

# Ortsgemeinde Winnweiler

## Ortsteil Alsenbrück-Langmeil

### Bebauungsplan

#### „GI Hintertal“



**Begründung**

**22.03.2024**

ENTWURF

*Beteiligungsexemplar*

*Gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. Z. Röstel



## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
1.1. Geltungsbereich.....	4
1.2. Aufstellungsbeschluss .....	4
2. Einfügung in die Gesamtplanung .....	5
2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	5
2.2. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe .....	5
2.3. Flächennutzungsplanung.....	6
3. Planungserfordernis.....	7
3.1. Allgemeines .....	7
3.2. Planungsanlass .....	7
3.3. Planungsgrundsätze .....	7
4. Angaben zum Plangebiet.....	7
4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	7
4.2. Bestandssituation .....	7
5. Planinhalt.....	13
5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	13
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
6. Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung.....	15
6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....	15
6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....	15
7. Auslegung.....	15
7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	15
7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	15
8. Abwägung.....	15
8.1. Allgemeines .....	15
8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung .....	16
8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung .....	16
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	16
9.1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	16
9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	16
10. Flächenbilanz .....	17
11. Kosten und Refinanzierung .....	17

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (2014) .....	5
Abbildung 2 Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler .....	6
Abbildung 3 Starkregengefährdungskarte (Quelle: VG Winnweiler).....	10
Abbildung 4 Sturzflutkarte SRI 7 (Quelle: Geoportal Land Rheinland-Pfalz) .....	11

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 – Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

## 1. Allgemeines

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Industriegebiet (GI) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 11,3 ha.

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

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

### 1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GI Hintertal“ der Ortsgemeinde Winnweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

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

### 1.2. Aufstellungsbeschluss

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

## 2. Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

### 2.2. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist die Fläche als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe gekennzeichnet.

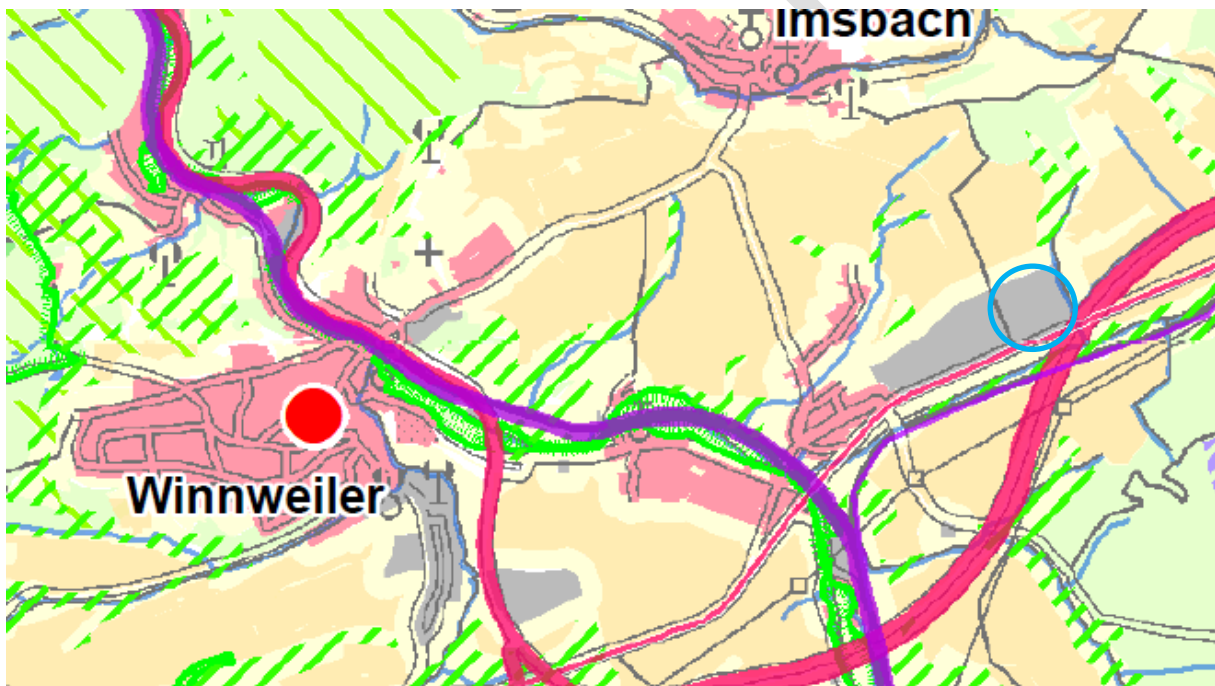


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (2014)



