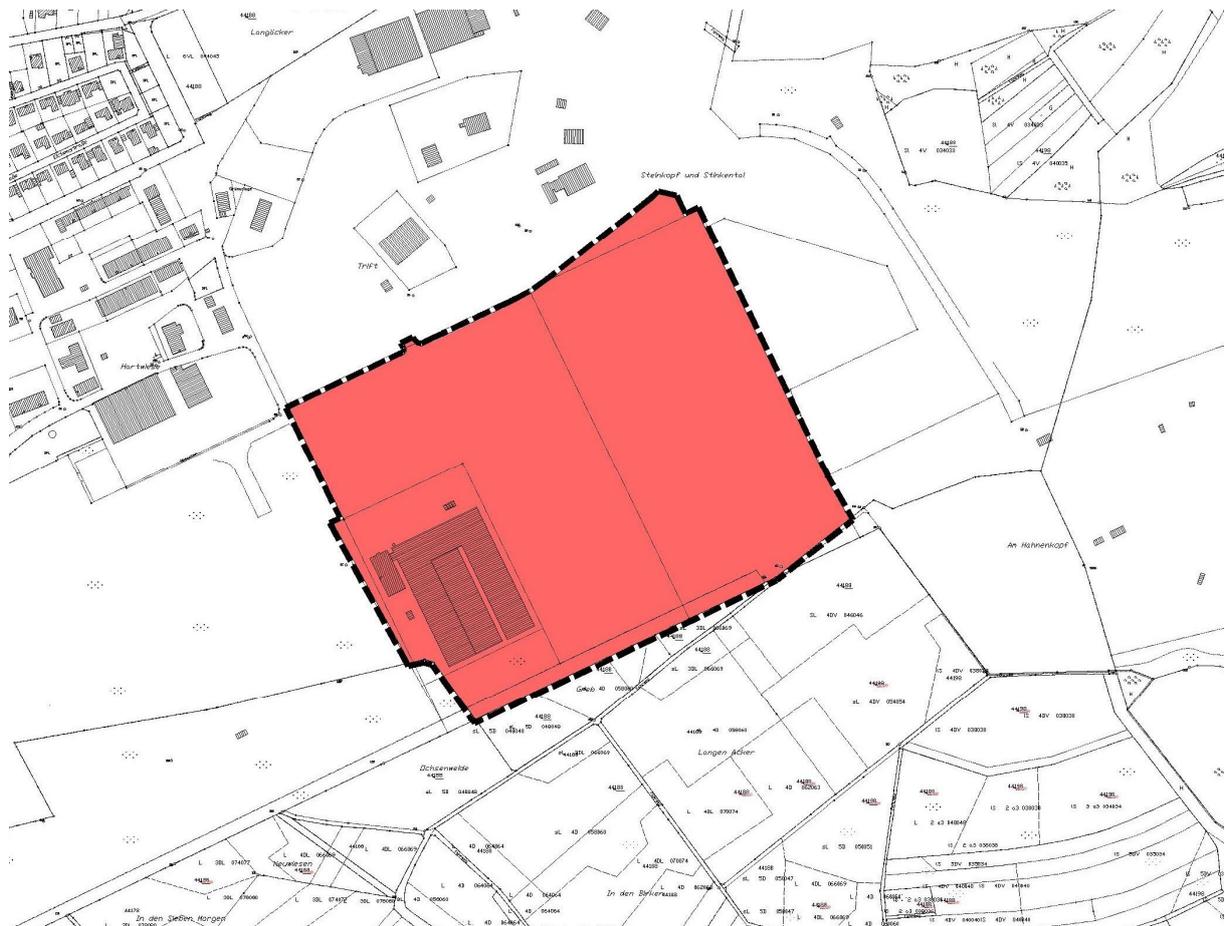


ORTSGEMEINDE SEMBACH

Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II - 3. Änderung“



Begründung

Stand: 16.09.2008

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 BauGB*

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.	Planungsziele und Grundsätze	5
3.1	Allgemeines	5
3.2	Gründe für die Teiländerung und Erweiterung	6
3.3	Planungsgrundsätze	6
4.	Angaben zum Plangebiet	7
4.1	Siedlungsstruktur	7
4.2	Erschließung	7
4.3	Naturschutzrechtliche Situation	7
4.4	Altlasten, Abtlagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	7
4.5	Immissionsvorbelastung	7
4.6	Bodentragfähigkeit	8
4.7	Archäologie	8
5.	Planinhalt	8
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
6.	Beteiligung der Bürger und der Behörden	9
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	9
6.2	Behördenbeteiligung	9
7.	Auslegung	20
8.	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	21
9.	Abwägung	28
10.	Auswirkungen des Bebauungsplans	29
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt	29
10.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	29
11.	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	29
12.	Realisierung	29
13.	Kosten und Finanzierung	29
	Anhang	30

1. ALLGEMEINES

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Konversionsfläche des ehemaligen Flugplatzes (Flight-Line) Sembach. Die Liegenschaft umfasst ein Gelände von ca. 226 ha und liegt im Gemarkungsbereich Hermannsberg innerhalb der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn auf den Gemarkungen der Ortsgemeinden Sembach, Mehlingen und Enkenbach-Alsenborn. Das ehemalige Flugplatzgelände liegt ca. 15 km nördlich des Oberzentrums Kaiserslautern und in Verbindung mit der A 6 und der A 63 verkehrsgünstig zu den Achsen Saarbrücken Ludwigshafen/Mannheim und Kaiserslautern/Mainz. Das Plangebiet im östlichen Bereich der Liegenschaft stellt eine von mehreren Realisierungsphasen entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes und des Umnutzungskonzeptes dar.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II; 3. Änderung" umfasst ein ca. 18,8 ha großes, zum Teil bebautes Gebiet, im Osten der Liegenschaft des ehemaligen Flugplatzes Sembach auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Sembach. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich und im Aufstellungsbeschluss textlich konkretisiert.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 18.03.2008 vom Rat der Ortsgemeinde Sembach beschlossen und im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn gemäß § 2 Abs. Satz 2 BauGB, ortsüblich bekanntgemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Flächennutzungsplanung

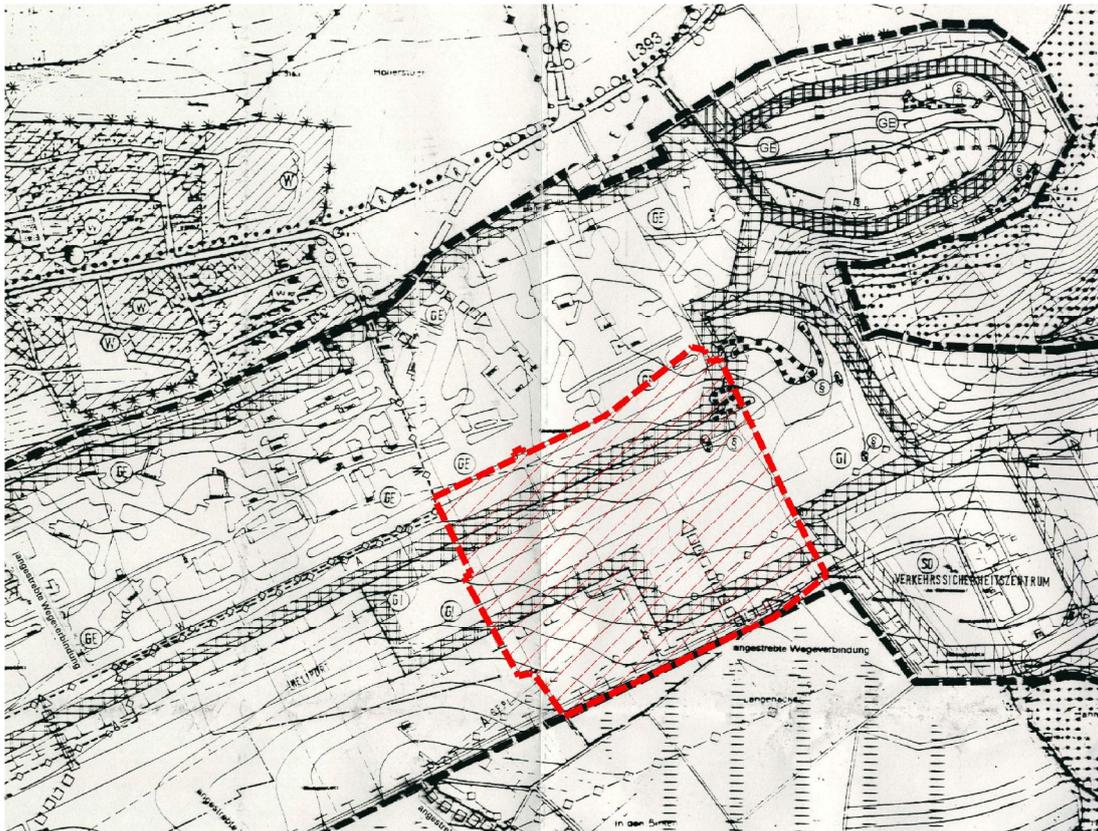
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, dessen 1. Fortschreibung am 17.06.1997 durch die Kreisverwaltung genehmigt wurde, ist das Plangebiet im Bereich südlich des Taxiways des ehemaligen Flugplatzes im Wesentlichen als industrielle Baufläche (GI) dargestellt. Für die südlich anschließenden Flächen bis zum bestehenden Zaun des ehemaligen Flugplatzgeländes sind im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aber auch in dem südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches, in dem bereits ein Logistikbetrieb seine 1. Ausbaustufe realisiert hat, dargestellt. Diese vom derzeit gültigen Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II; Teilaufhebung und 1. Änderung“ und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Bebauung wurde ermöglicht, da im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn eine Einbeziehung dieser kleineren Teilfläche in Aussicht gestellt werden konnte und zeitgleich eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen wurde.

