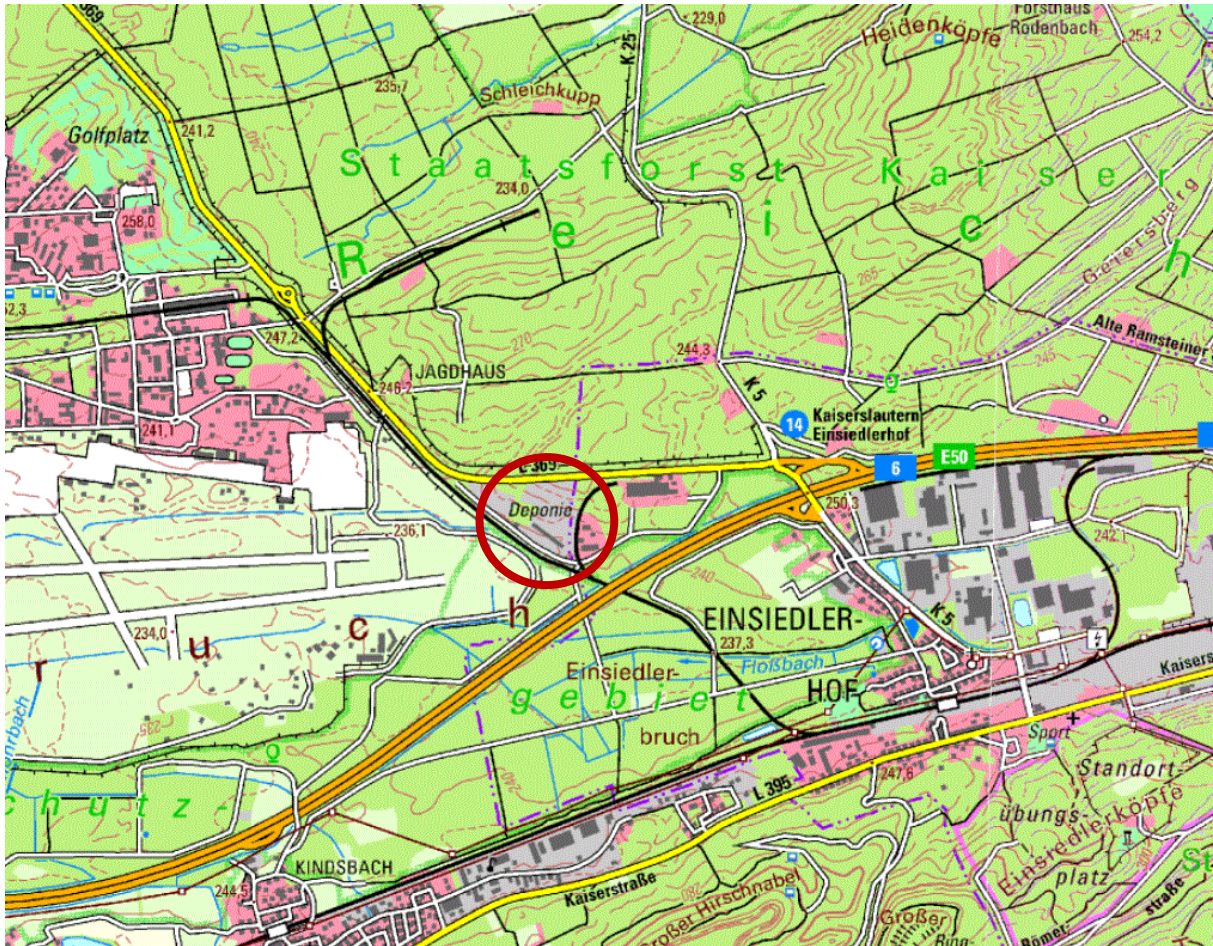


ORTSGEMEINDE WEILERBACH

Bebauungsplan „Industriegebiet Class III“



Begründung

Stand: 25.06.2025

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
Dipl.-Ing. J. Wundsam

WVE
GmbH
Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	4
1.1 Geltungsbereich.....	4
1.2 Aufstellungsbeschluss.....	4
2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG.....	5
3. PLANUNGSERFORDERNIS	7
3.1 Allgemeines	7
3.2 Planungsanlass.....	7
3.3 Planungsgrundsätze	7
4. Angaben zum Plangebiet.....	8
4.1 Nutzungskonzeption / Betriebsbeschreibung	8
4.2 Erschließung	10
4.3 Naturschutzrechtliche Situation.....	11
4.4 Altlasten, Ablagerungen und Verdachtsflächen.....	11
4.5 Immissionsvorbelastung.....	12
4.6 Boden	12
4.7 Ver- und Entsorgung.....	12
4.8 Brandschutz und Löschwasserbereitstellung	13
4.9 Archäologie.....	13
5. PLANINHALTE	14
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5.3 Hinweise und Empfehlungen.....	20
6. Beteiligung der Bürger und Behörden.....	22
6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	22
6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung.....	22
7. AUSLEGUNG.....	23
7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	23
7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	23
8. ABWÄGUNG	24
8.1 Allgemeines	24
8.2 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.....	24

8.3	Abwägung im Rahmen der förmlichen Bürger- und Behördenbeteiligung.....	26
9.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	27
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	27
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	27
10.	FLÄCHENSTATISTIK.....	27
11.	REALISIERUNG.....	28
12.	Kosten und Finanzierung.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug ROP IV Westpfalz mit Verortung des Geltungsbereiches.....	5
Abbildung 2:	FNP-Änderung – Gegenüberstellung Bestand und Planung	6
Abbildung 3:	Luftbild des Geltungsbereiches.....	10
Abbildung 4:	Zeichnerische Änderungen (frühzeitige Beteiligung)	25
Abbildung 5:	Zeichnerische Änderungen (förmliche Beteiligung)	26

Anlagen

- Umweltbericht (inkl. Bestands,- Konflikt- und Maßnahmenplan) (Anlage 1)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anlage 2)
- FFH-Vorprüfung (Bericht inkl. Planteil) (Anlage 3)
- Entwässerungskonzept (Erläuterungsbericht und Planteil) (Anlage 4)
- Geruchsimmissionsprognose TA Luft 2021 (Anlage 5)
- Feuerwehrplan (Anlage 6)

1. ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt innerhalb der Konversionsfläche der US-Streitkräfte Air Base Ramstein und wurde ehemals als Treibstofflager genutzt. Um die zeitnahe Realisierung der geplanten Vorhaben bzw. künftigen Nutzungen unter anderem als Klärschlammlagerung und Grünschnittaufbereitung sicherzustellen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Class III“ im Regelverfahren notwendig. Das Betriebsgelände befindet sich in der südlichen Gemarkung von Weilerbach in der Verbandsgemeinde Weilerbach, südlich der Landesstraße L369 und nördlich der Bundesautobahn A6. Die Fläche gliedert sich in einen nördlichen und südlichen Teilbereich mit unterschiedlichen nachmilitärischen Nutzungen auf.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Class III“ umfasst ein ca. 11,9 ha großes Gebiet im Süden der Ortsgemeinde Weilerbach und östlich der Air Base Ramstein. Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 3458/11. Die genaue Abgrenzung ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich und im Aufstellungsbeschluss konkretisiert.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 28.08.2024 vom Rat der Ortsgemeinde Weilerbach beschlossen und am 19.09.2024 gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Regionaler Raumordnungsplan

Die Ortsgemeinde Weilerbach ist im Zentrale-Orte-Konzept als Grundzentrum ausgewiesen. Innerhalb des Ortes sind zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung (z. B. Arzt, Apotheke, Einzelhandel) vorhanden.

