

**Satzung**

**Ortsgemeinde Börrstadt  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis**

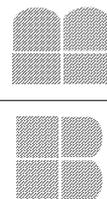
**Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes  
"Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Stand: Dezember 2019**

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Inhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur  
Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen  
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen  
e-mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0  
Telefax: 0 63 61/92 15 33

**Auftraggeber:** Ortsgemeinde Börrstadt  
vertreten durch  
Herrn Ortsbürgermeister T. Windecker  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis

**Projekt:** Ortsgemeinde Börrstadt  
Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und  
Industriegebiet" am Theresienhof im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13a BauGB

**Erstellt durch:** Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
M. Sc. Catherine Rupp (zuständiger Bearbeiter)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilage</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Blatt Nr.</b>
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung	

**Ortsgemeinde Börrstadt**  
**Verbandsgemeinde Winnweiler**  
**Donnersbergkreis**

**Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes**  
**"Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen und Begründung**

**Auftraggeber:**

**Entwurfsverfasser:**

.....  
**Ortsgemeinde Börrstadt**

.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt**  
**Rockenhausen**

## **Gliederung**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- A 8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- A 9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 10. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 11. Öffentliche Grünflächen
- A 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Festsetzung des Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- A 14. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- A 15. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1. Äußere Gestaltung an Werbeanlagen
- B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen

### **C Hinweise**

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
- C 3. Wassergefährdende Stoffe
- C 4. Baugrund / Radon
- C 5. Ver- und Entsorgungsleitungen / Anpflanzungen
- C 6. Verkehrssicherheit
- C 7. Brandschutz / Trinkwasserversorgung
- C 8. Erdwärme
- C 9. Kampfmittel

### **D Anhang**

- D 1 Pflanzliste

## **E Begründung**

- E 1 Planungsanlass - Rahmenbedingungen
- E 2 Verfahrensablauf
- E 3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 5 Änderungsinhalte und Abwägung
- E 6 Flächenangaben zur Änderungsplanung
- E 7 Vorprüfung der Umweltverträglichkeit
- E 8 Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

# **Textliche Festsetzungen zur Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

---

*Hinweis: Die Teilbereichsänderung beschränkt sich nur auf die in der Planurkunde mit einer schwarzen Strichlinie umgrenzten Flächen. Darüber hinaus behält der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet; 1. Änderung Sondergebiet Photovoltaik Freiflächenanlage“, genehmigte Planfassung vom 06. April 2010 und mit einer grauen Strichlinie in der Planurkunde umgrenzt, weiterhin seine Gültigkeit.*

*Im Zuge der vorliegenden Teilbereichsänderung wird der ursprüngliche Planbereich „B“ geändert bzw. neugefasst. Dabei werden die Vorgaben der ursprünglichen Bebauungsplanfassung von Dezember 1998 berücksichtigt.*

## **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**

### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird als Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich B1 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Einschränkend wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Betriebswohnungen (d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) im Teilbereich B1 allgemein zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt. Eine reine Wohnbebauung sowie Wohnnutzung ist in Teilbereich B1 im Sinne der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes untersagt. Weiterhin dürfen Betriebswohnungen nicht als alleinstehende Gebäude errichtet werden.

- b. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird als Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich B2 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

## A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet im Teilbereich B1 entsprechend der nachfolgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	:	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	:	1,2
Baumassenzahl (BMZ)	:	8,0
Gebäudehöhe (GH)	:	12,0 m

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich Umfassungswände mitgerechnet werden.

Bei der Ermittlung der Baumassenzahl (BMZ) müssen die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken mitgerechnet werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Schnittpunkt Gebäudeaußenwand und OK Fußpfette und dem fertig hergestellten Gelände. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (w. z.B. Schornstein) kann die maximale Traufhöhe ausnahmsweise überschritten werden.

- b. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet im Teilbereich B2 entsprechend der nachfolgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	:	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	:	1,2

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich Umfassungswände mitgerechnet werden.

Im Teilbereich B2 wird die Zahl der zu errichtenden Gebäude auf maximal vier begrenzt.

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

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wird für den Teilbereich B1 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für Sie gilt keine Längenbeschränkung.
- b. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wird für den Teilbereich B2 eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Hauslänge darf 25 m nicht überschreiten.

### **A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.
- b. Die Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

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

Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Teilbereich B2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Wohngebäude beschränkt.

### **A 7. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

Entlang der durch Planzeichen festgesetzten Bereiche dürfen keine Ein- oder Ausfahrten zu den Grundstücken angelegt werden.

**A 8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen, und ihre Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Entlang der L401 ist, gemessen vom Fahrbahnrand, ein Streifen von 20 m jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

**A 9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- a. Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, die an die Landstraße L 401 angeschlossen sind.
- b. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein „Wirtschaftsweg“ gemäß dem Planeintrag in der Planurkunde festgesetzt.
- c. Die Sichtdreiecke bzw. Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedungen und Bebauung über 0,80 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten. Die Sichtdreiecke bzw. Sichtflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

**A 10. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

- a. Gemäß Planeintrag in der Planurkunde werden Flächen zur schadlosen Sammlung, Ableitung und Rückhaltung von Außengebietswasser und im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser ausgewiesen.

*Hinweis: Die vorgenannten Flächen überlagern sich teilweise mit der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche. Die Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren abschließend vereinbart.*

*Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.*

*Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwassersammler DN 200 zur Kläranlage Börrstadt abgeführt.*

*Evtl. zufließendes Außengebietswasser wird nördlich und östlich der Baugebietsflächen über ein Muldensystem (Geländemodulation) direkt dem Vorfluter zugeleitet.*

*Das anfallende Oberflächenwasser wird leitungsgebunden in eine Rückhaltemulde mit Drosselabfluss südlich der Baugebietsflächen abgeführt. In diese Rückhaltemulde wird kein Oberflächenwasser der L 401 eingeleitet.*

*Die Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Ausgleichsverpflichtung gemäß §§ 27/28 LWG werden im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens festgelegt.*

## **A 11. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- a. Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter Spannung.
- b. Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

## **A 12. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde wird eine öffentliche Grünfläche zur Begrünung des Plangebietes festgesetzt. Die nicht für Baum- und Strauchpflanzungen sowie zur verkehrlichen Erschließung des Misch- und Gewerbegebietes (*siehe textliche Festsetzung A13: Geh- und Fahrrecht für Grundstückseigentümer*) benötigten Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen anzulegen.

## **A 13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Festsetzung des Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- a. Die mit dem Planzeichen 1.9.1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der Pflanzliste 1 (siehe Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 200 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens ein großkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Mindestens 35 % der Fläche sind als Laubgehölzinseln anzulegen. Die dazwischenliegenden Flächen

sind mit Kräuterrasen einzusäen und durch turnusmäßige Mahd alle 3 bis 5 Jahre offen zu halten. Geeignete Arten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen. Im Bereich der vorgesehenen Entwässerungsmulden sind bevorzugt hygrophile Arten zu verwenden (z. B. Schwarzerle, Esche, Faulbaum und Weiden-Arten).

- b. Die mit dem Planzeichen 1.9.4 gekennzeichnete Fläche, die als Rückhalteflächen für den Oberflächenabfluss dienen soll, ist naturnah anzulegen und mit Kräuterrasen für feuchte Standorte (Randbereiche) einzusäen bzw. an den Tiefpunkten mit einer Initialbepflanzung mit Röhricht und Stauden der Pflanzliste 2 (siehe Anhang) zu bepflanzen. Rund um die Rückhalteflächen sind standortgerechte, einheimische Gehölze in Gruppen der Pflanzliste 1 (siehe Anhang) zu pflanzen.

#### **A 14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Misch- und Gewerbegebietes wird ein Geh- und Fahrrecht gemäß Planeintrag in der Planurkunde auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nummern 2982/3 (teilweise) und 2951 (teilweise) festgesetzt zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücksflächen mit den Flurstücks-Nummern 2982/1 und 2982/2. Die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sind in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen sowie dem Grundbucheintrag zu entnehmen. Zur Inanspruchnahme des Geh- und Fahrrechtes ist eine Versiegelung bzw. Befestigung der überplanten Flächen zulässig.

#### **A 15. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die mit dem Planzeichen 1.9.2 gekennzeichneten Baumreihen sind mit standortgerechten, großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste 1 (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gemäß Planeintrag in der Planurkunde festgesetzten Pflanzstandorte sind nicht rechtsverbindlich und können um +/- 5 m verschoben werden. Im Sinne der gestalterischen Funktion sollte bei Pflanzungen im räumlichen Verbund jeweils nur eine Art verwendet werden. Die Baumreihen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je festgesetzten Baum sind mindestens 5 Strauchgehölzen zur Unterpflanzung vorzusehen. Bei beengten Platzverhältnissen können an Stelle von durchgehenden Pflanzstreifen auch Baumschreiben (mind. 6 m<sup>2</sup> groß) bepflanzt werden.

**A 16. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- a. Abböschungen und erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten.
  
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung vom 1 : 1,5 anzulegen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

### **B 1. Äußere gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen**

- a. Auf Dächer aufgesetzte, aufgemalte oder analog angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen die Traufhöhen der auf dem Grundstück zulässigen Gebäude nicht überschreiten.

### **B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen**

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.
- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen, Hof- und Terrassenflächen und Fußwegen möglichst wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- c. Einfriedungen und Stützmauern sind im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften zulässig.
- d. Auffüllungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind, soweit sie einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung dienen, auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

- e. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden geeigneten Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.

## C Hinweise

### C 1. Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) 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.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. 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 eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

## **C 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückbleiben. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz) 0,50 m zurückgesetzt werden.

## **C 3. Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnIV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 Abs. 1 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

## **C 4. Baugrund / Radon**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

Vor einer Bebauung der Flächen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Radonbelastung der Bodenluft empfohlen. Die Radonuntersuchung soll dabei den fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz folgen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vermutet wird.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas Radon, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte

Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen sind den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) zu entnehmen. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

### **C 5. Ver- und Entsorgungsleitungen / Anpflanzungen**

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung und den angrenzenden Flächen können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Strom, Telekom) befinden, die u.a. der Erschließung des Baugebietes dienen und die in der Planurkunde des Bebauungsplanes nicht dargestellt werden. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die unterirdischen Leitungsanlagen dürfen grundsätzlich nur nach Einverständnis durch den zuständigen Versorger überbaut werden, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist. Die Schutzabstände und Schutzempfehlungen der Versorger sind zu beachten.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125 (M): Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand

Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

#### **C 6. Verkehrssicherheit**

Für sämtliche Erschließungs- und Baumaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Notwendigkeit von verkehrsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen (Beschilderung, Lichtzeichen, Sperrung, etc.) an der Landstraße L401 zu prüfen und rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Straßenbaulastträgern aufzunehmen.

#### **C 7. Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

#### **C 8. Erdwärme**

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf.

#### **C 9. Kampfmittel**

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom \_\_\_\_\_, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Börrstadt überein. Das für die Änderung des Bebauungsplans vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Winnweiler angeordnet.

**Börrstadt, den .....**  
**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**T. Windecker, Ortsbürgermeister**

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der städtebaulichen Begründung und der Planurkunde Bestandteile der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.**

## D Anhang

### D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

#### **Pflanzliste 1: Gehölze für öffentliche und private Grünflächen**

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Kirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Linde	Tilla cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula
Wildobst	Malus- und Prunus-Arten, Pyrus pyraeaster
Traubenkirsche	Prunus padus
Hanriegel	Cornus Sanguinea
Hasel	Coylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Weiden-Arten	Salix spec,

#### **Pflanzliste 2: Geeignete Arten zur Initialbepflanzung an feuchten Standorten (Rückhalteflächen)**

Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea
Rohrkolben	Typha angustifolia
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris

Mädesüß	Filipendula ulmaria
Schwertlilie	Iris pseudacorus

### **Pflanzenliste 3: Geeignete Arten zur Wandbegrünung**

Strahlengriffel	Actinidia arguta
Akebie	Akebia aquinata
Pfeifenwinde	Aristolochla durior
Trompetenblume	Campsis radicans
Anemonenwaldrebe	Clematis Montana rubens
Gemeine Waldrebe (zahlreiche Formen und Sorten)	Clematis vitalba
Kletterspindelstrauch	Euonymus fortunei „Radicans“
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henry
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Selbstklimmender wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Knöterich	Polygonum aubertii
Kletterrose (in zahlreichen Farben)	Rosy-Hybriden
Echter Wein (in Sorten)	Vitus-Hybriden
Glycine, Blauregen	Wisteria sinensis

## **E Begründung**

### **E 1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen**

Die Ortsgemeinde Börrstadt beabsichtigt eine Teilbereichsänderung (A ~ 1,7 ha) des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im Dezember 1998 aufgestellt und ist derzeit auf Grundlage der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung, in der genehmigten Bebauungsplanfassung vom 06. April 2010 (A<sub>Gesamt</sub> ~ 11,2 ha), zu beurteilen.

Im Zuge der vorliegenden Teilbereichsänderung wird nur der ursprüngliche Planbereich „B“ geändert bzw. neugefasst um

1. Betriebswohnungen im Gewerbegebiet nach § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO als allgemein zulässige Nutzungen auf Flst. 2982/1 auszuweisen;
2. das Grundstück mit Flurstücks-Nummer 2982/2 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auszuweisen. Dabei sind ergänzende Festsetzungen wie Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Höchstmaß der zulässigen Wohneinheiten zur städtebaulichen Steuerung und Ordnung zu treffen.
3. die festgesetzten Bauflächen (bisher: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) auf das tatsächlich benötigte Maß zu reduzieren (im Abgleich der novellierten Katastergrenzen und Eigentumsverhältnisse).
4. die Belange der Teilbereichserschließung, dem städtebaulichen Erfordernis entsprechend, in den Bebauungsplan aufzunehmen (u.a. verkehrliche Anbindung, Siedlungsentwässerung, Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen) und
5. die flächigen Darstellungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) an die Katastergrenzen und damit verbundenen Eigentums- und Nutzungsabsichten anzupassen.

Die vorgenannten Änderungsinhalte (insbesondere Nr. 1 und 2) wurden mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis vorabgestimmt im Sinne der Entwicklungsvorstellungen von Ortsgemeinde und den berührten Grundstückseigentümern. Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Börrstadt ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Das Bebauungsplanverfahren soll die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet formulieren und die Entwicklungsmöglichkeiten des Änderungsbereiches abschließend steuern.

Für die vorgesehene Änderungsplanung muss grundsätzlich das Planungsschadensrecht nach § 39 BauGB („Vertrauensschaden“) berücksichtigt werden. Haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld

verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Grundsätzlich ist dabei die bisherige rechtliche Zulässigkeit im Bebauungsplangebiet der anzulegende Bewertungsmaßstab. Es dürfen somit in der vorliegenden Teilbereichsänderung keine Festsetzungen vereinbart werden, die den ursprünglich gültigen Festsetzungskatalog (= „örtliches Baurecht“), der sich aus der genehmigten Planfassung der 1. Änderungsplanung vom 06. April 2010 und der ursprünglichen Bebauungsplanfassung vom Dezember 1998 zusammensetzt, zusätzlich einschränken!

Die Änderungsplanung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden (vgl. Kap. E2 ‚Verfahrensablauf‘), um die Versorgungssituation mit Wohnraum im Änderungsbereich im Sinne einer wirtschaftlicheren Grundstücksausnutzung bzw. Bebaubarkeit zu verbessern. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3,4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB. Aufgrund der Gesamtflächengröße des Ursprungsplans von über 30.000 m<sup>2</sup> wurde jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls (Eingriffs-Ausgleichsregelung) erforderlich, bei welcher eine überschlägige Prüfung der Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, welche nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die in der ursprünglichen Bebauungsplanfassung vereinbarten landschaftspflegerischen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Kreisverwaltung Donnersberg, ohne Änderung übernommen.

Das Plangebiet liegt im Börrstadter Ortsteil Theresienhof auf einer nach Süden abfallenden Hangfläche an der Landstraße L401. Das Plangebiet der Teilbereichsänderung kann über einen entsprechenden Anschluss, der in einen Wirtschaftsweg übergeht, erreicht werden und wird hierüber auch vollständig erschlossen.

## E 2.      **Verfahrensablauf**

Rechtsgrundlage für die Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) , die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Der Ortsgemeinderat von Börrstadt hat am \_\_\_\_\_ die Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof beschlossen (§ 2 BauGB). Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB geändert werden. Unter Berücksichtigung des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof wird im räumlichen Zusammenhang eine Grundfläche von ca. 34.910 m<sup>2</sup> überplant (*Teilbereich A der genehmigten BPL-Fassung von 2010:  $GR_{Teil A} = 28.900 \text{ m}^2 [SO]$ , Teilbereich B der vorliegenden Entwurfsfassung:  $GR_{Teil B} = 3.998 \text{ m}^2 [GE] + 2.012 [MI] = 6.010 \text{ m}^2$ ,  $GR_{Max} [34.910 \text{ m}^2] = GR_{Teil A} [28.900 \text{ m}^2] + GR_{Teil B} [6.010 \text{ m}^2]$ ), sodass die Schwellenwertregelung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Anwendung kommt. Es ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchzuführen, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht werden, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde gesondert abgefasst. Es wurde festgestellt, dass mit der Teilbereichsänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu verbinden sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB oder eine Umweltverträglichkeitsstudie erfordern.*

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB. Insbesondere soll dem Bedarf an der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraumflächen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Es gelten alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Annahme des Bebauungsplanentwurfes und der Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_ durch den Gemeinderat Börrstadt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden \_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. \_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Börrstadt in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Der Gemeinderat von Börrstadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Teilbereichsänderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet“ am Theresienhof bestehend aus Planurkunde, textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). (vgl. Planurkunde der Satzung).

### **E 3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof in Börrstadt umfassen entsprechend den Katasterdaten (ALKIS-Daten UTM ETRS89, April 2018) die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2982/1 (Baufläche), 2982/2 (Baufläche), 2982/3 (Retentions- und Grünfläche), 2951 (teilweise, Wirtschaftsweg), 2991 (teilweise, Verkehrsfläche L401) und 2949/2 (teilweise, Photovoltaikfreianlage) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Der räumliche Geltungsbereich der Teilbereichsänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Im Zuge der Teilbereichsänderung bleibt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert.

### **E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Winnweiler (Vorentwurfsfassung, 06/2018) werden Mischbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) entsprechend der vorgesehenen Teilbereichsänderung ausgewiesen. Es wird somit davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan aus den Zielen des Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden kann.

Bei der Baugebietsausweisung werden die Erfordernisse des Bodenschutzes im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB (v.a. „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden“) entsprechend berücksichtigt. Der Flächenumgriff für das ausgewiesene Mischgebiet nach § 6 BauNVO im Teilbereich B2 wird um ca. 305 m<sup>2</sup> (61m x 5m) gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanfassung von 2010 (vormals als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt), im Sinne des tatsächlichen Bedarfs, reduziert und somit an die eingemessenen Katastergrenzen (ALKIS-Daten UTM ETRS89, April 2018) des Grundstücks mit der Flurstücks-Nummer 2982/2 angepasst. Zudem wird auch der Flächenumgriff für das festgesetzte Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO im Teilbereich B1 um ca. 757,50 m<sup>2</sup> (81,5 m x 5 m + 70 m x 5 m) gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanfassung von 2010 im Sinne des tatsächlichen Bedarfs, reduziert und somit an die eingemessenen Katastergrenzen (ALKIS-Daten UTM ETRS89, April 2018) des Grundstücks mit der Flurstücks-Nummer 2982/1 angepasst. Die festgesetzten Bauflächen werden somit insgesamt um ca. 1062,50 m<sup>2</sup> reduziert und als Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) in der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Das Flächenkataster Raum+ ist von der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler entsprechend zu aktualisieren.

## **E 5. Änderungsinhalte und Abwägung**

### **E 5.1 Art der baulichen Nutzung**

Gegenüber der Bebauungsplanfassung von 2010 wird der Teilbereich B in die Teilbereiche B1 (Grundstück mit Flurstücks-Nummer 2982/1, Gewerbegebiet) und B2 (Grundstück mit Flurstücks-Nummer 2982/2, Mischgebiet) untergliedert. Die jeweiligen Bauflächen werden dem tatsächlichen Erfordernis entsprechend reduziert und an die jeweiligen Grundstücksgrenzen angepasst (vgl. Kap. E4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 2982/2 (Teilbereich B2) wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen um hier insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, wie sie vom Grundstückseigentümer beabsichtigt wird. Es erfolgen zudem keine Einschränkungen in den zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2, 3 BauNVO um die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes nicht zu beschränken.

Um auch die Möglichkeiten der Wohnnutzung im Teilbereich B1 zu verbessern wird im Zuge der Teilbereichsänderung festgesetzt, dass (einem Gewerbebetrieb zugeordnete) Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Die übrigen Festsetzungsinhalte zum Gewerbegebiet im Teilbereich B2 bleiben gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanfassung von 2010 unberührt und werden ohne Änderungen übernommen.

### **E 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höchstzahl der zulässigen Wohnungen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen. Während das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet (Teilbereich B1) entsprechend dem ursprünglichen Festsetzungskatalog von 2010 erhalten bleibt, werden die Obergrenzen für das Mischgebiet (Teilbereich B2) im Sinne von § 17 BauNVO neu definiert. Mit der Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und Geschossflächenzahl (1,2) sollen im Mischgebiet vor allem offene Gestalt- und Entwicklungsmöglichkeiten für Bauwillige gesichert werden. Zudem sind die angrenzenden Flächen, auf Grund ihrer Nutzungsarten (Gewerbe, Photovoltaikfreianlagen, Verkehrsstrassen, Landwirtschaft, etc.) und ihrer Baukörperentwicklung, als städtebaulich unsensibel zu bewerten. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbegebietsfläche im Teilbereich B1, die eine Bauhöhe für Hauptgebäude von bis zu 12 m erlaubt, wird die zulässige Höhe der Hauptgebäude im Mischgebiet nur indirekt über die zulässige Geschossflächenzahl und die damit in Verbindung stehende Geschossbauweise gesteuert um eine offene Baukörpergestaltung, im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung, zu ermöglichen.

Zur Sicherung und Entwicklung der örtlich gewollten Bevölkerungsdichte wird die Zulässigkeit von maximal acht Wohnungen im gesamten Teilbereich B2 festgesetzt, was bspw. einer Aufteilung von 2 Wohneinheiten je Baugrundstück (A ~ 0,33 ha) entsprechen würde.

### **5.3 Bauweise**

Während für den Teilbereich B1 die ursprünglich festgesetzte Bauweise ohne Änderung übernommen wird, wird für den Teilbereich B2 eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt um eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung in einem teilweise starken Hangbereich zu ermöglichen. Zudem werden mit der Festsetzung einer „offenen Bauweise“ die notwendigen Abstandserfordernisse zur Grundstücksgrenze sowie die zulässigen Hauslängen (bis 50 m) klar und nachvollziehbar formuliert. Durch die angrenzende Baukörperentwicklung, die vor allem durch die gewerbliche Entwicklung der Flächen (u.a. Hallenkörper) und der Photovoltaikfreianlagen geprägt wird, erscheint eine Einschränkung der zulässigen Hauslängen städtebaulich nicht erforderlich.

### **E 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden, dem Erfordernis entsprechend, in der zeichnerischen Darstellung in der Planurkunde angepasst. Mit der Reduzierung der Brutto-Bauflächen (vgl. *Kap. E4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan i.V.m. E 5.1 Art der baulichen Nutzung*) werden die Baugrenzen entsprechend geändert, wobei die Katastergrenzen der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2982/1 und 2982/2 als wesentlicher Bezug dienen.

Es erfolgt keine materielle Änderung der textlichen Festsetzungen im Zuge der Teilbereichsänderung.

### **E 5.5 Stellplätze und Garagen**

Im Zuge der gewollten Etablierung der Wohnnutzung in den Teilbereichen B1 und B2 sind die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs gezielt zu berücksichtigen, weshalb eine entsprechende Festsetzung zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen je zulässiger Wohneinheit im Bebauungsplan erfolgt. Die Festsetzung soll insbesondere auch das Aufkommen des ruhenden Verkehrs im öffentlichen bzw. halböffentlichen Verkehrsraum reduzieren.

### **E 5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Zuge der Teilbereichsänderung wird die verkehrliche Anbindung an die Landstraße L401 zeichnerisch, im Sinne der parallel laufenden Erschließungsplanung, in der Planurkunde angepasst. Zudem wird die östliche Abgrenzung des daran anschließenden Wirtschaftsweges an die Katastergrenzen zeichnerisch vorgesehen um die städtebauliche Entwicklung hier parallel zur tatsächlichen Grundstückseinmessung (und den damit verbundenen Eigentums-

und Nutzungsabsichten) zu gestalten. Die zeichnerischen Darstellungen der ursprünglichen Planfassung von 2010 werden somit entsprechend bereinigt.

### **E 5.7 Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden im Sinne der ökologisch-orientierten Siedlungsentwässerung und den Erfordernissen der parallel laufenden Erschließungsplanung formuliert. Die Umsetzung der Entwässerungskonzeption bleibt dem abschließenden Genehmigungsverfahren (in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde) vorbehalten. Im Bebauungsplan erfolgt vor allem die standörtliche Ausweisung

Im Zuge der Reduzierung der festgesetzten Bauflächen (vgl. Kap. E4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan i.V.m. E 5.1 Art der baulichen Nutzung) gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanfassung von 2010 werden die Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) zeichnerisch um ca. 1062,50 m<sup>2</sup> in der Planurkunde vergrößert. Die Flächen sollen u.a. zur Unterhaltung und Erreichbarkeit der vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Anlagen dienen.

### **F 5.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Planbereich können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die von Bauwilligen und Grundstückseigentümern zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich zu würdigen.

### **E 5.9 Öffentliche Grünflächen**

Im Zuge der Teilbereichsänderung wird die öffentliche Grünfläche, die entlang des in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufenden Wirtschaftsweges ausgewiesen ist, zeichnerisch an die tatsächlichen Katastergrenzen und die damit verbundenen Eigentums- und Nutzungsabsichten angepasst. Die zeichnerischen Darstellungen der ursprünglichen Planfassung von 2010 werden somit entsprechend bereinigt.

### **F 5.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Teilbereiche B1 und B2 wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer festgesetzt, das entsprechend

grundbuchlich zu sichern ist. Die innere Erschließung von Teilbereich B1 und B2 obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümer ist gesondert bzw. privatrechtlich zu vereinbaren.

#### **F 5.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers (Ortsgemeinde) sichern um ggf. erforderliche bautechnische Erfordernisse (u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

#### **E 5.12. Abschließendes Ergebnis der Abwägung**

Nachfolgend wird das Beteiligungsverfahren gemäß §3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Abwägungsprozesses dokumentiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2019 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof in der Gemarkung von Börrstadt gebeten.

Am 03.04.2019 wurde die Offenlage gemäß § 3 II BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Vom 11.04.2019 bis zum 13.05.2019 lag der o. g. Bebauungsplanentwurf zur Einsichtnahme aus.

Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der angemessenen Frist vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde, auch ohne sein Vorbringen bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen oder sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.1	Gemeinde Winnweiler (Nachbargemeinde)	29. März 2019		X
2.2	Gemeinde Steinbach (Nachbargemeinde)	09. April 2019		X
2.3	Gemeinde Imsbach (Nachbargemeinde)	02. April 2019		X
2.4	Verbandsgemeinde Winnweiler	29. März 2019		X
2.5	Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden			
2.6	Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim			
2.7	Landwirtschaftskammer RLP, Kaiserslautern			
2.8	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz, Kaiserslautern	10. April 2019		X
2.9	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern	08. Mai 2019		Hinweise
2.10	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Mainz	13. Mai 2019		Hinweise
2.11	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Speyer	23. April 2019		Hinweise
2.12	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie Erdgeschäfte, Koblenz	02. April 2019		X
2.13	Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesdenkmalpflege, Mainz			
2.14	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen	09. Mai 2019		Hinweise
2.15	Verbandsgemeindewerke Winnweiler			
2.16	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden	10. Mai 2019		X
2.17	Kreisverwaltung Untere Landesplanungsbehörde Keisbauamt, Kirchheimbolanden	06. Mai 2019		Hinweise

2.18	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Brandschutz, Kirchheimbolanden			
2.19	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde, Kirchheimbolanden	28. August 2019		Hinweise
2.20	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Veterinäramt, Kirchheimbolanden	08. April 2019		X
2.21	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Verkehrsbehörde , Kirchheimbolanden			
2.22	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Abteilung Gesundheit, Kirchheimbolanden	09. Mai 2019		X
2.23	Vermessungs und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens			
2.24	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d.W.			
2.25	Handwerkskammer RLP, Kaiserslautern			
2.26	Industrie und Handelskammer der Pfalz, Kaiserslautern			
2.27	Pfalzgas, Frankenthal	29. April 2019		X
2.28	Kabel Deutschland, Neustadt a.d.W.	10. Mai 2019		X
2.29	Deutsche Telekom AG, Kaiserslautern	05. April 2019		Hinweise
2.30	Landesbetrieb Mobilität, Worms	29. April 2019		Hinweise
2.31	Forstamt Donnersberg, Kirchheimbolanden	02. April 2019		X
2.32	Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“, Weilerbach	02. April 2019		X
2.33	Deutscher Wetterdienst, Offenbach	29. April 2019		X
2.34	Verkehrsbund Rhein Neckar, Kaiserslautern			
2.35	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der			X

	Bundeswehr, Bonn			
2.36	Landesverband Gartenbau, Bad Kreuznach			
2.37	Inexio GmbH, Saarlouis	11. April 2019		X
2.38	Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Idar - Oberstein	06. Mai 2019		X
2.39	Autobahnamt Montabaur, Montabaur	17. Mai 2019		Hinweise
2.40	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisgruppe Herrn Grüner, Kirchheimbolanden			
2.41	Pfälzerwald Verein Neustadt a.d.W.	03. Mai 2019		X
2.42	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie RLP, Mainz			
2.43	Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	13. Mai 2019		X
2.44	Landesjagdverband RLP, Gensingen			
2.45	Natur Freunde RLP, Ludwigshafen	11. April 2019		X
2.46	Naturschutzbund Deutschland, Mainz			
2.47	Pollichia, Neustadt a.d.W.			
2.48	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Obermoschel	13. Mai 2019		X
2.49	Landesfischereiverband RLP, Ockenheim			
2.50	Ortsgemeinde Börrstadt	02. April 2019		X
2.51	Verbandsgemeindewerke Winnweiler			
2.52	Flst.2982, ISP Immobilien GmbH, Winnweiler			
2.53	Flst.2982/1,2982/2,2982/3, ISP Immobilien GmbH, Winnweiler	26. April 2019		X
2.54	Flst. 2982 Herrn Izja Spahiu, Winnweiler	13. Mai 2019		Hinweise
2.55	Flst. 2982/5 Frau Egonza Tahiri,	24. April 2019		X

	Winnweiler			
2.56	Flst. 2984 Humbert Hans, Börrstadt			
2.57	Flst. 2983 Humbert Rosa Hedwig, Börrstadt			
2.58	Flst. 2975 Graf Harald, Münchweiler a.d.A.	08. April 2019		Hinweise
2.59	Flst. 2974 Platz Georg, Kaiserslautern			

### Abwägungsempfehlungen

**Die nachfolgend wiedergegebenen Stellungnahmen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Ihre Wiedergabe dient lediglich zum besseren Verständnis der Abwägungsempfehlungen.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.8      Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz, Kaiserslautern**

Stellungnahme vom 10. April 2019

Bezüglich der o.a. Teilbereichsänderung besteht unsererseits keine Bedenken.

Es werden keine unserer Planungen und Belangen berührt.

#### **Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

## **OZ 2.9      Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern**

Stellungnahme vom 08. Mai 2019

### **1. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die Zuständigkeit für die wasserrechtliche Einleiterlaubnis liegt bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis. Gemäß Festsetzung Punkt A 13 b des Satzungsentwurfes sind im östlichen Bereich der Rückhaltefläche in den Tiefpunkten Schilf und Stauden der Pflanzliste 2 vorgesehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist darauf zu achten, dass eine derartige Bepflanzung das Rückhaltevolumen nicht einschränkt. Ich weise zudem daraufhin, dass die Unterhaltung durch Schilfbewuchs erschwert wird.

### **2. Außengebietsentwässerung**

An das Plangebiet grenzt von Norden ein Außeneinzugsgebiet an. Im Bebauungsplan werden Flächen zur schadlosen Ableitung festgesetzt.

Ich empfehle darüber hinaus, bei der Anbindung der privaten Grundstücke vom westlichen Wirtschaftsweg her darauf zu achten, dass aus dem Weg kein Wasser in die Privatgrundstücke einströmen kann.

Im Starkregenfall kann der Wirtschaftsweg laut der Ihnen im Infopaket Hochwasservorsorge vorliegenden Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamtes für Umwelt konzentrierten Oberflächenabfluss aufweisen.

### **3. Abfallwirtschaft! Bodenschutz**

Im Verfahrensgebiet (Fl. Nrn. 2982/6 und 2982/1) befindet sich größeres Haufwerk mit mineralischem Material. Art, Herkunft und Menge des Materials sowie der Zweck der Auffüllung sind dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Ob hierfür eine entsprechende Genehmigung vorliegt, ist nicht bekannt.

Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat eine Verwertung von mineralischem Auffüllmaterial (Boden, Bauschutt) ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten. Sofern keine entsprechende Genehmigung vorliegt ist das mineralische Material aufzunehmen und ordnungsgemäß nach den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen.

### **Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

***Ergänzend zum Bebauungsplan wird in Absprache mit der SGD Süd, Kaiserslautern ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Siedlungsentwässerung wie auch die Außengebietsentwässerung behandelt.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.10      Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz**

Stellungnahme vom 13. Mai 2018 2019

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

**Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

**Boden und Baugrund ..**

**— allgemein:**

Nach unseren geologischen Informationen stehen im Bereich des Planungsgelände voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen.

Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter C.4 wird fachlich bestätigt.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

### **Radonprognose:**

Die in den Textlichen Festsetzungen unter C.4 getroffenen Aussagen zum Radon potenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Zusätzlich möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland Pfalz beitragen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt ([Radon@lfu.rlp.de](mailto:Radon@lfu.rlp.de))

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.11      Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer**

Stellungnahme vom 23. April 2019

Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt C1 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.

Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

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

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.12      Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte, Koblenz**

Stellungnahme vom 02. April 2019

Wir haben das o.a. Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie **-Erdgeschichte-** bestehen hiergegen keine Bedenken.

Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der **Erdgeschichte**.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege/Abt. Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.14      Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen**

Stellungnahme vom 09. Mai 2019

Im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.

Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches. Es bestehen keine Bedenken. Wir geben jedoch nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG als Bestand zu berücksichtigen:

20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos.013-04

0,4-kV-Starkstromkabelleitung, Hausanschluss

Zur Information über den Bestand der o.g. Versorgungseinrichtungen haben wir als Anlage aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation beigefügt.

Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin:

Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)) zur Verfügung steht.

Vorgenannte Versorgungseinrichtungen bedürfen keiner zeichnerischen Ausweisung im Bebauungsplan und sind textlich bereits ausreichend berücksichtigt.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass zur Erschließung des Plangebietes neben den Hauptversorgungsleitungen zur Stromversorgung, auch bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke unterirdisch vorab verlegt werden sollen. Zur Berücksichtigung dieses wichtigen Sachverhaltes wird im Textteil des Bebauungsplanes, unter **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786)** die Ergänzung des folgenden in Kursivschrift dargestellten Absatzes erforderlich:

**A 11. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ( 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

a. Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit.

*Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.*

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

Weiterhin bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Es wird jedoch empfohlen den Passus „A 11. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen“ entsprechend den Angaben der Stellungnahme im Bebauungsplan zu ergänzen.**

**Eine Bebauungsplanänderung oder –ergänzung wird nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.16      KV Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden**

Stellungnahme vom 10. Mai 2019

Die Ortsgemeinde Börrstadt beabsichtigt eine Teilbereichsänderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet“ am Theresienhof gemäß § 13 a BauGB.

Die Änderung soll Betriebswohnungen im Gewerbegebiet zulassen, den nördlichen Teil als Mischgebiet ausweisen, festgesetzte Bauflächen reduzieren und die Erschließungs- und Verkehrsflächen optimieren.

Gemäß Planunterlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Anpassung zu erwarten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ändert sich durch die Anpassung des Bebauungsplans nicht. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.17      KV Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde, Kirchheimbolanden**

Stellungnahme vom 06. Mai 2019

Der Planung wird seitens der unteren Landesplanungsbehörde zugestimmt unter der

**Bedingung**, dass folgende redaktionelle Fehler berichtigt werden:

- Laut Planzeichnung ist im Teilbereich B2 eine offene Bauweise festgesetzt, laut textlichen Festsetzungen auf S. 8 eine abweichende Bauweise. Die Festsetzungen sind zu vereinheitlichen (richtig: offene Bauweise, s. auch Begründung)
- In Teilbereich B 2 ist laut der textlichen Festsetzungen auf S. 8 die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. In der Planzeichnung ist die Zahl der Wohneinheiten im Mi auf 8 beschränkt. Zwar ist es richtig, dass im Gebiet maximal 8 Wohneinheiten entstehen sollen, aber auf § 6 Abs. 6 BauGB kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Daher sollte die Festsetzung einheitlich mit 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt werden.

**Weitere Hinweise:**

- Die rot gestrichelte Linie im nördlichen Baufenster von B 2 sollte in der Legende erläutert werden.
  - Die Gliederung ist zu aktualisieren (E7 / E8)
  - S. 23, Begründung: Im mittleren Abschnitt steht, dass grundsätzlich alle Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.  
Dies ist nicht richtig, da dies nur für die Fälle des § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 gelten (hier: Satz 2 ist anzuwenden wegen der Gesamtflächengröße des Ursprungsplans von über 30.000 m<sup>2</sup>). Hier ist die Eingriffs- Ausgleichsregelung anzuwenden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist zu klären, ob die Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ursprungsplan, die hier ja vorgesehen ist, ausreicht.
  - S. 29, F 5.10 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten... (~Die mir fehlt)
  - Bewertungsplattform für Siedlungsflächenpotenziale Raum + Monitor: Durch die Ausweisung des Mischgebiets wird auch eine Wohnnutzung ermöglicht. Sobald der neue Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt hat, ist die Fläche in Raum + einzutragen und eine andere Fläche vergleichbarer Größe zurückzunehmen (Flächentausch) bzw. die Neuplanung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans abzuarbeiten.
  - Die Planung ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die untere Landesplanungsbehörde ist jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nicht im Regelverfahren, sondern nach den Vorgaben

des § 13 a BauGB erstellt wird. Normalerweise müsste der Flächennutzungsplan berichtigt werden, in vorliegendem Fall wurde jedoch mit dem Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits begonnen.

Bei den Unterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf) ist die Fläche als Gewerbegebiet gekennzeichnet. Der Teil, der als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, ist in die Unterlagen einzuarbeiten und bzgl. der möglichen Wohnnutzung zu bilanzieren.

- Die textlichen Festsetzungen, die ausgefüllten Verfahrensvermerke und die Rechtsgrundlagen sind spätestens nach Satzungsbeschluss auf der Planurkunde zu ergänzen.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Es wird jedoch empfohlen, die redaktionellen Hinweise entsprechend der Stellungnahme in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.19      KV Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde, Kirchheimbolanden**

Stellungnahme vom 28. August 2019

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde schließen wir uns der Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abwasserwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern vom 08.05.2019 an.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.20      KV Donnersbergkreis Abteilung Gesundheit, Kirchheimbolanden**

Stellungnahme vom 09. Mai 2019

Nach Prüfung der Planungsunterlagen besteht gegen die Teilbereichsänderung „Gewerbe- und Industriegebiet“ am Theresienhof in der Ortsgemeinde Börrstadt von Seiten des Ref. Gesundheitswesens keine Einwände.

Die Flächen im Bebauungsplan sind im Planbereich „B“ für die Nutzung von Betriebswohnungen neu gefasst worden. Die höchstzulässige Zahl von maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude sollte wie in der Teilbereichsänderung festgesetzt, beachtet werden. Eventuell erforderlich werdende Maßnahmen zur Radonprävention sind zu berücksichtigen. Bezüglich der Altlasten sollten Kampfmittelbelastungen ermittelt werden. Der Wirkungspfad Boden-Mensch steht im Vordergrund.

Die Trinkwasserversorgung muss qualitativ und quantitativ sichergestellt sein.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.27      Pfalzgas, Frankenthal**

Stellungnahme vom 29. April 2019

Wir danken für das o. g. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass wir in dem von Ihnen angesprochenen Bereich Gasversorgungsleitungen liegen haben.

Gegen die Verwirklichung des geplanten Projektes haben wir keine Einwände. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass wir im Zuge der von Ihnen geplanten Maßnahme unser Versorgungsnetz erweitern und bitten Sie deshalb uns weiterhin über den Fortgang des Projektes zu informieren und uns ggf. zu einem Koordinierungsgespräch einzuladen.

Als Anlage erhalten Sie von uns einen Übersichtsplan mit den zurzeit von uns verlegten Gasversorgungsleitungen. Dieser Plan ist nur für Ihren internen Gebrauch bestimmt. Außerdem verweisen wir auf die beigefügte Information "Schutz von Gasversorgungsanlagen".

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.28      Kabel Deutschland**

Stellungnahme vom 10. Mai 2019

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.29      Deutsche Telekom**

Stellungnahme vom 05. April 2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)  
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.30      Landesbetrieb Mobilität, Worms**

Stellungnahme vom 29. April 2019

Bezüglich des Bebauungsplanverfahrens zur Teilbereichsänderung „Gewerbe- und Industriegebiet“ am Theresienhof in der Ortsgemeinde Börrstadt nehmen wir inhaltlich Bezug auf unsere Stellungnahmen vom 19.12.2016 sowie vom 16.05.2017, jeweils mit Zeichen Re-CD 71a und IV46a.

Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.33      Deutscher Wetterdienst, Offenbach**

Stellungnahme vom 29. April 2019

Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren Teilbereichsänderung „Gewerbe- und Industriegebiet“ am Theresienhof in der Ortsgemeinde Börrstadt.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.39      Autobahnamt Montabaur**

Stellungnahme vom 17. Mai 2019

Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken.

Der Träger der Bauleitplanung hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB 63 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte Regeln müssen.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.54      ISP Massivbau GmbH**

Stellungnahme vom 13. Mai 2019

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Beteiligung am Verfahren. Gegen nachfolgende Änderungsvorhaben erheben wir Einspruch:

**1. In den textlichen Festsetzungen Punkt**

**B.1 a:**

Auf Dächer aufgesetzte, aufgemalte oder analog angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig. Den Bestandschutz auf existierenden Gebäuden bitten wir zu berücksichtigen.

**2.**

**Die Breite der Zufahrt ist im B Plan zeichnerisch auf nur 7m begrenzt**

Da auf das Grundstück Lieferfahrzeuge mit Anhänger zur Lieferung von Baustoffen etc. fahren müssen, ist eine Zufahrt mit 12 m erforderlich gemessen ab Grundstücks-Eckpunkt.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Zu 1.: Da die aufgesetzte Werbeanlage nicht der erteilten Baugenehmigung entspricht, besteht auch kein Bestandsschutz, welcher berücksichtigt werden müsste.**

**Zu 2.: Die Dimensionierung der Zufahrt ist angesichts der bereits bestehenden Zufahrten umliegender Betriebe, welche ähnlich dimensioniert sind, für das geplante Vorhaben völlig legitim und ausreichend. Eine Anpassung auf 12 m ist an dieser Stelle nicht ausreichend begründet.**

**Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.58      Graf Harald, Münchweiler a.d. Alsenz**

Stellungnahme vom 08. April 2019

Als Angrenzer (2975) gebe ich zu o. g. Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahme ab:

Das Baugebiet „B“ umfasst im Wesentlichen nur die Grundstücke Nr. 2982 und 2949/2.

Unser Grundstück PINr. **2975** scheint, als Nachbar, davon nicht berührt zu sein!

Der trennende Wirtschaftsweg (2977) bleibt erhalten und das Baugebiet scheint eine Umzäunung zu erhalten.

Falls es noch weitere „Planungen“ gibt und die evtl. Einfluss auf unser Grundstück (2975) hätten, lassen Sie uns dies bitte wissen.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

## E 6. Flächenangaben zur Änderungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Teilbereichsänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>17.097 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>8.351 m<sup>2</sup></b>	<b>48,8 %</b>
a) Gewerbegebiet (B1)	4.997 m <sup>2</sup>	29,2 %
b) Mischgebiet (B2)	3.354 m <sup>2</sup>	19,6 %
<b>3. Verkehrsflächen (L401 mit Fahrbahnanschluss)</b>	<b>1.073 m<sup>2</sup></b>	<b>6,2 %</b>
<b>4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)</b>	<b>1.622 m<sup>2</sup></b>	<b>9,4 %</b>
<b>5. Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>5.245 m<sup>2</sup></b>	<b>30,6 %</b>
<b>6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (in Nr. 5)</b>	<b>2.797 m<sup>2</sup></b>	<b>16,3 %</b>
<b>7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (teilweise in Nr. 5 und 6)</b>	<b>4.802 m<sup>2</sup></b>	<b>28,0 %</b>
<b>8. Grünflächen</b>	<b>806 m<sup>2</sup></b>	<b>4,7 %</b>
<b>9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (in Nr. 3 und 4)</b>	<b>2.325 m<sup>2</sup></b>	<b>13,5 %</b>

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

**E 7. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit**

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB Zu §13a	Erläuterung	Erheblichkeit
<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p><b>Größe</b>                      Der räumliche Geltungsbereich der Teilbereichsänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Hierbei handelt es sich um eine vorher bereits gewerblich ausgewiesene Gewerbefläche.</p> <p><b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>                      Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs schließen gemäß den Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2982/1 (Baufläche), 2982/2 (Baufläche), 2982/3 (Retentions- und Grünfläche), 2951 (teilweise, Wirtschaftsweg), 2991 (teilweise, Verkehrsfläche L401) und 2949/2 (teilweise, Photovoltaikfreianlage) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde ein.                      Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche B1 sowie B2. Teilbereich B1 wird als Gewerbegebiet festgesetzt, Teilbereich B2 als Mischgebiet. Bezüglich des Teilbereichs B1 wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,2, die BMZ auf 8,0 und eine GH von 12m festgesetzt. Im Teilbereich B2 beläuft sich die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2.</p>	nein
1.2	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler weist gewerbliche Bauflächen nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie Mischbauflächen nach §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus, wie sie auch in der Teilbereichsänderung vorgesehen sind. Der Bebauungsplan kann somit aus den Zielen des Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden.	nein
1.3	... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Flächenumgriffe in den Teilbereichen B1 und B2 werden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan, im Sinne des tatsächlichen Bedarfs reduziert und somit an die eingemessenen Katastergrenzen der Grundstücke angepasst. Insgesamt beläuft sich die Flächenreduzierung auf 1062,50 m². Diese werden künftig als Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung in der	nein

		<p>Bebauungsplanänderung festgesetzt. Somit werden die Erfordernisse des Bodenschutzes, nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB entsprechend berücksichtigt.</p>	
1.4	<p><i>...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</i></p>	<p><b>Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit</b>                  Östlich des Plangebiets befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb. Angesichts dessen und des anthropogen geprägten umliegenden Bereichs sind für den Menschen und die menschliche Gesundheit nachhaltig keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>                  Die geplanten Teilbereiche befinden sich in einem überwiegend anthropogen überprägten Areal und unterliegen bereits der gewerblichen Nutzung. Durch die Teilbereichsänderung werden keine ökologisch hochwertigen Vegetationsflächen berührt und auch die biologische Vielfalt ist im vorliegenden Bereich gering ausgeprägt. Entsprechende Begrünungsmaßnahmen sollen die Flächeninanspruchnahme im Gebiet teilweise kompensieren. Generell hat die geplante Änderung aus artenschutzrechtlicher sowie landschaftspflegerischer Sicht keine Auswirkungen.</p> <p><b>Boden/ Fläche</b>                  Da der geplante Bereich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und die geplante Maßnahme effektiv eine Verringerung der versiegelten Fläche in Relation zur tatsächlich genutzten Fläche anstrebt, kann man von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sprechen. Sowohl von dem ausgewiesenen Mischgebiet als auch dem Gewerbegebiet sind für das Schutzgut Boden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><b>Wasser</b>                  Die Änderung des Bebauungsplans hat auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen. Jedoch sollen vorsorglich Rückhaltebecken vorbehaltlich im Rahmen des Entwässerungskonzeptes umgesetzt werden.</p> <p><b>Klima/Luft</b>                  Die zulässige Mehrbebauung für den geplanten Teilbereich hat keine erheblichen klimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umfeld. Auch sind keinerlei negative Auswirkungen auf</p>	nein

		<p>Luftaustauschprozesse zu erwarten.</p> <p><b>Lärm</b>                  Durch die Teilbereichsänderung sind keine beachtlichen Lärmimmissionen zu erwarten, jedoch kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit partiell auch zu erhöhten Schallpegeln kommen. Die TA Lärm sieht daher für Gewerbegebiete im Tageszeitraum Immissionsrichtwerte von 65 dB(A), im Nachtzeitraum Werte von 50 dB(A) vor. Für Mischgebiete belaufen sich die Werte im Tageszeitraum auf 60 dB(A) sowie 45 dB(A) im Nachtzeitraum. Sowohl das Mischgebiet als auch das Gewerbegebiet sind kumulativ betrachtet nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm unkritisch zu betrachten und erfordern keinerlei Schallschutzmaßnahmen.</p> <p><b>Landschaft/ Ortsbild</b>                  Das Landschafts- sowie das Ortsbild werden durch die Teilbereichsänderung des Bebauungsplans nicht tangiert, da sich die vorgesehene Bebauung optisch in die bereits bestehende Bebauung einfügt.</p> <p><b>Wechselwirkungen</b>                  Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.</p>	
1.5	<i>...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</i>	Der Bebauungsplan erlangt für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften keine Bedeutung.	nein
<p><b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b></p>			
2.1	<i>...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;</i>	Die Dauer der Auswirkungen entspricht der Dauer des Bestehens des Baugebiets. Diese können nur aufgehoben werden, wenn das Baugebiet aufgehoben wird, da sich die geplante Bebauung auf die umliegenden Strukturen auswirkt.	nein
2.2	<i>... den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;</i>	Die Auswirkungen des Bebauungsplans haben keinen grenzüberschreitenden Charakter. Das geplante Mischgebiet sowie das Gewerbegebiet wirken als Einheit kumulativ, jedoch ist von dem Mischgebiet weniger Immission zu erwarten. Somit ist dieser Aspekt vernachlässigbar.	nein
2.3	<i>...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);</i>	Es sind für das Plangebiet keine neuen Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit absehbar.	nein
2.4	<i>... den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</i>	Kleinräumig ist im Planbereich mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Immissionsanstieg ist hierbei	nein

		voraussichtlich gering und kann daher vernachlässigt werden.	
2.5	<i>...die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</i>	Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Plangebiet besteht keine besondere Sensibilität. Auch bestehen keine Kulturdenkmäler oder archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.	nein
<b>2.6 ...folgende Gebiete:</b>			
2.6.1	<i>...Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	Es liegen weder im Plangebiet noch dessen Umfeld Natura 2000- Gebiete vor.	Nein
2.6.2	<i>...Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</i>	Es liegen keine Naturschutzgebiete gem. §23 BNatSchG vor.	nein
2.6.3	<i>...Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</i>	Es liegen keine Nationalparke gem. §24 BNatSchG vor.	Nein
2.6.4	<i>...Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	Es liegen keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§25 und 26 des BNatSchG vor.	nein
2.6.5	<i>...gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gem. §30 BNatSchG vor.	nein
2.6.6	<i>...Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebi</i>	Es liegen keine Wasserschutzgebiete gemäß §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes vor.	nein

	<i>ete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,</i>		
2.6.7	<i>...Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</i>	Solche Gebiete liegen nicht im Plangebiet.	nein
2.6.8	<i>...Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,</i>	Solche Gebiete liegen nicht im Plangebiet.	nein
2.6.9	<i>...in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</i>	Im Plangebiet nicht vorkommend.	nein

Die vorgenommenen Untersuchungen im Rahmen der UVP-Vorprüfung lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und der im Bebauungsplan vereinbarten Vermeidungsmaßnahmen hat. Aus landespflegerischer Sicht bestehen somit keine nachhaltigen Bedenken gegen das Vorhaben. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

## **E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet" am Theresienhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Börrstadt einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 119 Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI

Nr. 26/1998 S. 503). zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jakobstraße 29, Referat 2, Zimmer 2/109, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.