Der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurde der städtebauliche Rahmenplan und das Nutzungskonzept, die zur Vorbereitung der Konversion der militärischen Liegenschaft in eine zivile Folgenutzung als Grundlage für die weiteren Planungen (auch der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung) dienen sollten, zu Grunde gelegt. Damit wurde schon frühzeitig sichergestellt, dass die verschiedenen Planungen aufeinander abgestimmt werden konnten. Die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen sich bezüglich der Änderungen mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche im Südwesten auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II; 3. Änderung, der wie bereits erwähnt in die anstehende Gesamtfortschreibung einbezogen werden soll.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen. Die Lage des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung ist der nachfolgenden Darstellung des Auszuges aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn:



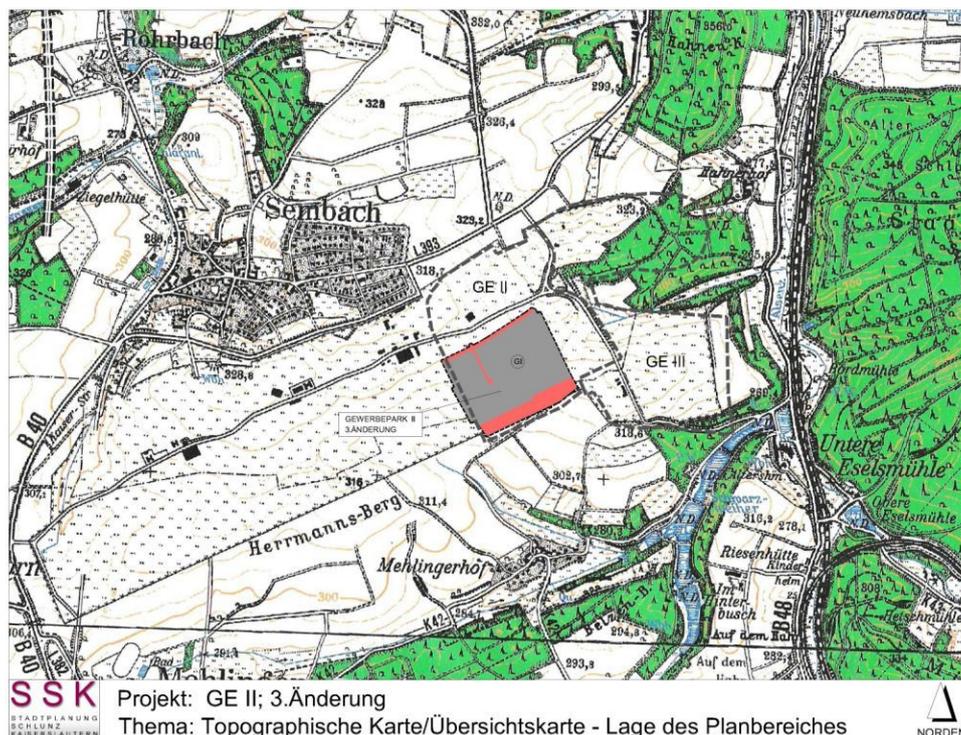
Regionaler Raumordnungsplan

Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet ergibt sich zwischen der geplanten Darstellung in der vorgesehenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans kein Konflikt.

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nicht als vereinfachte Änderung eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht zu erstellen ist.

Lageübersicht



3. PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Allgemeines

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung auf der Liegenschaft Flugplatz Sembach plant die Ortsgemeinde Sembach eine zukünftige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung größerer Teile des Geländes. Mit der zivilen Folgenutzung der Fläche der Liegenschaft ergibt sich die Möglichkeit, das Angebot unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten wie Gewerbe, Industrie, Handel, Dienstleistungen und der Freizeitznutzung zu erhöhen. Dieses Nutzungsspektrum ist durch ein Nutzungskonzept, welches in die städtebauliche Rahmenplanung zur Liegenschaft überführt wurde, konkretisiert.

Das städtebauliche Rahmenkonzept wird nun in Teilabschnitten bedarfsorientiert in Bebauungspläne umgesetzt. Der hier zu überplanende Bereich im Osten der Liegenschaft soll insbesondere für eine größere Betriebsansiedlung eines Industriebetriebes erschlossen und planungsrechtlich gesichert werden.

Die ursprünglichen Planungsziele und wesentlichen Planinhalte, die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Gewerbepark Sembach II verfolgt wurden, werden in die nun vorzunehmende 3. Änderung übernommen, jedoch in den Detailpunkten konkretisiert, um den Bedürfnissen und Ansprüchen zur Ansiedlung weiterer Industriebetriebe bzw. der Erweiterung eines bereits ansässigen Industriebetriebes gerecht zu werden.

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 Gründe für die Teiländerung und Erweiterung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II soll einerseits die Erweiterung eines Industriebetriebes kurzfristig ermöglicht werden, andererseits sollen für Flächen im östlichen Anschluss an diese Betriebsfläche die Voraussetzungen für weitere Industrienutzungen geschaffen werden. Im nördlichen Bereich ist auch die verkehrliche Erschließung planungsrechtlich zu sichern, da bisher von einer sog. „Inneren Erschließung“ des Gewerbepark Sembach II durch einen Gesamtinvestor ausgegangen wurde.

Änderungen der textlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung sowie der Gestaltung von Grundstücken werden in diesem Zusammenhang jedoch nur bedingt erforderlich, um den sich abzeichnenden Entwicklungen der Gebietsnutzung mit ihren Auswirkungen auf die Nutzungszuordnung und das Orts- und Landschaftsbild frühzeitig Rechnung tragen zu können. Da sich durch die Nutzungsintensivierung auch weitere Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfe ergeben, werden externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die nach Möglichkeit mit den externen Maßnahmen zur nahezu zeitgleich laufenden 2. Änderung des Bebauungsplanes im östlichen Anschluss diese Bebauungsplanes kombiniert werden sollen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II soll einerseits den planungsrechtlichen Anforderungen bezüglich der Anpassung von Geltungsbereichen einander angrenzender Bebauungspläne Rechnung getragen werden – der Abgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II; 2. Änderung und Erweiterung" wurde erforderlich, da dieser Geltungsbereich abhängig von der katastermäßigen Einmessung des Grundstückes im Zuge des Flächenankaufs durch einen Investor war, soll mit den Änderungen der Grenzen des Geltungsbereich aber auch eine Anpassungen an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen im Süden des Geltungsbereiches nach Einmessung durch das Katasteramt Kaiserslautern erfolgen.

3.3 Planungsgrundsätze

Die Erschließung dieses Baugebietes dient neben der Bereitstellung von Industrieaufläichen dem Zweck, die städtebauliche Ordnung im Südosten der Ortslage Sembach zu steuern und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll sicherstellen, dass die im städtebaulichen Rahmenplan formulierten Leitbilder und Ziele zu den Bereichen

- Nutzung
- Verkehr
- Bebauung und Gestaltung sowie
- Grün- und Freiflächen

durch die Realisierung von Vorhaben möglichst adäquat umgesetzt werden. Durch die 3. Änderung werden die Planungsgrundsätze des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II" aufgegriffen und im Detail konkretisiert.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden. Aufgrund der städtebaulichen Lage des Baugebietes südöstlich der Konversionsfläche „Flugplatz Sembach“ und der Tatsache, dass die Erschließung nur durch eine Einschleifung einer Haupteinschließungsstraße von Westen zur Zufahrt Ost der Gewerbeparkentwicklung Sembach am nördlichen Rand der geplanten Industrieaufläichen erfolgen kann, sind in diesem Verfahren keine Planungsvarianten sinnvoll.

Mit dem Bebauungsplan soll der kurzfristige Bedarf zur Bereitstellung geeigneter Industrieflächen in diesem Teil der Ortslage von Sembach gedeckt werden. 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 Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Siedlungsstruktur

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen nach Norden, Osten und Westen Flächen weiterer Geltungsbereiche von Teilbebauungsplänen innerhalb der Konversionsfläche des ehemaligen Flugplatzes Sembach an, innerhalb derer eine gewerblich industrielle Nutzung festgesetzt ist. Im südöstlichen Bereich liegt das Plangebiet des Solarparks. Im Osten grenzt der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung mit dem festgesetzten GI-Gebiet an, weiter östlich erstreckt sich der Talraum des „Stinkentales“ mit einer offenen Landschaft. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Siedlungsbereichen sind im Umweltbericht dargestellt, der geringste Abstand der künftigen GI-Flächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage von Sembach im Nordwesten des Plangebietes beträgt ca. 500 m.

4.2 Erschließung

Das geplante Industriegebiet wird über eine Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße aus dem Gewerbepark Sembach I; Teil A und deren Weiterführung zur Zufahrt Ost der Konversionsfläche nordöstlich des Geltungsbereiches an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

Die örtliche Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die eine geplante Straße am nördlichen Rand des GI-Gebietes. Innerhalb der festgesetzten GI-Fläche ist eine weitere Stichstraße zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke geplant.

4.3 Naturschutzrechtliche Situation

Die naturschutzrechtliche Situation wird im beiliegenden Umweltbericht dargelegt.

4.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit militärisch genutzt. Im Rahmen der Konversion des ehemaligen Flugplatzes Sembach wurde bei der SGD-Süd die „KOAG-Altlasten Flugplatz Sembach“ eingerichtet. Über Altlastenverdachtsflächen liegt daher detaillierte Kenntnis, bis hin zur Sanierung vor. Entsprechende Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe auch Anhang).

4.5 Immissionsvorbelastung

Bedingt durch die Lage des Baugebietes zur freien Landschaft hin, und auf Grund der großen Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind störende Immissionen nicht zu erwarten.

4.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen. Da die künftigen Bauflächen eingeebnet werden müssen und für die künftige industrielle Nutzung die Standsicherheit gegeben sein muss, werden im Zuge der Baureifmachung die geeigneten Maßnahmen ergriffen.