Der Regionale Raumordnungsplan IV Westpfalz stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (s. Abb. 1, graue Darstellung), Sonderfläche Bund (s. Abb. 1, gelbe Linie) sowie als sonstige Waldflächen (s. Abb. 1, hellgelbe Darstellung) dar. Das Plangebiet wurde bis 2007 militärisch genutzt.

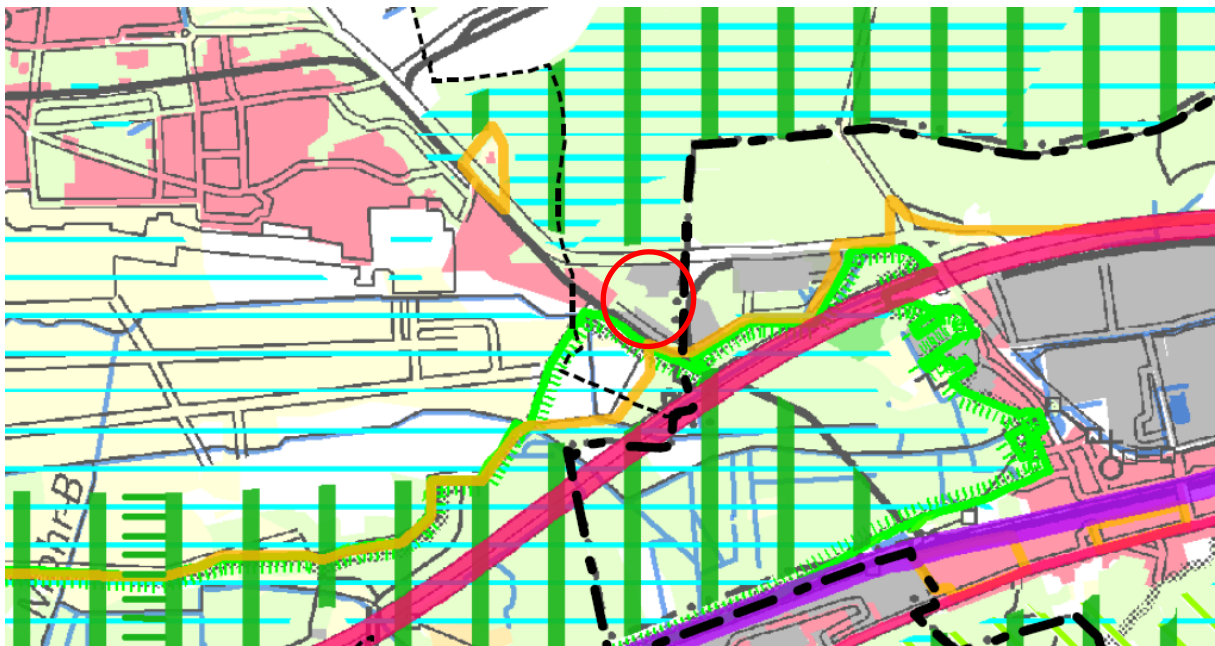


Abbildung 1: Auszug ROP IV Westpfalz mit Verortung des Geltungsbereiches

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach ist rechtskräftig. Er stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Class III“ als „Sonderfläche Militär“ dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige militärische Fläche und einen Altstandort. Das Grundstück wurde im Jahr 2007 von der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR (kurz STE) gekauft. Die bisherige gewerbliche Flächennutzung erfolgte auf Grundlage von bestehenden BImSchG-Genehmigungen.

Die Teilfläche „Class III“ wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht als Gewerbefläche berücksichtigt und nicht in das Gewerbeentwicklungskonzept einbezogen. Da durch die vorliegende Bauleitplanung bereits bestehende gewerbliche Nutzflächen bauplanungsrechtlich gesichert werden

sollen und die genehmigungsrechtliche Grundlage nach dem Immissionsschutzrecht geschaffen werden soll, wird durch die Flächenausweisung die Gewerbeflächenentwicklungskonzeption der Verbandsgemeinde Weilerbach nicht nachhaltig berühren.

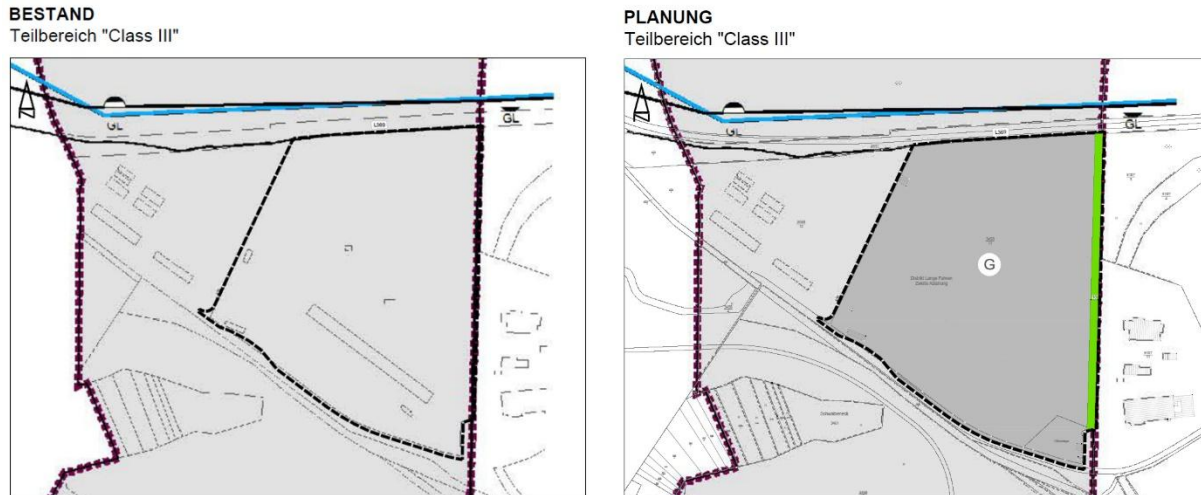


Abbildung 2: FNP-Änderung – Gegenüberstellung Bestand und Planung

Aus diesem Grund wird analog zur Ausweisung eines Industriegebietes im Bebauungsplan eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich, um den Planbereich als Fläche für Gewerbe (G) darzustellen. Darüber hinaus gilt es die Wildkatzenpopulation zu beachten und mit entsprechenden Maßnahmen zu schützen (Grünstreifen ca. 0,4 ha). Die Teiländerung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit grundsätzlich Rechnung getragen.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Class III“ 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.

