

# **Ortsgemeinde Lohnsfeld**

## **Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“**

### **Begründung**

Fassung: Entwurf

**Stand: 15.12.2023**

#### **Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>5</b>
<b>III</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen .....</b>	<b>7</b>
1.1	Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.2	Standortalternativen .....	8
1.3	Städtebauliche Konzeption .....	8
<b>2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>10</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....	10
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet .....	11
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>12</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	12
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	15
3.3	Sonstige tangierende Fachplanungen / -konzepte .....	18
<b>4</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>19</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.3	Bauweise .....	22
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	22
4.5	Flächen für Stellplatzanlagen und Garagen.....	23
4.6	Nebenanlagen .....	23
4.7	Verkehrsflächen.....	23
4.8	Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen .....	23
4.9	Flächen für Versorgungsanlagen .....	24
4.10	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	24
4.11	Öffentliche Grünflächen.....	24
4.12	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	24
4.13	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
4.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.....	25
4.15	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	26

4.16	Artenauswahlliste.....	26
4.17	Sonstige Planzeichen: Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte.....	27
4.18	Sonstige Planzeichen: Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen .....	27
4.19	Örtliche Bauvorschriften .....	27
4.20	Nachrichtliche Übernahme .....	28
4.21	Hinweise .....	28
<b>5</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>29</b>
5.1	Belange der Erschließung .....	29
5.2	Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange .....	31
5.3	Schalltechnische Untersuchung .....	31
5.4	Technische Infrastruktur .....	34
5.4.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Entwässerung .....	34
5.4.2	Löschwasserversorgung .....	38
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>39</b>
<b>IV</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>40</b>

### **Urheberrechtliche Hinweise**

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen, Berechnungen und die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet.

Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand ist ausgeschlossen.

Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU mbH.

Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU mbH als Urheber zu platzieren.

© FIRU mbH

## I RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

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

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

**Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

## **II VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lohnsfeld hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lohnsfeld hat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ in seiner Sitzung am 02.02.2022 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.03.2022 bis 04.04.2022 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 23.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### **3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2022 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 04.04.2022 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

### **4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

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

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

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

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

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2021 gewürdigt.

## **6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2021 den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

### III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

##### 1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Industrie- und Gewerbegebiets geschaffen werden. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Notwendigkeit begründet sich durch gewerblich-industrielle Flächennachfragen sowie einer allgemeinen geringfügigen Flächenverfügbarkeit im regionalen Umfeld. Die nutzungsbezogene Zielsetzung der Planung umfasst hierbei die angebotsgerechte Bereitstellung von Flächenverfügbarkeiten zur Ansiedlung großflächiger sowie regionalbedeutsamer Unternehmen. Der regionale Charakter begründet sich vordergründig sowohl im Bereich der jeweiligen Beschäftigtenzahlen sowie der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung eines Unternehmens für das Umfeld und die Region. Zugleich werden ergänzend nachfolgende Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schaffung und Etablierung eines nachhaltigen und „grünen“ Industrie- und Gewerbegebiets und somit essentieller Beitrag zu Klimawandel und Mikroklima
- zeitnahe Bereitstellung nachfragebedingter Gewerbe- und Industrieflächen
- nachhaltige und dauerhafte Standortsicherung
- Verträgliche Integration in Landschafts- und Ortsbild durch geeignete grünordnerische Festsetzungsmöglichkeiten
- Sicherung einer adäquaten inneren und äußeren Erschließung
- verkürzte An- und Ablieferungsverkehre durch direkte überregionale Verkehrsanbindungen
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine geordnete gewerblich-industriell geprägte städtebauliche Entwicklung

Vor dem Hintergrund der regionalen Bedeutsamkeit resultiert zugleich ein entsprechender Anspruch an nutzungsbezogenen Flächengrößen. Im Rahmen einer durchgeführten Gewerbestudie (begleitend zur Fortschreibung des FNP, durchgeführt vom Planungsbüro BBP Kaiserslautern, Stand 2019) inkl. umfassender Standortalternativenprüfungen wurde der Flächenumfang des vorliegenden Bebauungsplans – vordergründig wegen der günstigen überregionalen Verkehrsanbindung - als geeignete Potentialfläche für eine gewerblich-industrielle Entwicklung identifiziert. Die 2. Fortschreibung (aktuell im Verfahren) des FNP der VG Winnweiler hat somit die Neuausweisung sog. „G-Flächen“ dementsprechend übernommen. Ebenso erfolgte eine Identifikation des Flächenpotentials im Rahmen der durchgeführten interkommunalen Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis (2021). Die dritte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV sieht zugleich die Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten vor, die – unter bestimmten Voraussetzungen und Auflagen – über den Eigenbedarf hinaus ausgewiesen und von konkurrierenden Ausweisungen des ROP IV Westpfalz freigestellt werden können.



## 1.2 Standortalternativen

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

Die Planung ist somit lagemäßig abschließend bestimmt.

## 1.3 Städtebauliche Konzeption

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



Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan Lohnhek © FIRU mbH, 2021.