4.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. PLANINHALT

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II werden die bereits getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vollumfänglich übernommen, gleiches gilt im übrigen auch für alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen können größtenteils innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist. In dem Bereich, in dem die Versorgungsleitung Pos. 468-04 (20-kV-Kabelleitung Anschluss UP „Falk und Ross“) auf nichtöffentlichen Flächen verläuft, wird die Führung dieser Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) und eine mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten der Pfalzwerke AG zu belastenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) mit einer Breite von insgesamt 2,0 m (beidseitig der Leitung 1,0 m) über der Führung der Versorgungsleitung festgesetzt.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird dargelegt, dass lediglich häusliches Schmutzwasser und nicht etwa Prozesswasser die Kanalisation bzw. Kläranlage belasten werden. Somit sind keine negative Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlagen zu erwarten.

Die Löschwasserversorgung soll über den im Plangebiet vorhandenen Löschteich sichergestellt werden. Um sicherzugehen, dass die vorhandene Löschwasserversorgung für die künftige Bebauung ausreichend ist, ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. In dem Fall, dass die vorhandene Löschwasserversorgung nicht ausreicht, ist im Zuge der Realisierung von Baumaßnahmen analog dem bestehenden Löschteich ein weiterer Löschteich in ausreichender Dimensionierung herzustellen.

Ausgehend von der Stichstraße zur inneren Erschließung der Fläche wurde nördlich der bestehenden Bebauung (Falk&Ross) ein Leitungsrecht bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Am südlichen Rand der GI-Flächen, nördlich des am südlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Pflanzstreifens zur Gebietseingrünung sowie in der südlichen Verlängerung der Stichstraße zur Inneren Erschließung der Fläche, wurde ein weiteres Leitungs- und Wegerecht (ein 5 m breiter Streifen) zu Gunsten der Ableitung der Oberflächenentwässerung aus dem nördlichen GI-Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach II aufgenommen.

Die Anforderungen der KOAG zum Umgang mit Oberflächenwasser wurden dabei berücksichtigt.

Sonstige Festsetzungen

Wie bereits vorne erwähnt werden die Festsetzungen zu den nachfolgend aufgeführten Punkten von der 3. Änderung nicht betroffen:

- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise
 - Überbaubare Grundstücksflächen
- Grünordnung und Umweltschutz
- Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Altlasten
- Immissionsschutz

Bezüglich der **Verkehrsflächen** wurde am nördlichen Rand des Geltungsbereiches die Übernahme einer Straßenverkehrsfläche erforderlich um die Erschließung der sich nach Süden erstreckenden GI-Flächen zu sichern. Bisher war für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II eine so genannte „Innere Erschließung“ vorgesehen, die durch einen ehemals involvierten Gesamtinvestor vorgenommen werden sollte.

Von der im Norden verlaufenden Haupterschließung des Gewerbepark Sembach II; 3. Änderung sieht der Entwurf eine weitere Straßenverkehrsfläche vor, diese führt als kurze Sticherschließung nach Süden und sichert so die Erschließung von Grundstücksflächen, die nicht direkt an die Haupterschließungsstraße angrenzen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen sowie unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Dachformen und Dachaufbauten, aber auch der Werbeanlagen, werden in dem getroffenen Umfang im Zuge der 3. Änderung übernommen, auch bezüglich des Punktes 2. der unter II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 50 und 86 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB) vorgenommenen Regelung, um den Zielen der Gebietseingrünung und der Einfügung bzw. Anpassung in das Orts- und Landschaftsbild Nachdruck zu verleihen sowie die Umsetzung der gestalterischen Zielvorstellungen des Stadtbildes sicherzustellen.

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 30.04.2008 bis einschließlich 30.05.2008 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Hauptstr. 18, Zimmer 110; 67677 Enkenbach-Alsenborn während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

6.2 Behördenbeteiligung

Von den mit Schreiben vom 23.04.2008 beteiligten Behörden gingen bis zum 09.06.2008, bzw. heute, insgesamt 19 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach – 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Sembach ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von 13 Behörden vorgebracht. Bedenken wurden nicht vorgebracht; sechs der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Katholisches Pfarramt Kindergartenstr. 8 67677 Enkenbach-Alsenborn	24.04.2008	X		
2.	Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	28.04.2008	X		
3.	Gasanstalt Kaiserslautern AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	29.04.2008		X	
4.	Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden Az 45-60-00 Reg. Nr. West2-B- 3130-08-a Postfach 5902 65189 Wiesbaden	08.05.2008		X	
5.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Regionalbereich Frankfurt Postfach 2213 76010 Karlsruhe	08.05.2008	X		
6.	Landesamt für Geologie und Bergbau Postfach 10 02 55 55133 Mainz	08.05.2008		X	
7.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH Hohlstr. 12 55743 Idar-Oberstein	08.05.2008		X	
8.	SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Karl-Helfferich-Str- 2 67433 Neustadt a.d.Weinstr.	09.05.2008		X	
9.	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	14.05.2008		X	
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Postfach 2180 67609 Kaiserslautern	15.05.2008	X		
11.	Forstamt Otterberg Otterstr. 47 67697 Otterberg	15.05.2008	X		
12.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 2501 67613 Kaiserslautern	16.05.2008		X	
13.	Planungsgemeinschaft Westpfalz Geschäftsstelle Bahnhofstr. 1 67655 Kaiserslautern	19.05.2008		X	
14.	Handwerkskammer der Pfalz Am Altenhof 15 67655 Kaiserslautern	19.05.2008	X		

15.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern Eckelstr. 6 67655 Kaiserslautern	20.05.2008		X	
16.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Postfach 3580 67623 Kaiserslautern	21.05.2008		X	
17.	Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz Dienststelle Kaiserslautern Röchlingstr. 1 67663 Kaiserslautern	21.05.2008		X	
18.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Kaiserslautern Postfach 32 60 67620 Kaiserslautern	21.05.2008		X	
Verspätet eingegangene Stellungnahme					
19.	Pfalzwerke Aktiengesellschaft Postfach 21 72 46 67072 Ludwigshafen	09.06.2008		X	

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme aufgeführt. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

1. Gasanstalt Kaiserslautern AG

Schreiben vom 29.04.2008

Gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Innerhalb des Planbereiches ist die Firma Falk und Ross bereits mit Erdgas versorgt. Im weiteren Verlauf der Straße beabsichtigt die Gasanstalt eine Gasversorgungsleitung im Zuge der Erschließung zu verlegen. Diese Leitung dient auch der Versorgung der im Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II, 2. Änderung und Erweiterung“ geplanten Industriefläche.

Es wird darum gebeten die Gasanstalt in die weiteren Planungen mit einzubeziehen.

Kommentar:

Im Zuge der Realisierungsmaßnahmen wird die Gasanstalt durch die VG-Verwaltung und den jeweiligen Vorhabenträgern, sowohl des Änderungsbereiches 3 wie auch des Änderungsbereiches 2, in die Abstimmung zur Erschließung frühzeitig eingebunden.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

2. Wehrbereichsverwaltung West – Außenstelle Wiesbaden

III 5 – Az 45-60-00 Reg. Nr. West2-B-3130-08-a

Schreiben vom 08.05.2008

Die im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II, 2. Änderung und

Erweiterung“ (Schreiben vom 10.03.2008 Az 45-70-74 Reg. Nr. 430/PL gilt auch für diese Planung.

Dieses Schreiben beinhaltet folgende Stellungnahme:

Mit der Stellungnahme der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH wurde bereits mitgeteilt, dass keine aktiven Produktfernleitungen von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Die Prüfung aus stillgelegten Produktfernleitungen ergab folgendes: Durch das gesamte Planungsgebiet verläuft eine stillgelegte ON-Base-Pipeline. Über deren Verlauf und Zustand können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Zuständig für die ON-Base-Pipeline ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Kaiserslautern, von welcher bereits eine Stellungnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn eingegangen ist. Es wird um weitere Beteiligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gebeten.

Im Übrigen bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Kommentar:

Wie von der Wehrbereichsverwaltung angeregt, wurde die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beteiligt. Der Rückbau der ehem. Pipeline wird mit den entsprechenden Auflagen im Zuge der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen erfolgen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme

3. Landesamt für Geologie und Bergbau

Schreiben vom 08.05.2008

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau/ Altbergbau: keine Einwände

Boden und Baugrund – allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN- Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Boden und Baugrund – mineralische Rohstoffe: keine Einwände

Kommentar:

Entsprechende DIN Vorschriften sind im Zuge der Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen/Baureifmachung zu berücksichtigen und unter Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

4. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

Schreiben vom 08.05.2008

Die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren und teilt mit, dass keine Anlagen von dem geplanten Vorhaben berührt werden.

Möglicherweise ist eine mittlerweile stillgelegte Fernleitung von dem Vorhaben betroffen. Aus diesem Grund wird die Anfrage zur Prüfung an die zuständige Stelle, die Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden weitergeleitet.

Kommentar:

Die Wehrbereichsverwaltung hat mit Schreiben vom 08.05.2008 (siehe Punkt 2.) Stellung genommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

5. SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Schreiben vom 09.05.2008

Gegen die Bebauungsplanänderung sowie die darin enthaltenen textlichen Festsetzungen bestehen hier aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Bedenken grundsätzlicher Art.

Auf die Berücksichtigung des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt vom 16.02.1992 wird hingewiesen.

Besondere Vorschläge werden nicht unterbreitet.

Die Unterlagen wurden zur Entlastung der SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht wieder beigefügt.

Kommentar:

Es ergibt sich aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

6. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 14.05.2008

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung und im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird wie folgt Stellung genommen:

Oberflächenentwässerung

Die Flächenversiegelung verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb grundsätzlich nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind.

Es wird empfohlen, bei der Planung der inneren Erschließung des Gebietes auf die wasserwirtschaftlichen Belange so zu achten, dass tatsächlich nur ein Notüberlauf die Fläche verlassen kann.