3.2 Planungsanlass

Die bisherige Nutzung des Plangebiets zur Kompostierung und Lagerung von Klärschlämmen (südlicher Teilbereich) ist baurechtlich aufgrund einer Privilegierung genehmigungsfähig. Für diesen Teilbereich lag eine entsprechende bundesimmissionsschutzrechtliche Genehmigung vor. Durch den Stillstand der Anlage für mehr als drei Jahre, erlosch diese Genehmigung. Dieser Bereich soll zukünftig als reine Klärschlamm Lagerung und Grünschnittaufbereitung genutzt werden. Um die bauplanungsrechtliche Grundlage für diese Nutzung zu schaffen, ist die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) notwendig. Für die geplante Nutzungsänderung wird zurzeit ein neues immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt. Die derzeitige Nutzung im nördlichen Teilbereich (Anlage zur Aufbereitung von Grünabfällen und Altholz – A I- bis A III- Altholz sowie zur Zwischenlagerung verschiedener Abfälle) verfügt über eine BImSchG-Genehmigung. Um die zukünftige Nutzung bauplanungsrechtlich zu sichern, soll dieser Teilbereich ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesen.

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 GI-Gebietes in die örtliche Situation (Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzungszuordnungen)
2. Minimierung der Neuversiegelung
3. Wirtschaftlichkeit für Anlagenbetreiber und örtlichen Arbeitsmarkt

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Nutzungskonzeption / Betriebsbeschreibung

Das Flurstück 3458/11 (Plangebiet) ist im Eigentum der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR (kurz: STE) und wird durch die Firma SET Gesellschaft für Schlamm- und Abwasserbehandlung mbH genutzt. Der nördliche Teilbereich der Fläche ist an die Firma H + R GmbH verpachtet.

Die ehemalige Klärschlammkompostierungsanlage mit Klärschlammzwischenlager soll zu einem Klärschlamm- und Holzhackschnitzelzwischenlager und zur Grünschnittbearbeitung (Herstellung von Holzhackschnitzel) sowie Lagerung von Asche und Düngemittel umgenutzt werden. Des Weiteren soll die verpachtete Fläche als Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen in Weilerbach / Bauschutttaufbereitungsanlage genutzt werden.

Das Plangebiet wird über die Zufahrtsstraße des LVIS-Gate's der US Air Base Ramstein (Privatstraße des Bundes, ohne Straßennamen) erschlossen. Neben der Hauptzufahrt im Südwesten (s. Abb. 3 – Nr. 1), verfügt das Gelände über eine Notzufahrt im Südosten. Die Hauptzufahrt ist durch ein Rolltor abgesperrt. Das gesamte Gelände ist durch einen Zaun umgeben.

Die innere Erschließung erfolgt über befestigte und teils unbefestigte Wege, die im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt werden. Im Zufahrtsbereich sind neben einem Pfortnerhaus noch zwei weitere Gebäude, Stellplätze und eine Fahrzeugwaage vorhanden (s. Abb. 3 – Nr. 2).

Der südliche Bereich des Plangebietes soll zur Lagerung von Holzhackschnitzel, Grünschnitt, Asche und Düngemittel genutzt werden (s. Abb. 3 – Nr. 3). Die vorgesehene Lagerfläche ist versiegelt. Die Holzhackschnitzel werden direkt an der Grünschnittanfallstelle (Wald) zu Holzhackschnitzel verarbeitet. Diese Holzhackschnitzel werden waldfresh angeliefert und sollen direkt auf das Holzhackschnitzelzwischenlager verbracht werden. Von dort aus sollen sie in der Heizperiode in die entsprechenden Heizwerke verteilt werden. Der Grünschnitt soll auf das Betriebsgelände geliefert werden. Daraufhin erfolgt die Verarbeitung zu Nawaro Brennstoff und Feinmaterial (Kompost) über einen Häcksler und eine Siebanlage, ergänzend werden Asche und Düngemittel verarbeitet. Die Stoffe werden nach der Zwischenlagerung abgefahren.

Für die vorgesehene Nutzung des südlichen Teilbereiches ist eine BImSchG-Genehmigung erforderlich. Der Antrag wird bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd gestellt.

An diese Fläche grenzt im Norden eine betonierte Rampe (Bestand der ehemaligen militärischen Nutzung), die nun als Lagerfläche genutzt werden soll. Im südöstlichen Bereich ist eine Pumpstation mit Rundbecken vorhanden. Diese Pumpstation ist u.a. zur Ableitung des Schmutzwassers des neuen US-Hospitals Weilerbach zuständig.

Das Rundbecken dient als Speicherbecken für das anfallende enteisungsmittelhaltige Abwasser. Die Pumpstation ist an die Kläranlage Kaiserslautern angeschlossen. (s. Abb. 3 – Nr. 4).

Im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine unversiegelte Fläche vorhanden. Daran grenzt nördlich und östlich jeweils eine versiegelte Fläche mit mehreren abgetrennten Lagerplätzen für Klärschlamm (s. Abb. 3 – Nr. 5). Auf diesen wasserundurchlässigen Annahme- und Mischflächen mit Aufkantung kann entwässerter Klärschlamm angenommen und vorbehandelt werden. Es erfolgt eine Lagerung von Klärschlamm aus der Behandlung von kommunalem und industriellem Abwasser. Kurzfristig kann eine Zwischenlagerung von Rechenrückständen (gewaschen, gepresst) und Sandfangrückständen (gewaschen, getrocknet) aus der Abwasserbehandlung kommen.

Die Zwischenlagerung des Klärschlammes ist für die Verbringung in der Landwirtschaft gedacht. Die Lagerfläche wird innerhalb von 4 Monaten kontinuierlich gefüllt und daraufhin innerhalb von 3 Wochen entleert. Dies erfolgt zweimal im Jahr. Hierfür wird der Klärschlamm mit einem Radlader auf das Transportfahrzeug geladen.

Der nördliche Bereich des Plangebietes (s. Abb. 3 – Nr. 6 a und 6 b) gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der östliche Bereich (s. Abb. 3 – Nr. 6 b) wurde als Bauschutttaufbereitungsanlage genutzt. Hierbei wurden mineralische Bau- sowie Abbruchabfälle (z. B. Beton, Ziegel, Fliesen etc.) und Erdaushub bis zur Einbauklasse Z2 verwertet. Die BImSchG-Genehmigung für diesen Bereich ist erloschen und ist bei Wiederaufnahme der Arbeiten erneut zu beantragen. Im westlichen Bereich (s. Abb. 3 – Nr. 6 a) befindet sich eine Anlage zur Aufbereitung von Grünabfällen und Altholz (A I- bis A III-Altholz) sowie zur Zwischenlagerung verschiedener Abfälle. In diesem Bereich wird Altholz angenommen und in bereitgestellten Containern gelagert. Für diese Nutzung liegen BImSchG-Genehmigungen vor.

Neben den genannten Nutzungen befindet sich im nordwestlichen Bereich eine Grundwasseraufbereitungsanlage (s. Abb. 3 – Nr. 7). Darüber hinaus ist im Geltungsbereich ein Gebäude (Altbestand) mit angrenzenden unterirdischen Becken vorhanden (s. Abb. 3 – Nr. 8). Dieses unterirdische Becken wird zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs genutzt (s. Kap. 4.8).

Neben der Sicherung des Bestandes, soll die Zulässigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben gem. § 9 BauNVO ermöglicht werden (Angebotsplanung). Im Rahmen der BImSchG-Anträge von zukünftigen Betrieben muss geprüft werden, ob angemessene Abstände zwischen den Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten eingehalten werden. Für künftige Betriebsansiedlungen ergeben sich Nutzungseinschränkungen durch die angrenzende militärische Nutzung der Air Base Ramstein. Nutzungseinschränkungen ergeben sich insbesondere durch Abstands- und Höhenbeschränkungen aus dem Flugbetrieb des US-Stützpunktes.