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

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

### **„Grünes Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“**

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

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

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

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

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

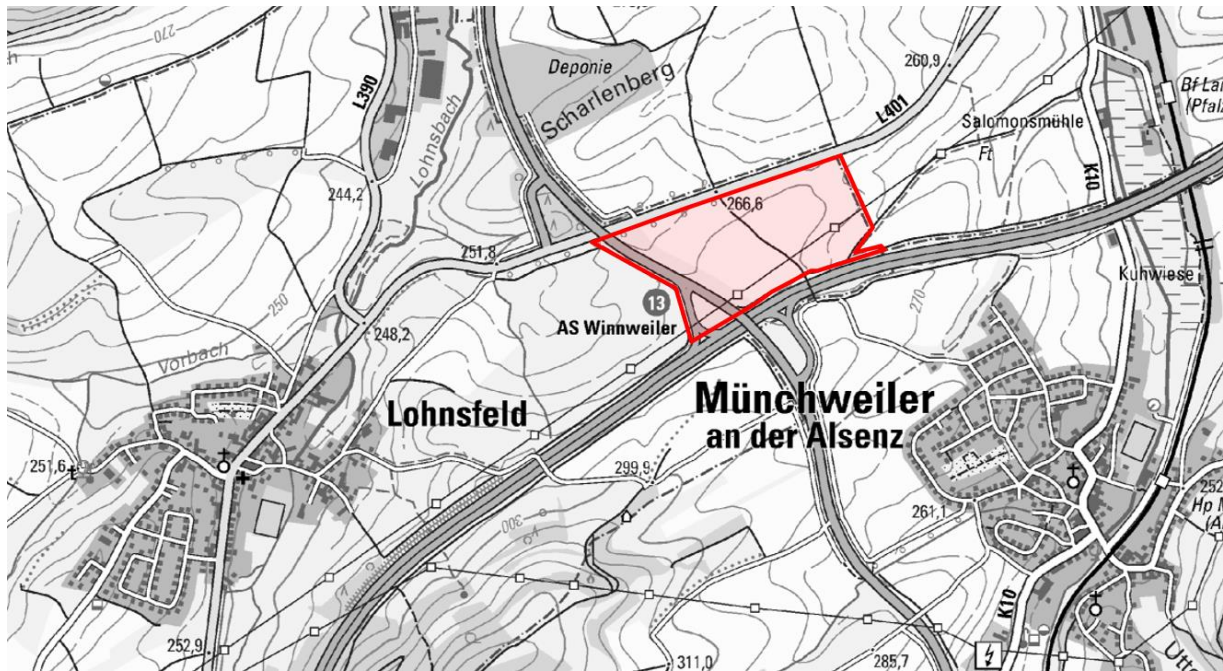


Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereiches (Kartengrundlage LANIS 2021).

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



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Basis des Katasters

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

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

### **3 Planerische Vorgaben**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV (ROP IV)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprochen, diese entsprechen rechtsverbindlich in Kraft getretenen 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV 2018 (ROP IV).

#### **Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz**

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

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

Vom Landschaftstyp her ist ein Übergehen der Grenzen der Agrarlandschaft sowie der offenlandbetonten Mosaiklandschaft zu definieren. Weiterhin wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Sicherung des Grundwassers liegt. Diesbezüglich wird deutlich, dass die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Sicherung des Grundwassers durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern sind.

Die Leitbilder „Forstwirtschaft“, „Rohstoffsicherung“ sowie „Erholung und Tourismus“ betreffend wird das Areal ausschließlich als ländlicher Raum klassifiziert, so dass hier keine relevanten Ziele und Grundsätze formuliert werden.

In Bezug auf das funktionale Verkehrsnetz ist festzuhalten, dass der Planbereich laut LEP IV über einen Anschluss an das überregionale Straßennetz verfügt.

### Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung 2018

Die 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz (ROP IV) definiert für das Plangebiet folgendes Ziel: „Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln“. Der Bedarf ist aufgrund einer regional vorhandenen Nachfrage und einer gleichzeitig einhergehenden allgemeinen Flächenknappheit nach gewerblich-industriellen Flächen hinreichend begründet. Mit Veröffentlichung vom 18.05.2020 ist die Teilfortschreibung rechtswirksam.

Der Planbereich betrifft die regional bedeutsame Gewerbefläche entlang der BAB 63 und der L 401 (ehemals B40). Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich hierbei auf die südlich der L 401 gelegenen Teilflächen. Der Standortbereich wurde nach Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz Bestandteil der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz ROP IV.

Mit einer Änderung im Kap. II.1.2.2. – Die besondere Funktion Gewerbe – wird das Ziel Z 5 (gewerbliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus) ergänzt und Standortbereiche festgelegt, für die unter bestimmten Voraussetzungen eine Freistellung von ROP-Ausweisungen ermöglicht werden:

Ziel 5 des ROP IV Westpfalz legt folgendes fest:

„Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln.“

In diesen Standortkonzepten können regional bedeutsame Gewerbegebiete in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft festgelegt werden. Dies setzt voraus, dass durch entsprechende, mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte Standortkonzepte der erforderliche Flächenbedarf nachgewiesen ist, vertretbare Standortalternativen nicht in Betracht kommen sowie eine Flächenkompensation belegt wird.

Als regional bedeutsame Gewerbeflächen werden jene Flächen für die gewerbliche Entwicklung verstanden, welche als Bestandteil eines Gewerbeflächenkonzeptes sich auf größere Teilbereiche der Region in einer Mindestgröße von 10 ha Größe erstrecken. Mit einer guten überörtlichen Verkehrsanbindung und hoher Standortqualität sind diese Flächen für großflächige Ansiedlungen von Unternehmen

### Winnweiler (A 63 / B48)



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung<sup>1</sup>

ab mindestens 1 ha Flächenbedarf mit überregionaler bis internationaler Ausstrahlung vorzusehen, welche sich neben einer hohen Arbeitsplatzdichte, nach Umsatz und Produktion, für Forschung und Entwicklung oder aufgrund besonderer Anforderungen an die Umwelt als mindestens regional bedeutsam darstellen.

