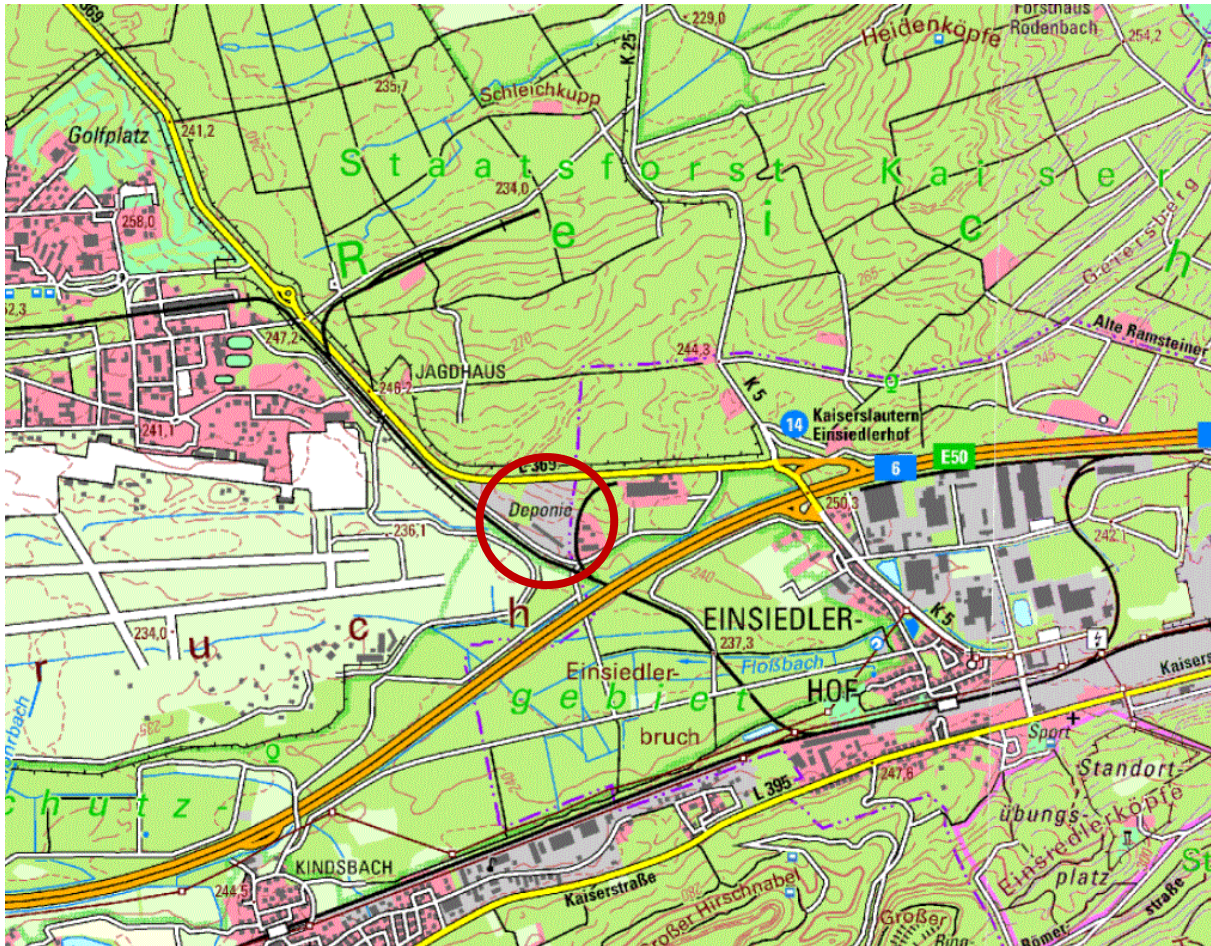


ORTSGEMEINDE WEILERBACH

Bebauungsplan „Industriegebiet Class III“



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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

WVE
GmbH
Kaiserslautern

VORBEMERKUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Class III“ der Ortsgemeinde Weilerbach erfolgte entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches und insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange wurden im Zuge der Bebauungsplanausarbeitung berücksichtigt, gleiches gilt für die Vorschriften gem. §§ 1 a, 2 und 2a BauGB.

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. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Sonderfläche Militär“ dar. Da durch die vorliegende Bauleitplanung bereits bestehende gewerbliche Nutzflächen bauplanungsrechtlich gesichert und die genehmigungsrechtliche Grundlage nach dem Immissionsschutzrecht geschaffen werden sollen, wird der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren angepasst.

Die Ortsgemeinde als Trägerin der Planungshoheit hat mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die bereits bestehende Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert und langfristig das Angebot an Arbeitsplätzen erhöht.

Die ordnungsgemäße Verfahrensdurchführung ist mit den Verfahrensvermerken, wie sie der Planurkunde zu entnehmen sind, dokumentiert.

Insbesondere ist nochmals festzustellen, dass eine sowohl sach- als auch fachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl untereinander als auch gegeneinander stattgefunden hat.

Gerade die Umweltbelange sind im Zuge der Bebauungsplanbearbeitung umfassend berücksichtigt worden.

Darüber hinaus wurden die Belange der Entwässerung und der Umgang mit Niederschlagswasser sowie Umweltbelange vollumfänglich im Zuge der Ausarbeitung der Plangrundlagen berücksichtigt, auf die verschiedenen Fachgutachten ist in dem Zusammenhang ebenfalls zu verweisen.

1. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Um die bestehende und die zukünftige gewerblich-industrielle Nutzung zu sichern, möchte die Ortsgemeinde Weilerbach mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Class III“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11,9 ha. 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 Klärschlammlagerung 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 BlmSchG-Genehmigung. Um die zukünftige Nutzung bauplanungsrechtlich zu sichern, soll dieser Teilbereich ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesen.

Das Gebiet befindet sich im Süden der Ortsgemeinde Weilerbach in unmittelbarer Nähe zum US-Stützpunkt Ramstein Air Base.

Im Süden des Plangebietes grenzen die bundeseigene Zufahrtsstraße „LVIS-Gate“ sowie die Start- und Landebahn des US Air Base Ramstein an.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Privatstraße des Bundes „LVIS-Gate“. Diese mündet in die Landesstraße L 369, die im Norden an das Plangebiet angrenzt. Im Osten verläuft die Bundesautobahn A6.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d. h. für eine langfristige geordnete Entwicklung gewerblicher Flächen im Gemeindegebiet geschaffen werden.

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 (Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung, Grünordnung, Natur- und Artenschutz),
2. Rückhaltung des Niederschlagwassers und verschmutzten Oberflächenwassers; Ableitung des Abwassers zur Zentralkläranlage Kaiserslautern,
3. Schaffung von Arbeitsplätzen,
4. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ),
5. Reduzierung des Erschließungsaufwands,
6. Kurze An- und Ablieferungsverkehr durch direkt überregionale Verkehrsanbindung.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Realisierung des „Industriegebiet Class III“ der Gemeinde Weilerbach wird unvermeidlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Zur Bewertung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurden folgende Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Umweltbericht, inkl. Fachbeitrag Naturschutz und Sichtung des Wanderkorridors der Wildkatze,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
- Geruchsemmissionsprognose.

Die zu erwartenden Auswirkungen und die zum Ausgleich von Umweltauswirkungen vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausführlich beschrieben.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines Industriegebietes auf einer ehemaligen militärischen Liegenschaft vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Konversionsfläche der US-Streitkräfte Air Base Ramstein und wurde ehemals als Treibstofflager genutzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Class III“ umfasst ein ca. 11,9 ha großes Gebiet (Flurstück 3458/11). Das Plangebiet wurde seit 2007 auf Grundlage von mehreren bundesimmissionsschutzrechtlichen Genehmigungen gewerblich genutzt.

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 eine sogenannte Mitbenutzungsvereinbarung 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).

Das Plangebiet verfügt bereits über eine Bestandsbebauung bzw. versiegelte Lagerflächen, somit werden nur geringfügige bauliche Anpassungen und Erweiterungen ermöglicht. Die zulässige maximale Grundfläche wird mit max. 16.200 m² (Summe aller gekennzeichneten Bereiche N 1 bis N 4) festgesetzt. Die maximal zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche wird auf 50 v. Hd. begrenzt.

Die Netto-Neuversiegelung bedingt eine Beeinträchtigung des Wasser- und Bodenhaushaltes. Die Lagerflächen mit möglichen Lagerhallen werden zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Weiterhin wird die geringe bauliche Änderung nur wenige Gehölz- und Gebüschstrukturen beansprucht, so bleibt das Plangebiet ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt werden unter anderem Maßnahmen wie der Erhalt von Wald und Wiesenflächen, die Pflanzung von Bäumen und Gebüsch, die Begrenzung der Versiegelung und die Verwendung von sickerfähigem Material bei den - Stellplätzen vorgesehen. Eine naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken wird ebenso festgesetzt.

Darüber hinaus wurde die Wildkatzenpopulation und deren Wanderkorridor dargestellt und die mögliche Wirkung des Plangebietes auf die Wildkatze analysiert. Zur Sicherung der Wildkatzenpopulation werden daher Maßnahmen formuliert und mittels textlicher Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein Durchlass unter der L 369 geplant, um ein sicheres Queren der Landesstraße zu ermöglichen. Hierfür wird eine Zaunöffnung in diesem Bereich durchgeführt, um die Wanderung der Wildkatze zu ermöglichen. Zusätzlich werden drei weitere Zaunöffnungen zum östlichen Nachbargrundstück realisiert. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird ein 40 m breiter Grünstreifen zur Unterstützung der Wildkatzenwanderbewegung entstehen.

Das Plangebiet verfügt über bestehende Flächen für Ausgleich und Ersatz (umgesetzte Maßnahme der BIMA).

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt werden darüber hinaus u.a. der Erhalt der Wald- und Wiesenflächen sowie Einzelbäumen, die naturnahe Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken, die Bedeckung der Regenrückhaltebecken mit vogelvergrämenden Maßnahmen, die Entwicklung und Erhalt von Heide- und Rasenflächen sowie die Entwicklung neuer Wald und Gehölzflächen festgesetzt. Darüber hinaus gibt es Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zum Artenschutz die eine Bauzeitbeschränkung sowie Beschränkung der Bauarbeit- und Betriebszeiten definieren und eine ökologische Baubegleitung empfehlen.

Zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden die Begrenzung des Versiegelungsgrades, die Verwendung sickerfähiger Beläge und den Schutz des Mutterbodens festgelegt. In Bezug auf das Schutzgut Wasser wird die Ableitung des anfallenden verschmutzten Oberflächenwassers zur Pumpstation Class III festgesetzt.

Für das Plangebiet entsteht durch die Realisierung verschiedener Maßnahmen eine biotopwertbezogene Überkompensation von + 12.911 Biotopwertpunkte, die dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben werden sollen.

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 ist die östlich angrenzende US-Liegenschaft durch **Geruchsimmissionen** betroffen. Unter der Voraussetzung, dass keine weiteren relevant einwirkenden Geruchsemittenten 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.

3. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Class III“ wurde am 28.08.2024 vom Rat der Ortsgemeinde Weilerbach beschlossen und gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB am 19.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurde ortsüblich bekannt gemacht, die Planunterlagen haben in der Zeit vom 20.09.2024 bis einschließlich zum 23.10.2024 in der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen für den Bebauungsplan **keine Anregungen** ein.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.09.2024 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen für den Bebauungsplan **15 Stellungnahmen** mit Hinweisen und Anregungen ein.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB konnten der Bebauungsplan mit Begründung und Fachgutachten (Umweltbericht, Geruchsmissionsprognose) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 in der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt am 13.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen für den Bebauungsplan **keine Stellungnahmen** ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.03.2025 durchgeführt.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen für den Bebauungsplan **18 Stellungnahmen** mit Hinweisen und Anregungen ein.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Weilerbach vom 25.05.2025 wurden die während der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen geprüft und abgewogen mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan am 25.05.2025 als Satzung beschlossen werden konnte.

4. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen **15 Stellungnahmen** mit Hinweisen und Anregungen ein.

Zum Bebauungsplan wurden Hinweise und Anregungen insbesondere zum Natur- und Artenschutz (Sicherung und Schutz des Wildkatzenkorridors, Bilanzierung der Versiegelung), zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Verkehrs der bundeseigenen Straße (LVIS-Gate), zur Standortkonzeption des Industriegebietes und der zulässigen Betriebe, zur Flugsicherheit und der damit verbundenen Höhenbeschränkung, zu Geruchsemissionen, zur Oberflächenentwässerung (u. a. im Einfahrtsbereich), zur Starkregenvorsorge, zu Ver- und Entsorgungsleitungen, zur Entsorgung von verunreinigtem Niederschlagswasser, zur Löschwasserbereitstellung, zu Altlasten, zur Einhaltung der Schutzzone entlang der L369 sowie zu den Belangen des Bodenschutzes und Konversion abgegeben.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden im Zuge der Ausarbeitung des Offenlageexemplares entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der **Beteiligung** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen **18 Stellungnahmen** mit Hinweisen und Anregungen ein.

Zum Bebauungsplan wurden Hinweise und Anregungen zu den Belangen verschiedener Versorgungsträger über die Mitteilung über das weitere Verfahren, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zur Geruchsbelästigung, Entwässerungsmaßnahmen, Niederschlagswasser und Löschwasserbereitstellung, der Verbandsgemeinde Weilerbach zum Straßenverkehr sowie Brand- und Katastrophenschutz, vom Landesbetrieb für Mobilität (LBM) zu gem. Straßenrecht zu beachtende Abstände und die Erschließung des Plangebietes, von der Planungsgemeinschaft Westpfalz zu den Belangen der militärischen und zivilen Verteidigungsstrategie, der Unteren Landesplanungsbehörde zu Angaben über die besondere Gemeindefunktion Gewerbe, der unteren Naturschutzbehörde zur Durchführung der Kartierungen sowie zur Wildkatze und der naturnahen Ausgestaltung der Rückhaltebecken, von der IHK zum Ausschluss von Konflikten zwischen Gewerbebetrieben und angrenzender militärischen Nutzung, von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz zum Ökokonto, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zur Wasserversorgung und Grundwasserschutz, zum Bodenschutz / Konversion, zur Abfallwirtschaft und zum Immissionsschutz, abgegeben.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden im Zuge der Ausarbeitung des Satzungsexemplars entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.

Auch die naturschutzrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Anforderungen wurden im Zuge der Planung berücksichtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Planung aufgenommen.

Satzungsbeschluss

Nach Beratung und Abwägung wurde der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom Rat der Ortsgemeinde Weilerbach am 25.06.2025 als Satzung beschlossen.

Überwachung / Monitoring

Eine Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Zustandes von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der üblichen Kontrollen bzw. der Baugenehmigung und/oder BImSchG-Anträgen und wird, soweit erforderlich, in den Bauschein übernommen.

Technische Verfahren / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich, gleiches gilt für die Ausarbeitung von Fachgutachten und Plangrundlagen im Allgemeinen.

Die Auswertung fachplanerischer Unterlagen sowie die vor Ort erhobenen Daten waren für die Planausarbeitung ausreichend, Schwierigkeiten gab es keine.

Aufgestellt:

KL, den 25.06.2025

Im Auftrag der Ortsgemeinde Weilerbach

Dipl.-Ing. J. Wundsam

Dipl.-Ing H. W. Schlunz
(Stadtplaner)