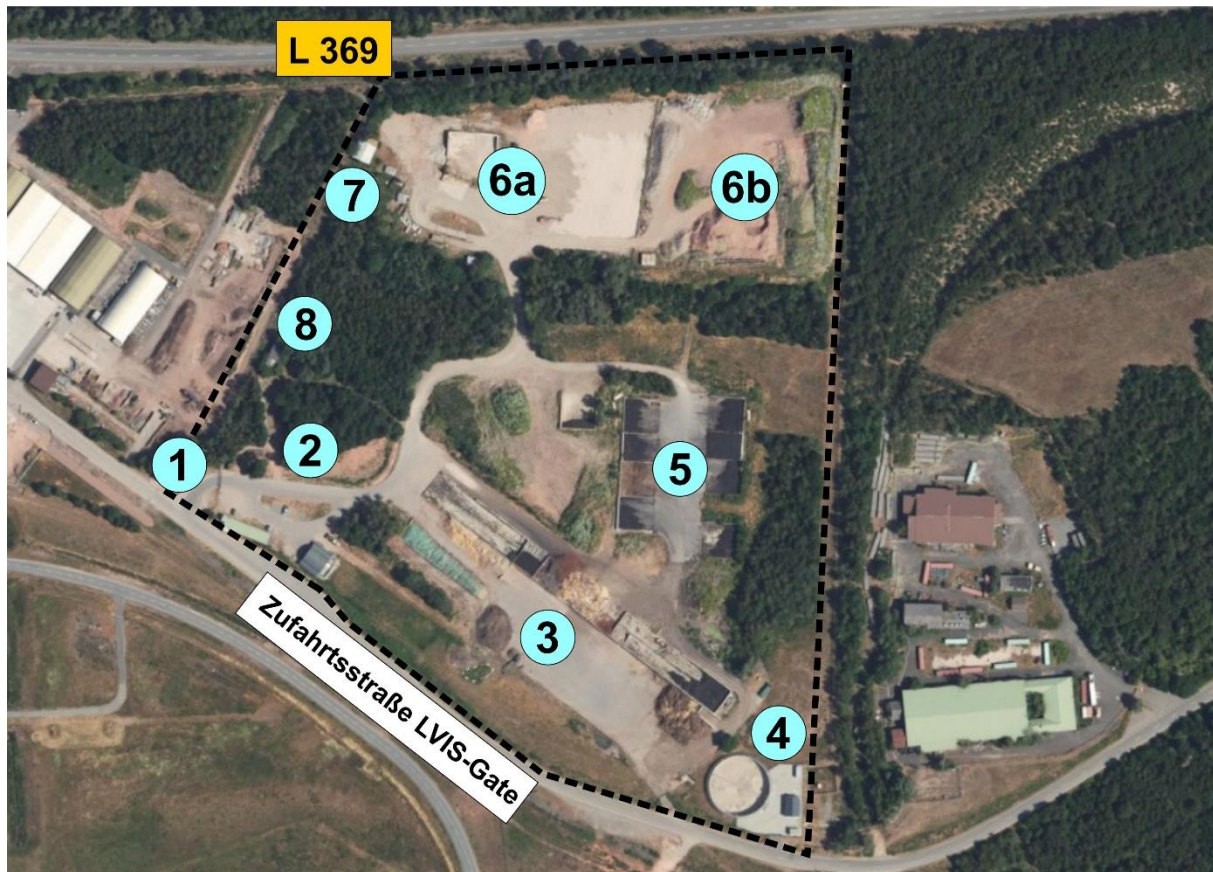


Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: LANIS - Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine bestehende Abzweigung von der Landesstraße L369 erschlossen. Bei der Abzweigung handelt es sich um die Zuwegung zum LVIS-Gate der US Air Base Ramstein. Für die Nutzung der bundeseigenen Erschließungsstraße wird seitens des Grundstückseigentümers (Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR) eine sogenannte Mitbenutzungsvereinbarung bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine Festschreibung bestehender Nutzungsverhältnisse, wobei nur im geringfügigen Umfang gewerblich-industrielle Nutzungserweiterungen innerhalb des festetzten GI-Gebietes ermöglicht werden. Dadurch wird das bisherige Verkehrsaufkommen nicht signifikant erhöht. Der Bebauungsplan schließt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus, wodurch mit keinem erhöhten Ziel-Quell-Verkehr zu rechnen ist.

Die innere Erschließung erfolgt durch im wesentlich bestehende, befestigte und unbefestigte Straßen und Wege (Privatstraßen).

4.3 Naturschutzrechtliche Situation

Die naturschutzrechtliche Situation wird im Umweltbericht (vgl. Anlage 1) dargelegt. Neben der Beschreibung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgangssituation werden die möglichen Eingriffe bilanziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich näher dargelegt. Darüber hinaus wird die Wildkatzenpopulation und deren Wanderkorridore dargestellt und die mögliche Wirkung des Plangebietes auf die Wildkatze analysiert. Zur Sicherung der Wildkatzenpopulation werden entsprechende Maßnahmen formuliert. Diese werden mittels textlicher Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert.

In Abstimmung mit dem LBM Kaiserslautern und der UNB, Kreis Kaiserslautern erfolgt die Festlegung eines Durchlasses unter der L 369, am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Plan „Industriegebiet Class III“ der Ortsgemeinde Weilerbach. Hierfür wird eine Zaunöffnung entsprechend der Maßnahme **A_{CEF1}** i.V.m. dem Hinweis B 7 in diesem Bereich durchgeführt, um die Wanderung der Wildkatze zu ermöglichen. Zusätzlich hierzu werden drei Zaunöffnungen zum östlichen Nachbargrundstück realisiert.

4.4 Altlasten, Ablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde bis Ende der 1980er Jahre durch die US Airbase Ramstein als Lager- und Umschlagplatz von Treibstoffen genutzt. Es handelt sich bei der Fläche um einen registrierten Altstandort (Reg. Nr. M 33509049-01).

Aufgrund der vorherigen Nutzung wird seit mehreren Jahren ein sogenanntes KoAG-Verfahren (Konversationsaltlasten-Arbeitsgruppe) durchgeführt. Die Arbeitsgruppe „Sanierung Class III – Tanklager ROB“ wird federführend durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD Süd) als obere Bodenschutz- und Wasserbehörde, unter Mitwirkung aller betroffenen Akteure, geleitet.

Im Plangebiet wurde, Anfang der 1990er Jahre, eine sanierungsbedürftige Boden- und Grundwasserverunreinigung mit zwei Schadensherden festgestellt. Die Sanierungsmaßnahmen (Abschöpfen, Boden-Luft und hydraulische Sanierung) werden seit Anfang 1995 durchgeführt.

Der südliche Schadensherd am ehemaligen Anlieferungsgleis mit Pumpenhaus wurde 2015/2016 innerhalb des Plangebietes durch ein Bodenaushub saniert. Im nördlichen Schadensherd war eine Auskofferung aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht möglich (Bundsandstein). In diesem Bereich wird eine hydraulische Grundwassersanierung (Grundwassersanierungsanlage) und Abstromsicherung betrieben. Die vorhandenen Messstationen zur Grundwasserprüfung innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten.