Zu den Standortbereichen, die grundsätzlich für eine regional bedeutsame gewerbliche Entwicklung geeignet sind, zählt auch das vorliegende Plangebiet in Lohnsfeld. Der Bereich wird derzeit überlagert von einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund, einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie in Teilen sonstiger Freiflächen.

Um dem Ziel 5 des ROP IV Westpfalz zur Anwendung zu verhelfen und frühzeitig mögliche regionalplanerische Hemmnisse zu mindern bzw. auszuräumen, wurden in den Kapiteln zur Freiraumsicherung Ausnahmeregelungen formuliert (vgl. Kap. II.2.2. Regionaler Biotopverbund, Kap. II.2.3 Regionaler Grünzug, Kap. II.2.6 Landwirtschaft). Die Ziele Z 15, Z 19 und Z 28 wurden im Sinne von Ziel Z 5 (Kap. II.1.2.2.) entsprechend ergänzt und zusammenfassend folgende Ausnahmevoraussetzung festgelegt:

1. Der erforderliche Flächenbedarf wird durch entsprechende, mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte Standortkonzepte, nachgewiesen,
2. vertretbare Standortalternativen kommen nicht in Betracht,
3. eine Flächenkompensation wird nachgewiesen und dokumentiert.

Die Raumordnung reagiert hiermit positiv auf die vorhandene Flächennachfrage und die gegenwärtige Unterdeckung an Verfügbarkeiten. Ein Zielabweichungsverfahren entfällt dementsprechend.

#### **Hinweise zur Umsetzung:**

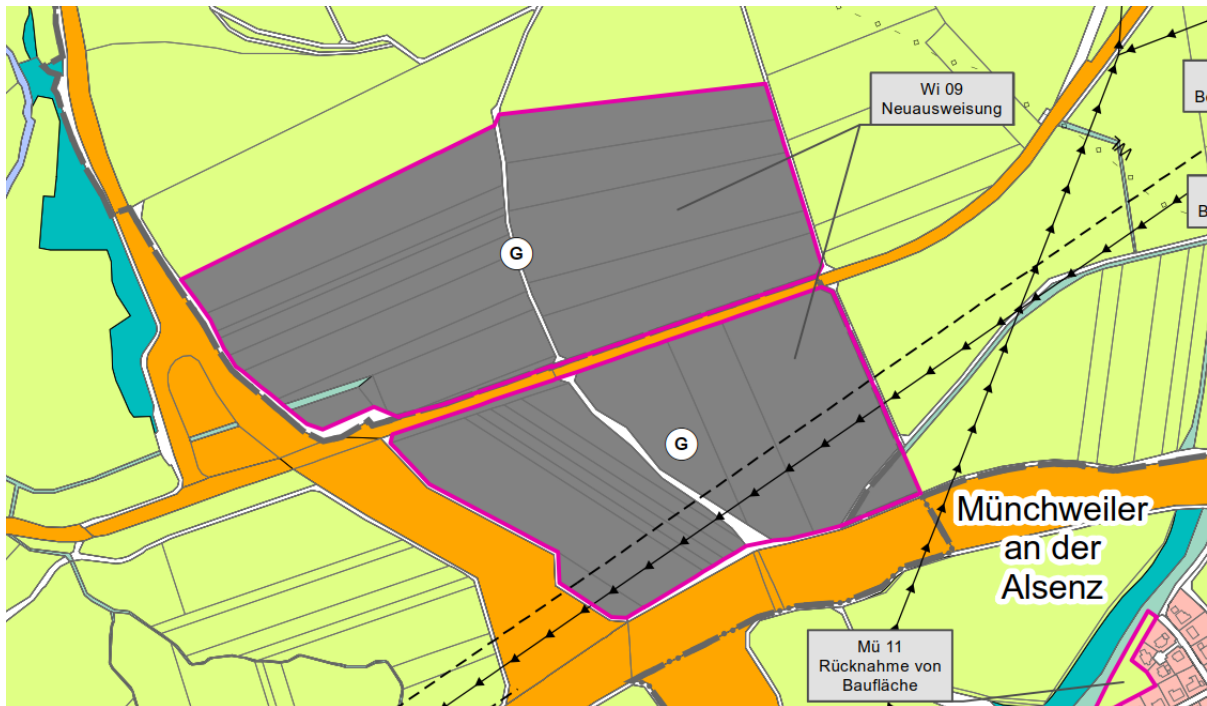
Die Vorgaben der Regionalplanung sind im Rahmen der vorliegenden Baurechtschaffung zu berücksichtigen und einzuhalten. Die Vorgabe, dass im Plangebiet nur großflächige Ansiedlungen von Unternehmen ab mindestens 1ha Flächenbedarf mit überregionaler bis internationaler Ausstrahlung zulässig sind, welche sich neben einer hohen Arbeitsplatzdichte, nach Umsatz und Produktion, für Forschung und Entwicklung oder aufgrund besonderer Anforderungen an die Umwelt als mindestens regional bedeutsam darstellen, lässt sich planungsrechtlich nach BauGB nicht regeln.