Die für die Realisierung der Versickerung notwendigen Flächen sind entsprechend dem Zweck freizuhalten.

Aus fachlicher Sicht werden bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung keine besonderen Anforderungen gestellt, da das Entwässerungskonzept in seinen Grundzügen (dezentraler Rückhalt mit Anschluss an ein zu erweiterndes öffentliches Rückhaltesystem und Einleitung ins Gewässer) mit der SGD Süd vorabgestimmt wurde. Die kommunalen Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird darum gebeten, die Antragsstellung zu veranlassen.

Kommentar:

Vor der Realisierung weiterer Vorhaben im Änderungsbereich wird die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis veranlasst.

Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung wird durch die Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn sichergestellt. Im dargestellten Plangebiet liegen derzeit keine Planungen hinsichtlich der Wasserversorgung vor.

Planung im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen zunächst in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VawS) zusammen mit den einschlägigen Regelwerken zu beachten.

Kommentar:

Die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und LWG sind im Rahmen der Bauantragsstellung vom jeweiligen Vorhabenträger zu berücksichtigen und in den Antragsunterlagen zu dokumentieren.

Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich ist grundsätzlich über die Maßnahmen der äußeren Erschließung der gesamten Konversionsfläche des ehem. Flugplatz Sembach (Wasserhochbehälter und entsprechender Versorgungsleitungen) gesichert. Die Wasserversorgungsleitungen können in der im nördlichen Geltungsbereich geplanten Erschließungsstraße und über die innere Erschließung des Gebietes verlegt werden.

Abwasser

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB umfassen die Belange des Umweltschutzes auch den sachgerechten Umgang mit Abwasser. In der Umweltprüfung ist entsprechend darauf einzugehen.

Der vorgelegte Bebauungsplan enthält keine Aussage über Art und Menge des anfallenden Abwassers.

Die voraussichtlich anfallenden Abwassermengen und Schmutzfrachten sind anzugeben, ihre Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage sind zu beurteilen.

Kommentar:

In der Begründung ist darzulegen, dass lediglich häusliches Schmutzwasser die Kanalisation bzw. Kläranlage belasten werden.

Im Umweltbericht wird darüber hinaus eine ergänzende Aussage wie folgt aufgenommen:

„Die Kläranlage Enkenbach-Alsenborn wurde 1996/97 für 21.000 EW ausgebaut. Bei der Bemessung der Kläranlage wurde der Gewerbepark Sembach mit 1160 EW (Qm= 6,54 l/s) berücksichtigt. Bei Bedarf kann die Kläranlage auf 37.000 EW erweitert werden.

Der Ansatz für Häusliches Schmutzwasser bei der Ansiedlung von Betrieben innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Gewerbepark Sembach II ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu konkretisieren.

Davon ausgehend, dass der bestehende Betrieb sich im gleichen Umfang erweitern will und auf den verbleibenden Flächen der Schmutzwasseranfall im üblichen Rahmen liegen wird, kann festgestellt werden, dass sich keine übermäßige Belastung für die Kläranlage ergibt.“

Konversionsliegenschaft

Das Verfahrensgebiet betrifft einen Teilbereich der Konversionsliegenschaft „NATO Flugplatz (Flightline)“ in Sembach (Reg. Nr. M 33502205-01). Im Rahmen der vorgesehenen Flächennutzung sind grundsätzlich die Festlegungen der Konversionsarbeitsgruppe (KOAG), unter Federführung der SGD Süd (Referat 31) in Neustadt a. d. Weinstr. zu beachten.

Die Festsetzungen der KOAG sind in den KOAG-Protokollen, einschließlich der zugehörigen Verfahrensübersichtsliste zu entnehmen. Die Protokolle und die Übersichtsliste liegen der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung im Einklang mit den Festlegungen der KOAG stehen müssen. Hierzu wird insbesondere auf die im Protokoll der 27. KOAG-Sitzung vom 26.02.2008 getroffenen Festsetzungen verwiesen.

Kommentar:

Der aktuelle Stand der KOAG-Abstimmungen wurde durch Übernahme des Protokolls der 27. KOAG-Sitzung mit den entsprechenden Auszügen der Ergebnislisten für die betreffenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, im Anhang zur Begründung dokumentiert.

Ausgehend von der Stichstraße zur inneren Erschließung der Fläche wurde nördlich der bestehenden Bebauung (Falk&Ross) ein Leitungsrecht bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze aufgenommen.

Am südlichen Rand der GI-Flächen, nördlich des am südlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Pflanzstreifens zur Gebietseingrünung sowie in der südlichen Verlängerung der Stichstraße zur Inneren Erschließung der Fläche, wurde ein weiteres Leitungs- und Wegerecht (ein 5 m breiter Streifen) zu Gunsten der Ableitung der Oberflächenentwässerung aus dem nördlichen GI-Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach II aufgenommen.

Die Anforderungen der KOAG zum Umgang mit Oberflächenwasser wurden dabei berücksichtigt.

Es wird abschließend um Unterrichtung über die Ergebnisse der Umweltprüfung im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 abs. 2 BauGB gebeten.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Begründung und der Umweltbericht sind vor der Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs.2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 hinsichtlich der Aussagen zum Abwasser zu ergänzen. Die Fachbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

7. Deutsche Telekom AG; T-Com

Schreiben vom 16.05.2008

Es wird mitgeteilt, dass zur Planung mit Schreiben PT112 vom 25.02.2008 bereits Stellung genommen wurde. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Es handelt sich dabei allgemeine Aussagen zu den Telekommunikationsanlagen und der Bitte um frühzeitige Beteiligung im Zuge der Realisierung.

Kommentar:

Die Belange der Deutschen Telekom waren schon im bisher gültigen Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt, die Gebietsversorgung mit Einrichtungen und Anlagen der Deutschen Telekom werden im Rahmen der Projektentwicklung zeitnah koordiniert. Bestehende Einrichtungen werden selbstverständlich im Zuge der Baumaßnahmen berücksichtigt, den überlassene Lageplan kann die VG-Verwaltung ausführenden Firmen vor Beginn der Arbeiten weiterleiten.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

8. Planungsgemeinschaft Westpfalz

Schreiben vom 19.05.2008

Aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz werden zu dem Vorhaben keine Bedenken vorgetragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen auch in den Vorranggebieten des Arten- und Biotopschutzes des Regionalen Raumordnungsplanes vorgenommen werden können, sofern sie den Entwicklungszielen des regionalen Biotopverbundsystems entsprechen und damit der Sicherung des regionalen Biotopverbundes insgesamt dienen. Hinweise hierzu sind u.a. auch in den Planungen vernetzter Biotopsysteme des Kreises Kaiserslautern enthalten.

Kommentar:

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind sowohl mit der Unteren -, als auch Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt und stehen den Vorranggebieten des Arten- und Biotopschutzes nicht entgegen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

9. LBM Kaiserslautern

Schreiben vom 20.05.2008

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.

Das Errichten von Werbeanlagen (auch am Ort der Leistung) bedarf innerhalb eines Bereichs von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der L 393 einer gesonderten Zustimmung des LBM, wenn diese von den Verkehrsteilnehmern der L 393 einsehbar sind. Dieser Aspekt ist nach Erachten des LBM in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen.

Kommentar:

Festsetzungen zu Werbeanlagen sind unter den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bereits aufgenommen, weitere Festsetzungsbedarf besteht nicht, insbesondere nicht bezüglich der Anbauverbotszone zur L 393 hin, da diese weit im Norden des Geltungsbereiches verläuft.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

10. Kreisverwaltung Kaiserslautern; Untere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 21.05.2008

Nach hausinterner Beteiligung der fachlich zuständigen Stellen wird zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen:

Untere Landesplanungsbehörde

Es ergehen keine Anregungen.

Untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Planentwurf mit Umweltbericht zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken oder Anregungen. Im weiteren Verfahren sind die naturschutzfachlichen Aussagen insbesondere zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu konkretisieren.

Untere Brandschutzbehörde

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von zwei Stunden.

Kommentar:

Hinsichtlich des Erfordernisses externer Ausgleichsmaßnahmen sind die entsprechenden Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde - Kreisverwaltung Kaiserslautern, der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn und der Ortsgemeinde Sembach sowie der Ortsgemeinde Mehlingen zwischenzeitlich erfolgt. Demnach werden Maßnahmen auch außerhalb der Gemarkung Sembach auf westlich angrenzenden Flächen zum Gewerbepark Sembach als externer Ausgleich herangezogen.

In den Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zu den vertraglichen Regelungen aufgenommen, der die Regelung über das Ökokonto fordert. Die erforderliche Einbuchung in der erforderlichen Größenordnung von ca. 3,5 ha auf das Ökokonto der Kommune wurde bereits veranlasst, so dass die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen werden können.

Dazu werden die bestehenden Absprachen zwischen Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch entsprechende vertragliche Regelungen fixiert.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die vertraglichen Regelungen zur Sicherung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss zu treffen; die entsprechenden Erläuterungen sind in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.

Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfes ist durch die VG-Werke nachzuweisen.

11. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Schreiben vom 21.05.2008

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage (Punkt 8.8 des Umweltberichts) getroffen wurde, kann zum Teil „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ noch nicht Stellung genommen werden.

Weitere grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben bestehen nicht.

Kommentar:

Die Ausgleichsmaßnahmen orientieren sich an der Vorgehensweise im bestehenden Bebauungsplan. Dies ist auch im Sinne einer Gleichbehandlung aller Gebietsteile und Beteiligten zu sehen.

Sie sind sowohl mit der Unteren als auch mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt und wurden auch in deren Stellungnahmen nicht weiter bemängelt. Es ist daher davon auszugehen, dass sie von diesen Fachbehörden als in Art und Umfang ausreichend und nachvollziehbar gesehen werden.

Es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

12. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung

Schreiben vom 21.05.2008

Gegen die Festsetzung des Änderungsantrages bestehen keine Bedenken. Durch die Vornutzung bedingt, wurden, wie in der Antragsbegründung unter Punkt 4.4 bereits angesprochen, Bodenkontaminationen festgestellt, die im Zuge der Konversion beseitigt wurden.

Im Rahmen des parallel laufenden Grundwassermonitorings ist es erforderlich weitere Grundwassermessstellen abzuteufen. Die Standorte liegen noch nicht exakt fest. Es muss auf jeden Fall sicher gestellt sein, dass ein Niederbringen eines Grundwasserbeobachtungspegels auf dem Gelände möglich ist.

Kommentar:

Die Festlegungen der KOAG werden insgesamt berücksichtigt, wobei auch das Grundwassermonitoring grundsätzliche Berücksichtigung findet.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

13. Pfalzwerke Aktiengesellschaft

Schreiben vom 09.06.2008

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches der Pfalzwerke wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Bereich des Geltungsbereiches (Plangebiet) befinden sich nachstehende Versorgungsleitungen der Pfalzwerke Aktiengesellschaft:

- 20-kV-Kabelleitungen, Pos. 468-00 und 468-04 Anschluss UP „Falk und Ross“
- 0,4-kV Kabelleitungen, Hausanschlussleitungen
- Straßenbeleuchtungsanlage

Die Versorgungsleitung Pos. 468-00 verläuft innerhalb festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche und bedarf dementsprechend keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Zur Information über den Verlauf im Plangebiet wurde der Planauszug entsprechend zeichnerisch ergänzt.

In dem Bereich, in dem die Versorgungsleitung Pos. 468-04 auf nichtöffentlichen Flächen verläuft, bittet die Pfalzwerke um Festsetzung der Führung dieser Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) und einer mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten der Pfalzwerke AG zu belastenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) mit einer Breite von insgesamt 2,0 m (beidseitig der Leitung 1,0 m) über der Führung der Versorgungsleitung.

Die im Plangebiet befindlichen 0,4-kV-Versorgungsleitungen und die Straßenbeleuchtungsanlage bedürfen keiner Ausweisung im Planentwurf.

Zur Information über Lage/Verlauf im Plangebiet liegen in der Anlage vier Auszüge aus dem Bestandsplanwerk der Pfalzwerke bei.

Inwieweit auf Grund der Erschließungsplanung Änderungen und/oder Sicherungen an diesen versorgungsanlagen und –leitungen erforderlich werden, bleibt noch zu ermitteln. Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich vorhandener Versorgungsanlagen und –leitungen wird es erforderlich, sich für eine technische Abstimmung zu notwendigen Änderungen und/oder Sicherungen, mit nachstehend genannter zuständiger Organisationseinheit im Unternehmen der Pfalzwerke rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Pfalzwerke Aktiengesellschaft
 Netzservice Ortsnetze
 Netzteam Otterbach
 Lauterhofstr. 2
 67731 Otterbach

Telefon: 06301/ 705 211
 Telefon: 06301/ 705 252

Die Pfalzwerke bittet darum, die Fläche der vorhandenen Versorgungsanlage „UP Sembach Falk und Ross“ in der vorgelegten Planzeichnung zum Bebauungsplan mit den genormten Planzeichen für Bauleitpläne (Zweckbestimmung Elektrizität) festzusetzen (siehe markierte Stelle in der Planzeichnung).

Einzelheiten zur Erweiterung des bestehenden Anschlusses zur Versorgung mit elektrischer Energie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Hierzu wird um rechtzeitige Beteiligung der nachstehend genannten Organisationseinheit der Pfalzwerke gebeten:

Pfalzwerke Aktiengesellschaft
 Netzservice Ortsnetze
 Netzbau Otterbach
 Lauterhofstr. 2
 67731 Otterbach

Herr Reiland
 Telefon: 06301/ 705 301
 Telefon: 06301/ 705 349
 roger_reiland@pfalzwerke.de

Damit eine Beeinträchtigung der Betriebssicherheit der Leitungen ausgeschlossen werden kann, wird darum gebeten, im Bereich von Versorgungsanlagen und –leitungen keine Baumpflanzungen vorzunehmen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an den Versorgungsanlagen und –leitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitplanung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.

Zu dem Bebauungsplanentwurf bestehen keine weiteren Anregungen.

Die Planzeichnung wird mit einem Sichtvermerk versehen zurückgegeben.

Bereits an dieser Stelle bittet die Pfalzwerke nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes um Zusendung einer Ausfertigung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur internen Verwendung. Hierfür bedankt sich die Pfalzwerke bereits im Voraus.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die Pfalzwerke Netzgesellschaft mbH.

Kommentar:

Die Anregungen zur Versorgungsleitung Pos. 468-004 bzw. „UP Falk und Ross“ werden wie von der Pfalzwerke dargelegt in Plan und Textteile des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Beschluss des Abwägungsergebnisses dieser Anregungen war aufgrund des verspäteten Eingangs der Stellungnahme bei der Sitzung am 03.06.2008 mit möglich. Soweit fachlich notwendig, werden entsprechende Änderungen eingearbeitet.

BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BÜRGER

ENTFÄLLT!

STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Behörden, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

7. AUSLEGUNG

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 26.06.2008 bis einschließlich 28.07.2008 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Hauptstr. 18, Zimmer 110; 67677 Enkenbach-Alsenborn während der Dienststunden stattfand, wurde **eine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Folgende Tabelle stellt die eingegangene Stellungnahme dar:

Bürger		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Herr Heger Eigentümer des Nachbargrundstückes	31.07.2008		X	

Nachfolgend wird die Stellungnahme des Bürgers zusammenfassend aufgeführt. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

1. Herr Heger

Stellungnahme vom 31.07.2008

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes regt Herr Heger an, dass in den Textlichen Festsetzungen die Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll.

Kommentar:

Die Textlichen Festsetzungen wurden bereits wie oben angemerkt ergänzt. Für den noch zu bebauenden östlichen Bereich des Bebauungsplanes wird demnach die Wohnnutzung auch für betriebszugehöriges Wohnen als nicht zulässig festgesetzt, da sich östlich Industrieflächen anschließen, für die eine sich eventuell ergebende Nutzungseinschränkung ausgeschlossen werden soll.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

In den textlichen Festsetzungen des Satzungsbeschlusses exemplars ist auch die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auszuschließen.

8. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Von den mit Schreiben vom 24.06.2008 beteiligten Behörden gingen bis zum 28.07.2008, bzw. heute, insgesamt 18 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach – 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Sembach ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von acht Behörden vorgebracht. Bedenken wurden nicht vorgebracht; 10 der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Pfalzwerke Aktiengesellschaft Postfach 21 72 46 67072 Ludwigshafen	09.06.2008		X	
2.	Katholisches Pfarramt Kindergartenstr. 8 67677 Enkenbach-Alsenborn	24.06.2008	X		
3.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern Eckelstr. 6 67655 Kaiserslautern	30.06.2008		X	
4.	Gasanstalt Kaiserslautern AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	01.07.2008	X		
5.	Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden Az 45-60-00 Reg. Nr. West2-B- 3390-08-a Postfach 5902 65189 Wiesbaden	04.07.2008		X	
6.	SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Karl-Helfferich-Str. 2 67433 Neustadt a. d. Weinstraße	04.07.2008	X		
7.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Kaiserslautern Postfach 32 60 67620 Kaiserslautern	07.07.2008	X		
8.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 2501 67613 Kaiserslautern	07.07.2008		X	
9.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Postfach 21 80 67690 Kaiserslautern	07.07.2008		X	
10.	Landesamt für Geologie und Bergbau Postfach 10 02 55 55133 Mainz	09.07.2008	X		

11.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Regionalbereich Frankfurt Postfach 2213 76010 Karlsruhe	17.07.2008	X		
12.	Planungsgemeinschaft Westpfalz Geschäftsstelle Bahnhofstr. 1 67655 Kaiserslautern	17.07.2008	X		
13.	Forstamt Otterberg Otterstr. 47 67697 Otterberg	18.07.2008	X		
14.	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	22.07.2008		X	
15.	Verbandsgemeindeverwaltung Otterberg Hauptstr. 27 67697 Otterberg	25.07.2008	X		
16.	Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz Dienststelle Kaiserslautern Röchlingstr. 1 67663 Kaiserslautern	25.07.2007	X		
17.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Postfach 3580 67623 Kaiserslautern	28.07.2008		X	
18.	Verbandsgemeindewerke Enkenbach-Alsenborn 67677 Enkenbach-Alsenborn	02.09.2008		X	

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme aufgeführt. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

1. Pfalzwerke Aktiengesellschaft

Schreiben vom 09.06.2008

Aufgrund des verspäteten Eingangs der Stellungnahme im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB konnten die Anregungen der Pfalzwerke AG nicht in die Abwägung der Sitzung des Ortsgemeinderates am 03.06.2008 einbezogen werden.

Die Stellungnahme wird daher heute in die Abwägung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB einbezogen.

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches der Pfalzwerke wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Bereich des Geltungsbereiches (Plangebiet) befinden sich nachstehende Versorgungsleitungen der Pfalzwerke Aktiengesellschaft:

- 20-kV-Kabelleitungen, Pos. 468-00 und 468-04 Anschluss UP „Falk und Ross“

- 0,4-kV Kabelleitungen, Hausanschlussleitungen
- Straßenbeleuchtungsanlage

Die Versorgungsleitung Pos. 468-00 verläuft innerhalb festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche und bedarf dementsprechend keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Zur Information über den Verlauf im Plangebiet wurde der Planauszug entsprechend zeichnerisch ergänzt.

In dem Bereich, in dem die Versorgungsleitung Pos. 468-04 auf nichtöffentlichen Flächen verläuft, bittet die Pfalzwerke um Festsetzung der Führung dieser Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) und einer mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten der Pfalzwerke AG zu belastenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) mit einer Breite von insgesamt 2,0 m (beidseitig der Leitung 1,0 m) über der Führung der Versorgungsleitung.

Die im Plangebiet befindlichen 0,4-kV-Versorgungsleitungen und die Straßenbeleuchtungsanlage bedürfen keiner Ausweisung im Planentwurf.

Zur Information über Lage/Verlauf im Plangebiet liegen in der Anlage vier Auszüge aus dem Bestandsplanwerk der Pfalzwerke bei.

Inwieweit auf Grund der Erschließungsplanung Änderungen und/oder Sicherungen an diesen Versorgungsanlagen und –leitungen erforderlich werden, bleibt noch zu ermitteln. Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich vorhandener Versorgungsanlagen und –leitungen wird es erforderlich, sich für eine technische Abstimmung zu notwendigen Änderungen und/oder Sicherungen, mit nachstehend genannter zuständiger Organisationseinheit im Unternehmen der Pfalzwerke rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Pfalzwerke Aktiengesellschaft
 Netzservice Ortsnetze
 Netzteam Otterbach
 Lauterhofstr. 2
 67731 Otterbach

Telefon: 06301/ 705 211
 Telefon: 06301/ 705 252

Die Pfalzwerke AG bittet darum, die Fläche der vorhandenen Versorgungsanlage „UP Sembach Falk und Ross“ in der vorgelegten Planzeichnung zum Bebauungsplan mit den genormten Planzeichen für Bauleitpläne (Zweckbestimmung Elektrizität) festzusetzen (siehe markierte Stelle in der Planzeichnung).

Einzelheiten zur Erweiterung des bestehenden Anschlusses zur Versorgung mit elektrischer Energie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Hierzu wird um rechtzeitige Beteiligung der nachstehend genannten Organisationseinheit der Pfalzwerke gebeten:

Pfalzwerke Aktiengesellschaft
 Netzservice Ortsnetze
 Netzbau Otterbach
 Lauterhofstr. 2
 67731 Otterbach

Herr Reiland
 Telefon: 06301/ 705 301
 Telefon: 06301/ 705 349
 roger_reiland@pfalzwerke.de

Damit eine Beeinträchtigung der Betriebssicherheit der Leitungen ausgeschlossen werden kann, wird darum gebeten, im Bereich von Versorgungsanlagen und –leitungen keine Baumpflanzungen vorzunehmen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an den Versorgungsanlagen und –leitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitplanung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.

Zu dem Bebauungsplanentwurf bestehen keine weiteren Anregungen.

Die Planzeichnung wird mit einem Sichtvermerk versehen zurückgegeben.

Bereits an dieser Stelle bittet die Pfalzwerke nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes um Zusendung einer Ausfertigung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur internen Verwendung. Hierfür bedankt sich die Pfalzwerke bereits im Voraus.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die Pfalzwerke Netzgesellschaft mbH.

Kommentar:

Die Anregungen zur Versorgungsleitung Pos. 468-004 sind zwischenzeitlich im Satzungsbeschlusssexemplar, wie von der Pfalzwerke AG dargelegt, in Plan und Textteile des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Übernahme der Anregungen der Pfalzwerke AG in das Satzungsexemplar des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

2. Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern

Schreiben vom 30.06.2008

Es wird auf eine bereits am 20.05.2008 abgegebene Stellungnahme verwiesen, die weiterhin Gültigkeit hat.

Kommentar:

Die Stellungnahme vom 20.05.2008 hatte folgenden Inhalt:

„Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.

Das Errichten von Werbeanlagen (auch am Ort der Leistung) bedarf innerhalb eines Bereichs von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der L 393 einer gesonderten Zustimmung des LBM, wenn diese von den Verkehrsteilnehmern der L 393 einsehbar sind. Dieser Aspekt ist nach Erachten des LBM in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen.“

Wie in der Abwägung der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits dargelegt, sind Festsetzungen zu Werbeanlagen unter den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bereits aufgenommen, weiterer Festsetzungsbedarf besteht nicht, insbesondere nicht bezüglich der Anbauverbotszone zur L 393 hin, da diese weit im Norden des Geltungsbereiches verläuft.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

3. Wehrbereichsverwaltung West – Außenstelle Wiesbaden

III 5 – Az 45-60-00 Reg. Nr. West2-B-3390-08-a

Schreiben vom 04.07.2008

Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahmen vom 10.03.2008 (Bezug 1) und vom 08.05.2008 (Bezug 2) weiterhin aufrecht gehalten werden.

Kommentar:

Die Stellungnahme vom 10.03.2008 (Bezug 1) hatte folgenden Inhalt:

„Mit der Stellungnahme der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH wurde bereits mitgeteilt, dass keine aktiven Produktfernleitungen von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Die Prüfung aus stillgelegten Produktfernleitungen ergab folgendes: Durch das gesamte Planungsgebiet verläuft eine stillgelegte ON-Base-Pipeline. Über deren Verlauf und Zustand können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Zuständig für die ON-Base-Pipeline ist die Bundesanstalt für

Immobilienaufgaben Kaiserslautern, von welcher bereits eine Stellungnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn eingegangen ist. Es wird um weitere Beteiligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gebeten.
Im Übrigen bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.“

In der Stellungnahme vom 08.05.2008 wurde ebenfalls auf die Stellungnahme vom 10.03.2008 verwiesen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde an dem Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme (Schreiben vom 07.07.2008) wird weiter unten (Punkt 5.) behandelt. Der Rückbau der ehem. Pipeline wird soweit erforderlich, mit den entsprechenden Auflagen im Zuge der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen, bzw. Baureifmachung der Grundstücke erfolgen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
Kenntnisnahme.

4. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Schreiben vom 07.07.2008

Wie aus beigefügtem Plan ersichtlich, befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus Betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist daher erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG bei dem Bereich der Projektierung und Baubegleitung in Kaiserslautern oder dem Internetzugang TAK – Trassenauskunft Kabel – über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Kommentar:

Die bestehenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG werden im Zuge der Baumaßnahmen berücksichtigt. Die VG-Verwaltung kann den der Stellungnahme beigefügten Lageplan sowie den Hinweis zur exakten Trassenauskunft vor Beginn der Arbeiten an die ausführenden Firmen weiterleiten.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
Kenntnisnahme.

5. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Schreiben vom 07.07.2008

Zu dem in Ziffer I Nr. 7 (1. Abs.) der Textlichen Festsetzungen festgelegten Rückbau der stillgelegten ehemaligen Pipeline ist anzumerken, dass die Leitung im Jahr 2000 im Auftrag des LBB von einer Fachfirma in einem speziellen Verfahren gereinigt wurde. Aus technischer Sicht ist somit die Beseitigung von stillgelegten Betriebsstoffleitungen grundsätzlich nicht erforderlich, da keine Gefahren für Menschen und Umwelt ausgehen. Die Bundesanstalt wird sich deshalb an keinen Rückbaukosten beteiligen.

Die jeweiligen Erwerber der betreffenden Flächen können bei Bedarf auf ihre eigenen Kosten Leitungsabschnitte entfernen. Die Arbeiten sind durch eine nach § 19 LWG

zugelassene Fachfirma vorzunehmen. Die Leitungsenden sind entsprechend an den Grundstücksgrenzen zu trennen und zu verschließen.
Ansonsten bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Kommentar:

Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist im Einzelfall durch den Träger der Baumaßnahme zu entscheiden, ob ein entsprechend den KOAG-Richtlinien vorzunehmender Rückbau durchzuführen ist. Ein Verbleib, auch von Teilstücken, soweit der Rückbau ordnungsgemäß erfolgte, ist grundsätzlich möglich und unkritisch.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

6. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 22.07.2008

Zu den Punkten Regenwasserbewirtschaftung und Konversionsliegenschaft wurde wie folgt Stellung genommen:

Regenwasserbewirtschaftung

Die geplante Bewirtschaftung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers soll durch den Bau einer zentralen Rückhaltemulde mit Drosselablauf in ein Fließgewässer erfolgen. Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 2, 3, 7 WHG i.V.m. §§ 25 ff. LWG. Die Entwässerung war mit der SGD Süd vorabgestimmt, der Wasserrechtsantrag liegt vor. Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung bestehen derzeit keine weiteren Anregungen. Wasserwirtschaftliche Belange werden abschließend im Rahmen des Wasserrechtverfahrens behandelt.

Kommentar:

Da das Entwässerungskonzept bereits im Vorfeld mit allen zuständigen Behörden abgestimmt wurde, ergibt sich für den Bebauungsplan kein Handlungsbedarf.

Konversionsliegenschaft

Das Verfahrensgebiet betrifft einen Teilbereich der Konversionsliegenschaft „NATO Flugplatz (Flightline)“ in Sembach (Reg. Nr. M 33502205-01). Im Rahmen der vorgesehenen Flächennutzung sind grundsätzlich die Festlegungen der Konversionsarbeitsgruppe (KOAG), unter Federführung der SGD Süd (Referat 31) in Neustadt a. d. Weinstr. zu beachten.

Die Festsetzungen der KOAG sind in den KOAG-Protokollen, einschließlich der zugehörigen Verfahrensübersichtsliste zu entnehmen. Die Protokolle und die Übersichtsliste liegen der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung im Einklang mit den Festlegungen der KOAG stehen müssen. Hierzu wird insbesondere auf die im Protokoll der 27. KOAG-Sitzung vom 26.02.2008 getroffenen Festsetzungen verwiesen.

Kommentar:

Der aktuelle Stand der KOAG-Abstimmungen wurde durch Übernahme des Protokolls der 27.KOAG-Sitzung mit den entsprechenden Auszügen der

Ergebnislisten für die betreffenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, im Anhang zur Begründung dokumentiert. Das abgestimmte Oberflächenwasserbeseitigungskonzept steht den Festlegungen der KOAG nicht entgegen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
Kenntnisnahme.

7. Kreisverwaltung Kaiserslautern; Untere Landesplanungsbehörde
 Schreiben vom 28.07.2008

Nach hausinterner Beteiligung der fachlich zuständigen Stellen wird zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen:

Untere Landesplanungsbehörde
 Es ergehen keine Anregungen.

Untere Naturschutzbehörde
 Zum Planentwurf bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Anmerkungen mehr.
 Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden aufgrund der Ausführungen im FB Naturschutz folgende Maßnahmen bzw. Flächen aus dem Ökokonto der VG Enkenbach-Alsenborn abgebucht:

- Einbuchung PINr 616/8, TF Pflanzung (Gemarkung Mehlingen): 0,75 ha
- Einbuchung PINr 616/8, TF Beweidung (Gemarkung Mehlingen): 2,75 ha

Es wird, wie bereits bei dem vorangegangenen Verfahren (Heger-Ferrit) um Vorlage einer Vereinbarung zwischen der VG Enkenbach-Alsenborn und der Ortsgemeinde Sembach gebeten, welche die Übertragung der Ausgleichsmaßnahmen regelt.

Kommentar:

Die vertraglichen Regelungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen müssen noch erfolgen. Sie sind jedoch inhaltlich vorbereitet und abgestimmt und werden noch vor der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses förmlich abgeschlossen, d. h. von den beteiligten Parteien (Ortsgemeinden und Verbandsgemeinde) unterzeichnet.

Brandschutz
 Es wird auf die Stellungnahme vom 21.05.2008 verwiesen.

Kommentar:

Die Stellungnahme vom 21.05.2008 hatte folgenden Inhalt:

„Für das ausgewiesene Gewerbegebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von zwei Stunden.“

Weitere Ausführungen zum Thema Löschwasser werden unter Punkt 8. der Stellungnahme der VG-Werke getroffen, die hier analog gelten.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die vertraglichen Regelungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen sind den Verfahrensunterlagen vor der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses

beizufügen, die Sicherung des Löschwasserbedarfes ist im Zuge der Realisierung der Hochbaumaßnahmen nachzuweisen und sicherzustellen.

8. Verbandsgemeindewerke Enkenbach-Alsenborn

Schreiben vom 02.09.2008

Da der genaue Planungsstand zum Bauprojekt Falk&Ross zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, können von den Verbandsgemeindewerken keine Aussagen hinsichtlich der Bemessung der Leitungsgröße für den Wasseranschluss gemacht werden. Jedoch ist eine Erschließung an die vorhandene Hauptwasserleitung DN 150 jederzeit möglich.

Für die Löschwasserversorgung muss von Seiten des Planungsbüros (*Hochbau*) überprüft werden, inwieweit der vorhandene Löschteich für die gesamte Baumaßnahme ausreichend ist.

Kommentar:

Sollte der vorhandene Löschteich nicht ausreichend sein um auch den Löschwasserbedarf für die weitere Bebauung zu sichern, ist analog dem bestehenden Löschteich für die Erweiterungsbebauung ein weiterer Teich anzulegen. Ausführungen hierzu werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis in das Satzungsexemplar aufzunehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Bezüglich der Löschwassersituation sind die entsprechenden Ausführungen in den Bebauungsplan (Begründung und Hinweise) aufzunehmen.

STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Behörden, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

9. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gem. §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.

Insbesondere sind zu beachten:

- Wirtschaftliche Belange
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Naturschutzrechtliche Belange

10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt.

10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage zur Bereitstellung von Industrieflächen wird durch die Ansiedlung, bzw. Erweiterung eines Industriebetriebes in der Gemarkung Sembach die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen nachhaltig betrieben.

11. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 18,8 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Geltungsbereich gesamt: ca. 18,8 ha

- Industriefläche gesamt:	ca. 15,1 ha
- Verkehrsfläche gesamt:	ca. 1,4 ha
davon: Wirtschaftsweg	ca. 0,53 ha
- Grünflächen gesamt:	ca. 2,3 ha
öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche	

12. REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II; 3.Änderung“ in der Ortsgemeinde Sembach soll möglichst umgehend erfolgen.

13. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Bei der Realisierung des Gebietes werden der Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde, abgesehen von den Planungskosten, Kosten entstehen für:

- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Umfang der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen bestimmt sich nach dem konkreten Bedarf unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.

Um dem konkreten Ansiedlungsinteresse eines Investors innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II, 3.Änderung entsprechen zu können, wird in einer ersten Phase der Bau von neuen Erschließungsanlagen sowie die Sanierung und technische Anpassung der vorhandenen Anlagen der äußeren Erschließung und die Herstellung der inneren Erschließung erforderlich.

Zur Deckung der Finanzierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wurden bereits durch die Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn die notwendigen Förderanträge gestellt. Darüber hinaus werden entsprechende Regelungen zur Kostenübernahme in dem zwischen Bund, Land, Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde geschlossenen städtebaulichen Vertrag getroffen.

Aufgestellt: 16.09.2008

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

Anhang

Besprechungsprotokoll 27. KoAG

- Projekt:** Bodensanierung ASOAL/WSF/ALGAL-Flächen, ehemaliger US-Nato-Flugplatz Sembach
- Ort und Datum:** Gewerbepark Sembach, Gebäude 398
 26.02.2008, 10:00 – 14:30 Uhr
- Teilnehmer:** s. Teilnehmerliste
- Verteiler:** wie Teilnehmer, zusätzlich
 Herr Körner – LUWG Mainz
 Herr Horn – Kreisverwaltung Kaiserslautern
- Anlagen:** - Teilnehmerliste als Kopie
 - Verfahrensübersichtsliste (Stand nach 27. KoAG)

Besprechungsanlaß:

Anlaß der KoAG waren Fragen zur Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser im Rahmen der aktuellen Entwässerungsplanung. Darüber hinaus wurde die Entwurfsplanung der Bodenluftrextaktion Tanklager vorgestellt, sowie die Ergebnisse des Grundwassermonitoring 2007.

Besprechungsergebnisse

Versickerung

Für die zur Zeit aktualisierte Versickerungsplanung müssen ggf. vorhandene Restriktionsflächen (z.B. teilsanierte Flächen) bekannt sein, damit solche Flächen aus der Planung ausgenommen werden können. Von den Teilnehmern wird festgestellt, dass die Informationen zum Flächenstatus auf dem ehemaligen US-Nato-Flugplatz an unterschiedlicher Stelle (KoAG-Verfahrensübersichtsliste, Karten aus der Erfassungsbewertung, Karten aus der Abschlussdokumentation) vorhanden sind, die Informationen damit aber nicht einfach zugänglich sind.

Es wird die Zusammenfassung der Flächeninformationen in einer „Ampelkarte“ angeregt, bei der ein Flächenstatus durch die Farbwahl rot – gelb – grün kenntlich gemacht ist. In die Karte sollen die Informationen aus der Erfassungsbewertung, der Erkundung (Phase IIa und IIb), sowie Sanierung (Abschlussdokumentation) einfließen. Als Kartengrundlage wird die von der FIRU verwaltete GIS-Karte angesprochen.

Von der VG Enkenbach, Herr Wolf wird ein Termin zwischen FIRU und Rubel & Partner (R & P) koordiniert, bei dem die technische Vorgehensweise beim Zusammenbringen der

Informationsebenen festgelegt wird. Im Anschluss daran soll von R & P ein Angebot zur Zusammenfassung der o.g. Informationsebenen vorgelegt werden.

Im Vorfeld zur Vorlage der o.g. Kartenunterlage wird für folgende Flächen die Versickerung freigegeben:

- Entwässerungsmulde Süd
- Rückhaltesysteme im Bereich der ehemaligen Landebahn
- Geplante Versickerungsmulde Fa. Heger

Bodenluftextraktion Tanklager

Im Rahmen der Entwurfsplanung zur Bodenluftextraktion Tanklager (Bericht Rubel & Partner vom 10.01.2008) wird aufbauend auf die Erkenntnisse des 2002 durchgeführten Bodenluftabsaugversuchs die geplante Sanierung beschrieben.

Die Entwurfsplanung sieht vor, im noch schadstoffbelasteten Tanklagerbereich (hierzu wird von R & P ein Lageplan mit flächiger Darstellung des Sanierungsbereichs vorgelegt) insgesamt ca. 30 Absaugpegel DN 50 bis 8,00 – 10,00 m unter heutigem Gelände einzubringen. Die Absaugpegel sollen in einer Tiefe von 5,00 – 10,00 m im Bereich der noch schadstoffbelasteten Verwitterungszone des Buntsandsteins verfiltert werden. Als radialer Abstand der Bodenluftpegel zueinander ist im Entwurfsplan ein Abstand von 15,00 m vorgesehen, der sich aus der Reichweitenbestimmung des Bodenluftabsaugversuchs ermitteln ließ.

Die Absaugpegel sollen über Sammelleitungen an die Vakuumabsauganlagen und die nach geschaltete Reinigungsanlage angeschlossen werden. Als Reinigungsanlage ist eine mobile Abluftreinigung über eine katalytische Oxidation oder thermische Nachverbrennung vorgesehen, die keine Genehmigung nach BImSchG benötigt. Als Reinigungsziele werden die Grenzwerte der TA Luft angesetzt.

Es ist vorgesehen, die Absaugung ca. 1 Jahr zu betreiben. In dieser Zeit wird ein Rückgang der Schadstoffkonzentrationen auf ein stabiles, niedriges Niveau erwartet. Das Erreichen eines stabilen Niveaus zeigt dabei an, dass der Anteil der leicht mobilisierbaren Schadstoffanteile ausgetragen ist und eine weitere Sanierung im Kosten/Nutzen-Verhältnis nur noch mit unverhältnismäßig hohem Aufwand betrieben werden könnte.

Von der KoAG wird angeregt, die Sanierungsmaßnahme in 2 Phasen auszuschreiben, um mit den Erkenntnissen zum Schadstoffrückgang aus der ersten Phase die Sanierung in der 2. Phase ggf. optimieren zu können. Eine Umsetzung in 2 Phasen soll im Rahmen der Ausführungsplanung und nach geschalteten Ausschreibung von R & P umgesetzt werden. Weiterhin wird angeregt, dass die Sanierungsdauer und die Kriterien für die Beendigung der Sanierung im Rahmen der Ausführungsplanung eindeutig festgelegt werden. Dabei soll zwar ein fester „Sanierungszielwert“ angestrebt werden, es soll jedoch durch eine Kosten-Nutzenbetrachtung (z.B. Betriebskosten je kg Schadstoffaustrag) eine Grenze für einen nicht mehr sinnvollen Aufwand aufgezeigt werden. Eine orientierende Kosten-Nutzenbetrachtung erfolgt durch R & P im Rahmen der Ausführungsplanung, nach Auswertung der Schadstoffentwicklung der Sanierungsphase 1 kann die Kosten-Nutzenbetrachtung vor dem Hintergrund der tatsächlichen Kosten unter Feldbedingungen ggf. noch einmal angepasst werden.

Da eine Bodenluftextraktion in Hinsicht auf einen vorsorgenden Grundwasserschutz betrieben wird, soll im Ausführungsplan auch auf die parallel stattfindende Grundwasserüberwachung eingegangen werden.

Grundwassermonitoring

Im Rahmen der Vorstellung der Monitoringergebnisse aus 2007 werden die an den Grundwassermessstellen ermittelten Schadstoffkonzentrationen zusammen mit den zurückliegenden Monitoringjahren 2006 – 2004 erläutert.

Die Analysenergebnisse können den Grafiken zur Schadstoffentwicklung entnommen werden.

Demnach wurden **Mineralölkohlenwasserstoffe** in P 1, GW 1 und GW 12 festgestellt.

Während die MKW-Konzentration an P1 und GW 12 in der Größenordnung der zurückliegenden Messungen liegt, zeigt GW 1 im Vergleich zu den zurückliegenden Messungen stark erhöhte Konzentration an MKW. In GW 1 wurde eine aufschwimmende Leichtflüssigkeit auf dem Grundwasser festgestellt, daher konnte eine Probenahme nur mittels Schichtmessheber (Schöpfprobe) erfolgen. Die Analysenergebnisse dieser Schöpfprobe sind mit den zurückliegenden, aus Pumpproben stammenden Ergebnissen nur unter Beachtung der unterschiedlichen Probenahmetechnik vergleichbar.

Konkrete Hinweise für den Verursacher der aufschwimmenden Leichtflüssigkeit liegen zum Zeitpunkt der 27. KoAG nicht vor, als mögliche Ursachen wurde eine Mobilisierung von Schadstoffresten aus dem Sohlbereich der tiefen Sanierungsbaugrube Fire-Pit West diskutiert.

Um die Grundwasserstelle für eine weitere Beprobung (Pumpprobe) wieder zu ertüchtigen wurde vorgeschlagen, die aufschwimmenden Leichtflüssigkeiten abzuschöpfen und ein „Nachströmen“ zu beobachten. Je nach nachströmender Schadstoffmenge sind weitere Reinigungsschritte zu planen. Das Abschöpfen und Reinigen soll mit einer Bohrfirma technisch abgeklärt werden. R & P wird in Abstimmung mit dem LBB die Reinigung fachtechnisch betreuen.

Aromatische Kohlenwasserstoffe wurden in den Grundwassermessstellen GW 1, GW 12 und P 2 nachgewiesen.

Auch hier ist GW 1 durch die aufschwimmende Leichtflüssigkeit im Vergleich zu zurückliegenden Messungen sehr stark schadstoffbelastet und soll nach Ertüchtigung (s. oben) wieder in das reguläre Monitoringprogramm (Pumpprobe) aufgenommen werden.

Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe wurden in allen Grundwassermessstellen nachgewiesen. Die Konzentrationen liegen zwischen 0,5 µg/l (GW 12) bis 228 µg/l (GW 2). Mit der gemessenen LCKW-Verteilung lässt sich eine „LCKW-Grundlast“ bis 5 mg/l in den anstromigen bzw. randlichen Messstellen GW 1 und GW 3 dokumentieren und höher konzentrierte „LCKW-Fahnen“ mit 50 - > 200 µg/l im Bereich der Messstellen GW 2, GW 5, GW 7 und GW 11. und GW 12. Ein Schadstoffaustrag mit dem in östliche Richtung strömenden Grundwasser aus dem Bereich des ehemaligen US-Nato-Flugplatz hinaus ist anzunehmen.

Herr Rech verweist auf Wasseranalysen der von der US-Army genutzten Trinkwasserbrunnen TBR 1 und TBR 3. Hier sind in den ihm vorliegenden Analysen geringe

LCKW-Konzentrationen festgestellt. Da die Brunnen zur Trinkwassergewinnung verwendet werden, ist eine vorsorgliche Wasseraufbereitung über Aktivkohle eingerichtet.

Auf die Möglichkeit einer LCKW-Schadstofffahne über die Grenzen des Flugplatz hinaus soll die Kreisverwaltung Kaiserslautern von der SGD Süd explizit hingewiesen werden, um ggf. einen Claim beantragen zu können.

Bei den zurückliegenden Probenahmen wurde Grundwassermessstelle GW 4 und GW 9 nicht beprobt, da die Messstellen nicht mehr auffindbar waren. Ggf. sind die Messstellen im Rahmen der Bautätigkeiten auf dem Gelände der City Solar überdeckt / zerstört worden.

Von der KoAG wurde beschlossen, die Messstellen vom Schadenverursacher (City Solar) wieder herstellen zu lassen. Hierzu wird der Grundstückseigentümer City Solar durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angeschrieben und aufgefordert.

Als weitere Massnahmen werden beschlossen:

- Neben den schon beauftragten 2 Grundwassermessstellen im Anstrom von GW 2 sollten 2 weitere Messstellen im Abstrom von GW 2 eingerichtet werden.
- Zwischen GW 2 und Tanklager sollen weitere 3 Messstellen eingerichtet werden.
- Die neuen Messstellen werden wie die vorhandenen Messstellen in den vorläufigen Halbjahresrhythmus des Grundwassermonitorings (Frühjahr-/Herbstbeprobung) eingebunden. Als Untersuchungsparameter werden bis auf weiteres die auch bislang untersuchten Schadstoffe/Schadstoffgruppen unpolare Kohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) und leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) festgelegt. In die Bewertung der Schadstoffsituation soll zukünftig auch das Schadstoffspektrum der LHKW interpretiert werden.
- Sämtliche Daten zur Hydrogeologie werden in ein hydraulisches Modell eingebunden. Das Modell soll u.a. als Grundlage für die Darstellung der Schadstoffquellen- und –ausbreitung dienen.

R & P soll hierzu ein Angebot „Zusätzliche Grundwassermessstellen und Grundwassermodell“ vorlegen, das schon vorliegende und beauftragte Angebot „Grundwassermonitoring 2007/2008“ müsste in der beauftragten Menge (Probenahme/Analytik) angepasst werden.

Verschiedenes

Die Fläche der Altablagerung A 237 wird vorerst aus dem Bebauungsplan ausgeklammert. Hier sollen die Empfehlungen aus der Sickerwasserprognose (Bericht R & P vom März 2006) umgesetzt werden.

Ein Termin für die nächste KoAG-Sitzung wird nicht festgelegt. Hierzu ergeht bei Erfordernis ggf. separate Einladung.

Wörrstadt, den 20. Oktober 2008
 Rubel & Partner
 Management für Umwelt und Technologie

Stephan Rubel

Noch Anhang zu KOAG Festlegung:

Verfahrensübersichtslisten

Nachfolgend ein Auszug aus der Verfahrensübersichtsliste der erfassten kontaminationsverdächtigen Flächen der Liegenschaft: US-Nato Flugplatz Sembach (Flight Line) reg.Nr.: 335. 02. 205-01 / (Nutzungs-Nr.)

VERFAHRENSÜBERSICHTSLISTE

(Flightline)

Erfaßte kontaminationsverdächtige Flächen

(Nutzungs-Nr.)

Liegenschaft: US-NATO Flugplatz Sembach

Reg.Nr.: M 3 3 5 . 0 2 . 2 0 5 - 0 1 /

Fläche	Nutzungs-Nr. (Reg.Nr.)		Bezeichnung	Gebäude Nr.	zus.-gefaßt mit Nr. (s. dort)	Erfassgs.- bewertg. (Erstbe- wertung)	Gefahr- erforschung (Erkundung)		Gefahren- beurteilg. (Zweitbe- wertg.)	Sanierungs- maßnahmen		Sanierungs- end- bewertung	Hinweise für die Bauleitplg		Bemerkungen
	Anl						Art	Stand		Art	Stand			Art	
1a	1b	1c	2	3	4	5	6a	6b	7	8a	8b	9	10a	10b	11
01	204		Pipeline			ASOVF	OU DU	abg. abg.	ASOAL	DM	abg.	bASOAL	H	SO/G	2., 5., 24. KoAG, DM beziehen sich auf 01, 03 und 07
	204	1	Bodenkontamination		204		-	-							2., 5. KoAG
	204	2	Bodenkontamination		204		-	-							2., 5. KoAG
	204	3	Bodenkontamination		204		-	-							2., 5. KoAG
	204	4	ehem. Bodenkontamination		204		-	-							2., 5. KoAG
	204	5	Bodenkontamination			ASOVF	OU DU	abg. abg.	ASOAL	DM	abg. abg.	bASOAL	H		2., 5., 24. KoAG
	204	6	Bodenkontamination		204		-	-							2., 5. KoAG
	204	7	Bodenkontamination		204		-	-							17. KoAG
	204	8	Bodenkontamination			ASOVF	OU DU	abg. abg.	ASOAL	DM	abg. abg.	ASO	H		17., 24. KoAG, keine Sanierung erforderlich, da keine Kontamination