Die Sanierungsmaßnahmen werden weiterhin betrieben und durch die KOAG begleitet. Die Grundwassersanierungsanlage soll im Jahr 2025 zurückgebaut werden.

4.5 Immissionsvorbelastung

Für einen Teilbereich des nördlichen Plangebietes (**GI-II**) liegt eine BImSchG-Genehmigung des Betreibers vor (vgl. Kap. 4.1 Nutzungskonzeption). Die BImSchG-Genehmigung für den südlichen Teilbereich (**GI-I** und **GI-III**) ist aufgrund des Anlagenstillstands von mehr als drei Jahren erloschen. Für die geplante Nutzungsänderung werden die Antragsunterlagen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd eingereicht.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Militärstandort der US Air Base Ramstein an. Die Nachbargrundstücke werden ebenfalls militärisch als Lagerfläche (westlich) und Trainingsgelände (östlich) genutzt. Somit ist eine Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Aufgrund der Tätigkeiten innerhalb des Plangebietes kommt es zu **Geräuschemissionen** durch die Nutzung von Maschinen (Radlader, Bagger, Aufbereitungsanlagen, Platzfahrzeuge, LKWs), die aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich der US Air Base sowie den benachbarten Gewerbe- und Industrieflächen zu keinen negativen Beeinträchtigungen führen. Durch den entwässerten Schlamm, die Rechenrückstände und die Sandfangrückstände sind aufgrund ihres Wassergehaltes keine **Staubemissionen** zu erwarten. Bei Staubentstehung durch die Maßnahmen zur Holzschnitzzwischenlagerung und der Grünschnittbearbeitung sind mobile Bewässerungsanlagen zur Niederhaltung des Staubs vorgesehen.

Laut Geruchsimmissionsprognose (siehe Anlage 5) ist die östlich angrenzende US-Liegenschaft durch **Geruchsimmissionen** betroffen. Unter der Voraussetzung, dass keine weiteren relevant einwirkenden Geruchsemitenten vorkommen und unter dem Vorbehalt der Einzelfallbeurteilung der Einwirkungen, können im Nordwesten der unmittelbar östlich angrenzenden Liegenschaft erhebliche Belästigungen durch Gerüche aus dem Betrieb von Class III ausgeschlossen werden. Die Geruchsimmissionsprognose ist auch Bestandteil des BImSchG-Antrages und wird in dem Zusammenhang der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd nochmals vorgelegt.

4.6 Boden

Da die Fläche der festgesetzten GI-Flächen bereits baulich und gewerblich genutzt werden, wird in dem Zusammenhang auf die durchgeführten Maßnahmen „Sanierung Class III – Tanklager ROB“ verwiesen (s. Kap. 4.4). Insbesondere wurden im südlichen Teilbereich umfassende Bodenaustauschmaßnahmen durchgeführt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Industriegebietes ist grundsätzlich gesichert, da ein Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben ist. Bezüglich der Abwasserbeseitigung und Entwässerung des Plangebietes wird auf das beiliegenden Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 4) verwiesen. Aussagen zu

Sturzflutgefahren und Starkregenvorsorge sind ebenfalls im Entwässerungskonzept enthalten.

4.8 Brandschutz und Löschwasserbereitstellung

Für das Plangebiet „Industriegebiet Class III“ wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein Feuerwehrplan entsprechend der DIN 14095 erstellt und zur Genehmigung der Kreisverwaltung Kaiserslautern vorgelegt. Feuerwehrpläne dienen der schnellen Orientierung der Einsatzkräfte im Brandfall. Im Falle eines Brandes ist gem. dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 3.200 l/min bzw. 192m³/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden bereitzustellen. Die entsprechende textliche Festsetzung wurde getroffen (s. Hinweis 1.1)

Das Plangebiet verfügt über ein unterirdisches Becken (ca. 900 m³ Fassungsvermögen), dass zur Löschwasserbereitstellung genutzt werden soll. Hierfür wird das Becken mit einer geeigneten Entnahmemöglichkeit ausgestattet. Durch die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge wird bei einem Brand sowohl das Betriebsgelände und dessen unmittelbaren Umgebung gesichert als auch die Flugsicherheit gewährleistet.

Im Zuge des BImSchG-Antrages wird der Feuerwehrplan sowie die Vorgehensweise im Falle einer Brandbekämpfung gegenüber der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd nachgewiesen.

4.9 Archäologie

Archäologische Funde sind nicht bekannt.

5. PLANINHALTE

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

Um die Realisierung der Nutzungskonzeption (s. Kap. 4.1) zur Zwischenlagerung von Holzhackschnitzeln, Grünabschnitten, Klärschlamm, Rechen- und Sandfangrückständen sowie zur Annahme, Lagerung und Verwertung von Altholz und Bauschutt zu ermöglichen, wurde auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauNVO ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Festsetzung sichert somit den vorhandenen Bestand und ermöglicht zudem die zukünftige Nutzungsänderungen /-ergänzungen für Teilbereiche des Gebietes.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche **GI-I, GI-II und GI-III**.

Entsprechend des § 9 Abs. 2 Nr. 1 sind innerhalb der Fläche GI-I Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Neben der Sicherung der derzeitigen Nutzung wird ebenso eine zukünftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben gem. § 9 BauNVO bauplanungsrechtlich gesichert (sog. Angebotsplanung). Aufgrund der räumlichen Nähe zur US Air Base Ramstein bestehen Nutzungseinschränkungen vor allem im Bereich von Abstands- und Höhenbeschränkungen. Des Weiteren dürfen keinerlei Nutzungen stattfinden, die den Flugbetrieb und die Flugsicherheit gefährden (z. B. Rauchentwicklung, Blendwirkungen etc.).

Innerhalb der Fläche des GI-I sind Einzelhandelsbetrieben aller Art sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie ausgeschlossen. Das Plangebiet ist nicht Teil der Einzelhandelskonzeption der Verbandsgemeinde Weilerbach, zudem soll mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ein Ziel-Quell-Verkehr vermieden werden. Die Erschließung von Class III erfolgt über eine Privatstraße des Bundes. Um die Leistungsfähigkeit der Straße weiter zu gewährleisten, soll sich das Verkehrsaufkommen zur derzeitigen Nutzung nicht signifikant ändern. Der Ausschluss von Windenergie jeglicher Art (u. a. auch Kleinwindanlagen) ergibt sich durch die Höhenbeschränkung seitens der US Air Base Ramstein. Durch die unmittelbare Nähe zu der Start- bzw. Landebahn dürfen Gebäude, bauliche Anlagen als auch Bäume eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.

Die Errichtung von Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ist gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind sogenannte E-Tankstellen. Der Ausschluss von Tankstellen ergibt sich durch die Nutzungskonzeption des Plangebietes. Mit der Errichtung von Tankstellen ist

ein erhöhtes Verkehrsauskommen verbunden, dass durch die Erschließung und Lage des Plangebietes nicht vorgesehen ist. Darüber hinaus handelt es sich um einen Altstandort mit laufenden Grundwassersanierungsmaßnahmen, wodurch mögliche negative Umweltauswirkungen durch die Errichtung von Tankstellen vermieden werden sollen.