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

Im Rahmen der Baurechtschaffung und Gebietsentwicklung wird der Erschließungsträger hierbei mittels städtebaulichen Vertrags an die Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben gebunden. Somit ist eine Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben im Rahmen der künftigen Gebietsentwicklung und Vermarktung sichergestellt. Somit wird zugleich der Vorgabe gem. § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“).

### 3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der VG Winnweiler befindet sich aktuell in der zweiten Fortschreibung. Gemäß der planerischen Darstellung ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Neuausweisung) definiert. Nach Abschluss des Fortschreibungsverfahrens zum Flächennutzungsplan und mit rechtswirksamen Satzungsbeschluss durch die VG Winnweiler ist der Bebauungsplan aus diesem entwickelbar.



**Abbildung 5:** Auszug aktueller Stand 2. Fortschreibung FNP VG Winnweiler (aufgerufen unter [https://www.winnweiler-vg.de/fileadmin/dokumente/Rathaus/Bekanntmachungen/FNP/2.3\\_FNP\\_Winnweiler\\_Plan\\_5%C3%BCd.pdf](https://www.winnweiler-vg.de/fileadmin/dokumente/Rathaus/Bekanntmachungen/FNP/2.3_FNP_Winnweiler_Plan_5%C3%BCd.pdf), Stand 10/2021)

Die unter 4.1 aufgeführten Kriterien / Ausnahmenvoraussetzungen

1. der erforderliche Flächenbedarf wird durch entsprechende, mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte Standortkonzepte, nachgewiesen
2. vertretbare Standortalternativen kommen nicht in Betracht,
3. eine Flächenkompensation wird nachgewiesen und dokumentiert.

um das besagte Ziel 5 des ROP IV Westpfalz umsetzen zu können, gelten entsprechend auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Da der vorliegende Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt somit nicht gemäß Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der VG Winnweiler entwickelbar ist, bedarf es der vorherigen Zustimmung der Unteren Landesplanungsbehörde (§8 Abs.3 S.2 BauGB: „Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird“). Die Genehmigung kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn prüfbar ist, dass der Bebauungsplan dem künftigen Flächennutzungsplan entspricht.



## Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen<sup>1</sup>

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

### 5. Winnweiler / Lohnsfeld 01



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

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

<sup>1</sup> Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen im Zuge der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, BBP Kaiserslautern, Stand 15.08.2019.

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

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

- Topographische Gegebenheiten: Im Rahmen der künftigen Gebietserschließung wird das gesamte Gelände entsprechend so modelliert, dass auf Basis künftig zu entstehender „Plateaubereiche“ ausreichend große Flächen verfügbar sein werden, die eine Zuordnung und Vermarktung der Flächengrößen wie dargestellt im Rahmen der Planzeichnung zum Bebauungsplan realisierbar sein werden.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: In Abstimmung und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis wurden geeignete Maßnahmen getroffen, die den Eingriff entsprechend minimieren. Hierbei handelt es sich vordergründig um umlaufende Eingrünungsmaßnahmen sowie die eingangs beschriebene Zielsetzung eines „grünen Industrie- und Gewerbegebiets“, welches mittels getroffener Festsetzungen entsprechende Maßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Begrünung von Wallhecken etc.) zur Einbindung in das Landschaftsbild enthält.
- Die Freileitung im Süden stellt eine Restriktion der baulichen Höhe dar, ermöglicht trotzdem eine entsprechende Nutzbarkeit im Umfeld des entsprechenden Schutzstreifens. Eine Aktivierung und Baurechtschaffung können somit an dieser Stelle keinesfalls verneint werden.

### 3.3 Sonstige tangierende Fachplanungen / -konzepte

#### Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie – Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis<sup>2</sup>

Die Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis basiert auf einer Untersuchung der wirtschaftlichen Ausgangssituation. Neben dieser stand vor allem die Suche nach geeigneten Industrie- und Gewerbebeständen im Fokus der Studie. Auch das vorliegende Plangebiet ist dort als entsprechende Potentialfläche (gemeinsam mit der gem. Fortschreibung FNP nördlich auf Gemarkung Winnweiler vorgesehenen Gewerbeflächenentwicklung) identifiziert und analysiert worden (DO-WIN-04).



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

Hierzu trifft die Studie nachfolgende Aussage: „Der Standort [...] kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. [...] Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt grundsätzlich als gering, wenngleich mehrere Faktoren bei einer Entwicklung zu beachten sind.“

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

<sup>2</sup> Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie – Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis, Kernplan GmbH, Illingen, Stand: 16.09.2021.

## 4 Planinhalte

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

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

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden dementsprechend nachfolgende Festsetzungen getroffen.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Industriegebiet GI gem. § 9 BauNVO**

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und in ihren Flächenanteilen den jeweiligen Betrieben untergeordnet sind sowie öffentliche Betriebe.

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

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

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

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

Darüber hinaus werden ergänzend eigenständige Lagerplätze und Lagerhäuser, die nicht dem jeweiligen Betrieb in ihren Flächenanteilen untergeordnet zuzuordnen sowie Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die den jeweiligen Handwerksbetrieben hinsichtlich des Warenangebotes unmittelbar zugeordnet sind

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

### **Gliederung des Industriegebietes gem. Abstandserlass NRW 2007**

Auf Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007 werden die allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zum Schutz der in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen gegliedert bzw. eingeschränkt. Der Erlass stuft Betriebstypen nach ihrem Emissionsverhalten in Abstandsklassen ein. Das Emissionsverhalten umfasst grundsätzlich alle Arten von Emissionen, z.B. Lärm, Staub, Schadstoffe, Gerüche etc.