### 2.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „GI Hintertal“ ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen. Sie schließt an die westlich befindlichen Gewerbeflächen an und kann somit als Erweiterung des Gewerbegebietes dienen. Im Osten der Fläche ist ein Korridor mit geplanten Maßnahmen für den Naturschutz dargestellt.

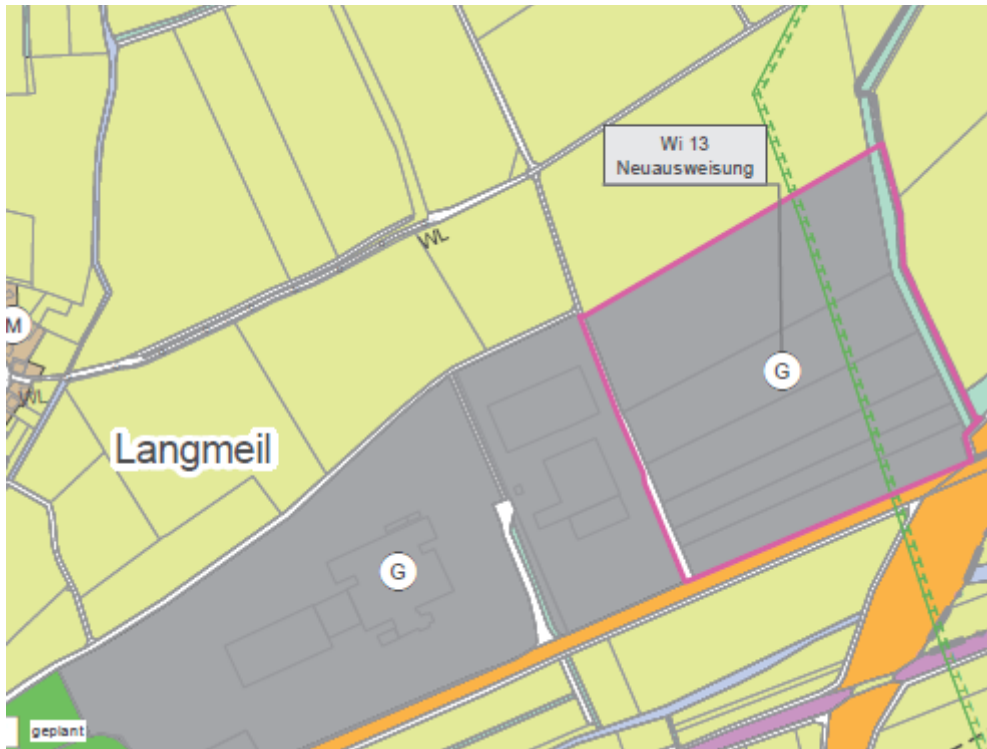


Abbildung 2 Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler

### **3. Planungserfordernis**

#### **3.1. Allgemeines**

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

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

#### **3.2. Planungsanlass**

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

#### **3.3. Planungsgrundsätze**

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

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

### **4. Angaben zum Plangebiet**

#### **4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 11,3 ha.

#### **4.2. Bestandssituation**

##### **4.2.1. Nutzungsstruktur**

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

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### **4.2.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Baugebiet ist durch die L 401 bzw. Kaiserstraße erschlossen und befindet sich in 4 km Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der A 63.