Innerhalb von Industriegebieten können gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulassen werden. Dies wird mittels der Festsetzung jedoch ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum gekennzeichneten Bereich **GI-II** unterscheiden sich zum **GI-I** durch die Zulässigkeit zur Annahme und Aufbereitung von Altholz sowie der Annahme von Erdaushub und Bauschutt und der damit verbundenen Aufschüttung, Zwischenlagerung sowie Aufbereitung des Materials (Bauschutt und Erdaushub) durch Brechen und Sieben. Dies ergibt sich durch die bestehenden BImSchG-Genehmigungen (Stand: 14.02.2002 / 19.04.2004) des ansässigen Betriebes (H+R GmbH).

Die Festsetzungen zum gekennzeichneten Bereich GI-III unterscheiden sich zum GI-I durch den Ausschluss von Lagerplätzen. Hierbei werden offene Lagerflächen sowohl innerhalb der überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Der Bereich des GI-III ist die kleinste der drei ausgewiesenen GI-Flächen. Sie wird durch den Einfahrtsbereich, die vorhandenen Bestandsgebäuden, Parkflächen, Pfortnerhaus und die Fahrzeugwaage geprägt. Der Ausschluss von Lagerplätzen dient der Sicherung der vorhandenen Nutzung und verhindert den Bau von Stützmauern in der Nähe des Einfahrtsbereich.

Neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung der faktisch bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches soll in den Teilbereichen einerseits der Rahmen einer geordneten Nutzung vorgegeben werden und andererseits eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit und Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten künftiger gewerblich-industrielle Nutzungen eröffnet werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche (**GR**) in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundfläche

Im Industriegebiet (**GI-I, GI-II und GI-III**) sind mehrere überbaubare Grundstücksflächen vorhanden. Diese sind mit **N 1, N 2, N 3 und N 4** benannt. Die festgesetzte Grundfläche (GR) stellt die Summe aller Grundflächen der jeweiligen Benennung dar. In der Planzeichnung sind zudem die Nutzungsbereiche vermasst. Die Bestandsgebäude werden durch die Nutzungsschablone **N 4** gesichert.

Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit einhergehende Geschossflächenzahl entspricht der Nutzungskonzeption bzw. dem Bestand. Im gekennzeichneten Bereiches **GI-I** sollen künftig u. a. Überdachungen über den Lagerflächen bzw. Lagerhäuser ermöglicht werden.

Innerhalb des mit **GI-II** gekennzeichneten Bereiches sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von maximal 3.000 m² zulässig, um dem Betreiber z. B. die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen.

Die Bestandsgebäude im Bereich **GI-III** werden durch die Festsetzung entsprechend gesichert.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximalen zulässigen Gebäudeoberkante geregelt.

Im Industriegebiet (**GI-I, GI-II**) sind mehrere Nutzungsschablonen (N 1-N 4) vorhanden. Die Nutzungsschablonen N 1, N 2 und N 3 ermöglichen die Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Verwaltungsgebäude, Hallen). Im mit N 2 gekennzeichneten Bereich wird die Gebäudeoberkante mit maximal 7,0 m festgesetzt, um das Be- und Entladen von Lastkraftwagen unter einer Überdachung / Hallendecke zu ermöglichen. Die Nutzungsschablone N 4 betrifft die bereits vorhandenen Bestandsgebäude.

Die festgesetzten Höhen ergeben sich aus der Nutzungskonzeption des Plangebietes und den Höhenbeschränkungen seitens der US Air Base Ramstein. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Start- bzw. Landebahn dürfen Gebäude (als auch sonstige Bauten und Bäume) die Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) stellt das Urgelände (Höhe über NHN) dar. Hierzu sind innerhalb der Planurkunde entsprechende Bezugspunkte mit entsprechender Höhe verortet.

Bauweise

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise Gebäude gebaut werden dürfen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO). Die

Nutzungsbereiche **N 1** und **N 4** ermöglichen die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Mit der Nutzung **N 4** wird der Bestand gesichert. Die Nutzungen **N 2** und **N 3** beziehen sich auf bereits versiegelte Flächen bzw. sichern die geplante Nutzung als Lagerfläche mit Überdachungsmöglichkeit. Die abweichende Bauweise wird als offen, jedoch mit der Angabe der maximal zulässigen Länge festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen aus den Grundstücken geregelt sowie der mögliche Versiegelungsgrad für Nebenanlagen gemindert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund der vorliegenden Nutzungskonzeption (vgl. Kap. 4.1) bzw. der vorhandenen Bestandsgebäuden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die maximal zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächen auf 50 v. Hd. der festgesetzten Grundflächen begrenzt.

Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der Fläche Garagen und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Parkplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind, soweit keine anderen Festsetzungen (z. B. zur Bepflanzung und Begrünung) entgegenstehen, innerhalb der überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung der bereits vorhandenen und geplanten inneren Erschließung des Plangebietes werden Verkehrsflächen festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung

Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sichert sowohl die bereits vorhandenen Gebäude mit den aufgeführten Zweckbestimmungen als auch die zukünftig geplanten und notwendigen Versorgungsflächen.

Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein.

Leitungsrecht und Freihaltung des Schutzstreifens

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Leitungen von externen Anbietern. Diese werden durch das Leitungsrecht und der Freihaltung mittels Schutzstreifens dauerhaft gesichert und für die jeweilige Betreiber zugänglich gemacht. Darüber hinaus wird der allgemeine Umgang mit den Bestandsleitungen festgelegt und die Leitungen gesichert.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (z. B. Verkehrswege, Dachflächen) soll bereitflächig ins Gelände entwässert werden. Das anfallende verschmutzte Oberflächenwasser (z. B. von nicht überdachten Lagerflächen) soll oberflächennah abgeleitet und zentral in drei neue Regenrückhaltebecken zwischengespeichert werden. Weitere Informationen sind dem beiliegenden Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 4) zu entnehmen.

Grünordernische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB)

Durch die Realisierung des Industriegebietes wird die bisherige Nutzung gesichert und gleichzeitig die zukünftige Entwicklung des Gebietes ermöglicht. Mit der Flächeninanspruchnahme findet ein Eingriff in Natur- und Landschaft statt, den es durch gezielte Maßnahmen auszugleichen gilt. Das Plangebiet verfügt über bereits vorhandene Kompensationsflächen und bietet darüber hinaus weiteres Flächenpotenzial, um die zukünftig geplanten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches mittels Maßnahmen auszugleichen. Hierbei wird auf den Umweltbericht (s. Anlage 1) verwiesen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

M 1 Die mit **M 1** gekennzeichnete Maßnahme dient dem Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamen Gehölzbeständen.

M 2 /

M 3 Die Maßnahmen **M 2** und **M 3** dienen der naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente und der Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

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

M 4 Die mit **M 4** gekennzeichnete Maßnahme dient der naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente und der Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

M 5/

A_{CEF}1 Die Maßnahme **M 5** und **A_{CEF}1** dient der naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente und der Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna, insbesondere den Wildkatzen.

M 6 Diese mit **M 6** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung.