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

Der Ausschluss der genannten Betriebstypen bezieht sich auf potenziell besonders belästigende Industrie-/ Gewerbebetriebe. Zugleich werden mit dieser Festsetzung typologisch auch Betriebe ausgeschlossen, bei denen im Regelfall davon auszugehen ist, dass infolge eingesetzter Produktionsstoffe und Mengen durch den Betrieb ggf. Gerüche, Staubfreisetzungen und andere Auswirkungen trotz technischer Anlagen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

### **Gliederung des Industriegebietes durch Ausschluss von Störfallbetrieben**

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

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

### **Emissionskontingentierung**

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

den, die dazu führen, dass die an der benachbarten Wohnbebauung gem. TA Lärm zulässigen Geräuschmissionen überschritten werden. Die fachgutachterlichen Erkenntnisse können der als Anlage beigefügten Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

#### **4.3 Bauweise**

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten. Aus Gründen einer notwendigen Flexibilität im Sinne der künftigen Grundstücksaktivierung bedarf es einer entsprechenden Festsetzung, die den künftigen Ansiedlungen ausreichenden Optionen hinsichtlich der darzulegenden Bauweise bietet.

#### **4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie definieren die Flächen, auf denen das Grundstück (unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) baulich ausgenutzt werden darf. Dadurch wird die Umsetzung der angestrebten Nutzungen ermöglicht, aber die Lage räumlich eingegrenzt und

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

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

#### **4.5 Flächen für Stellplatzanlagen und Garagen**

Um eine möglichst hohe Flexibilität auch im Bereich des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten, sind ebenerdige Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der weit gefassten überbaubaren Grundstücksgrenzen sind hochbauliche Stellplätze, d. h. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb deren zulässig. Dadurch wird verhindert, dass Garagen oder Carports sehr nahe oder direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, was zu einem störenden städtebaulichen Erscheinungsbild und entsprechend bauordnungsrechtlich notwendiger Genehmigungen führen würde.

#### **4.6 Nebenanlagen**

Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen. Dementsprechend können im Sinne des angebotsorientierten Bebauungsplanes die Nebenanlagen flexibel innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung geht hieraus auch keine ungeordnete Entwicklung hervor, sodass die Zulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vertretbar ist.

Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind. Bei diesen Anlagen ist nicht auszuschließen, dass hiervon stärkere Störungen oder Belästigungen für die Bewohner und Nachbarn ausgehen können. Darüber hinaus erfordert die vorgesehene Nutzung keine Anlagen für Kleintierhaltung.

#### **4.7 Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen werden im erforderlichen Umfang zeichnerisch festgesetzt. Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass das geplante äußere und innere Erschließungssystem umgesetzt werden kann. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ der Bestand der vorhandenen Verkehrsstrassen aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Um eine geordnete Erschließung sicherzustellen, ist mit Ausnahme des geplanten Knotenpunktes zur künftigen Gebietserschließung an der L 401, keine weitere Zufahrt entlang der Landesstraße möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die in der Planzeichnung verorteten Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### **4.8 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen**

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



#### **4.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

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

#### **4.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

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

#### **4.11 Öffentliche Grünflächen**

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

#### **4.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

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

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

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

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

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

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

##### Öffentliche Grünfläche öG1

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

##### Öffentliche Grünfläche öG2

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

##### Öffentliche Grünfläche öG3

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

##### Private Pflanzflächen: Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Wallhecken

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

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

##### Private Pflanzflächen: PKW-Stellplätze

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

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

#### Allgemeine extensive Begrünungspflicht für Flachdächer

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

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

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

#### Allgemeine Fassadenbegrünung

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

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

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

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

#### **4.16 Artenauswahlliste**

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind die entsprechenden Vorschlagslisten der textlichen Festsetzungen zugrunde zu legen, um die gewünschten Qualitäten der grünordnerischen Maßnahmen erreichen zu können.

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

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

#### **4.18 Sonstige Planzeichen: Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen**

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

#### **4.19 Örtliche Bauvorschriften**

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

Die Festlegung gestalterischer Anforderungen im Plangebiet folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung. Die Festsetzungen beschränken sich nur auf die wesentlichen und besonders gestaltwirksamen Bauelemente.

##### Dachlandschaft

Um eine für eine Gewerbe- und Industrieentwicklung notwendige Flexibilität zu gewährleisten, sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig. Darüber hinaus wird empfohlen, wo immer technisch umsetzbar, die Nutzung von regenerativen Sonnenenergieanlagen zu ermöglichen.

##### Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

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

##### Abfallsammelanlagen

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

##### Werbeanlagen

Die getroffene Festsetzung hinsichtlich der Werbeanlagen entspricht den Anforderungen heutige Gewerbe- und Industrieentwicklungen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Werbeanlagen keine störenden Auswirkungen auf das umgebende Umfeld haben. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines solchen Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gründen dementsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus dient die Einschränkung auch der Verkehrssicherheit.