#### **4.2.3. Ver- und Entsorgung**

##### Allgemein

Das geplante Industriegebiet „GI Hintertal“ schließt unmittelbar östlich an vorhandene Gewerbeflächen an. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost. Südlich wird die Fläche durch die Landesstraße L 401 begrenzt. Von dieser aus soll auch die Zufahrt ins Gebiet erfolgen. Am östlichen Rand wird die Fläche durch den „Eichbach“, Gewässer III. Ordnung, begrenzt. Unmittelbar am südöstlichen Rand des Industriegebietes kreuzt die Bundesautobahn A 63 Kaiserslautern – Mainz die Landesstraße L 401 von Südwest nach Nordost.

Der „Eichbach“ fließt von Nord nach Süd, unterquert die L 401 im Bereich der Kreuzung mit der A 63 und mündet nach kurzer Fließstrecke in den „Messersbach“, Gewässer III. Ordnung. Dieser fließt etwa parallel zur L 401 von Ost nach West und mündet am östlichen Rand der Ortslage Alsenbrück – Langmeil in die „Alsenz“, Gewässer III. Ordnung. Diese fließt von Süden nach Norden und mündet bei Bad Münster am Stein Ebernburg in die „Nahe“, Gewässer I. Ordnung.

Nach dem aktuellen Stand der Planung wird das Industriegebiet durch eine Zufahrt von der Landesstraße L 401 erschlossen. Im Rahmen der Fachplanungen werden sowohl die genauen Parameter für diese ausgearbeitet, als auch die Entwässerungssituation der L 401 überprüft.

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Industriegebietes „GI Hintertal“ erfolgt durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Ortsgemeinde Winnweiler.

##### Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Industriegebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Gemäß Angaben der Verbandsgemeindewerke Winnweiler kann das Industriegebiet in der Nähe der westlich anschließenden Firma Mobotix an den Schmutzwasserkanal der VG Winnweiler angeschlossen werden. Das Industriegebiet wurde bei der Kläranlage Winnweiler berücksichtigt; die Reinigungsleistung ist ausreichend.

##### Oberflächenwasserbewirtschaftung

###### 1. Bodenverhältnisse und Versickerung

Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung (LWG Rheinland-Pfalz, WHG) ist das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit am Ort des Anfalls zu bewirtschaften. Es ist zu prüfen, ob planmäßige Versickerung möglich ist. In einem ersten, für das Industriegebiet erarbeiteten, geotechnischen Bericht (ICP Geologen Rodenbach) wurde die Versickerung nicht explizit behandelt. Allerdings ergibt die hydrogeologische Beurteilung aufgrund der Verhältnisse vor Ort und der entnommenen Bodenproben, dass der geplante Standort eher geringe



Untergrunddurchlässigkeiten bietet. Der Boden besteht überwiegend aus Schluff mit sandigen und tonigen Anteilen. Über einen breiten Bereich von Tiefen zwischen ca. 1,50 m und mehr als 5,80 m wurde die Übergangszone zum Festgestein aufgeschlossen. Von insgesamt neun Sondierungen konnte in zwei Sondierungen in Tiefen von ca. 2 m Wasser erbohrt werden. Es handelt sich wahrscheinlich gemäß Aussage im Gutachten um Schichtenwasser. Der Grundwasserspiegel sollte mindestens 3 m unter GOK liegen.

Die Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser sind nachzuweisen. Deshalb wird zusätzlich ein ergänzendes Gutachten erstellt werden müssen, in welchem die Durchlässigkeiten des Untergrundes an verschiedenen Stellen ermittelt werden.

## 2. Wasserhaushaltsbilanz

Eine erste Wasserhaushaltsbilanz gemäß DWA Richtlinie A 102 wurde erstellt. In den weiteren Planungsschritten wird diese dann fortlaufend an den aktuellen Planungsstand angepasst. Als Grundlagen wurden die über die Web-Seite NatUrWB ermittelten Referenzdaten für das unbebaute Gebiet in Verbindung mit weiteren Informationen aus z. B. dem hydrologischen Atlas Deutschland HAD verwendet. Für die spätere Bebauung wurden auf Basis der aktuellen Flächenbilanz Annahmen getroffen. In der Summe zeigt sich, dass bei Festsetzung von Gründächern für Gebäude und sickerfähigem Pflaster für die Verkehrsflächen innerhalb des Grundstücks eine Annäherung an den unbebauten Zustand in gewissem Maß möglich ist.

## 3. Entwässerungskonzeption

Zur Minimierung des Abflusses und Förderung von Verdunstung und Versickerung sind auf Gebäuden Gründächer mit extensiver Begrünung herzustellen. Plätze und Fahrwege sind mit sickerfähigem Pflaster zu befestigen. In den Grünflächen können zur weiteren Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers offene Mulden zur Speicherung, Rückhaltung und langsamen Versickerung angelegt werden. Außerdem sollten Rückhalteräume, z. B. Zisternen oder Rigolen, zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des gesammelten Wassers angelegt werden. Gedrosselt abgeleitetes sowie überschüssiges Regenwasser kann über einen eigenen Regenwasserkanal gesammelt und zu den Standorten der zentralen Regenrückhaltebecken geleitet werden.

Drainagewasser von den Grundstücken darf nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für das im Industriegebiet anfallende Oberflächenwasser wird aufgrund der zu erwartenden Belastung durch Schwerverkehr und der Größe des Gebietes aller Voraussicht nach eine Vorreinigung gemäß DWA Richtlinie A 102 erforderlich.

Am südlichen Rand des Industriegebietes sind nördlich der L 401 in den Grünflächen Regenrückhaltebecken in Form von offenen Erdbecken vorgesehen. Diese dienen der Aufnahme des gedrosselt abgeleiteten Regenwassers sowie des überschüssigen Wassers aus dem Gebiet. Sie nehmen auch das Wasser auf, welches bei Versagen oder Auslastung der Bewirtschaftungsmaßnahmen im Gebiet zum Abfluss gelangt. Die Regenrückhaltebecken werden so ausgelegt, dass auch der Langzeitrückhalt mit einer Entleerungszeit von mindestens 48 Stunden und somit der Ausgleich der Wasserführung gemäß § 28 LWG Rheinland-Pfalz gewährleistet ist. In einer Vordimensionierung wird von einem erforderlichen

Rückhaltevolumen von rund 3.200 m<sup>3</sup> bei Ansatz eines 20-jährlichen Starkregenereignisses ausgegangen.

Für den Ablauf aus den Becken bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Erstens könnte der Ablauf nach Osten zu dem vorhandenen Durchlass des Eichbaches gerichtet werden. Zweitens kann ein eigener Durchlass unter der L 401 ins Tal zum Messersbach gebaut werden. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht geklärt werden, in welcher Form für den Eichbachdurchlass Wasserrecht besteht. Außerdem ist davon auszugehen, dass bei Mitnutzung des vorhandenen Durchlasses entsprechende Berechnungen über dessen eigenes Einzugsgebiet erforderlich werden. Deshalb wird empfohlen, für den Ablauf aus den Regenrückhaltebecken einen eigenen Durchlass herzustellen. In diesem Zusammenhang wurde von den Genehmigungsbehörden darauf hingewiesen, dass sich zwischen der L 401 und dem Messersbach bereits zwei Regenrückhaltebecken befinden. Eine Anlage dient der Aufnahme des von den Straßenflächen abgeleiteten Wassers. Die zweite Anlage wurde von der Firma Mobotix für ihre eigenen Entwässerungsmaßnahmen errichtet.

#### 4. Starkregen- und Sturzflutgefährdung

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

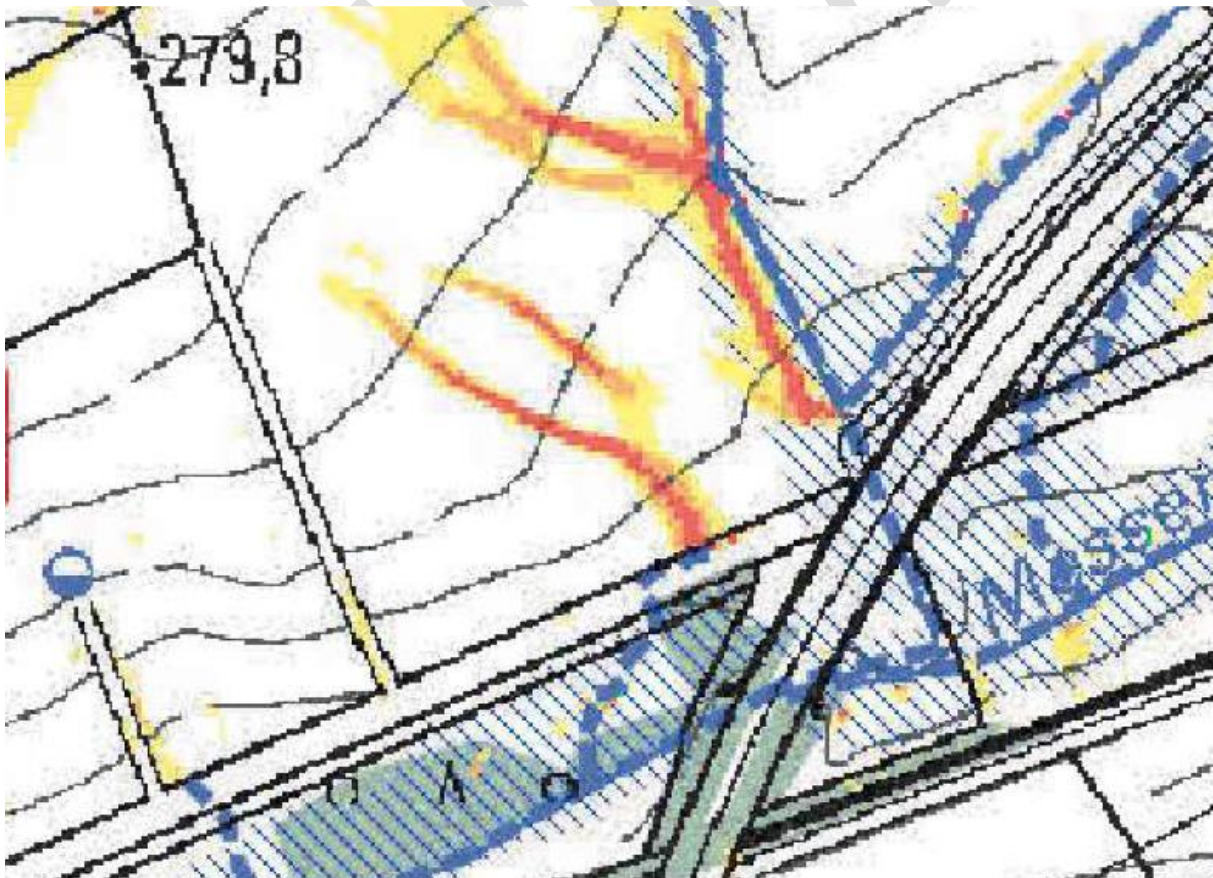
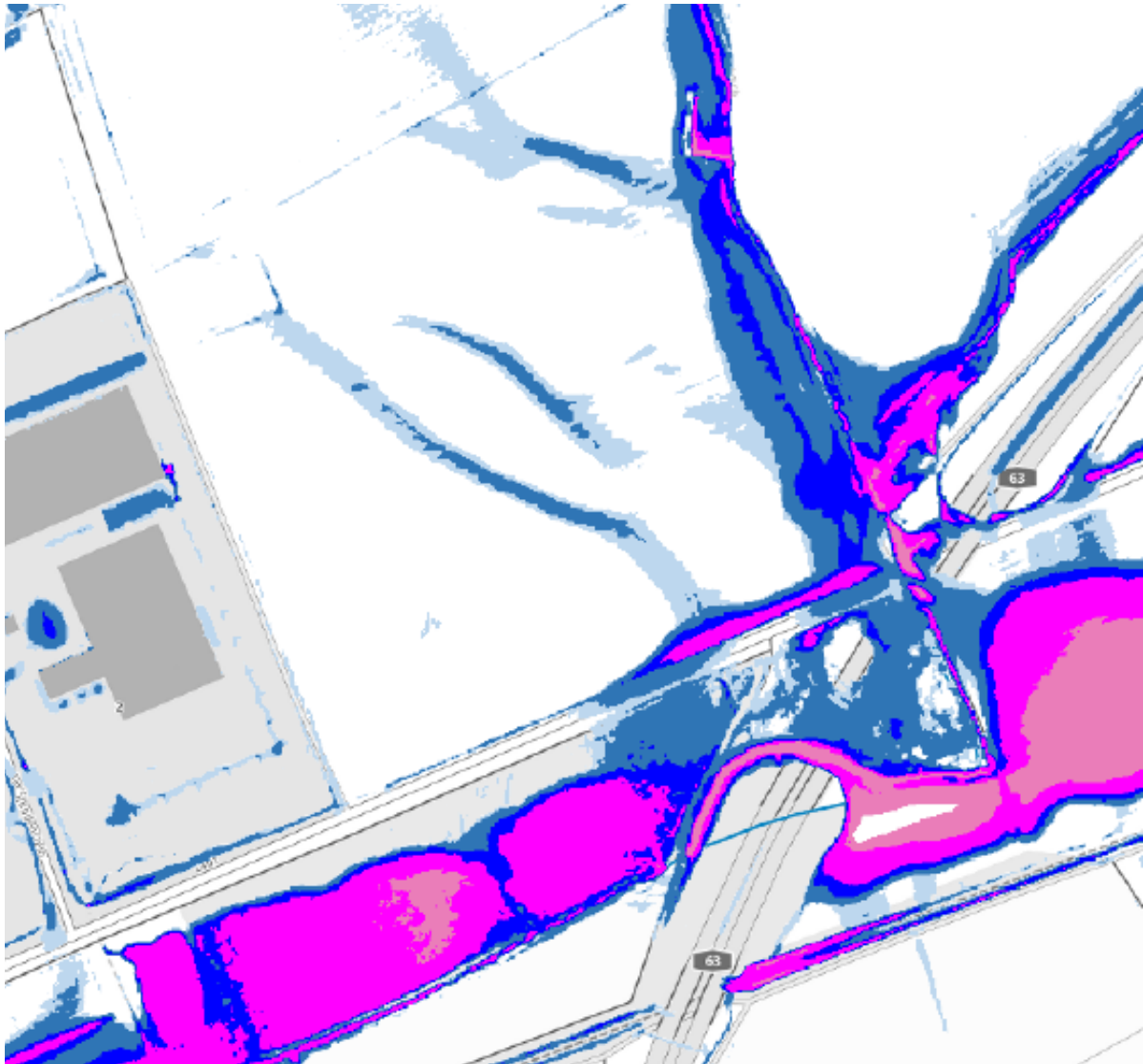


Abbildung 3 Starkregengefährdungskarte (Quelle: VG Winnweiler)

Aktuell wurden vom Land Rheinland-Pfalz auf deren Geoportal Kartenwerke zur Sturzflutenstehung für Starkregen der verschiedenen Indexstärken veröffentlicht. Diese zeigen die sich einstellenden Wassertiefen bei entsprechenden Starkregenereignissen an Hindernissen und in Tallagen. Die folgende Abbildung zeigt, korrelierend mit der Starkregengefährdungskarte, die Fließwege sowie Wassertiefen für einen SRI 7 mit 1 Stunde Dauer. Der Starkregenindex SRI7 entspricht einem Starkregenereignis, welches einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird (Jahrhundertregen). Die dunkelblaue Farbe steht für Wassertiefen von 30 – 50 cm; die Farbe Magenta in den verschiedenen Intensitäten steht für Wassertiefen von 50 – 100 cm.



**Abbildung 4 Sturzflutkarte SRI 7 (Quelle: Geoportal Land Rheinland-Pfalz)**

Es wird empfohlen, bei der Planung von Bauwerken zur Starkregen- und Hochwasservorsorge sowohl die Starkregengefährdungskarten als auch die Sturzflutenstehungskarten zu beachten und die Ergebnisse entsprechend zu berücksichtigen.

Für alle im Industriegebiet geplanten Entwässerungsanlagen sind qualifizierte Entwässerungsanträge bei den Verbandsgemeindewerken Winnweiler zu stellen.

#### **4.2.4. Landespflegerische Situation**

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

#### **4.2.5. Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

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

#### **4.2.6. Immissionsvorbelastung**

Zu Immissionsbelastungen liegen derzeit keine Kenntnisse vor.

#### **4.2.7. Bodentragfähigkeit**

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

#### **4.2.8. Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.



## 5. Planinhalt

### 5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

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

In dem Industriegebiet werden die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

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

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

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

#### Stellplätze und Garagen

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

#### Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen



Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

### Landespflegerische Festsetzungen

Die mit **V 5** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und eines Verbindungskorridors durch Scheuchwirkung und der Minderung von Lichtverschmutzung (Streulicht in den Himmel und Umgebung) und der Beeinträchtigung der Fernwirkung durch Raumaufhellung.

Die mit **M 6** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses.

Diese mit **M 7** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen Lebensräumen, Erhöhung der Biotopstruktur, Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas und der Durchgrünung des Plangebiets.

Die mit **M 8** gekennzeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterisch verträglichen Gestaltung von Verkehrsflächen, der Schaffung von neuen Lebensräumen und Förderung der urbanen Biodiversität sowie der Etablierung von klimawirksamen Elementen.

Die mit **M 9** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers, der Schaffung von siedlungsinternen Lebensräumen sowie der Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation und trägt zur landschaftsgerechten Gestaltung von Dachflächen bei.

Die mit **M 10** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung von baulichen Anlagen, der Erhöhung der siedlungsinternen Biotopstruktur, der Schaffung von neuen Lebensräumen sowie der Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation.

Die mit **M 11** gekennzeichnete Maßnahme dient der naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente und der Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna, darüber hinaus dient sie der Reduzierung der Wirkung von der bautechnischen Überprägung des Straßenseitenraumes der L401.

Die mit **M 12** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen Lebensraumstrukturen und der Eingrünung des Plangebietes.

Die mit **M 13** gekennzeichnete Maßnahme dient der Förderung der biologischen Vielfalt, der Etablierung von neuen Lebensräumen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung und die Etablierung eines ökologisch wertvollen Wanderkorridors bzw. die Aufrechterhaltung einer Nebenachse der Wildkatze.

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

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

## **5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

## 6. Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung

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

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

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

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

## 7. Auslegung

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

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom **xx.xx.xxxx** bis einschließlich **xx.xx.xxxx** in der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler; XXX; Jakobstraße 29; 67722 Winnweiler während der Dienststunden stattfand, wurde **xx** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

### 7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

## 8. Abwägung

### 8.1. Allgemeines

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

## **8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung**

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung**

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **9.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

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

## 10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 113.440 m<sup>2</sup>.

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

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	Ca.	<b>113.440</b>	m <sup>2</sup>	100%
<b>Industriefläche</b>	Ca.	<b>94.963</b>	m <sup>2</sup>	83,7%
<b>Verkehrsfläche</b>	Ca.	<b>3.885</b>	m <sup>2</sup>	3,4%
<b>öff. Grünfläche</b>	Ca.	<b>4.284</b>	m <sup>2</sup>	3,8%
<b>Regenrückhaltebecke</b>		<b>10.201</b>	m <sup>2</sup> .	9,0%
<b>Trafostation</b>		<b>105</b>	m <sup>2</sup>	0,1%

## 11. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Winnweiler entstehen keine Kosten.

Aufgestellt: 22.03.2024

WVE GmbH Kaiserslautern  
Blechhammerweg 50  
67659 Kaiserslautern

M. Sc. Zoe Röstel

### Ausarbeitung Landespflege:

LF Plan  
Im Heidefeld 3  
67688 Rodenbach