

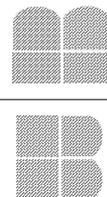
Satzung

Ortsgemeinde Lohnsfeld
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

**Bebauungsplanänderung „Schäferdelle“ im
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Stand: November 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: Marc Kampa IMMOBILIEN
Talstrasse 7
66424 Homburg
(Ansprechpartner: Herr Marc Kampa)

Projekt: Ortsgemeinde Lohnsfeld
Bebauungsplanänderung „Schäferdelle“ im beschleunigten
Verfahren nach §13a BauGB

Erstellt durch: Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
M. Sc. Catherine Rupp (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung mit integrierter UVP - Vorprüfung	

Ortsgemeinde Lohnsfeld
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

**Bebauungsplanänderung „Schäferdelle“ im
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen und Begründung

Träger der Planungshoheit:

Entwurfsverfasser:

.....
Bürgermeister Walter Bertram,
Ortsgemeinde Lohnsfeld

.....
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. Nebenanlagen
- A 7. Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- A 8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 9. Von der Bebauung freizuhalten Flächen
- 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 und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2. Äußere gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO
- B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
- B 4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung §86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Nachrichtliche Übernahme der Landesstraße L 390 gemäß §9 Abs. 6 BauGB und zu berücksichtigende Belange gegenüber der L 390
- C 3. Versorgungsflächen/ Leitungsführung/ Telekommunikation
- C 4. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
- C 5. Baugrund
- C 6. Brandschutz / Trinkwasserversorgung
- C 7. Wassergefährdende Stoffe
- C 8. Siedlungsentwässerung
- C 9. Naturschutzrechtliche Belange
- C 10. Schalltechnische Belange

D Anhang

- D 1 Pflanzliste

E Begründung

- E 1 Planungsanlass - Rahmenbedingungen
- E 2 Verfahrensablauf
- E 3 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- 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 Bebauungsplanänderung „Schäferdelle“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

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.) Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich D gemäß Planeintrag folgendes festgesetzt:

SO "Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb": Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ("Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb") sowie eines Drogeriemarktes

Zur Sicherung des zentralörtlichen Versorgungsgefüges und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen der Nutzung auf die Verbandsgemeinde Winnweiler und weiterer Nahversorgungslagen im räumlichen Umfeld wird die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auf 1.000 m² festgesetzt. Zudem ist ein dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb untergeordneter nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 80 m² im Sonstigen Sondergebiet zulässig. Als Verkaufsfläche gilt, mit Ausnahme des Kunden-WC, die Fläche, die vom Kunden betreten werden kann. Zudem wird die maximal zulässige Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf 700 m² festgesetzt.

Die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe ist auf 1.700 m² beschränkt.

Sämtliche Einzelhandelsbetriebe im Sonstigen Sondergebiet "großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" sind nur zulässig, wenn die von ihm abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

- b.) Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich B gemäß Planeintrag folgendes festgesetzt:

GEE: Gewerbegebiet, eingeschränkt § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind im GEE:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Verkauf an der Stätte der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Gewerbebetriebe sind im GEE nur dann zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

Zulässig sind im GEE dabei ausschließlich solche Betriebe, in deren Betriebsstätten überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der jeweils aktuellen Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplanes "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden (*vgl. Auflistung in Planurkunde*).

Ausnahmsweise zugelassen werden können im GEE:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügsstätten.

Im GEE sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

- c.) Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich A gemäß Planeintrag folgendes festgesetzt:

GEe: Gewerbegebiet, eingeschränkt § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind im GEe:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Verkauf an der Stätte der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Gewerbebetriebe sind im GEe nur dann zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

Zulässig sind im GEe dabei ausschließlich solche Betriebe, in deren Betriebsstätten überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der jeweils aktuellen Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplanes "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden (*vgl. Auflistung in Planurkunde*).

Ausnahmsweise zugelassen werden können im GEe

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Im GEe sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

- d.) Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich C gemäß Planeintrag folgendes festgesetzt:

GE: Gewerbegebiet § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind im GE:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Verkauf an der Stätte der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Gewerbebetriebe sind im GE nur dann zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

Ausnahmsweise können im GE zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Im GE sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

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

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für die Teilbereiche A, B, C und D entsprechend der nachfolgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	:	0,8
Baumassenzahl (BMZ)	:	4,0
Gebäudehöhe (GH)	:	12,0 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf 12,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die jeweils zur Erschließung des Grundstücks maßgebliche Straße in einer Achse an der jeweiligen Mitte der geplanten baulichen Anlage.

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

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, entsprechend dem Landesrecht, zu errichten. Für Sie gilt keine Längenbeschränkung.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

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. § 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nach den Vorschriften der LBauO der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

A 6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

A 7. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Als besonderer Nutzungszweck wird für die Sondergebietsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Teilbereich D ein „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

A 8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- a.) Die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße des Plangebiets werden entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde festgesetzt.

Hinweis: Die Landesstraße L390 wird nur nachrichtlich in die Planurkunde des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

- b.) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie „Rad- und Gehweg“ sowie „Gehweg“ werden zur Sicherung des nichtmotorisierten Individualverkehrs entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde festgesetzt.
- c.) Eine Anbindung privater Flächen entlang der durch Planzeichen festgesetzten Bereiche an die Landesstraße L390 ist nicht zulässig.
- d.) Innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist pro Grundstück bei einer Straßenfront bis zu 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von 10,0 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand in der Breite der zulässigen Zufahrten einzuhalten.
- e.) Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen dienen, sind von den Grundstückseigentümern auf den privaten Grundstücken zu dulden.

A 9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtfelder bzw. der in der Planurkunde eingetragenen Sichtdreiecke sind Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sowie Bepflanzungen innerhalb der Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

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)

Belange des Wassers betreffen die Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers sowie den südlich verlaufenden Lohnsbach.

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 2 des Landeswassergesetzes nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Folgende Zielvorstellungen lassen sich in Anpassung an diese wasserwirtschaftlichen Grundsätze für diesen Bebauungsplan ableiten:

- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser;
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser;
- Speicherung nicht direkt versickerbaren, unbelasteten Niederschlagswassers.

Zur Minimierung des Eingriffes in die Grundwasserverhältnisse und um die Dimensionierung der Abwasserkanalisation so gering wie möglich zu halten, ist es ein grundsätzliches Ziel, das Oberflächenwasser dort zu versickern, wo es anfällt. Das überschüssige, unverschmutzte Niederschlagswasser soll in eine breite Versickerungsmulde entlang der L 390 eingeleitet werden. Das nicht auf den Grundstücken und in der Mulde versickernde Niederschlagswasser wird zum Lohnsbach hin abgeleitet. Durch dieses System wird der Abfluss des Niederschlagswassers auch bei Starkregenereignissen verzögert, so dass Abflussspitzen gemildert werden. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot sowie die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen berücksichtigt.

A 11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den als „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellten Straßenseitenflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv, den Sicherheitsanforderungen entsprechend zu unterhalten sowie durch Stauden, Einzelbäume und niedrige Sträucher zu gestalten. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 1 im Anhang der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Im Grünstreifen westlich der L 390 sind straßenbegleitend mindestens 11 standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, 14/16) im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen und zu erhalten.

A 12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

- a.) Auf der mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Wiese mit peripher gepflanzter Eichen-Baumgruppe (5 Hochstämme, 16/18) zu entwickeln.
- b.) Auf der mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Vegetation anzupflanzen. Hierzu gehören insbesondere eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Obstbäumen.
- c.) Im Bereich der Entwässerungsmulden innerhalb der Pflanzflächen sind naturnahe Krautfluren zu entwickeln und zu erhalten. Zur Initialbegrünung sind die Arten gemäß Pflanzliste 2 im Anhang der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.
- d.) Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht spätestens im Folgejahr nach Rohbaufertigstellung durchzuführen. Die Pflanzflächen und Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.
- e.) Auf der mit E 1 gekennzeichneten Fläche im südwestlichen Plangebiet wird eine Biotopfläche (Krautflur) entwickelt. Sie dient der Ergänzung der bestehenden Biotopstrukturen zur Kompensation von Eingriffen nach § 4 LPflG Rheinland-Pfalz.
- f.) Auf der mit E 1.5 gekennzeichneten externen Kompensationsfläche (Flst. 2168 und 2184, Gemarkung Lohnsfeld) ist ein naturnaher Uferrandstreifen aus Staudenfluren und Gebüsch zu entwickeln.

- g.) Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Landschaftsbild prägende Einzelbaum im südwestlichen Plangebiet ist zu erhalten.
- h.) Entlang der westlichen Baugebietsgrenze ist das Heckenbiotop in seiner gesamten Ausprägung zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Sicherheitsmaßnahmen zu beachten.

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 Gestaltung von baulichen Anlagen

Als Dachform sind ausschließlich Pult-/ Flachdächer zulässig.

B 2. Äußere gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Unabhängig von Gebäuden stehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen einschl. Fahnen und Pylonen auf Dachflächen und Fremdwerbung sind unzulässig.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind landschaftspflegerisch oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht, sofern sie als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche, Werkstraße oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder betriebliche Belange eine Begrünung nicht zulassen.

Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Terrassierung des Geländes oder zur Fertigstellung einer eingeebneten Baufläche sind gemäß der Artenliste 3 im Anhang der textlichen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

B 4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung §86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Grundstückseinfriedungen sind in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,5 m sind Einfriedungen mittels Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder vorgelagerten Pflanzungen zu begrünen.

C Hinweise

C 1. Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes 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/Bauherrn 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. Nachrichtliche Übernahme der Landesstraße L 390 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und zu berücksichtigende Belange gegenüber der L 390

Die Verkehrsfläche der Landesstraße L 390 ist eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und damit keine Festsetzung im Sinne des Baugesetzbuches. Gegenüber dem Baulastträger der bestehenden L 390 besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Maßnahmen zum Lärmschutz. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm der Landesstraße obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Hochbauten, die ganz oder tlw. über Erdgleiche liegen, dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden gemäß § 22 Abs. 1 LStrG RLP.

Die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörden gemäß § 23 LStrG RLP.

C 3. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

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.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass es bei größeren Metall- bzw. Stahlbetonflächen an den Fassaden sowie bei Gebäuden, die die umliegenden Gebäude um mehr als 6,0 m überragen, die Fernseh- und Rundfunkversorgung gestört werden kann. Es sind deshalb vom Bauherren entsprechende Maßnahmen zu treffen, die die angeführten Beeinträchtigungen verhindern.

C 4. 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) müssen 0,50 m zurückgesetzt werden.

C 5. Baugrund

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.

Für das Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung (vom 06.09.2016) mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen durchgeführt.

Es sind die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonvorkommen (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotential (>100kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird. Für das Baugebiet

wird eine Anfertigung eines Gutachtens zur Radonbelastung in der Bodenluft mit bautechnischen Vorschlägen empfohlen. Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, welches vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft aufweist. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

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 Positionen 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

C 6. 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 7. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (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 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.

C 8. Siedlungsentwässerung

Zum Bebauungsplan wird derzeit ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Aussagen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden (vgl. städtebauliche Begründung, Kap. 5.9) und im Zuge des Planverfahrens dem Erfordernis entsprechend fortgeschrieben wird.

Grundsätzlich soll die Siedlungsentwässerung im Trennsystem erfolgen. Eine gezielte örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf Grund des geologischen Untergrundes (vgl. Bodengutachten) nicht möglich.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern) vorbehalten.

C 9. Naturschutzrechtliche Belange

Die zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Belange des Plangebietes „Gewerbegebiet Schäferdelle“ sind im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zur genehmigten Bebauungsplanfassung von September 2004 dargestellt und im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass z.B. geschlossene, nicht transparente Außenwandflächen von Gebäuden mit einer Breite von mehr als 20 m mit einer Fassadenbegrünung versehen werden sollen.

C 10. Schalltechnische Belange

Die zu berücksichtigenden schalltechnischen Belange des Plangebietes „Gewerbegebiet Schäferdelle“ sind im schalltechnischen Gutachten Nr. 32742 vom 07.01.2004 der Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner, Ludwigshafen/Rhein zur genehmigten Bebauungsplanfassung von September 2004 dargestellt und im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung zu berücksichtigen.

Lohnsfeld, den
Für die Ortsgemeinde

.....
W. Bertram, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der städtebaulichen Begründung und der Planurkunde Bestandteile der Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Schäferdelle" in Lohnsfeld 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	Tilia 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	Aristolochia durior
Trompetenblume	Campsis radicans
Anemonenwaldrebe	Clematis Montana rubens
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
(zahlreiche Formen und Sorten)	
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 Lohnsfeld beabsichtigt zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb) an der Landstraße L 390 in Lohnsfeld die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Schäferdelle“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,6 ha. Zur Standortentwicklung wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO i.V.m. einem Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich. In der bisherigen Planfassung war nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen (u.a. Beachtung der Schallemissionen und des Kaufkraftabflusses). Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schäferdelle“ in der Ortsgemeinde Lohnsfeld wurde ursprünglich im Juni 2003 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Im September 2004 erging dann der Satzungsbeschluss des endgültigen Plans inklusive textlicher Festsetzungen und Begründung. Die damalige Fassung wurde im Februar 2005 durch die Kreisverwaltung Donnersberg genehmigt.

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Lohnsfeld 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.

Die Änderungsplanung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden, um einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben gerecht zu werden. 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. Es gelten grundsätzlich 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. Die in der ursprünglichen

Bebauungsplanfassung vereinbarten landschaftspflegerischen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden ohne Änderung übernommen. Der erstellte Fachbeitrag Naturschutz behält hierbei nach wie vor Gültigkeit sowie die Positivliste des Rahmenplans „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ des ursprünglichen Bebauungsplans vom September 2004 und das ursprüngliche Schallgutachten vom 07.01.2004. Ein aktuelles Schallgutachten wurde veranlasst und befindet sich in der Ausfertigung. Sowohl das Schallgutachten wie auch das Einzelhandelskonzept sind weiterhin zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist auf das Zielabweichungsverfahren nach §6 Abs. 2 ROG der SGD-Süd hinzuweisen, welche im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und der oberen Bauaufsichtsbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie im Benehmen der Planungsgemeinschaft Westpfalz die Zulassung einer Zielabweichung geprüft hat. Im Rahmen dieser Prüfung wurden für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler i.V.m. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schäferdelle“ die Abweichung von den raumordnerischen Zielen des LEP IV und des RROP Westpfalz folgende Nebenbestimmungen zugelassen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf maximal 1.700m² zu begrenzen.
2. Die Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ist auf maximal 1.000m² zu begrenzen.
3. Die Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt ist auf maximal 700m² zu begrenzen.
4. Der Bereich des Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und des Drogeriemarktes ist im Bebauungsplan als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.
5. Durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass im übrigen Bereich des Gewerbegebiets „Schäferdelle“ weiterer Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Im Zuge der Änderungsplanung werden die ursprünglichen Festsetzungen (zwei eingeschränkte Gewerbegebiete „GEe1 und GEe“ im Geltungsbereich) insofern abgeändert, dass stattdessen zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein sonstiges Sondergebiet (SO) entsprechend der Planzeichnung für die Art der baulichen Nutzung ausgewiesen werden.

E 2. Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Änderungsplanung des Bebauungsplanes "Schäferdelle" in der Gemarkung Lohnsfeld 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) sowie 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 Lohnsfeld hat am 21.11.2018 die Änderung des Bebauungsplanes "Schäferdelle" in der Gemarkung Lohnsfeld 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 " Schäferdelle" in der Gemarkung Lohnsfeld wird im räumlichen Zusammenhang eine Grundfläche von ca. 3,6 ha überplant, 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. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde gesondert abgefasst. Es wurde festgestellt, dass mit der Änderung 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 zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben 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 19.12.2019 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 21.11.2018 durch den Gemeinderat Lohnsfeld.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in der Zeit vom 27.12.2018 bis einschließlich 04.02.2019 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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 Lohnsfeld in seiner Sitzung am _____ geprüft und abgewogen. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Der Gemeinderat von Lohnsfeld hat in seiner Sitzung am _____ die Änderung des Bebauungsplans „Schäferdelle“ in der Gemarkung Lohnsfeld 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 Änderung des Bebauungsplanes "Schäferdelle" in der Gemarkung Lohnsfeld umfassen entsprechend den Katasterdaten (ALKIS-Daten UTM ETRS89, April 2018) die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2001 (Fläche „P1“ Pflanzmaßnahme), 2002 (Teilfläche D – Sondergebiet: Fachmarktzentrum), 2003 und 2004 (Verkehrsfläche), 2005, 2006, 2007, 2008 sowie 2009 (Teilflächen A, B und C – Gewerbegebiet) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha. Im Zuge der Änderung bleibt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert.

Das Plangebiet liegt in Randlage in der Ortsgemeinde Lohnsfeld auf einer nach Osten abfallenden Hangfläche an der Landstraße L390 über welche auch die Erschließung erfolgt.

E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Winnweiler (Vorentwurfsfassung, 06/2018) werden gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen. Da die Änderungsplanung jedoch sowohl ein Gewerbegebiet als auch ein sonstiges Sondergebiet ausweist, kann der Bebauungsplan nur zum Teil aus den Zielen des Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden.

Zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der nächsten Fortschreibung anzupassen. Konkret ist das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als ein entsprechendes Sondergebiet im Flächennutzungsplan auszuweisen. Das Flächenkataster Raum+ ist von der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler entsprechend zu aktualisieren. 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.

E 5. Änderungsinhalte und Abwägung

E 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich D ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ gemäß §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des zentralörtlichen Versorgungsgefüges und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen der Nutzung auf die Verbandsgemeinde Winnweiler und weiterer Nahversorgungsanlagen im räumlichen Umfeld wird die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auf 1.000 m² festgesetzt. Zudem ist ein dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb untergeordneter nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 80 m² im sonstigen Sondergebiet zulässig. Zudem wird die maximal zulässige Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf 700 m² festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe ist auf 1.700 m² beschränkt. Als Verkaufsfläche gilt, mit Ausnahme des Kunden-WC, die Fläche, die vom Kunden betreten werden kann. In der konkreten Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung spiegelt sich das städtische Bemühen wieder, der Wohnbevölkerung ausreichende und im Sinne der städtischen Zentrenorganisation verträgliche Versorgungsstandorte zu sichern sowie eine ausgewogene, attraktive Angebotspalette mit Hilfe des städtebaulichen Instrumentariums zu schaffen.

Für die Teilbereiche A und B wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß §8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind, soweit die aktuell geltenden Immissionsschutzrichtwerte lt. BImSchG insbesondere zur angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Verkauf an der Stätte der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Zulässig sind im GEe dabei ausschließlich solche Betriebe, in deren Betriebsstätten überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der jeweils aktuellen Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplans „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden.

In den Teilbereichen A und B sind zudem die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

sind), durch Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke sowie durch Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Mit der Zulässigkeit dieser „ausnahmsweise zulässigen“ Nutzungsarten werden die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Änderungsbereiches, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungsarten, offen und flexibel bestimmt.

Im GEE sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Der Teilbereich C wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß §8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind, soweit die aktuell geltenden Immissionsschutz-Richtwerte lt. BImSchG insbesondere zur angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Verkauf an der Stätte der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Im Teilbereich C sind zudem die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), durch Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke sowie durch Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Mit der Zulässigkeit dieser „ausnahmsweise zulässigen“ Nutzungsarten werden die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Änderungsbereiches, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungsarten, offen und flexibel bestimmt.

Im GE sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

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. Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung in den Änderungsbereichen A, B, C und D eindeutig bestimmt. Dies geschieht u.a. durch die Festsetzung der Zahl der Grundflächenzahl (0,8), der Baumassenzahl (4,0) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (12,0m). Das Maß der baulichen Nutzung

wurde dabei im Abgleich der umliegenden Bestandssituation (Gewerbe- und Mischgebiete), der topographischen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Konzeption der anstehenden Bauvorhaben (Neubau des großflächigen Einzelhandelsbetriebes) formuliert.

E 5.3 Bauweise

Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise im Sinne des §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in dem Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, entsprechend dem Landesrecht, zu errichten sind sowie die maximale Länge der Hausformen freigestellt ist (Maximalgröße wird durch Baufenster definiert). Diese Festsetzung wurde getroffen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum und ein größeres Nutzungsspektrum im überplanten Bereich für den Investor zuzulassen.

E 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Diese Festsetzung ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den stadträumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die entsprechend den aktuellen Erfordernissen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und im Sinne einer zweckmäßigen städtebaulichen Ordnung gefasst wurden. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO die Baugrenze grundsätzlich um max. 1,50 m überschreiten.

E 5.5 Stellplätze und Garagen

Im Teilbereich D wird – aufgrund der besonderen städtebaulichen Relevanz der zulässigen Art der baulichen Nutzung – eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die zur Sicherung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs dient und mit der Entwicklung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes räumlich und funktional zu verbinden ist. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze sind nach den Vorgaben gemäß § 47 Abs. 1 und 2 LBauO Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Stellplatzverordnung des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) vorzusehen. Da die erforderliche Anzahl der Stellplätze u.a. in Abhängigkeit der tatsächlich vorgesehenen Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes steht, erfolgt im Zuge der Bebauungsplanänderung keine konkrete Benennung der herzustellenden Stellplätze. Diese Vorgehensweise soll eine flexible Vorhabengestaltung des Bauträgers/Investors berücksichtigen.

Grundsätzlich wird mit der gezielten räumlichen Ausweisung von Stellplatzflächen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb dem zu erwartenden Quell- und Zielverkehr Rechnung

getragen und sichergestellt, dass die L390 weitgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten wird. Die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums wird somit gestärkt.

E 5.6 Nebenanlagen

Zur sicheren Gewährleistung der Stromversorgung im Plangebiet, in Abhängigkeit von einem künftig erforderlichen Leistungsbedarf, wird gegebenenfalls die Errichtung einer Transformatorstation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Für diesen Fall benötigt der zuständige Versorgungsträger eine Grundfläche in der Größe von ca. 25 m², deren Lage im Plangebiet erst dann bestimmbar ist, wenn die elektrischen Belastungsschwerpunkte bekannt sind. Aus diesem Grund sind innerhalb des Geltungsbereichs Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (evtl. auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für diese keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Als besonderer Nutzungszweck wird für die Sondergebietsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Teilbereich D) ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die zulässige Art der baulichen Nutzung im Sinne der vorgesehenen Marktneuansiedlung zweckmäßig bestimmt werden. Denn insbesondere bei Änderung des aktuellen Nutzungsinteresses könnten im Sondergebiet weitere Typen großflächiger Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig werden, deren städtebauliche Verträglichkeit, im Hinblick auf die Winnweiler Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen, gesondert zu prüfen wäre.

E 5.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Zuge der Änderungsplanung werden zur Gewährleistung einer gesicherten öffentlichen bzw. verkehrstechnischen Erschließung die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße des Plangebiets entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie „Rad- und Gehweg“ sowie „Gehweg“ werden zur Sicherung des nichtmotorisierten Individualverkehrs entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde festgesetzt. Eine Anbindung privater Flächen, entlang der durch Planzeichen festgesetzten Bereiche, an die Landesstraße L390 ist nicht zulässig. Innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist pro Grundstück bei einer Straßenfront bis zu 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von 10,0 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand in der Breite der zulässigen Zufahrten einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen dienen, sind von den Grundstückseigentümern auf den privaten Grundstücken zu dulden.

E 5.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Innerhalb der Sichtfelder bzw. der in der Planurkunde eingetragenen Sichtdreiecke sind Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sowie Bepflanzungen innerhalb der Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

E 5.9 Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen. Hierzu wird derzeit ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das die wasserwirtschaftliche Machbarkeit entsprechend nachweisen soll und im Zuge des Planverfahrens dem Erfordernis entsprechend fortgeschrieben wird. Im nachfolgenden sollen die Grundzüge des Entwässerungskonzeptes skizziert werden. Vorbereitend ist hierzu festzustellen, dass eine gezielte örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist auf Grund des geologischen Untergrundes (vgl. Bodengutachten).

Die geplanten Baugebiets- und Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, Gehweg) werden an einen Regenwasserkanal angeschlossen, der das anfallende Oberflächenwasser in Rückhaltemulden abführen soll, die parallel zur L390 liegen. Für die Grundstücke südlich und nördlich der Erschließungsstraße, die direkt an der geplanten Rückhaltemulde liegen, besteht auch die Möglichkeit, einen Teil seines Oberflächenabflusses direkt in die geplante Rückhaltemulden einzuleiten.

Das Baugebiet erhält zudem noch Oberflächenwasser aus dem westlich angrenzenden Außengebiet. Damit das Oberflächenwasser des Außengebietes nicht auf die Baugrundstücke gelangt, wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze (innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen P 2) ein Abfanggraben angeordnet. Dort wird das ankommende Oberflächenwasser aufgenommen und an die südliche Baugebietsgrenze geführt. Dort wird es in einer neuen Mulde entlang der östlichen Baugebietsgrenze zu den geplanten Rückhaltemulden geleitet. In der Mulde werden zur Abflussverzögerung Steinschüttungsriegel angeordnet.

Die Retentionsflächen werden im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße an einen vorhandenen Ablaufkanal angeschlossen. Nach Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, soll die geplante Rückhaltemulde als Ausgleich der Wasserführung für das geplante Baugebiet dienen. Die geplante Rückhaltemulde wird für ein 20 jährliches Starkregenereignis bemessen. Die maximale Stauhöhe in der Rückhaltemulde ist aufgrund der Sohlhöhe der vorhandenen Verrohrung zum Lohnsbach und der geplanten Randhöhe des parallel laufenden Geh- und Radweges auf max. 1,10 m beschränkt. Der Abfluss aus der Rückhaltemulde erfolgt über ein Sickerfenster in Form eines Steinschüttungsdammes. Hiermit erfolgt bei jedem Zufluss von Oberflächenwasser zur Rückhaltemulde eine spürbare Drosselung

und Abflussverzögerung. Die genaue Dimensionierung der Rückhaltemulde erfolgt im Wasserrechtlichen Verfahren.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern) vorbehalten.

E 5.10 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung der öffentlichen Parkplätze sowie der Gliederung und Gestaltung des Eingangsbereichs des Baugebiets. Auf den als „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellten Straßenseitenflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv, den Sicherheitsanforderungen entsprechend zu unterhalten sowie durch Stauden, Einzelbäume und niedrige Sträucher zu gestalten. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 1 im Anhang der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Im Grünstreifen westlich der L 390 sind straßenbegleitend mindestens 11 standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, 14/16) im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen und zu erhalten.

E 5.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung unversiegelte Flächen dauerhaft zu begrünen sowie das Pflanzgebot dient der Gewährleistung einer ökologisch verträglichen Siedlungsentwicklung und einer Durchgrünung des Plangebiets.

E 5.12 Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte 21.11.2018. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 27.Dezember 2018 bis einschließlich 04.Februar 2019 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19. Dezember 2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.12.2018 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

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 nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die angefragten Behörden und Nachbargemeinden sowie die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des gesamten Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB:

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.1	Gemeinde Lohnsfeld			
2.2	Gemeinde Winnweiler			
2.3	Verbandsgemeinde Winnweiler			
2.4	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern			
2.5	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum – Westpfalz, Kaiserslautern	08. Januar 2019		X
2.6	Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden	07. Januar 2019		Keine Beteiligung; nicht Zuständig
2.7	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern	29. Januar 2019		Hinweise
2.8	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	04. Februar 2019	X	
2.9	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, Speyer	21. Januar 2019		Hinweise
2.10	Direktion Landesarchäologie, Erdgeschäfte, Koblenz	09. Januar 2019		X
2.11	Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesdenkmalpflege, Mainz			X
2.12	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen	14. Januar 2019		Hinweise
2.13	Verbandsgemeindewerke Winnweiler			
2.14	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden	14. Januar 2019	X	
2.15	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde, Kirchheimbolanden	23. Januar 2019 31. Januar 2019	X	
2.16	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Brandschutz, Kirchheimbolanden			
2.17	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde, Kirchheimbolanden			

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.18	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Veterinäramt, Kirchheimbolanden	02. Januar 2019		X
2.19	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Verkehrsbehörde, Kirchheimbolanden			
2.20	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Abteilung Gesundheit, Kirchheimbolanden	23. Januar 2019		X
2.21	Vermessungs- und Katasteramt, Pirmasens	22. Januar 2019		Hinweise
2.22	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Neustadt a.d.W.			
2.22a	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Schulaufsicht Neustadt a.d.W.	08. Januar 2019		X
2.23	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern			
2.24	Industrie- und Handelskammer der Pfalz, Kaiserslautern	11. Januar 2019		X
2.25	Pfalzgas, Frankenthal	18. Januar 2019		X
2.26	Kabel Deutschland, Neustadt a.d.W.			
2.27	Deutsche Telekom AG, Kaiserslautern	08. Januar 2019		Hinweise
2.28	Landesbetrieb Mobilität, Worms	14. Januar 2019		Hinweise
2.29	Forstamt Donnersberg, Kichheimbolanden	15. Januar 2019		X
2.30	Einzelhandelsverband, Neustadt a.d.W.	24. Januar 2019	X	
2.31	Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz, Weilerbach			
2.31a	Deutsche Bahn AG, Kaiserslautern			

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.32	Verkehrsverbund Rhein-Neckar Westpfalz, Kaiserslautern	02. Januar 2019		Hinweise
2.33	Bund für Umwelt- und Naturschutz Landesverband RLP, Mainz			
2.34	Bund für Umwelt- und Naturschutz KG Donnersberg, Kirchheimbolanden			
2.35	Landesverband Der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine, Adenau			
2.36	Pfälzerwald-Verein, Neustadt a.d.W.	25. Januar 2019		X
2.37	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz, Mainz			
2.38	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	04. Februar 2019		X
2.39	Landesjagdverband RLP, Gensingen			
2.40	Natur Freunde Rheinland-Pfalz, Ludwigshafen			
2.41	Naturschutzbund Deutschland, Mainz			
2.42	Pollichia e.V., Neustadt a.d.W.			
2.43	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Obermoschel	07. Januar 2019		X
2.44	Landesfischereiverband RLP, Ockenheim			
2.45	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn			
2.46	Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden			
2.47	Verbandsgemeindeverwaltung Otterberg / Otterbach	19. Dezember 2018		X

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.48	Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach			
2.49	Jüdische Kultusgemeinde der Rheinpfalz, Speyer			
2.50	Landesverband Gartenbau, Bad Kreuznach			
2.51	Inexio GmbH, Saarlouis	17. Januar 2019		X
2.52	Deutscher Wetterdienst Offenbach	18. Januar 2019		X
2.53	Werbegemeinschaft Winnweiler	04. Februar 2019		Hinweise
2.54	Schäfer, Gotffried			
2.55	Weber, Jutta			
2.56	Walter, Wilhelm			
2.57	Blickensdörfer, Heinrich			
2.58	Brittinger, Günther			
2.59	Mang, Brunhilde			
2.60	Erbengemeinschaft Schwarz			
2.61	Blanz, Robert			

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom _____ in einer umfanglichen Diskussion über die vorgetragenen Anregungen, Hinweise und Einwendungen beraten und diese beschlossen. Dabei wurden relevante öffentliche und private Belange sorgfältig gegeneinander und untereinander abgewogen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der Gemeinderatsitzung vom _____ das maßgebliche Abwägungsprotokoll darstellt. Im Anschluss an den Abwägungsvorgang erfolgte der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung.

E 6. Flächenangaben zur Änderungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Teilbereichsänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto- baulandes
1. Bruttofläche	42.071 m²	100,00 %
2. Nettobauland	25.396 m²	60,35 %
a) Gewerbegebiet	20.560 m ²	48,86 %
b) Sonstiges Sondergebiet	4.836 m ²	11,49 %
3. Verkehrsflächen	3.079 m²	7,32 %
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	746 m²	1,78 %
5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5.179 m²	12,32 %
6. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.419 m²	3,37 %
7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.091 m²	4,97 %
8. Grünflächen	1.768 m²	4,20 %
9. Sonstige Flächen (Freiflächen/Retentionsflächen)	2.393 m²	5,69 %

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

1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Lohnsfeld beabsichtigt zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb) an der Landstraße L 390 in Lohnsfeld die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Schäferdelle“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,6 ha. Zur Standortentwicklung wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO i.V.m. einem Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich. In der bisherigen Planfassung war nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da die Gesamtverkaufsfläche auf 1.700 m² begrenzt wird, überschreitet sie den Grenzwert nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 mit 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², wodurch eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG erforderlich wird.

2. UVP-Vorprüfung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) grundsätzlich zu prüfen, ob dieser zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls in den Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört, oder ob, als Vorstufe, eine Vorprüfung des Einzelfalls für die Planung ausreichend ist.

Eine reguläre UVP-Pflicht besteht für das vorliegende Planvorhaben nicht. Nach § 5 UVPG ist jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls dadurch begründet, wenn nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert nach überschlägiger Prüfung (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.2: 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² Geschossfläche) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in einem sonstigen Gebiet überschritten wird.

Dies ist vorliegend der Fall, da die zulässige Gesamtverkaufsfläche 1.700 m² beträgt und damit den unteren Grenzwert von 1.200 m² überschreitet.

Sofern durch die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das Vorhaben im Rahmen einer überschlägigen Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt werden, so ist nach § 7 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die UV-Vorprüfung wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Sie folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung.

Nr.	Kriterien Anlage 2 UVPG	Erläuterung	Bewertung	Erheblich keit
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf				
1.1	<i>Größe und Ausgestaltung des Vorhabens</i>	<p>Größe Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha. Für den Teilbereich D (Sonstiges Sondergebiet) ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² zulässig.</p> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs schließen gemäß den Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2001 (Fläche „P1“ Pflanzmaßnahme), 2002 (Teilflächen D Sondergebiet: Fachmarktzentrum), 2003 und 2004 (Verkehrsfläche), 2005, 2006, 2007, 2008 sowie 2009 (Teilflächen A, B und C – Gewerbegebiet) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde ein. Das Plangebiet gliedert sich in vier Teilbereiche A, B, C und D. Teilbereich A und B werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, Teilbereich C als Gewerbegebiet und Teilbereich D als sonstiges Sondergebiet. Bezüglich aller Teilbereiche wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,8, die BMZ auf 8,0 und eine GH von 12 m festgesetzt.</p>	Die Geschossfläche liegt über dem Grenzwert gem. UVPG-Anlage	nein
1.2	<i>Zusammenwirken mit bestehenden /geplanten Vorhaben</i>	Im Plangebiet ist neben dem geplanten Vorhaben (Änderung Gewerbegebiet in ein Sondernutzungsgebiet) ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zugelassen, weshalb mit dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen im Zusammenspiel mit anderen Nutzungen zu erwarten sind.	Kein Widerspruch der Nutzungen;	nein
1.3	<i>Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	<p>Derzeitige Nutzung Das Plangebiet ist derzeit durch ackerbauliche Nutzung geprägt, jedoch bereits als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan Winnweiler ausgewiesen.</p> <p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Die geplanten Teilbereiche befinden sich in einem überwiegend anthropogen überprägten Areal. Durch die Teilbereichsänderung werden keine ökologisch hochwertigen Vegetationsflächen berührt und auch die</p>	Angemessene Umsetzung und Sicherung der Planung durch detaillierte Festsetzungen im BPL;	nein

		<p>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>Boden/ Fläche Im Zuge der Änderungsplanung ist eine Versiegelung des Bodens im Planbereich unvermeidbar. Durch entsprechende Retentionsflächen soll jedoch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt werden. Von den ausgewiesenen Gewerbegebieten sowie dem Sondergebiet sind für das Schutzgut Boden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Wasser Die Änderung des Bebauungsplans hat auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen. Jedoch sollen ggf. vorsorglich Rückhaltebecken vorbehaltlich im Rahmen des Entwässerungskonzeptes umgesetzt werden.</p> <p>Klima/Luft Die zulässige Mehrbebauung für den geplanten Bereich hat keine erheblichen klimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umfeld. Auch sind keinerlei negative Auswirkungen auf Luftaustauschprozesse zu erwarten.</p> <p>Landschaft/ Ortsbild Das Landschafts- sowie das Ortsbild werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert, da sich die vorgesehene Bebauung optisch in die bereits bestehende Bebauung einfügt (gegenüberliegender Lebensmitteldiscounter).</p> <p>Wechselwirkungen Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.</p>		
1.4	<i>Abfallerzeugung</i>	<p>Nach Menge und Qualität sind keine, über das übliche Maß hinaus anfallenden Abfallstoffe nach § 3 Abs. 1 und 8 KrWG zu erwarten. Die entstehenden Abfälle und Abwasser können ordnungsgemäß entsorgt werden. Bei der zulässigen Nutzung fallen keine Sonderabfälle an.</p>	Keine besondere Problematik erkennbar.	nein

1.5	<i>Umweltverschmutzung und Belästigungen</i>	<p>Umweltrelevante geplante Nutzung: Fachmarktzentrum mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb), Stellplätze, LKW-Anlieferung, Kundenverkehr aus regionalem Einzugsgebiet.</p> <p>Gefahr allgemeiner Umweltverschmutzung und Lärm: Durch die Änderung ist eine Überschreitung über das nach Umwelt- / Immissionsschutzgesetzen begrenzte und vertretbare Maß hinaus nicht erkennbar. Durch die Änderung sind keine beachtlichen Lärmimmissionen zu erwarten, jedoch kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit temporär 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. Nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm ist das Vorhaben unkritisch zu betrachten und erfordert keinerlei Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Kfz-Emissionen durch Kundenverkehr: Durch die temporär erhöhten Kfz-Emissionen, bedingt durch einen erhöhten Kundenverkehr, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Kfz-Emissionen durch Anlieferverkehr (LKW): Durch Beachtung der Hinweise/Anforderungen des Schallgutachtens des Ingenieurbüros Goritzka Akustik vom November 2018, ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.</p>	<p>Besondere Problematik oder erhebliche Belastung nicht erkennbar.</p> <p>Erhebliche Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet; Vorbelastung ist zu berücksichtigen.</p>	nein
1.6	<i>Unfallrisiko</i>	<p>Für die im Umfeld ansässige Bevölkerung und für die weitere Umgebung entsteht durch die Änderung kein über das allgemeine Maß hinausgehendes Unfallrisiko. Gefahrenstoffe oder risikobehaftete Technologien werden am Standort nicht vorgehalten oder entwickelt. Auf Grund der beschränkten Nutzung (Lebensmittelmarkt) liegt somit kein vorhabenbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen vor.</p>	Keine erheblichen Belastungen erkennbar.	nein
1.7	<i>Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch</i>	Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen und technischen Normen gehen von dem Vorhaben keine	Zusätzliche erhebliche Auswirkungen werden	nein

	<i>Verunreinigung von Wasser oder Luft</i>	<p>Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, aus.</p> <p>Lärm Durch die Änderung sind keine beachtlichen Lärmimmissionen zu erwarten, jedoch kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit temporär 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. Nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm ist das Vorhaben unkritisch zu betrachten und erfordert keinerlei Schallschutzmaßnahmen.</p>	durch die Änderung nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet.	
2. Standort des Vorhabens in Bezug auf				
2.1	<i>Bestehende Nutzungen. (Nutzungskriterien)</i>	Vom Vorhaben betroffen sind ausschließlich landwirtschaftliche Flächen sowie Verkehrsflächen. Das Plangebiet wurde im bestehenden Bebauungsplan „Schäferdelle“ bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Nutzung der Verkehrsflächen, wird bis auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in einem vertretbaren Maß, nicht negativ beeinflusst.	vertretbar	nein
2.2	<i>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen (Qualitätskriterien)</i>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Die geplanten Teilbereiche befinden sich in einem überwiegend anthropogen überprägten Areal. Durch die Teilbereichsänderung werden keine ökologisch hochwertigen Vegetationsflächen berührt und auch die biologische Vielfalt ist im vorliegenden Bereich gering ausgeprägt.</p> <p>Boden/ Fläche Im Zuge der Änderungsplanung ist eine Versiegelung des Bodens im Planbereich unvermeidbar.</p> <p>Wasser Die Änderung des Bebauungsplans hat auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.</p> <p>Klima/Luft Die zulässige Mehrbebauung für den geplanten Bereich hat keine erheblichen klimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umfeld. Auch sind keinerlei negative Auswirkungen auf Luftaustauschprozesse zu erwarten.</p>	vertretbar	nein

		<p>Landschaft/ Ortsbild Das Landschafts- sowie das Ortsbild werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert, da sich die vorgesehene Bebauung optisch in die bereits bestehende Bebauung einfügt (gegenüberliegender Lebensmitteldiscounter).</p> <p>Die Regenerationsfähigkeit der einzelnen Ressourcen ist abhängig von der Dauer des Bestehens des Baugebiets. Die Regeneration ist nur möglich, wenn das Baugebiet aufgehoben wird.</p> <p>Ein landespflegerischer Ausgleich/ teilweise Aufwertung ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt.</p>		
<p><i>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)</i></p>				
2.3.1	<p><i>...Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i></p>	<p>Es liegen weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld Natura 2000- Gebiete vor.</p>	<p>nicht erforderlich</p>	<p>nein</p>
2.3.2	<p><i>...Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</i></p>	<p>Es liegen keine Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG vor.</p>	<p>nicht erforderlich</p>	<p>nein</p>
2.3.3	<p><i>...Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</i></p>	<p>Es liegen keine Nationalparke gem. § 24 BNatSchG vor.</p>	<p>nicht erforderlich</p>	<p>nein</p>
2.3.4	<p><i>...Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i></p>	<p>Es liegen keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 des BNatSchG vor.</p>	<p>nicht erforderlich</p>	<p>nein</p>
2.3.5	<p><i>...Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes</i></p>	<p>Es liegen keine Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG vor.</p>	<p>nicht erforderlich</p>	<p>nein</p>

2.3.6	<i>...Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	Es liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG vor.	nicht erforderlich	
2.3.7	<i>...gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG vor.	nicht erforderlich	nein
2.3.8	<i>...Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,</i>	Es liegen keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes vor.	nicht erforderlich	nein
2.3.9	<i>...Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</i>	Im Plangebiet nicht vorkommend	nicht erforderlich	nein
2.3.10	<i>...Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,</i>	Im Plangebiet nicht vorkommend	nicht erforderlich	nein
2.3.11	<i>...in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles,</i>	Im Plangebiet nicht vorkommend.	nicht erforderlich	nein

	<i>Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</i>			
3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen				
3.1	<i>Ausmaß der Auswirkungen</i>	Im Plangebiet besteht keine besondere Sensibilität. Auch bestehen keine Kulturdenkmäler oder archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Die voraussichtlichen Auswirkungen sind als typisch anzusehen und bleiben in einem vertretbaren Rahmen. Durch passende Festsetzungen im Bebauungsplan werden negative Auswirkungen teilweise verhindert bzw. minimiert.	Auswirkungen werden auch auf Basis des BPL „Schäferdelle“ nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet.	nein
3.2	<i>Grenzüberschreitende Auswirkungen</i>	Die Auswirkungen des Bebauungsplans haben keinen grenzüberschreitenden Charakter. Somit ist dieser Aspekt vernachlässigbar.	nicht erforderlich	nein
3.3	<i>Schwere und Komplexität der Auswirkungen</i>	Grad und Komplexität der Auswirkungen liegen im üblichen Rahmen vergleichbarer Projekte. Am Standort werden ausschließlich vorbelastete Flächen in Anspruch genommen.	Geringe Veränderung zur Bestandsituation sind gegeben, werden aber nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet.	nein
3.4	<i>Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen</i>	Die Auswirkungen werden wahrscheinlich im erwarteten Ausmaß eintreffen und in einem vertretbaren Rahmen bleiben.	vertretbar	nein
3.5	<i>Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens, sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit möglicher Auswirkungen</i>	Das Eintreten möglicher Auswirkungen wird bei Baubeginn erwartet sowie bei der Inbetriebnahme. Die voraussichtlichen Auswirkungen werden solange anhalten wie das Plangebiet besteht.	vertretbar, nicht „erheblich“ i.S.d. UVPG;	nein

3.6	<i>Zusammenwirkung mit den Auswirkungen anderer bestehender/ zugelassener Vorhaben</i>	Bei dem Vorhaben handelt es sich hauptsächlich um gewerblich bedingte Auswirkungen wie Lärmbelastungen und Verkehrsbelastungen. Durch die geplante Nutzung werden diese Belastungen geringfügig in einem vertretbaren Rahmen verstärkt. Grenzwerte werden jedoch voraussichtlich nicht überschritten.	vertretbar	nein
3.7	<i>Verminderung der Auswirkungen</i>	Durch entsprechende textliche Festsetzungen, wie bspw. „schonender Umgang mit Grund und Boden“ können die Auswirkungen voraussichtlich reduziert.	vertretbar	nein

Im Rahmen der Vorprüfung konnten angesichts der Ortslage sowie der bestehenden Umgebungsbebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne des UVPG ermittelt werden. Die vorgenommenen Untersuchungen im Rahmen der Vorprüfung lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung hat.

Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Weiterhin befinden sich keine registrierten Biotop im Planareal.

Die bauliche Inanspruchnahme der ackerbaulich genutzten Flächen im Gemeindegebiet Lohnsfeld ist verhältnismäßig unproblematisch, insbesondere da sich die vorgesehene Bebauung optisch in die bereits bestehende Bebauung einfügt (gegenüberliegender Lebensmitteldiscounter).

Aus landespflegerischer Sicht bestehen keine nachhaltigen Bedenken gegen das Vorhaben, so dass auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung somit verzichtet werden kann.

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 Änderung des Bebauungsplanes "Schäferdelle" in der Gemarkung Lohnsfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB 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 2/116, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.