##### Einfriedungen

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

#### **4.20 Nachrichtliche Übernahme**

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

#### **4.21 Hinweise**

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

## 5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

### 5.1 Belange der Erschließung<sup>3</sup>

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

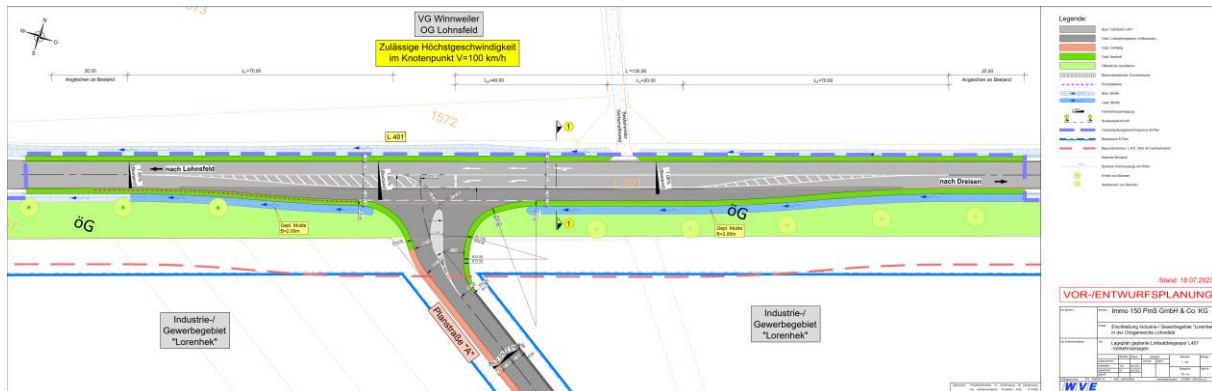


Abbildung 8: Vor-/Entwurfsplanung Lageplan geplante Linksabbiegespur L 401 - WVE GmbH Kaiserslautern, Stand 06/2023

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

Hieraus resultieren folgende wesentlichen Entwurfsdaten für die Linksabbiegespur:

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

Der Querschnitt der L 401 im Bereich der Linksabbiegespur beträgt:

$(2 * 3,50\text{m}) + 3,25\text{m} + (2 * 1,50\text{m})(\text{Bankett}) = 13,25\text{m}$ .

<sup>3</sup> Vor-/ Entwurfsplanung geplante Linksabbiegespur L401. WVE GmbH Kaiserslautern, Stand 06/2023

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

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

Asphaltdeckschicht	4 cm
Asphaltbindeschicht	8 cm
Asphalttragschicht	10 cm
Schottertragschicht	15 cm
<u>Frostschuttschicht</u>	<u>23 cm</u>
Gesamtaufbau	60 cm

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

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

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

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

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

- Fahrbahnbreite 6,50 m
  - Gehweg 1,75 m (Westseite)
  - Schrammboard 0,50 m (Ostseite)
- Gesamtbreite 8,75 m

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

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

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

## **5.2 Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange**

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

## **5.3 Schalltechnische Untersuchung<sup>4</sup>**

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

---

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan FIRU Gfl GmbH, Kaiserslautern, Stand 01/2022



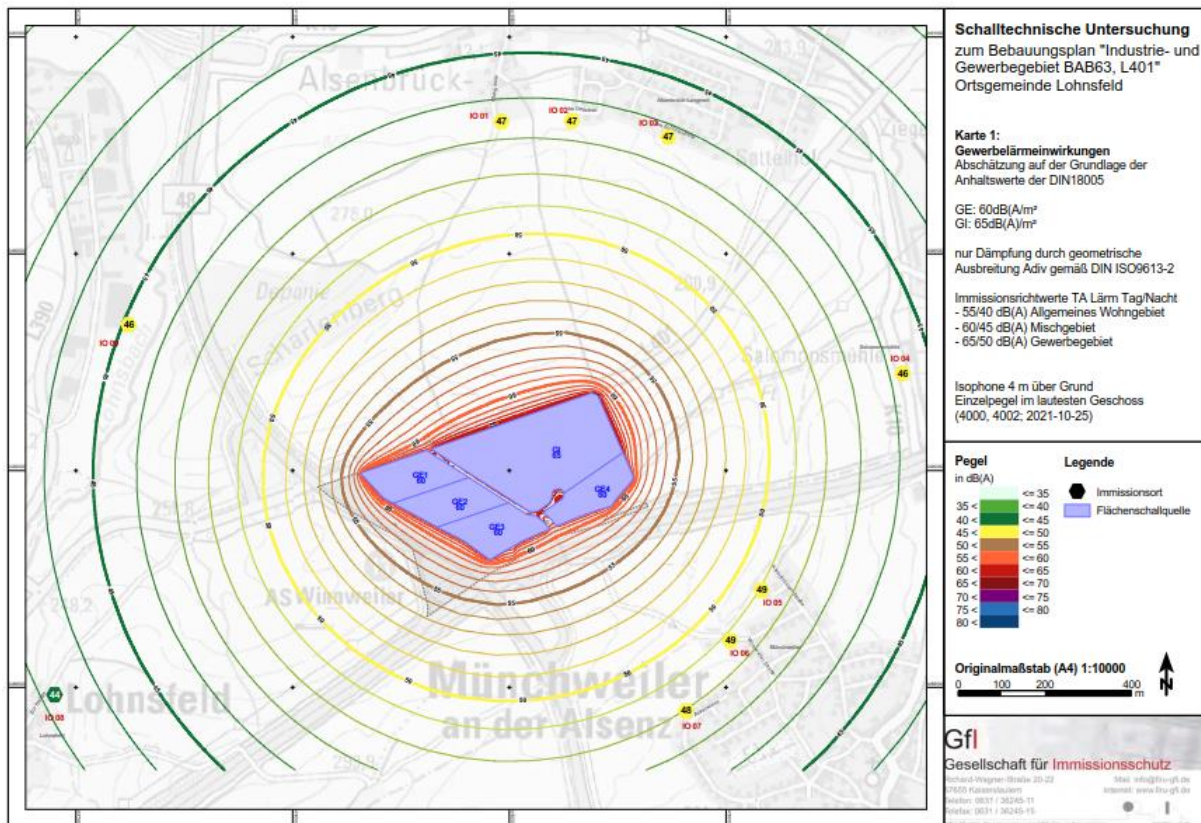


Abbildung 9: Schalltechnische Untersuchung / Gewerbelärmeminderung auf naheliegendes Umfeld – FIRU Gfl – Stand 01/2022

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

Da im Nachtzeitraum bei uneingeschränktem Betrieb der in den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist, sind die zulässigen Gewerbelärmemissionen der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete zu begrenzen.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeminderungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeminderungen Vorhaben in

den kontingentierte Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Die entsprechenden Festsetzungen wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und werden somit mit Satzungsbeschluss rechtskräftig.

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

## **5.4 Technische Infrastruktur**

### **5.4.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Entwässerung<sup>5</sup>**

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

#### **5.4.1.1 Konzept der Schmutzwasserbehandlung**

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

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

#### **5.4.1.2 Konzept der Regenwasserbehandlung**

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

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

#### **5.4.1.3 Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung**

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

---

<sup>5</sup> Entwässerungskonzept IB Thomas Scheer, Mackenbach, Stand 06/2023.

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

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

Parameter	Bez.	Wert	Einheit
Jährlichkeit	T	20	a
	n	0,05	-
Entleerungszeit	t <sub>E</sub>	48	h

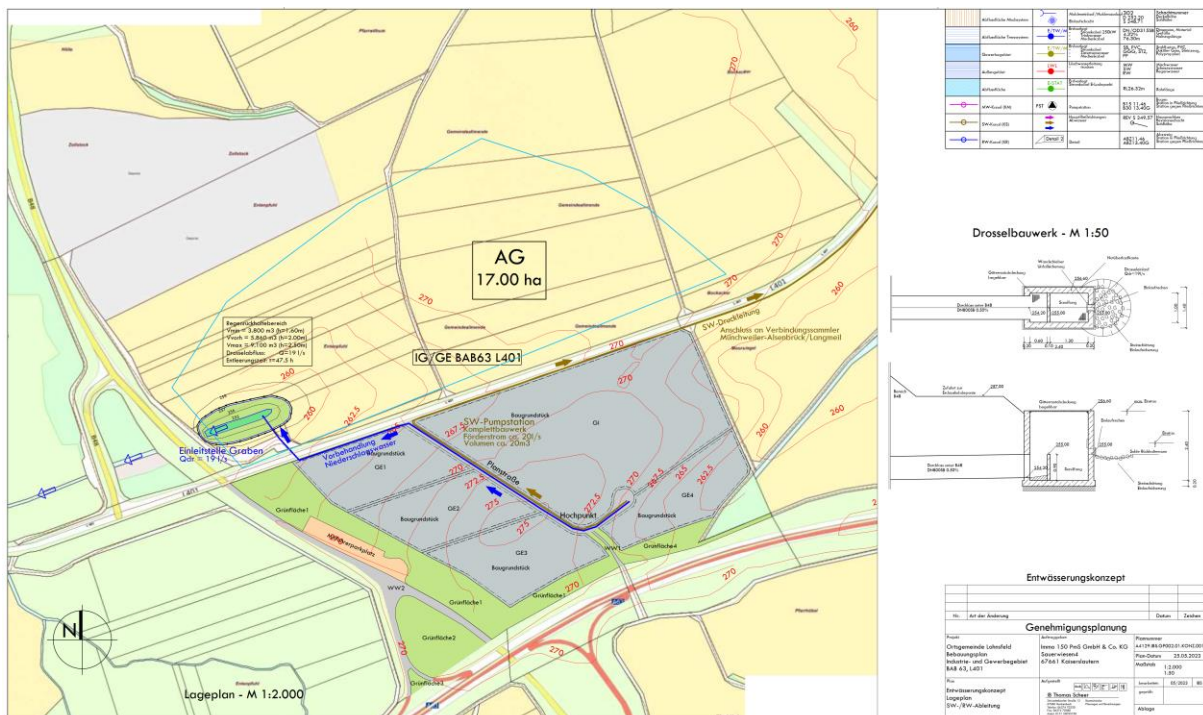


Abbildung 10: Entwässerungskonzept "Industrie- und Gewerbegebiet Lohnsfeld" – IB Thomas Scheer - Stand 06/2023

#### 5.4.1.4 Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

#### 5.4.1.5 Wasserhaushaltsbilanz

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

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

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

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

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

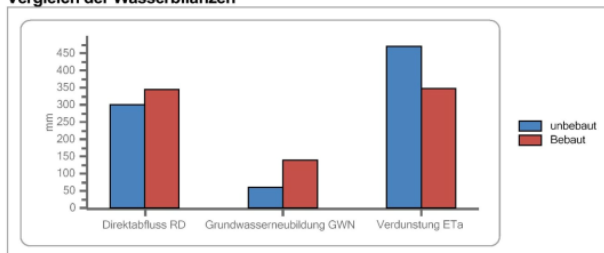
Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Begrünung dienen dazu, den Wasserhaushalt bebauter Flächen an den unbebauten Zustand anzunähern. Als Planungsgrundsatz gilt, den nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt entgegenzuwirken und die Zunahme des Oberflächenabflusses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

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

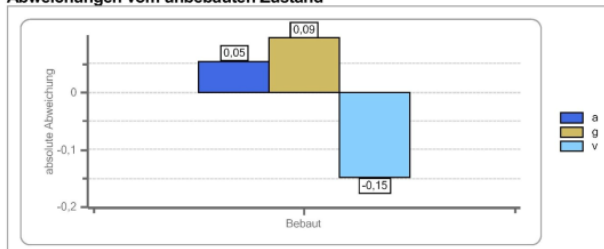
**Zusammenfassung der Ergebnisse**

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

**Vergleich der Wasserbilanzen**



**Abweichungen vom unbebauten Zustand**



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

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

### 5.4.1.6 DWA A 102

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

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

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

#### Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung

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

Projekt: IG/GE Lorenhek  
 Bearbeiter:  
 Datum:

#### Prüfung auf Bedarf einer Niederschlagswasserbehandlung

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

Angeschl. Flächen	Beschreibung	A <sub>0,01</sub> m²	Flächen-gruppe	Kategorie	flächenspez. Stoffabtrag kg/(ha·a)
1	Gründächer	75.041	D	I	280
2	Asphaltstraße	3.748	SV bzw. SVW	III	760
3	Pflasterflächen Grundstücke	25.014	SV bzw. SVW	III	760
4					
5					
6					
7					
8					
Σ Summe A <sub>0,01</sub>		103.803			

#### Bilanzierung des Stoffabtrags B<sub>R,0,01,AFS63</sub>:

Kategorie	flächenspez. Stoffabtrag kg/(ha·a)	Σ A <sub>0,01</sub> m²	Gesamtstoffabtrag B <sub>R,0,01,AFS63</sub> in [kg/a]	Flächenanteil %
I	280	75.041	2.101,1	72,3%
II	530	0	0,0	0,0%
III	760	28.762	2.185,9	27,7%

Summe des vorhandenen Gesamtstoffabtrag B <sub>R,0,01,AFS63</sub>	A <sub>0,01</sub> • b <sub>R,0,01,AFS63</sub>	4287,1 kg/a
vorh. flächenspez. Stoffabtrag b <sub>R,0,01,AFS63</sub>	B <sub>R,0,01,AFS63</sub> / Σ A <sub>0,01</sub>	413,0 kg/(ha·a)
zulässiger flächenspez. Stoffabtrag AFS63 b <sub>R,0,01,AFS63</sub>	DWA-A 102 Vorgabe	280,0 kg/(ha·a)
Niederschlagswasserbehandlung erforderlich?		JA

#### Nachweisführung zur erforderlichen Reinigungsleistung

<input type="checkbox"/> externer Bypass	zulässiger Austrag B <sub>R,0,01,AFS63</sub>	Σ A <sub>0,01</sub> • b <sub>R,0,01,AFS63</sub>	2906,5 kg/a	
	erforderliche Rückhaltung B <sub>R,0,01,AFS63</sub>	B <sub>R,0,01,AFS63</sub> • B <sub>R,0,01,AFS63</sub>	1380,6 kg/a	
erforderlicher Wirkungsgrad der Behandlungsanlage η <sub>erf</sub>			[1 - (B <sub>R,0,01,AFS63</sub> / B <sub>R,0,01,AFS63</sub> )] • 100	32,2 %

#### Maßnahmen zur Vorbehandlung von Niederschlagswasser

Vorbehandlungsmaßnahmen für r <sub>0,01</sub> = 15 l/(s·ha):	Wirkungsgrad η <sub>0,01,NSP</sub>	Anzahl der Anlage(n)	Anschließbare Fläche A <sub>0,01,NSP</sub> [m²]
SediClean M/R 18	40,0%	6	105.000

Niederschlagswasserbehandlung ausreichend?	JA
--	----

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

Eine geeignete Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist demnach notwendig.

#### 5.4.1.7 Zusammenfassung

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

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

#### 5.4.2 Löschwasserversorgung

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

1. gegen Brandgefahren (Brandschutz),
2. gegen andere Gefahren (allgemeine Hilfe) und
3. gegen Gefahren größeren Umfangs (Katastrophenschutz).

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

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

Unter dem Begriff des Grundschutzes versteht man die Löschwasserversorgung in Wohngebieten, Gewerbegebieten sowie Misch- und Industriegebieten aufgrund des allgemeinen Brandrisikos. Hierbei wird der Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Er reicht von 24 m<sup>3</sup>/h (bei Kleinsiedlungen und Wochenendgebiete) bis zu 192

m<sup>3</sup>/h bei Industriegebieten. Das entsprechende Wasservolumen ist über eine Dauer von 2 Stunden vorzuhalten.

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

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

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

## 6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>175.650 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiete GE1, GE2,GE3,GE4	63.500 m <sup>2</sup>
Industriegebiet GI	57.500 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen inkl. besonderer Zweckbestimmung	20.450 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	34.200 m <sup>2</sup>



#### IV ANLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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