Die Maßnahme **M 7** ist unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen II 4. Gestaltung von Stellplätzen und die Maßnahme **A_{CEF}2** unter der Festsetzung II 3. Einfriedungen zu finden. Die Maßnahme **M 8** sowie die Vermeidungsmaßnahmen **V_{UB}1**, **V_{asP}1**, **V_{asP}2** und **V_{asP}3** wurden als Empfehlungen unter B. Hinweise übernommen.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung ergänzt die zeichnerisch festgesetzte 20 m-Bauverbotszone zur angrenzenden Landesstraße L 369. Die Bauverbotszone dient zur Wahrung der Verkehrssicherheit. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung und Werbeanlagen freizuhalten. Darüber hinaus müssen Änderungen (Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Anlegen von Bepflanzungen) innerhalb der Bauverbotszone mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt werden bzw. bedürfen dessen Zustimmung.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung der Dachform ermöglicht neben der Bauweise von Flachdächern auch die Nutzung von Pultdächern (z. B. für PV-Anlagen). Hierbei ist die maximale Höhe der Gebäudeoberkante zu beachten.

Stützmauern

Die gekennzeichneten Flächen **GI-I** und **GI-II** sollen u. a. zur Lagerung von Gütern (Klärschlamm, Grünschnitt, Altholz und Bauschutt usw.) genutzt werden. Für die Lagerung werden ggf. Stützmauern notwendig, die mit einer

Höhe von max. 4,0 m festgesetzt werden. Die Bestimmungen der LBauO sind einzuhalten.

Für den Bereich **GI-III** werden Lagerplätze ausgeschlossen, wodurch eine gesonderte Festsetzung von Stützmauern nicht notwendig ist.

Einfriedungen

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Vornutzung bereits eingezäunt. Diese Einfriedung ist zu erhalten und zu sichern. Für die zukünftige Nutzung und die mögliche Teilung des Plangebiets in mehrere Grundstücke wird eine Einfriedung festgesetzt.

Mit der Maßnahme A_{CEF}1 werden an der östlichen Grundstücksgrenze zwei Zaunöffnungen für den Wildkatzenwanderkorridor festgesetzt. Die Maßnahme soll der Integration der Wildkatzen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans dienen. Hierzu wird auf den Hinweis B 7 verwiesen, der hierfür einen Übersichtsplan mit Größenangaben beinhaltet. Dieser Bereich wurde als Wanderkorridor nachgewiesen. Durch die Zaunöffnung soll der Wildkatze der Wechsel zwischen dem Plangrundstück und dem östlich gelegenen militärisch genutzten Grundstück ermöglicht werden. Damit wäre die Barrierewirkung der Zaunanlage gemindert. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet soll unter der L 369 ein Durchlass für die Wildkatze entstehen. Dieser soll die Zahl der Verkehrstote mindern und die Verbindung der Wanderkorridore ermöglichen. Die Lage des Durchlasses wird im Laufe des Verfahrens mit dem Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Gestaltung der Stellplätze

Zur Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie zur Sicherung der breitflächigen Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ins Gelände und zur Verringerung des Abflussbeiwertes ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze festgeschrieben (**Maßnahme M 7**).

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierbei sind die landespflegerischen Festsetzungen zu beachten.

5.3 Hinweise und Empfehlungen

Unter Hinweise und Empfehlungen werden allgemeine Informationen vermerkt. Die allgemeinen Hinweise (B 1) beinhalten u. a. Angaben für die Fläche der Feuerwehr, den Umgang mit dem Oberboden und verweisen auf Vorschriften und Richtlinien sowie den Hinweis zur Verwendung von vogelvergrämenden Maßnahmen für Regenrückhaltebecken, um den möglichen Vogelschlag im Luftverkehr zu vermeiden. Darüber hinaus ist unter B 1 die

Vermeidungsmaßnahme **V_{UB1}**, die Maßnahme **M 8**, die Vermeidungsmaßnahme **V_{saP2}** und **V_{saP3}** vermerkt.

Die Vermeidungsmaßnahme **V_{UB1}** dient zur Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich und zum Schutz des Grundwassers und des Bodens. Die Maßnahme **M 8** soll zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt beitragen. Durch die Versickerung im Plangebiet wird die Grundwasserneubildung nicht verringert. Diese Maßnahme bietet potenziellen Lebensraum für Amphibienarten. Mit der Vermeidungsmaßnahme **V_{saP2}** werden die Bauarbeit- und Betriebszeiten beschränkt, um eine Störung der Fledermäuse bei ihren Jagdaktivitäten zu vermeiden. Die Vermeidungsmaßnahme **V_{saP3}** empfiehlt den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung aufgrund des potenziellen Vorkommens der Kreuzkröte.

Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern mit u. a. dem Verweis auf die Meldepflicht und den zuständigen Behörden sind unter B 2 zu finden.

Die Hinweise B 3 beinhalten Informationen zur Abfallbeseitigung mit u. a. dem Verweis auf abfall- und bodenschutzrechtliche Bestimmungen.

Hinweise zur Anpflanzung bzw. Gehölzeingriffen sind unter B 4 vorhanden sowie die Vermeidungsmaßnahme **V_{saP1}**. Die Vermeidungsmaßnahme **V_{saP1}** dient der Vermeidung einer baubedingten Tötung von Individuen und einer Zerstörung der Brutstätten.

Unter Hinweis B 5 ist die Pflanzliste vermerkt.

Der Hinweis B 6 bezieht sich auf die Wuchshöhenbeschränkung von Bäumen für die Gewährleistung der Flugsicherheit der angrenzenden US Air Base Ramstein.

Ergänzend zur festgesetzten Maßnahme **A_{CEf2}** beinhaltet der Hinweis B 7 eine Übersichtskarte für die geplanten Zaunöffnungen zur Sicherung des Wildkatzenwanderkorridors.

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom **20.09.2024** bis einschließlich **23.10.2024** in der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach; Abteilung 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen; Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach während der regulären Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von den mit Schreiben vom **20.09.2024** beteiligten Behörden gingen bis zum **23.10.2024**, bzw. heute insgesamt **28 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Industriegebiet Class III“ der Ortsgemeinde Weilerbach ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen können entsprechend der Eingangsliste (siehe Tabelle 1) wie folgt eingeordnet werden:

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **15** Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.
- Wie in der Übersichtsliste dokumentiert, hatten hiervon **4** Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Inhalt, die **nicht abwägungsrelevant sind**, da diese nur Hinweise beinhalten bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen oder aber rein redaktionelle Anmerkungen abgeben. Die abgegebenen Hinweise wurden, soweit erforderlich, unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Anregungen bzw. Hinweise die abwägungsrelevant sind, wurden von **11** Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.
- **Keine** der eingegangenen Stellungnahmen hatte neben Anregungen und Hinweisen auch **Bedenken** zum Inhalt (Originalst Stellungnahmen siehe Anlage 1).
- Weder Hinweise noch Anregungen oder Bedenken beinhalteten **13** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und im Ortsgemeinderat am 20.12.2024 vorgestellt. Die Abwägungsergebnisse sind unter Kapitel 8.2 vermerkt.

7. AUSLEGUNG

7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom **17.03.2025** bis einschließlich **17.04.2025** in der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach; Abteilung 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen; Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach während der regulären Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **14.03.2025** beteiligten Behörden gingen bis zum **17.04.2025**, bzw. heute insgesamt **32 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Industriegebiet Class III“ der Ortsgemeinde Weilerbach ein. Die eingegangenen Stellungnahmen können entsprechend der Eingangsliste (siehe Tabelle 1) wie folgt eingeordnet werden:

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **18** Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.
- Wie in der Übersichtsliste dokumentiert, hatten hiervon **9** Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Inhalt, die **nicht abwägungsrelevant sind**, da diese nur Hinweise beinhalten bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen oder aber rein redaktionelle Anmerkungen abgeben. Die abgegebenen Hinweise wurden, soweit erforderlich, unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Anregungen bzw. Hinweise die abwägungsrelevant sind, wurden von **9** Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.
- **Keine** der eingegangenen Stellungnahmen hatte neben Anregungen und Hinweisen auch **Bedenken** zum Inhalt.
- Weder Hinweise noch Anregungen oder Bedenken beinhalteten **14** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und im Ortsgemeinderat am 25.06.2025 vorgestellt. Die Abwägungsergebnisse sind unter Kapitel 8.3 vermerkt.

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 Bürger- und Behördenbeteiligung

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

Textliche Änderungen

- I 1.3: Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in der gekennzeichneten Fläche GI-II
- I 1.4: Ausschluss von Lagerplätzen in GI-III sowohl auf den überbaubaren als auch nichtüberbaubaren Grundstücksflächen)
- I 2.3: Anpassung der Gebäudehöhe (N2) von 10,00m auf 7,00m (Flugsicherheit)
- I 5.: Definition der Abstandsfläche von Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie
- I 10.2 (neu) Leitungsrecht und Freihaltung des Schutzstreifens für die bestehende 20 kV-Mittelspannungskabelleitung der Pfalzwerke
- I 12.1 – Maßnahme M 1: Ergänzung der Wuchshöhenbeschränkung (s. Hinweis B 6).
- I 12.2 - Maßnahmen M 5 und ACEF1 (neu): Anpflanzungen, Pflege und Einhaltung der für den Flugbetrieb maßgeblichen Höhen (s. Hinweis B 6 Wuchshöhenbeschränkung)
- I 12.2 – Maßnahme M 8 wird in M 6 umbenannt
- I 12.2 / II 4. – Maßnahme M 9 wird in M 7 umbenannt
- I 12.2/ II 3. – Maßnahme M 7 wird in ACEF1 umbenannt
- I 13. (neu) Fläche die von Bebauungen freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- II 1.: Reduzierung der Dachneigung auf 0 – 10°
- II 3. wird um die Öffnung der Zaunanlage für den Wanderkorridor der Wildkatze ergänzt (Maßnahme ACEF1)
- Hinweis B 1.7 „Grundwasser“: Ergänzung der vorhandenen Grundwassermessstellen im Plangebiet und der Ausschluss der Grundwasserentnahme
- Hinweis B 1.9 (neu): unverschmutztes Oberflächenwasser (Maßnahme – M 8)
- Hinweis B 1.11 (neu) Geologiedatengesetz (GeolDG)
- Hinweis B 1.12 (neu) Flugsicherheit
- Hinweis B 1.13 (neu) Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
- Hinweis B 1.14 (neu) Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG
- Hinweis B 1.15 (neu) Starkregen und Sturzfluten
- Hinweis B 1.16 (neu) Hinweise aus der Stellungnahme des LBM
- Hinweis B 1.17 (neu) Hinweis auf Beschränkung der Bauarbeiten- und Betriebszeiten (Vermeidungsmaßnahme V_{saP2})
- Hinweis B 1.18 (neu) Hinweis für ökologische Baubegleitung (Vermeidungsmaßnahme V_{saP3})
- Hinweis B 4.5 (neu): Vermeidungsmaßnahme V_{saP1}
- Hinweis B 6 (neu) Wuchshöhenbeschränkung (Höhe über Normalnull/NN)
- Hinweis B 7 (neu): Zaunöffnungen (Maßnahme ACEF2)

Zeichnerische Änderungen

- Einfügen der Bestandsleitungen von Pfalzwerke Netz AG, BIMA und Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR (nachrichtlich übernommen) sowie Schaffung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Anpassung der Maßnahmen aus dem Umweltbericht/Maßnahmenplan
- Anpassung Gebäudehöhe (N2) von 10.00m auf 7.00m (Flugsicherheit)
- Reduzierung der Dachneigung auf 0 – 10°
- Aktualisierung der Maßnahmen und einfügen der neuen Maßnahmen



Abbildung 4: Zeichnerische Änderungen (frühzeitige Beteiligung)

8.3 Abwägung im Rahmen der förmlichen Bürger- und Behördenbeteiligung

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

Textliche Änderungen

- I. 4: Festlegung der max. Überschreitung der Grundfläche
- I. 13.: Fläche die von der Bebauung freizuhalten sind (redaktionelle Anpassung)
- B 1.1: Hinweis zu anfallenden Erdmassen (entfällt)
- B 1.1: Hinweis zu Flächen der Feuerwehr (neu)
- B 1.6: Anpassung aufgrund gesetzlicher Änderungen
- B 1.16: Hinweis zur Landesstraße L 369 (redaktionelle Anpassung)
- B 2.3: Korrektur des Verweises auf 2.1 und 2.2
- B 7: Zaunöffnungen (Maßnahme A_{CEF2}) (Aktualisierung)

Zeichnerische Änderungen



Abbildung 5: Zeichnerische Änderungen (förmliche Beteiligung)

- Aktualisierung der Maßnahmen und einfügen neuer Maßnahmen
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/Umwelt sind dem beiliegenden Umweltbericht (s. Anlage 1-3) zu entnehmen.

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Die konkrete Nutzungskonzeption des Geltungsbereiches und die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Basis ermöglicht die Sicherung des wirtschaftlichen Betriebes der Fläche und die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen wird gefördert.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Der **Geltungsbereich** umfasst die nachfolgenden Flächen:

	Absolut	Anteil v. H.
Gesamtgröße	ca. 119.105 m²	100%
Industriegebiet	ca. 46.422 m²	39,0%
Verkehrsfläche	ca. 8.010 m²	6,7%
Davon:		
Straßenverkehrsfläche	ca. 6.395 m ²	
Wirtschaftsweg	ca. 1.400 m ²	
Notzufahrt	ca. 215 m ²	
Grünfläche	ca. 55.483 m²	46,6%
Davon:		
Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	ca. 25.680 m ²	
Wald	ca. 29.803 m ²	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 9.190 m²	7,7%
Davon		
Regenrückhaltebecken	ca. 3.940 m ²	
Anlagen zur Abwasserbeseitigung	ca. 5.250 m ²	

11. REALISIERUNG

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Class III“ ermöglicht die umgehende Realisierung zusätzlicher Maßnahmen.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Weilerbach entstehen keine Kosten. Die Kostenübernahme erfolgt über einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) zwischen Grundstückseigentümerin STE AöR Kaiserslautern und der Ortsgemeinde Weilerbach.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 10.07.2024

Überarbeitet:
Kaiserslautern den 18.06.2025

WVE GmbH Kaiserslautern

H.-W. Schlunz
Dipl.-Ing. Stadtplaner; AK - RLP

J. Wundsam
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung