöhe (GHmax) mit 18,0 m beziehungsweise max. 283,0 m im Normalhöhennull (NHN), festgesetzt.

Bei Pultdächern (PD) und Flachdächern (FD) wird die GHmax als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Sofern bei Flachdächern eine Attika ausgebildet wird, ist die Oberkante der höchstgelegenen Attika der obere Bezugspunkt im Sinne der maximalen Gebäudehöhe GHmax.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich ist eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO dürfen weitere notwendige Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

Stellplätze sind in vollem Umfang auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

7. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

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

Flächen für Versorgungsanlagen

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

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – Gründächer

Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen. Zur Minderung und Rückhaltung des Niederschlagswasserabflusses ist die Niederschlagswasserrückhaltung in Form von Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen vorzusehen, die dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten ist (extensive Dachbegrünung gem. M 11). Alle Flächen entwässern im Endzustand über den gemäß beiliegenden Entwässerungskonzeption der Anlage 2 zur Begründung in den vorgesehenen Regenrückhalteraum nördlich der L 401. Die Ableitung aus dem RRB zum Gewässer wird in den nach Süden führenden Weg gelegt. Zunächst ist eine leitungsgebundene Ableitung erforderlich.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – Regenrückhaltebecken

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

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- V 5** Zur Vermeidung von erheblichen Störungen im Bereich des Wildtierwanderkorridors wird im Bereich des Industriegebietes eine „Irritationsschutzzone“ ausgewiesen, in welcher besondere Vorschriften hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen gelten. Maßnahme V 7 bleibt von den hier festgesetzten Vorgaben unberührt.

Bei der Planung von Bauvorhaben innerhalb des mit der Bezeichnung „Irritationsschutzzone“ gekennzeichneten Teilgebietes des Industriegebietes ist dafür zu sorgen, dass die nicht bebaubaren Grundstücksflächen nach Osten ausgerichtet werden, damit eine Pufferzone zwischen Wildtierwanderkorridor und baulichen Anlagen vorhanden ist. Gebäude sind so aufzustellen, dass ein Riegel mit einer Nord-Südausrichtung entsteht und somit als wirkungsvolle Barriere gegenüber Lärm- und Lichtreizen aus den westlich gelegenen Bereichen des Industriegebietes fungieren.

Innerhalb des Bereichs sollten nur Produktionsstätten oder Gewerbegebäude, welche als störungsarm gelten und bei denen während der Nachtstunden keine Aktivitäten stattfinden, errichtet werden.

Parkplätze sowie Zuwegungen, welche auch nachts genutzt werden können, sind hier nur auf der westlich von Gebäuden zugewandten Seite eines Grundstückes zu planen und so zu gestalten oder abzuschirmen, dass eine direkte Bestrahlung des Wildtierkorridors durch den Lichtkegel der Scheinwerfer von Fahrzeugen vermieden wird. Im östlichen Bereich der Zone (am Rand der Gehölzanpflanzung) sind, insbesondere nachts, nur nutzungsarme Zuwegungen und sonstige Verkehrsflächen (z.B. Feuerwehrezufahrten, etc.) zulässig. Eine Umfahrung des Geländes ist hierdurch nicht ausgeschlossen.

Eine Anbringung von Werbeanlagen und Beleuchtungsmitteln (z.B. Flutlicht) oder das Planen von Fenstern an Gebäuden, welche das Potenzial haben, den Korridor zu beleuchten, ist zu unterbinden. Eine direkte Bestrahlung des Wildtierkorridors ist unzulässig. Das Anbringen von Beleuchtungsanlagen ist in diesem Bereich nur bis zu einer maximalen Höhe von 12,50 m zulässig.

- V 7** Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sowie zur Reduzierung von Beeinträchtigungen auf einen Wanderkorridor sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen (Upward Light Ratio (ULR) = 0%) und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin) versehen sind. Für Weg- und Zugangsbeleuchtung beträgt die Beleuchtungsstärke max. 5 Lux und bei Parkplatzbeleuchtung 10 Lux.

Eine flächige Ausstrahlung von Wänden bzw. Fassaden ist nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer ist durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit zu begrenzen.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Anforderungen der Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR A3.4) eine Abweichung der obigen Festsetzung erforderlich machen. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass Licht nicht über die Nutzfläche hinausstrahlt und bedarfsorientiert beleuchtet wird.

Bei Werbeanlagen gilt zudem, dass im Bereich des Plangebietes sowohl bei selbstleuchtenden als auch bei angestrahlten Flächen zu Werbezwecken mit einer Fläche größer als 10 m² Leuchtdioden zu verwenden sind, welche nicht heller als 2 cd/m² strahlen. Bei kleineren Flächen (weniger als 10 m²) dürfen nur Leuchtdioden, die nicht heller als 50 cd/m² sind, verwendet werden. Die Lichtmenge der Werbebeleuchtung ist außerhalb der Betriebszeit auf mind. 70% zu reduzieren oder abzuschalten. Hintergründe von selbststrahlenden Anlagen sind dunkel zu halten. Eine Anstrahlung von Werbeflächen erfolgt nur von oben nach unten. Bewegliche Werbe- bzw. Beleuchtungsanlagen sowie solche mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, usw.) sind nicht zulässig.

Die Vorgaben unter der Maßnahme **V 5** sind unbedingt zu beachten (u.a. keine Anstrahlung des Wildtierwanderkorridors im Osten, keine Anbringung von Werbeanlagen im Grenzbereich („Irritationsschutzzone“), etc.).

M 13 Das Regenrückhaltebecken sowie die umliegenden Offenlandflächen im Süden des Plangebietes sind zur Herstellung einer Randbegrünung mit einer standortgerechten, kräuterreichen, gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30 %) anzusäen und zu Vegetationsflächen zu entwickeln. Eine Andeckung der Sohle mit Oberboden sollte zur Vermeidung eines zusätzlichen Nährstoffeintrags in den Vorfluter unterbleiben oder in nur geringer Mächtigkeit (5-10 cm Einbaustärke) erfolgen.

Die Räumung des Beckens sowie weitere Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Zur Durchgrünung des Regenrückhaltebeckens sind punktuell in den Böschungsflächen (soweit betriebstechnisch möglich) oberhalb der Wasserspiegellinie gebietsheimische und standortgerechte Strauchgruppen oder Einzelsträucher anzupflanzen. Es sind mind. 10 % der Gesamtfläche der Retentionsanlage zu bepflanzen.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Pflanzstandorte der Einzelsträucher bzw. Strauchgruppen dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Die konkrete Ausarbeitung der Pflanzstandorte ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu definieren.

M 14 Die Offenlandflächen im Süden des Plangebietes (ÖG 1) sind zur Herstellung einer Randbegrünung mit einer standortgerechten, kräuterreichen, gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30 %) anzusäen und zu Vegetationsflächen zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Die Ausbildung von Geländemulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Industriegebiet ist zulässig. Diese sind naturnah in Erdbauweise und mit flachen und unregelmäßigen gestalteten Ufern anzulegen und entsprechend anzusäen (siehe vorhergehender Absatz).

Mind. 10 % der Gesamtfläche der Grünfläche ist zur Durchgrünung der Randflächen des Industriegebietes mit gebietsheimischen und standortgerechten Strauchgruppen oder Einzelsträucher anzupflanzen.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Pflanzstandorte der Einzelsträucher bzw. Bäume dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Die konkrete Ausarbeitung der Pflanzstandorte ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu definieren.

M 17 Die im Planteil als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesene öffentliche Grünfläche (ÖG 2) im Osten des Plangebietes ist zu einem vielfältigen mit Gehölzstrukturen gegliederten und mit Saumstrukturen versehenen Grünstreifen (Wildtierwanderkorridor) zu entwickeln. Die Breite des Streifens hat mindestens 15 m zu betragen.

Entlang der westlichen Grenze der Fläche ist ein 3–6-reihiger und artenreicher Gehölzstreifen als Sicht- und Lärmschutz zum Industriegebiet anzupflanzen. Der Gehölzstreifen ist mit gebietsheimischen und standortgerechten Laubbaum- und Straucharten zu bepflanzen, wobei der Baumanteil mindestens 50 % zu betragen hat. Es sind vorwiegend dornige und fruchttragende Straucharten zu pflanzen und es ist auf eine buchtenreiche Gestaltung des Gehölzstreifens zu achten. Es ist zudem darauf zu achten, dass in den vorderen Reihen (1. bis 3. Reihe) eine lockere und lückige Anpflanzung (keine Reihenanpflanzung) erfolgt, damit ein Durchkommen möglich ist. Die Gehölzstruktur ist in Verbindung mit den anzupflanzenden Gehölzen gem. Maßnahme M 16 und gem. dem Strukturvorschlag zum Sicht- und Lärmschutz unter den Hinweisen anzupflanzen.

Die vorliegende Geländetopographie innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist in ihrer aktuellen Ausprägung beizubehalten, eine Abtragung von Boden ist nicht zulässig.

Zur weiteren Strukturierung des Grünstreifens und zum Anbieten von Deckungs- und Nahrungsstrukturen für Wildtiere sind entlang des Eichbachs in einem Abstand von 30 m zueinander Gebüschgruppen aus gebietsheimischen und standortgerechten Straucharten (insb. Weidenarten) anzupflanzen. Pro Gruppe sind 3-6 Sträucher anzupflanzen.

Entlang und innerhalb des Gehölzstreifens sind alle 30 m Habitatelemente wie Steinhäufen, Wurzelstubben oder Totholzhaufen zu platzieren, um die Lebensraumstruktur des Streifens zu erhöhen. Die Mindestgröße der Elemente beträgt dabei 1 m³.

Im Bereich des Trichters an der Autobahnbrücke (im Süden des öffentlichen Grünstreifens) ist ein 8 bis 10-reihiger und buchtenreicher Gehölzstreifen aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzarten anzupflanzen. Des Weiteren ist der Trichter entsprechend den oben formulierten Vorgaben (u.a. mit Strauchgruppen) vielfältig zu strukturieren.

Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer standortgerechten, kräuterreichen, gebietsheimischen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (mind. 40 % Kräuteranteil) anzusäen. Die weitere Entwicklung der Gräser- und Kräuterfluren erfolgt durch eine gelenkte Sukzession. Die Offenlandflächen sind alle 2 bis 3 Jahre einschürig zu mähen, damit eine Verbuschung der Flächen unterbunden wird. Das Mahdgut ist für mindestens einen Tag auf der Fläche zu belassen und anschließend

abzutransportieren. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Samenpotenzial nicht erschöpft wird.

9.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

M 9 Im gesamten Industriegebiet sind die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen, die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlagen, Rangierflächen oder Ein- und Ausfahrten übernehmen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit einer standortgerechten Strauchbepflanzung in Form von Hecken oder Einzelsträuchern anzulegen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Anpflanzungen gem. M 15 und M 16 können hierbei angerechnet werden.

Artenarme, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckte Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (s.g. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, sind unzulässig.

M 11 Flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° und einer Fläche von über 10 m² sind unter Berücksichtigung von technischen Anlagen zu mind. 50% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden, die Pflicht zur Begrünung entfällt hierdurch nicht.

M 15 Auf der gem. Planteil dargestellten Anpflanzungsfläche im Norden des Industriegebietes ist eine durchgehende, dichte und artenreiche Strauchhecke mit Überhältern aus gebietsheimischen Arten zu etablieren und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Erhaltung einer funktionsfähigen Eingrünung sind die Geländeverhältnisse bzgl. Höhe, Neigung usw., in ihrer aktuellen relativ natürlich vorliegenden Ausprägung zu belassen.

Die Strauchhecke ist mind. zwei- bis dreireihig zu gestalten und vorwiegend mit fruchtetragenden und dornigen Arten zu bestocken. In der Hecke sind in einem Abstand von mind. 10 m zueinander Laub(Obst-)bäume als Heister anzupflanzen.

Die Freiflächen sind mit einer standortgerechten, kräuterreichen, gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) anzusäen. Die weitere Entwicklung der Gräser- und Kräuterfluren erfolgt durch Sukzession.

M 16 Auf der gem. Planteil dargestellten Anpflanzungsflächen mit der Zweckbestimmung „Sicht- und Lärmschutz“ entlang der Baugrenzen des Industriegebietes sind durchgehende, dichte und artenreiche Strauchhecken mit Überhältern aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten zu etablieren und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Strauchhecken sind mind. zweireihig zu gestalten und vorwiegend mit fruchttragenden und dornigen Arten zu bestocken. Der Anteil an zu pflanzenden Laubbäumen (Überhälter) beträgt in der Anpflanzungsfläche mit der Zweckbestimmung „Sichtschutz“ mind. 10 %.

Im Bereich der Anpflanzungsfläche mit der Zweckbestimmung „Sicht- und Lärmschutz“ ist ein hoher Baumanteil (mind. 25%) vorzusehen. Die Gehölzstruktur ist in Verbindung mit den anzupflanzenden Gehölzen gem. M 17 und gem. dem Strukturvorschlag zum Sicht- und Lärmschutz unter den Hinweisen anzupflanzen.

Die Freiflächen sind mit einer standortgerechten, kräuterreichen, gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) anzusäen. Die weitere Entwicklung der Gräser- und Kräuterfluren erfolgt durch Sukzession.

9.3 Artenschutzrechtliche Erfordernisse (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 39, 44 ff. BNatSchG)

M 18 Die Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Dauer der Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und sicherzustellen.

10. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB)

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig, sofern die Regenrückhalte-Funktion der Gründächer nicht wesentlich eingeschränkt wird. Module, die aufgrund der Einschränkung der Rückhalte-Leistung nicht auf den Flachdächern verbaut werden können, können ersatzweise auch an anderen Außenflächen der Gebäude in unmittelbarer räumlicher Umgebung installiert werden. Die Installation auf Nebenanlagen wie Carports oder Garagen ist ebenfalls zulässig, sofern die vorgegebenen Konstruktionshöhen eingehalten werden.

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 angrenzende Bundesautobahn A 63 auftreten.

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

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

Dachform/ Dachneigung

Im Plangebiet sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0°-15° zulässig.

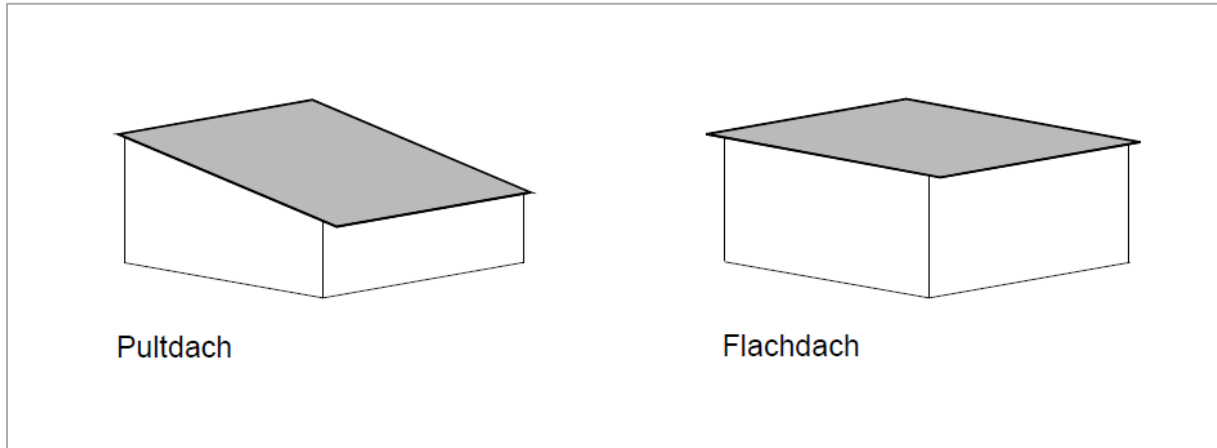


Abbildung 1: Skizze Dachformen, Eigene Darstellung 2024

Fassade

Baulich geschlossene Fassadenabschnitte von mehr als 40 m² sind durch das Anpflanzen von Kletter- oder Schlingpflanzen (gegebenenfalls je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen / Ranksystemen) zu mindestens einem Drittel der Fassade zu begrünen.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe muss mind. 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mind. 1 m³ betragen.

Auf die Vorgaben der grünordnerischen Maßnahme **M 12** im Umweltbericht wird verwiesen.

Für weitere Vorgaben zur Fassadengestaltung wird auf die grünordnerische Maßnahme **V 7** unter 9. *Grünordnerische Festsetzungen* sowie im Umweltbericht verwiesen.

2. Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Im gesamten Plangebiet sind die befestigten Oberflächen (z.B. Zufahrten, Wege, Höfe, Lagerplätze, Park- und Stellplätze) mit wasserdurchlässigen, hellen Oberflächenmaterialien auszubauen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotter oder gleichwertiger Aufbau).

Eine Ausnahme von der Festsetzung ist nur dann zulässig, wenn durch betriebliche Abläufe oder durch sonstige Prozesse eine Handhabung mit gefährlichen oder umwelttoxischen Stoffen erfolgt und besondere Schutzvorrichtungen notwendig sind. Die Ausnahme ist zu begründen.

Bituminöse, betonierte oder sonstwie befestigte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten wie auch für Lagerflächen zulässig, die für den Schwerlastverkehr zugänglich sind.

Auf die Vorgaben der grünordnerischen Maßnahme **M 8** im Umweltbericht wird verwiesen.

Bei der Herstellung von Stellplatzanlagen innerhalb des Industriegebietes ist für je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung gem. Gehölzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die Baumscheiben sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen bzw. mit Stauden zu begrünen.

Auf die Vorgaben der grünordnerischen Maßnahme **M 10** im Umweltbericht wird verwiesen.

3. Gestaltung von Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Maschendraht-, Stahlgitterzäune oder ähnliche Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Zur Vermeidung einer Barrierewirkung für wandernde Tiere ist ein Mindestabstand zwischen Zaun und Boden von 0,20 m einzuhalten. Die Zaunanlage ist in einer landschaftsangepassten Einfärbung zu wählen.

Auf die Vorgaben der grünordnerische Maßnahme **V 6** im Umweltbericht wird verwiesen.

4. Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

B. HINWEISE

B1 Allgemeine Hinweise

1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.

1.2 Oberboden (Mutterboden) ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18915, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", sowie die DIN 19731 wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf die Vorgaben der grünordnerische Maßnahme **V 2** im Umweltbericht wird verwiesen.

1.4 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.

1.5 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

1.6 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 6 – 8 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §§ 6 – 8 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) hingewiesen.

Bezüglich des Auf- und Einbringens von Materialien auf oder in den Boden sind die §§ 6 – 8 BBodSchV einschlägig.

1.7 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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

1.9 Für die konkreten Einzelbauwerke werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen mit Überprüfung der Hangstabilität empfohlen.

B2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 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. Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- 2.2 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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 (§ 21 Denkmalschutzgesetz RLP – Verursacherprinzip).

B3 Hinweise zur Abfallbeseitigung

- 3.1 Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Bauschutt und Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sind zu beachten. Organoleptisch auffallende Bodenmassen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.

Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

B4 Hinweise zur Entwässerung

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Die Rückhaltung von anfallendem, nichtbehandlungsbedürftigem Oberflächenwasser auf dem Grundstück beispielsweise in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.
- 4.3 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2023) zu beachten.
- 4.4 Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer darf nur erfolgen, sofern dieses bei Bedürftigkeit gemäß DWA-Arbeitsblatt 102-2 entsprechend behandelt wurde. Entsprechende Nachweise sind in qualifizierten Entwässerungsanträgen zu führen und notwendige Maßnahmen zu planen und auszuführen.

B5 Hinweise zur Klimaanpassung

- 5.1 Den Bauherren wird empfohlen, bei einer energetischen Zusatznutzung der Dachflächen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zu errichten. Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen auf den Dächern sind grundsätzlich zulässig und werden begrüßt. Ebenso ist die Niederbringung von Erdwärmesonden grundsätzlich zulässig.
- 5.2 Den Bauherren wird empfohlen Maßnahmen zur Klimaanpassung zu treffen, hierzu gehört u.a. die Vermeidung von Hitzestress und Überhitzung von Flächen. Helle sonnenexponierte Flächen heizen sich weniger stark auf als dunkle, die aufgeheizten Flächen erwärmen die Luft, die mit diesen Flächen in Kontakt kommt und strahlen Wärme im langwelligen Bereich ab. Um ein erhöhtes Aufheizen von Fassaden- und Dächern zu vermeiden, sollten helle Baumaterialien (z.B. Albedo-Ziegel) verwendet werden. Auch bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätze sollten helle Materialien verwendet werden.

B6 Hinweise zum Natur- und Artenschutz

Zur Sicherung der nachfolgend aufgelisteten 6.1 bis 6.3 Artenschutzrechtlichen Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 und § 44 BNatSchG ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Winnweiler und dem Grundstückseigentümer zu schließen. Dieser muss vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

6.1 CEF 1-Maßnahme: Anlage von 6 Lerchenfenstern zur Etablierung von Fortpflanzungshabitaten für Bodenbrüter § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 ff. BNatSchG

Im räumlichen Zusammenhang sind um das Plangebiet mind. 6 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m² anzulegen. Die Anlage der Lerchenfenster ist vor Beginn der ab April eines Jahres beginnenden Brutphase durchzuführen und ist vorzugsweise im Bereich von Winterweizen- oder Haferkulturen zu etablieren. Der Abstand beträgt zu

- Feldrand und Feldwegen mind. 25 m,
- Einzelgehölzen mind. 50 m,
- Baumreihen und Hecken mind. 120 m,
- Wald- und Feldgehölzbeständen mind. 160 m.

Der Unteren Naturschutzbehörde Donnersbergkreis ist ein Nachweis der Durchführung der Maßnahme zu präsentieren (städtebaulicher Vertrag).“

6.2 A 19 Entwicklung eines strukturreichen Lebensraumkomplexes zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Etablierung eines weitläufigen Wanderkorridors

Auf der Parzelle 1345 (Gemarkung Imsbach) ist gem. Plandarstellung die Herstellung einer artenreichen Grünlandfläche in Verbindung mit der Anlage eines waldartigen Wildtierwanderkorridors vorzusehen.

Gemäß Plandarstellung ist entlang der südlichen und östlichen Parzellengrenzen ein Gehölzstreifen als Wildtierwanderkorridor anzulegen. Die Gestaltung des Gehölzstreifens hat sich nach den Ansprüchen der Zielart Wildkatze zu richten. Der Wildtierwanderkorridor ist daher als eine strukturreiche und artenreiche waldmantelartige Struktur mit einer Breite von etwa 30 m anzulegen. Der Korridor ist so zu gestalten, dass ein baumreicher zentraler Streifen vorliegt und beidseitig von einem Strauchgürtel und Saumstrukturen flankiert wird.

Der zentrale Bereich ist locker (keine Reihenpflanzung) mit gebietsheimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und hat ca. 15 bis 24 m zu betragen. Die Strauchgürtel (je 3 m Breite) sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Laubstraucharten anzulegen und mit Kleinstrukturen (wie z.B. Reisighaufen, Totholzhaufen und Steinschüttungen) reich zu strukturieren. Die nicht mit Gehölzen angepflanzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Auf der südlichen und östlichen Seite des Gehölzstreifens ist durch Ansaat mit gebietsheimischer, kräuterreicher (mind. 70% Kräuteranteil), standortgerechter und zertifizierter Regio-Saatgutmischung ein kräuterreicher Saum zu etablieren (ca. 8 m Breite).

Zur Etablierung von Saumstreifen entlang der nördlichen Flanke des Wildtierwanderkorridors sind die Randflächen der Wiese in einer Breite von 3 m beim letzten Mahdvorgang auszusparen und als Altgrasstreifen in den Winter übergehen zu lassen.

Die verbleibenden Flächen sind, unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Grünlandes, zur Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche mit einer kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil), gebietsheimischen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen.

Sämtliche Strukturen innerhalb der Ausgleichsfläche sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen.

- 6.3 **A 20** Auf einer Teilfläche des Waldbestandes auf der Parzelle 404/6 (Gemarkung Falkenstein) ist in Zusammenarbeit mit dem Landesforst RLP ein klimaresilienter Waldbestand mit besonderer Bedeutung für den Erosionsschutz zu etablieren.

Durch entsprechende Maßnahmen ist eine Verbesserung der Bodenbildung (z.B. durch Humusanreicherung, Belassen von liegendem Totholz, Rückhaltung von Niederschlagswasser) und des Erosionsschutzes (z.B. Herstellung von Barrieren durch querliegende Stammteile) zu erzielen. Des Weiteren sind bevorzugt klimaresiliente Baumarten (z.B. Edelkastanie) anzupflanzen.

Zur Förderung der Biotopvielfalt ist unter Beachtung der Verkehrs- und Arbeitssicherheit stehendes Totholz auf der Fläche zu belassen (Entwicklung von Biotopbäumen).

- 6.4 Beachtung des Vogelschutzes bei Glaselementen an Gebäuden (siehe auch Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. Doppler, W. Heyen. D & Rössler, M. (2022)). Auf die Vorgaben der grünordnerische Maßnahme **V 3** im Umweltbericht wird verwiesen.

- 6.5 Nachtarbeiten sind für die Dauer der Baumaßnahme zur Vermeidung von Störungen der den Wanderkorridor nutzenden Tiere nicht zulässig. Der Beginn des Bauverbots ist nach Möglichkeit nach Einsetzen der Dämmerung anzusetzen (abhängig von der Jahreszeit). Ein striktes Bauverbot gilt jedoch nach Einbruch der Dunkelheit/Ende der Dämmerung ohne Ausnahmen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird das Verbot aufgehoben, ein Tag- und Nachtbetrieb ist bei bestehenden Vorkehrungen zur Vermeidung von Lärm- und Lichtreizen in der Irritationsschutzzone für die Wildkatze auf dem Gelände zulässig. Auf die Vorgaben der grünordnerische Maßnahme **V 4** im Umweltbericht wird verwiesen.

- 6.6 Richtwerte für die Korridorausweisung bzw. -breite

Die Etablierung eines Wildtierkorridors, welcher die beiden Landschaftsteilräume südlich und nördlich der BAB 63 miteinander verbindet, soll dazu dienen, das Genflusspotenzial von großen und wandernden Säugetierarten, hier insbesondere von der Wildkatze, sicherzustellen. Für die lokale Vernetzung (Verbindung von räumlich nahen liegenden Lebensräumen (z.B. Donnersberg und Bocksrück)) wird eine Breite der Wildtierpassage von 25 bis 50 m als notwendig erachtet.¹

¹ Birngruber, H. et al. (2012): Wildtierkorridore in Oberösterreich / FGSV (2022): Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen

Grundsätzlich wird aber eine Breite von 50 m als optimal angesehen, wobei engere und kurze Stellen tolerierbar sind².

Unter Berücksichtigung der im Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage zu etablierenden Grünland- bzw. Gehölzfläche (aktuell 20-25 m) und des östlich des Plangebietes liegenden Eichbachs mitsamt Wirtschaftsweg wird bei einer Breite des Grünstreifens im Osten des Plangebietes von mind. 15 m eine Korridorbreite von ca. 50-55 m vorliegen. Damit sichergestellt wird, dass östlich des Eichbachs weitere Elemente des Wildtierkorridors hergestellt werden, hat die Verbandsgemeinde durch eine offizielle Mitteilung an die Planer der Photovoltaik-Freiflächenanlage die hierfür benötigte Grundlage geschaffen. Es ist dennoch sicherzustellen, dass dieser Teil des Wildtierkorridors umgesetzt wird, um die Funktionsfähigkeit des Korridors zu gewährleisten.

Trotz eines hohen Lärmreizes und Lichtstörung halten sich Wildkatzen im Bereich von Autobahnen und anderen dicht befahrene Verkehrsfläche auf – eine Scheuchwirkung durch den hohen Verkehrslärm verursacht somit nicht unbedingt eine Funktionsunfähigkeit von Flächen. Da Wildkatzen im Bereich von Streif- und Wanderkorridore nur auf der Durchreise sind, werden Störungen durchaus toleriert.

Durch die Ausweisung eines Grünstreifens mit einer Breite von mind. 15 m und einer Anpflanzungsfläche von mind. 5 m wird gewährleistet, dass zum Industriegebiet ein ausreichender Gehölzriegel als Abschirmung gegen Störquellen entsteht und die geplante Trasse des Wildtierkorridors von Störungen dennoch möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Im Landschaftsplan zum FNP der Verbandsgemeinde Winnweiler wird vorgeschlagen, einen Abstandsbereich zum Industriegebiet von 50 m zu etablieren und von Bebauung und Nutzung freizuhalten. Dieser soll als ein Puffer zum Wanderkorridor dienen und so die Wanderung der Wildkatze ermöglichen. Durch die bei den Maßnahmen M 16 und M 17 festgesetzten Anpflanzungen wird sichergestellt, dass ein störungsarmer und abgeschirmter Landschaftsteilraum entsteht. Zudem wird eine strukturreiche Offenlandfläche am Rand der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage etabliert. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen und durch die Umsetzung von weiteren lärmindernden Maßnahmen (z.B. bepflanzter Erdwall, Gabionen, Gebäudestellung, Nutzungseinschränkungen, siehe auch Maßnahme **V 5**) ist gewährleistet, dass eine Nutzung des Landschaftsteilraumes als Wanderkorridor für die Wildkatze möglich ist, auch, wenn der genannte Mindestabstand nicht eingehalten werden kann.

B7 Hinweise zu Anpflanzungen

- 7.1 Auf die Ergänzenden Angaben zu Vegetationsflächen / Pflanzgrößen / Pflanzdichte, die Pflanzabstände sowie Zeitpunkt der Pflanzungen im Umweltbericht wird verwiesen.
- 7.2 Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten. Dies gilt nicht für Anpflanzungsmaßnahmen, die vom Bebauungsplan vorgegeben werden.

² Leitner, H. & Leissing, D. (2020): Erstellung eines Wildkatzenkorridorplanes im Wald & Weinviertel in Österreich und den Kreisen Südböhmen und Südmähren in Tschechien, Klagenfurt

- 7.3 Auf die Gehölzliste im Anhang 1 des Umweltberichtes inklusive Pflanzenarten für die privaten Grünflächen, Fassadenbegrünung, Gehölzen für die Randbegrünung und den Grünstreifen wird verwiesen.
- 7.4 Bei der Erstellung eines Pflanzschemas für die Maßnahmen M 17 und M 18 sind diese Gehölzstrukturen gemeinsam als eine Einheit zu planen.

Ziel der vorgeschlagenen Pflanzungen ist die rasche Etablierung eines Sicht- und Lärmschutzes, insbesondere im Bereich des Wildtierwanderkorridors und dessen Randbereiche im Osten des Plangebiets. Hierfür ist sicherzustellen, dass die Gehölze dicht angepflanzt werden und die Kronen fächerförmig übereinander greifen. Eine hohe Lärmreduktion erfolgt bei einer Baumhöhe zwischen 10 und 12 m. Dies ist bei der Auswahl der Bäume und Lage der Pflanzstandorte (je nach Gelände-Verhältnis) zu beachten.

Eine Verkahlung im bodennahen Bereich ist zu vermeiden.

Es ist die natürliche Konkurrenzstärke der Strauch- und Baumarten zu berücksichtigen. Damit eine rasche Abschirmung erfolgen kann sind Funktionsgehölze (langfristig verbleibende Gehölze mit breitem Wuchs), Begleitgehölze (können einen schnellen Bestandsschluss erzielen und bilden die Unterschicht in der Altersphase – schattenverträglich) und dienende Gehölze (kurzfristige Funktion als Sichtschutz, werden anschließend durch Konkurrenzdruck verdrängt – Blütenessgehölze und lichtbedürftig) einzuplanen. Damit die Funktion im Winter ebenfalls aufrecht erhalten werden kann, sind einheimische immergrüne Arten (z.B. Eibe) in der Pflanzung einzustreuen.

B8 Hinweise der Pfalzwerke Netz AG

Über das Plangebiet verläuft teilweise eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da durch die im Plangebiet festgesetzte Nutzung keine Beeinflussung zu erwarten ist.

Für den ungestörten Betrieb der Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dies wird gewährleistet durch Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Richtfunkkorridors (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen).

Innerhalb dieses Richtfunkkorridors sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bis 20 m Höhe Störungen einer Richtfunkstrecke nicht wahrscheinlich. Bei konkreten Planungen mit einer Höhe über 20 m wird empfohlen, diese mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke abzuklären.

Einrichtungen, die über die Höhen von 20 m hinausgehen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

Ortsgemeinde Winnweiler

Ortsteil Alsenbrück-Langmeil

Bebauungsplan

„GI Hintertal“



Begründung

05.06.2025

Satzungsexemplar

Gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. Z. Röstel, M. Sc. H. Leidecker



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Geltungsbereich	4
1.2.	Aufstellungsbeschluss.....	4
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1.	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2.	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	5
2.3.	Flächennutzungsplanung	6
2.4.	Sonstige Fachplanungen/ -konzepte	7
3.	Planungserfordernis.....	8
3.1.	Allgemeines	8
3.2.	Planungsanlass.....	8
3.3.	Planungsgrundsätze	8
4.	Angaben zum Plangebiet.....	9
4.1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	9
4.2.	Bestandssituation.....	9
5.	Planinhalt.....	10
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.	Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung.....	13
6.1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	13
6.2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	13
7.	Auslegung.....	14
7.1.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	14
7.2.	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	14
8.	Abwägung.....	14
8.1.	Allgemeines	14
8.2.	Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung.....	14
8.3.	Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung.....	16
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
9.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	17
9.2.	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	19
10.	Flächenbilanz.....	19
11.	Kosten und Refinanzierung.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (2014)	5
Abbildung 2 Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler.....	6
Abbildung 3: Auszug Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie - Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis - Kernplan GmbH Illingen - Stand 16.09.2021	7
Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf, WVE GmbH KL 2024	16

Anlagenverzeichnis

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

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

1.1. Geltungsbereich

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

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

1.2. Aufstellungsbeschluss

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

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

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

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

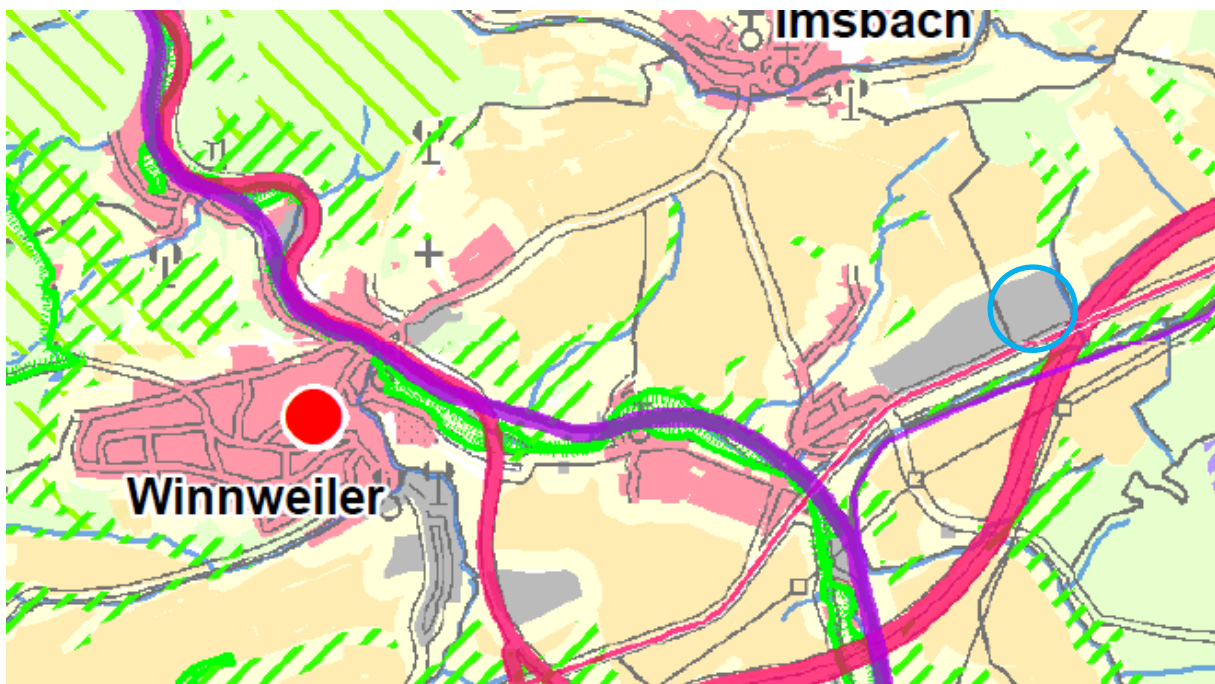


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (2014)

2.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „GI Hintertal“ ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen. Sie schließt an die westlich befindlichen Gewerbeflächen an und kann somit als Erweiterung des Gewerbegebietes dienen. Im Osten der Fläche ist ein Korridor mit geplanten Maßnahmen für den Naturschutz dargestellt. Nach Abschluss des Fortschreibungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (Beschluss durch die VG Winnweiler) ist der Bebauungsplan aus diesem entwickelbar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

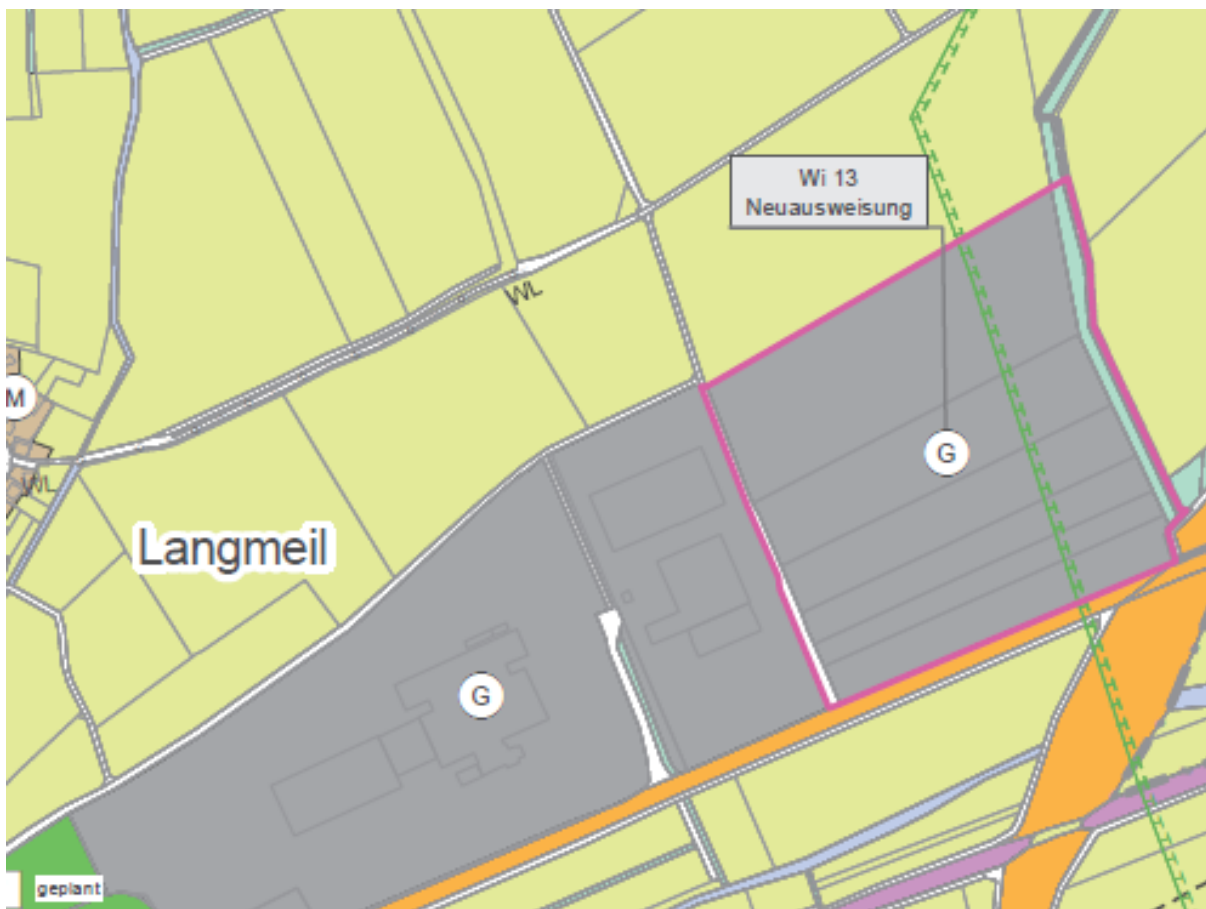


Abbildung 2 Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler

Der Fläche kommt aus landespflegerischer Sicht eine hohe Bedeutung für die Wiedervernetzung von Lebensräumen und die Einrichtung Wanderkorridors für die Wildkatze zu teil. Außerdem liegt sie in unmittelbarer Nähe zu einer Nebenachse der Wanderroute der Wildkatze. Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wird die Schaffung eines Grünstreifens am östlichen Rand als Pufferfläche zum Wildkatzenkorridor vorgeschlagen sowie eine verminderte Beleuchtung des Betriebsgeländes bei Nacht, eine Eingrünung des Geländes und Schaffung neuer vernetzter Biotopstrukturen.

2.4. Sonstige Fachplanungen/ -konzepte

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

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

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



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

3. Planungserfordernis

3.1. Allgemeines

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

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

3.2. Planungsanlass

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

3.3. Planungsgrundsätze

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

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

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

4.2. Bestandssituation

4.2.1. Nutzungsstruktur

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

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

4.2.2. Verkehrliche Erschließung

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

Die innere Erschließung des Industriegebietes obliegt dem zukünftigen Vorhabenträger.

4.2.3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Industriegebietes „GI Hintertal“ erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Industriegebietes „GI Hintertal“ erfolgt im modifizierten Trennsystem. Der genaue Anschlusspunkt wird bei Erstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung in Abstimmung mit den VG-Werken festgelegt. Am südlichen Rand des Industriegebietes ist nördlich der L 401 in den Grünflächen ein Regenrückhaltebecken in Form eines offenen Erdbeckens vorgesehen. Dieses dient der Aufnahme des gedrosselt abgeleiteten Regenwassers sowie des überschüssigen Wassers aus dem Gebiet.

Starkregen- und Sturzflutgefährdung

Das geplante Industriegebiet „GI Hintertal“ liegt talseits des Eichhübels. Dieser erhebt sich bis auf ca. 360 NHN, das geplante Gebiet liegt auf Höhen zwischen 275 und 260 NHN. Im Gebiet selbst besteht eine Starkregengefährdung aufgrund des hängigen Geländes sowie der Starkregengefährdung im Bereich des Eichbaches.

Die Karten (s. Kap. 5 des Entwässerungskonzeptes) zeigen auch, dass aus dem nördlich ansteigenden Gelände eine Außengebietsentwässerung auf das geplante Industriegebiet erfolgt. Dies ist bei den weiteren Planungen, insbesondere bez. der Starkregengefährdung und der Sturzflutentstehung, zu beachten.

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

4.2.4. Landespflegerische Situation

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

4.2.5. Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

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

4.2.6. Immissionsvorbelastung

Zu Immissionsbelastungen liegen derzeit keine Kenntnisse vor.

4.2.7. Bodentragfähigkeit und Versickerung

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

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

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

4.2.8. Archäologie & Bergbau

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

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

5. Planinhalt

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

In dem Industriegebiet werden die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

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

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

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

Stellplätze und Garagen

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

Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

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

Flächen für Versorgungsanlagen

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

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – Gründächer

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

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – Regenrückhaltebecken

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

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

Landespflegerische Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

6. Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung

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

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

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

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

Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

7. Auslegung

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

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom **03.03.2025** bis einschließlich **04.04.2025** in der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler; Bauverwaltung; Jakobstraße 29; 67722 Winnweiler während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **03.03.2025** beteiligten Behörden gingen bis zum **04.04.2025**, bzw. heute insgesamt **36 Stellungnahmen** Bebauungsplan „GI Hintertal“ der Ortsgemeinde Winnweiler ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **21** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **15** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

8. Abwägung

8.1. Allgemeines

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

8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung

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

- Bauplanungsrechtliche Festsetzung *1. Art der baulichen Nutzung* klarstellend ergänzt
- Bauplanungsrechtliche Festsetzung *2. Maß der baulichen Nutzung* klarstellend korrigiert
- Bauplanungsrechtliche Festsetzung *8. Maßnahmen der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung* klarstellend ergänzt
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen *9. Grünordnerische Festsetzungen* klarstellend ergänzt und überarbeitet
- Bauplanungsrechtliche Festsetzung *10. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien* klarstellend ergänzt
- Bauordnungsrechtliche Festsetzung *1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen – Dachform/ Dachneigung* klarstellend ergänzt; - Fassade ergänzt
- Bauordnungsrechtliche Festsetzung *3. Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege* klarstellend ergänzt

- Bauordnungsrechtliche Festsetzung 4. *Gestaltung von Einfriedungen* überarbeitet
- Hinweis 1.6 und 3.1 gemäß der neuen Ersatzbaustoffverordnung aktualisiert
- Allgemeine Hinweise 1.8 und 1.9 neu hinzugefügt
- Hinweise 4.2, 4.3 und 4.4 zur Entwässerung neu hinzugefügt
- Hinweise B6 zum Natur- und Artenschutz klarstellend ergänzt und überarbeitet
- Hinweis 7.3 zu Anpflanzungen ergänzt
- Hinweise B8 der Pfalzwerke Netz AG neu hinzugefügt
- Begründung Kapitel 1. *Allgemeines* und 1.1 *Geltungsbereich* klarstellend ergänzt
- Begründung Kapitel 2.2 *Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV* und 2.3 *Flächennutzungsplanung* ausführlicher ergänzt
- Begründung Kapitel 2.4 *Sonstige Fachplanungen und -konzepte* ergänzt
- Begründung Kapitel 4.1 *Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs*, 4.2.2 *Verkehrliche Erschließung*, 4.2.3 *Ver- und Entsorgung*, 4.2.7 *Bodentragfähigkeit* und 4.2.8 *Archäologie & Bergbau* klarstellend ergänzt
- Begründung Kapitel 5 *Planinhalt* an die aktualisierten Festsetzungen angepasst
- Begründung Kapitel 9.1 *Auswirkungen auf die Umwelt* klarstellend ergänzt
- Begründung Kapitel 10 *Flächenbilanz* aktualisiert
- Zeichnerisch:
 - Anpassung/Überarbeitung der Linksabbiegespur
 - Erweiterung Geltungsbereich um Sichtdreiecke
 - Informelle Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahme A19 sowie des Wildkatzenkorridors auf angrenzender Fläche
 - Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche in der Breite um 5 m und trichterförmige Ausformung im Süden
 - Ergänzung der Maßnahmenbezeichnungen
 - Ergänzung eines Pflanzstreifens entlang der östlich und südlich verlaufenden Baugrenze
 - Anpassung / Änderung der Festsetzung der Regenrückhalteflächen. Östliches Regenrückhaltebecken als öffentliche Grünfläche festgesetzt, Herausnahme der T-Linie im westlichen Regenrückhaltebecken
 - Ergänzung der Nutzungsschablone um die festgesetzte Dachneigung
 - Ergänzung der Irritationsschutzzone als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Plankopf

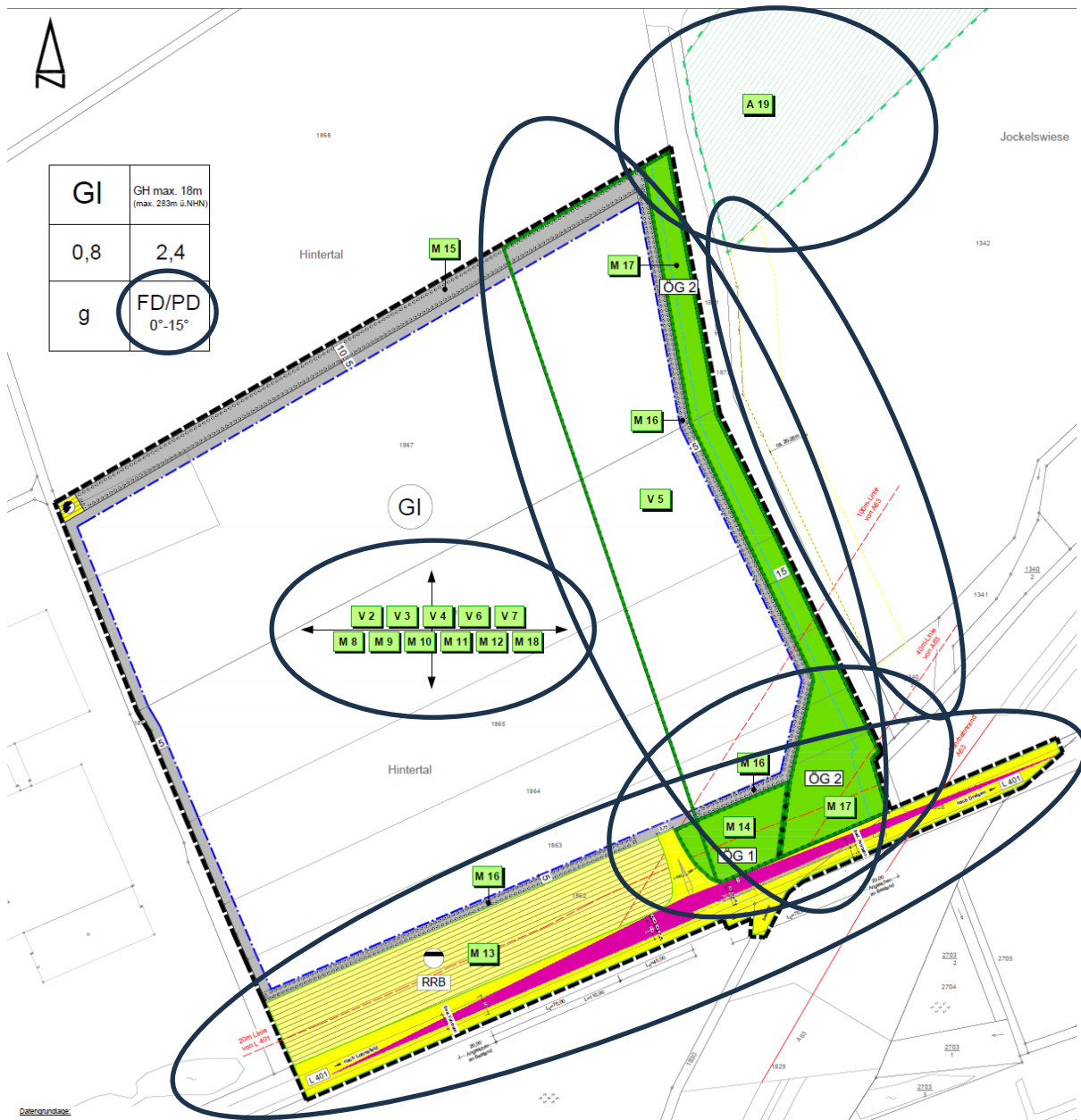


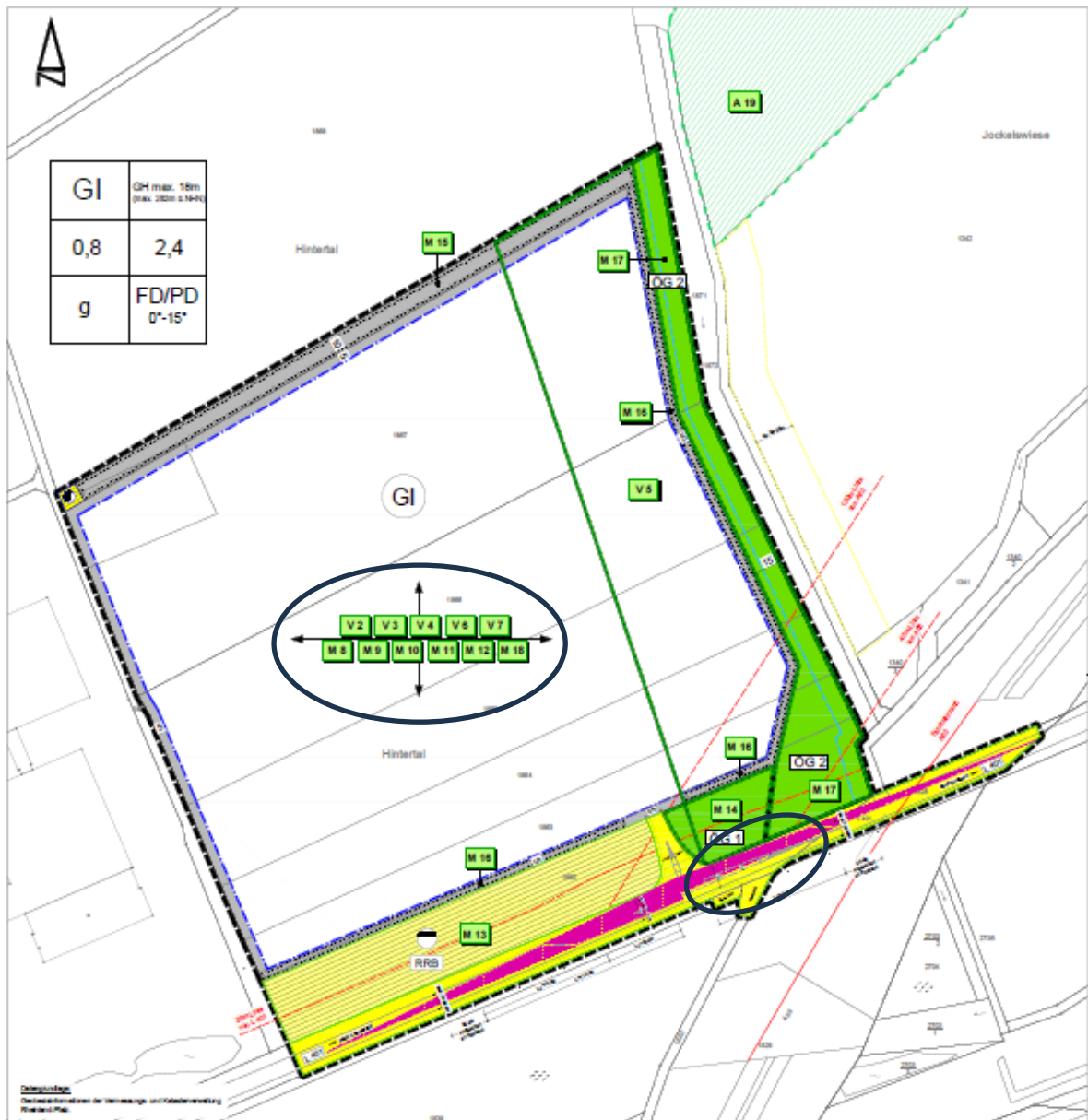
Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf, WVE GmbH KL 2024

8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

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

- Bauplanungsrechtliche Festsetzung 8. *Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – Gründächer* klarstellend ergänzt
- Hinweis B1 Ziffer 1.6 und Hinweis B3 Ziffer 3.1 korrigiert und klarstellend ergänzt
- Begründung Kapitel 4.2.3 *Ver- und Entsorgung* ergänzt und korrigiert
- Textliche Festsetzungen auf Planurkunde ergänzt
- Verfahrensvermerke sowie Rechtsgrundlagen ergänzt bzw. aktualisiert
- Zeichnerisch:
 - Anpassung/ Überarbeitung der Querungshilfe im Bereich der Linksabbiegespur

- Verschiebung der Platzierung der Symbole zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen



9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

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

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

Das Plangebiet besitzt das Potenzial, Lebensraum für planungsrelevante Tierarten zu sein. Die Planung tangiert einen Landschaftsteilbereich, welcher als Wildkatzenkorridor angesehen wird. Durch eine Übersichtskartierung der Avifauna konnte festgestellt werden, dass die betroffenen Ackerflächen von der Feldlerche als Fortpflanzungsstätte genutzt werden.

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

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

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

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

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

Zur Kompensation der Versiegelung wird die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Lebensraumkomplexes mit der Etablierung von extensiv genutzter Wiesenfläche und die Anpflanzung eines Gehölzstreifens vorgegeben, welcher als Wildtierwanderkorridor fungieren

kann und die Waldbestände des Donnersbergs im Norden mit den Waldbeständen des Bocksrücks im Süden verbinden wird. Hierdurch wird gesichert, dass ein Korridor für die Wildkatze etabliert wird.

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

9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der hohen Nachfrage nach gewerblich-industriellen Flächen und einer allgemeinen geringfügigen Flächenverfügbarkeit wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen ermöglicht und regionale Arbeitsplätze geschaffen. Zudem ermöglicht die direkte überregionale Verkehrsanbindung kurze An- und Ablieferungsverkehre.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 116.582 m².

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

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

11. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Winnweiler entstehen keine Kosten.

Aufgestellt: 05.06.2025

WVE GmbH Kaiserslautern
Blechhammerweg 50
67659 Kaiserslautern

M. Sc. Z. Röstel
M. Sc. H. Leidecker

Ausarbeitung Landespflege:

LF Plan
Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach

Ortsgemeinde Winnweiler

Ortsteil Alsenbrück-Langmeil

Bebauungsplan

„GI Hintertal“



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. Z. Röstel, M. Sc. H. Leidecker



Ziel der Bebauungsaufstellung

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

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

Das Gebiet befindet sich im Nordosten des Teilortes Langmeil und grenzt im Westen an weitere gewerblich/ industriell genutzte Flächen. Durch die Realisierung dieses Gebietes erfolgt eine Abrundung des Siedlungskörpers. Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden und Osten an weitere landwirtschaftliche Flächen.

Im Südosten tangiert die Autobahnbrücke der A 63 das Gebiet. Die südlich verlaufende Landesstraße L 401 bzw. Kaiserstraße erschließt das Gebiet. Zur Erschließung des Gebietes ist eine Linksabbiegespur geplant. Die innere Erschließung bleibt dem Vorhabenträger überlassen, um den späteren Unternehmen eine bestmögliche Flexibilität bezüglich der Bebauung gewährleisten zu können.

Mit der Ausweisung des Industriegebietes „GI Hintertal“ soll insbesondere der Bedarf an großflächigen gewerblich-industriell nutzbaren Flächen in der Region und vor allem in der Verbandsgemeinde Winnweiler gedeckt und langfristig das Angebot an Arbeitsplätzen erhöht werden. Gleichzeitig sollen das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes erhalten und entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d. h. für eine langfristige geordnete Entwicklung gewerblicher Flächen im Gemeindegebiet geschaffen werden.

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

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes „GI Hintertal“ der Ortsgemeinde Winnweiler wurde ein Umweltbericht erstellt.

Die Erschließung des Industriegebietes „GI Hintertal“ der Gemeinde Winnweiler wird unvermeidlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Zur Bewertung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurden folgende Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Fachbeitrag Naturschutz mit botanischen Erhebungen und Artenschutzrechtlicher Prüfung, insb. Kartierung der Feldlerche und Sicherung des Wanderkorridors der Wildkatze

Die zu erwartenden Auswirkungen und die zum Ausgleich von Umweltauswirkungen vorgesehenen Maßnahmen sind in den Kapiteln 4 und 6 des Umweltberichtes ausführlich beschrieben. Kurz zusammenfassend ist festzuhalten:

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

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

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

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

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

Das Plangebiet besitzt das Potenzial, Lebensraum für planungsrelevante Tierarten zu sein. Die Planung tangiert einen Landschaftsteilbereich, welcher als Wildkatzenkorridor angesehen wird. Durch eine Übersichtskartierung der Avifauna konnte festgestellt werden, dass die betroffenen Ackerflächen von der Feldlerche als Fortpflanzungsstätte genutzt werden.

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

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

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

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

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

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

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

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur **Aufstellung des Bebauungsplanes** „GI Hintertal“ wurde am 12.12.2023 vom Rat der Ortsgemeinde Winnweiler beschlossen und gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 16.02.2024, ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurde am 12.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht, der Planentwurf und die dazugehörigen Texte haben in der Zeit vom 15.04.2024 bis einschließlich zum 17.05.2024 in der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen für den Bebauungsplan **keine Anregungen** ein.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.04.2024 durchgeführt. Dabei wurde auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen für den Bebauungsplan **37 Stellungnahmen** mit Hinweisen und Anregungen ein.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB konnten der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 in der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler eingesehen werden.

Im Rahmen der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen für den Bebauungsplan **keine Stellungnahmen** ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 28.02.2025 durchgeführt. Dabei wurde auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen für den Bebauungsplan **36 Stellungnahmen** mit Hinweisen und Anregungen ein.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Winnweiler vom 05.06.2025 wurden die während der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft und abgewogen mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan am 05.06.2025 als Satzung beschlossen werden konnte.

Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen v.a. Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken ein.

Zum Bebauungsplan wurden Hinweise, Anregungen und Bedenken insbesondere zum Natur- und Artenschutz (Sicherung und Schutz des Wildtierkorridors sowie Ausgleichsmaßnahmen), zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Verkehrs in der Verbandsgemeinde, zur Standortkonzeption des Industriegebietes und der zulässiges Betriebe, zu archäologischen Fundstellen und Altbergbau, zur Oberflächenentwässerung, zur Schmutzwasserentsorgung, zur Einhaltung der Schutzzone entlang der L401 sowie zu den Belangen des Boden- und Wasserschutzes gegeben.

Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden im Zuge der Ausarbeitung des Offenlageexemplares entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der **Beteiligung** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen ebenfalls Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Zum Bebauungsplan wurden Hinweise und Anregungen zu den Belangen verschiedener Versorgungsträger über die Mitteilung über das weitere Verfahren, der Unteren Landesplanungsbehörde zu Angaben über das Entwicklungsgebot, der Naturschutzbehörde zu Aspekten der naturschutzrechtlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, vom LBM zu Aspekten der Vorplanung der Linksabbiegespur, der SGD und dem Landesamt für Geologie und Bergbau zu Angaben über Altbergbau von sowie Belange über den Planungsanlass und Begründung und dem Wildtierkorridor von der Planungsgemeinschaft Westpfalz vorgebracht.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden im Zuge der Ausarbeitung des Satzungsexemplares entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.

Auch die naturschutzrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Anforderungen wurden im Zuge der Planung berücksichtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Planung aufgenommen.

Nach Beratung und Abwägung wurde der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom Rat der Ortsgemeinde Winnweiler am 05.06.2025 als Satzung beschlossen

Aufgestellt:

05.06.2025

Im Auftrag der Verbandsgemeinde Winnweiler und der Ortsgemeinde Winnweiler

Zoe Röstel

M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hanna Leidecker

M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung