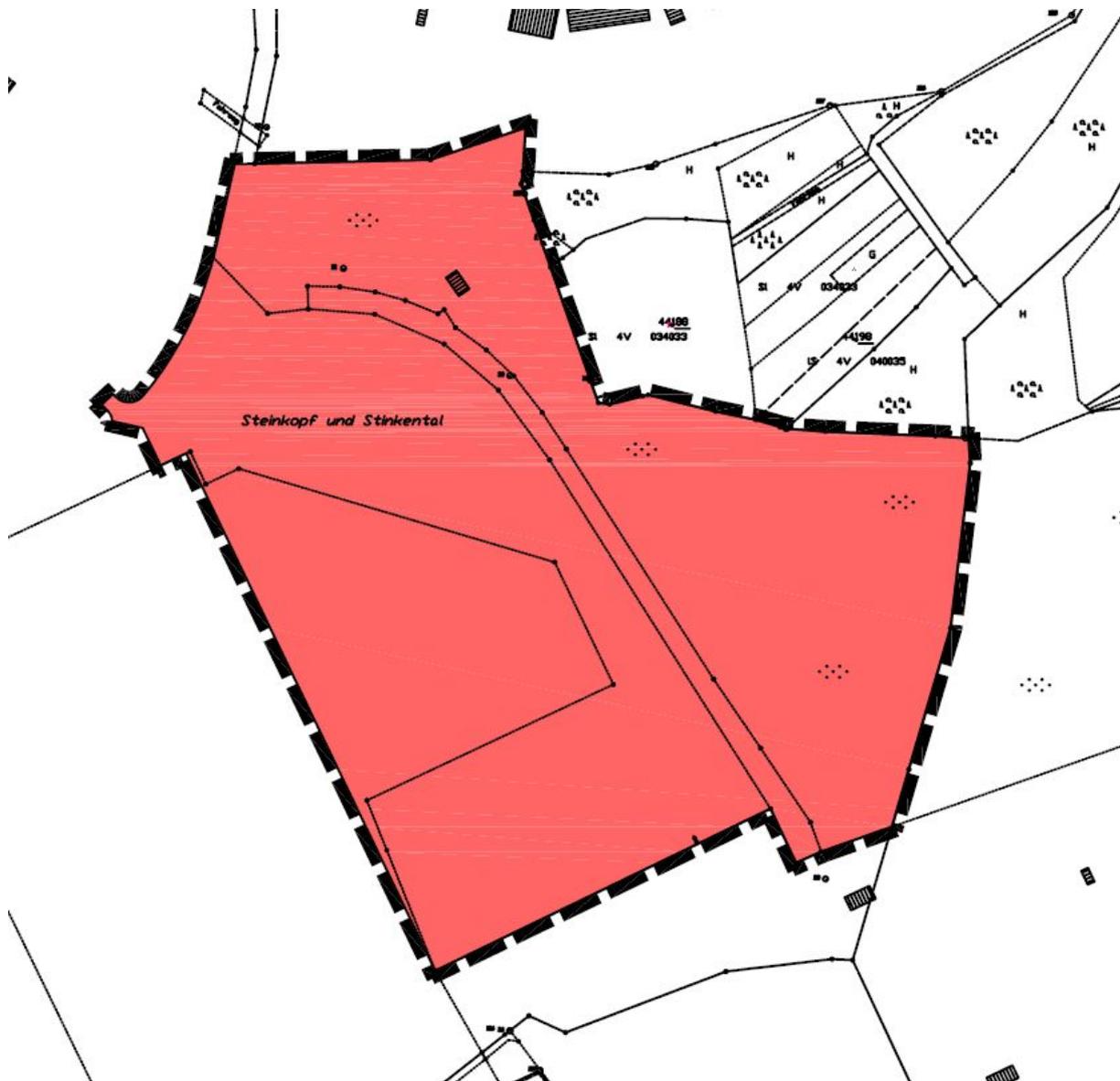


# ORTSGEMEINDE SEMBACH

## Bebauungsplan „Gewerbepark II - 2. Änderung und Erweiterung“



**Begründung**

**Stand: 03.06.2008**

*Satzungsexemplar gemäß § 10 BauGB*

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

**SSK**  
STADTPLANUNG  
SCHLUNZ  
KAISERSLAUTERN

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsbeschluss	3
<b>2.</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsziele und Planungsgrundsätze</b>	<b>5</b>
3.1	Allgemeines	5
3.2	Gründe für die Teiländerung und Erweiterung	5
3.3	Planungsgrundsätze	5
<b>4.</b>	<b>Angaben zum Plangebiet</b>	<b>6</b>
4.1	Siedlungsstruktur	6
4.2	Erschließung	6
4.3	Naturschutzrechtliche Situation	6
4.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	7
4.5	Immissionsvorbelastung	7
4.6	Bodentragfähigkeit	7
4.7	Archäologie	7
<b>5.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>8</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen	10
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
<b>6.</b>	<b>Beteiligung der Bürger und Behörden</b>	<b>11</b>
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11
6.2	Behördenbeteiligung	12
<b>7.</b>	<b>Auslegung</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Abwägung</b>	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt	33
10.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	33
<b>11.</b>	<b>Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben</b>	<b>33</b>
<b>12.</b>	<b>Realisierung</b>	<b>33</b>
<b>13.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>34</b>
	<b>Anhang</b>	<b>35</b>

## **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; 2. Änderung und Erweiterung" umfasst ein ca. 12 ha großes 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 07.02.2008 vom Rat der Ortsgemeinde Sembach beschlossen und im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn am 07.02.2008 gemäß § 2 Abs. Satz 2 BauGB, ortsüblich bekanntgemacht.

## **2. Einfügung in die Gesamtplanung**

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, dessen 1. Fortschreibung am 17.06.1997 durch die Kreisverwaltung genehmigt wurde, ist das Plangebiet im westlichen Bereich als Fläche für Industriegebiete (GI) und im Bereich östlich der Zufahrt zum Solarpark als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. 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. Auch die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen sich bezüglich der Änderungen nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II; 2. Änderung und Erweiterung".

Die geringfügigen Abweichungen von den Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (vgl. nachfolgende Abbildung des Auszug aus dem FNP) sollen im Zuge der aktuell anstehenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, ebenso wie andere Bereiche des ehemaligen Flugplatzgeländes, den tatsächlichen und aktuellen Entwicklungen (wie z. B. der bereits realisierten Solarpark) angepasst werden.

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

**Abbildung 1: Auszug aus den Darstellungen des FNP, Blatt „Ehemaliges Flugplatzgelände“**



### 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.

### **3. Planungsziele und Planungsgrundsätze**

#### **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 Freizeitnutzung 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 2. Änderung und Erweiterung übernommen, wobei die ehemals auf eine konkrete Nutzung ausgerichtete Ausweisung eines Sondergebietes „Test, Erprobung und Endabnahme“ aufgegeben wird, um den Bedürfnissen und Ansprüchen zur Ansiedlung des 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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II soll die Ansiedlung eines Industriebetriebes kurzfristig ermöglicht werden. Da sich nur der östliche Teilbereich des ehemaligen Flugplatzgeländes für eine industrielle Nutzung eignet und sich die Flächenverfügbarkeit auch auf die bisher als SO festgesetzten Teilflächen beschränkt, wird die Durchführung des Änderungsverfahrens erforderlich. Im nördlichen Bereich ist auch die verkehrliche Erschließung planungsrechtlich zu sichern, da bisher von einer Inneren Erschließung des Gewerbepark Sembach II durch einen Gesamtinvestor ausgegangen wurde.

Darüber hinaus werden Änderungen der textlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung sowie der Gestaltung von Grundstücken 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, wurde die östliche Erweiterung des Geltungsbereiches einbezogen. In diesem Erweiterungsbereich sind auch Regelungen zur Oberflächenentwässerung zu treffen, die mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kombiniert werden sollen.

#### **3.3 Planungsgrundsätze**

Die Erschließung dieses Baugebietes dient neben der Bereitstellung von Industrieflächen 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 2. Änderung und Erweiterung des GE Sembach II 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 Haupteinfahrtstrasse von Westen zur Zufahrt Ost der Gewerbeparkentwicklung Sembach am nördlichen Rand der geplanten Industrieflächen 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 und Westen Flächen weiterer Geltungsbereiche von Teilbebauungsplänen innerhalb der Konversionsfläche des ehemaligen Flugplatzes Sembach an, innerhalb derer eine gewerbliche Nutzung festgesetzt ist. Im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Solarparks an. Im Osten 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 mindestens 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. Östlich der GI-Fläche verläuft eine Privatstraße, die den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Solarpark erschließt.

##### **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 Kapitel 4.1).

#### **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. Zu möglichen schalltechnischen Auswirkungen der konkret geplanten Anlagen wurde bei dem Fachbüro FIRU, Kaiserslautern, ein entsprechendes Gutachten angefordert, welches zu dem Ergebnis kam, dass die zu erwartende Zusatzbelastung durch das konkrete Vorhaben im Tagzeitraum bei uneingeschränkter industrieller Betriebstätigkeit als nicht relevant zu beurteilen ist, da die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 sowie der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten (Ortslage Sembach, Altersheim Untere Eselsmühle, Mehlingerhof und Hahnerhof) jeweils unterschritten werden. Das Lärmgutachten kam im weiteren zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum an den Immissionsorten Ortslage Sembach sowie dem Altersheim Untere Eselsmühle um bis zu 1,2 dB(A) bzw. 2,4 dB(A) überschritten werden. An den Immissionsorten Mehlingerhof und Hahnerhof unterschreitet die Zusatzbelastung des uneingeschränkten Industriebetriebes den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A).

Wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ist im geplanten Industriegebiet im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) keine uneingeschränkte Betriebstätigkeit möglich. Daher wird zur Begrenzung der Geräuschemissionen im Nachtzeitraum eine Geräuschkontingentierung gemäß der DIN 45691 vom Dezember 2006 durchgeführt. Weitere Ausführungen hierzu finden sich im Umweltbericht (siehe Kapitel 4.7).

#### **4.6 Bodentragfähigkeit**

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen. Da das Gelände terrassiert werden soll 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**

Die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet soll die industrielle Nutzung sein. Daher wird das Plangebiet als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Im Industriegebiet sind entsprechend den textlichen Festsetzungen nur Betriebe und Anlagen zulässig, die der Abstandsklasse IV (500 m) des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen. Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen).

Darüber hinaus sind verschiedene Arten von Nutzungen durch die textlichen Festsetzungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen, da diese Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke sowie im weiteren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten insbesondere aber auch Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal) nicht gebietsverträglich zuzuordnen sind.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen von Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der Baumassenzahl hinreichend bestimmt.

Zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils höchste Gebäudeteil, gemessen über dem fertigen Gelände (ca. 320 m bis 325 m ü. NN), maßgebend.

Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen hat zum Ziel, in diesem gestalterisch empfindlichen Ortsrandbereich, den Übergang von freier Landschaft zur dichter werdenden Bebauung sowie zum Ortsrand ausgewogen zu gestalten.

Aufgrund der besonderen Charakteristik der baulichen Anlagen in Industriegebieten und Gewerbegebieten (in der Regel keine eindeutig definierbaren Geschosse) wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Festsetzung von Vollgeschossen zu verzichten. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurde neben der Regelung für neue Bebauung insbesondere aus dem Grund getroffen, um den vorhandenen Bedingungen, die sich aus der bestehenden Baustruktur im nördlichen Umfeld (z. B. ehem. Awacs-Hallen) ergeben, möglichst gerecht zu werden.

#### **Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung und damit auch eine sichtbare und erlebbare bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Insgesamt wurde das Ziel einer den örtlichen Verhältnissen angepassten Baustruktur angestrebt.

Für die Industriegebietsfläche werden darüber hinaus durch die Grünfestsetzungen hinreichend Regelungen getroffen, die eine Einbindung der Bebauung des Gebietes in das Landschaftsbild grundsätzlich sichern. Ein GRZ-Wert über 0,8 dürfte hier nur dann erreicht werden, wenn durch Anrechnung ausreichender Fassaden und/oder Dachbegrünung die allgemeine Grünhaltung der Grundstücke von 20 % kompensiert werden kann.

#### **Bauweise**

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt, um den besonderen Nutzungsansprüchen der industriellen Nutzung gerecht zu werden. Die abweichende Bauweise wird im Industriegebiet auch zur Sicherstellung der Aus- und Weiternutzungsmöglichkeiten der geplanten Bausubstanz festgesetzt, es sind Gesamtbaukörperlängen bis zu 250 m zulässig.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird nicht auf ein bestimmtes Maß beschränkt, sondern orientiert sich an den örtlichen Verhältnissen und lässt somit auch Raum für eine Nutzungs- und Bebauungsstaffelung auf den und Industrieflächen, gerade auch im Hinblick auf einen passiven Immissionsschutz.

Die Festlegung ausschließlich von Baugrenzen wurde vorgenommen, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird im Norden über eine geplante Straße erschlossen und sowohl an das örtliche als auch überörtliche Straßennetz angebunden.

Östlich der festgesetzten GI-Flächen ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt. Diese Festsetzung wurde erforderlich, da die Straße Teil des Geländes des sich im Süden des Geltungsbereiches realisierten Solarparks ist, und dessen Zufahrt und Erschließung sichert.

### **Ver- und Entsorgung**

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist. Die vorhandenen Leitungen der Elektroversorgung und vorhandene Trafostationen können zum Teil von den künftigen Erwerbern weiter genutzt werden. Für die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom öffentlichen Straßenraum aus Übergabepunkte zu den privaten Nutzflächen vorgesehen.

Die Erschließungsplanung ist derzeit beauftragt und wird die Gesamterschließung sicherstellen. Die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wird insbesondere auch durch die Realisierung der äußeren Erschließung gem. städtebaulichem Vertrag gewährleistet.

Die innerhalb der GI-Flächen von Süd nach Nord verlaufende Wasserversorgungsleitung des Heuberges war bisher mit einem Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, um die Wasserversorgung des Heuberges zu sichern. Da diese Leitung die GI-Fläche zentral durchquert wird eine Verlegung an den östlichen Rand der GI-Flächen zur Privatstraße hin erforderlich, sie ist als geplante Wasserversorgungsleitung mit zugehörigem Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen. Das zentral verlaufende Teilstück ist zurückzubauen, dies ist entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

Für die gesamte Oberflächenwasserbeseitigung wird die zentrale Rückhaltung / Versickerung am östlichen Rand des Plangebietes, wo sich auch der topographische Tiefpunkt befindet, angestrebt. Das Entwässerungskonzept entspricht den Festlegungen der KOAG Altlasten ehem. Flugplatz Sembach (siehe hierzu das Protokoll der 27. KOAG-Sitzung im Anhang der Begründung).

### **Grünordnung und Umweltschutz**

Bei der Wahl der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen spielen Grünordnungs- und Umweltschutzaspekte eine wichtige Rolle.

Die vorgesehenen Bepflanzungen entlang des Straßenraumes, der Grundstücksgrenzen und der Stellplätze sollen einen Beitrag zur Verbesserung der Gestaltqualität leisten. Eine ähnliche Funktion kommt der Fassadenbegrünung zu, welche die Gestaltqualität verbessert und eine ausgleichende Wirkung auf das Mikroklima bewirkt. Die Verbesserung der Gestaltqualität hat vor allem durch die exponierte Lage des Plangebietes im Vorfeld des bestehenden Siedlungskörpers eine besondere Bedeutung.

Weitere Festsetzungen wie die geforderte Mindestgrünhaltung der Grundstücke, die Einschränkung der bodenversiegelnden Maßnahmen, die Grünhaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen und die Beschränkung der Zulässigkeit von

Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sollen zusammen mit den geplanten Grünfestsetzungen (Pflanzstreifen, Fassadenbegrünung und Ausgleichsmaßnahmen) die ökologische Situation im Plangebiet verbessern und einen Ausgleich für die Versiegelung bilden.

Weitere Ausführungen, insbesondere zu den Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sollen im Wesentlichen einen Beitrag zur Eingrünung des Plangebietes leisten, sowie dazu beitragen, dass der Anteil der versiegelbaren Fläche gering gehalten wird. Eine besondere Nutzung wird nicht angestrebt; die Flächen sollen aus gestalterischen Gründen landschaftsgärtnerisch angelegt werden.

Einzäunungen, eine Querung des Streifens mit den zur Erschließung des Grundstücks notwendigen Zufahrten sowie die Anlage landschaftsgerecht modellierter Rückhaltegräben und eines Feuerlöschteichs sind zulässig, um eine wirtschaftliche Nutzung der festgesetzten GI-Flächen zu gewährleisten.

## **5.2 Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen**

Der Umweltbericht ist als eigenständige Beilage erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz ist im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen (§1a Abs.3 BauGB und §1 Abs. 7 BauGB).

Belange des Naturschutzes, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, erlangen als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit. Soweit in den Bebauungsplänen von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird, ist dies zu begründen (§8 Abs.4 LNatSchG).

### **Altlasten**

Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB Kontingentierungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile eingehalten werden. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Örtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen sowie unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, aber auch der Werbeanlagen, werden in dem getroffenen Umfang im Zuge des Änderungsverfahrens aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, 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 Ortsbildes sicherzustellen.

Daher wurde insbesondere auch die unter Punkt B I. 1.4 der textlichen Festsetzungen vorgenommene Regelung zur Zulässigkeit von Lagerplätzen aus dem derzeitigen Bebauungsplan übernommen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die Belange der Ortsgestaltung und Landespflege in größtmöglichem Umfang berücksichtigt werden.

## 6. Beteiligung der Bürger und Behörden

### 6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 21.02.2008 bis einschließlich 25.03.2008 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Hauptstr. 18, Zimmer 110; 67677 Enkenbach-Alsenborn während der Dienststunden stattfand, wurde **eine** Stellungnahme zur Planung abgegeben:

Bürger		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Grundstückseigentümer HegerFerrit	<b>28.03.2008</b>		<b>X</b>	

Nachfolgend wird der Inhalt der 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.

Vom Grundstückseigentümer, der Firma Heger-Ferrit, wurde wie folgt Stellung genommen:

Da seitens des Bundes eine Teilfläche westlich der Zufahrt zum Solarpark als Grünfläche verkauft wird und seitens der Gemeinde darauf auch keine Erschließungskosten erhoben werden, soll diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt werden.

Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind ff. Nutzungen bzw. bauliche Anlagen zulässig:

- Zaunanlagen
- Landschaftsgerecht modellierte Lösschteiche und Rückhaltebecken
- Grundstückszufahrten

Das Baufenster im Industriegebiet soll möglichst groß gefasst werden, da alle geplanten Anlagen realisiert werden müssen. An dieser Stelle wird darum gebeten nochmals einen Abgleich mit dem vorhandenen Planungsstand vorzunehmen.

Zudem wird darum gebeten bei der GRZ im Industriegebiet zur ursprünglichen Regelung zurückzukehren, dass eine Überschreitung um 10% möglich ist, also insgesamt 90% des Industriegebietes überbaut werden können.

#### **Kommentar:**

*Um die Ansiedlung grundsätzlich zu ermöglichen, aber auch aus Gründen der Topographie ist die Böschungfläche westlich der Zufahrt zum Solarpark in der Planzeichnung als private Grünfläche festzusetzen. Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung dieser Fläche und die Regelungen zu den notwendigen Nutzungsmöglichkeiten sind daher in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die überbaubaren Flächen sind insgesamt dem geänderten Grundstückszuschnitt angepasst worden. Gleichzeitig mit der Reduzierung der Grundstücksfläche ändert sich auch der Geltungsbereich im Westen, insgesamt handelt es sich durch die Grenzanpassungen um eine Verkleinerung des Geltungsbereiches um ca. 1,7 ha. Zur angeregten Anpassung der GRZ-Regelung und der zulässigen Überschreitung auf einen GRZ-Wert von bis zu 0,9 ist auszuführen, dass diese Regelung bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für die GI-Flächen getroffen ist. Der angeregten Anpassung steht daher nichts entgegen.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Die vorgeschlagenen Änderungen sind im Bebauungsplan vorzunehmen.**

**6.2 Behördenbeteiligung**

Von den mit Schreiben vom 22.02.2008 beteiligten Behörden gingen bis zum 26.03.2008, bzw. heute, insgesamt 17 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach – 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Sembach ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von 10 Behörden vorgebracht. Bedenken wurden von einer Behörde vorgebracht; sechs 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. 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	28.02.2008	X		
2.	Landesamt für Geologie und Bergbau Postfach 10 02 55 55133 Mainz	28.02.2008	X		
3.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH Hohlstr. 12 55743 Idar-Oberstein	28.02.2008		X	
4.	Pfalzwerke Aktiengesellschaft Postfach 21 72 46 67072 Ludwigshafen	03.03.2008		X	
5.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Postfach 2180 67609 Kaiserslautern	03.03.2008		X	
6.	Planungsgemeinschaft Westpfalz Bahnhofstr. 1 67655 Kaiserslautern	03.03.2008	X		
7.	Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	04.03.2008		X	
8.	Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden Az 45-10-74 Reg. Nr. 430/PL Postfach 5902 65189 Wiesbaden	10.03.2008		X	
9.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Karl-Helfferich-Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstraße	12.03.2008		X	
10.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Regionalbereich Frankfurt Postfach 2213 76010 Karlsruhe	12.03.2008	X		

11.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	13.02.2008		X	
12.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Postfach 3580 67623 Kaiserslautern	18.03.2008		X	
13.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern Eckelstr. 6 67655 Kaiserslautern	19.03.2008		X	
14.	Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden Az 45-60-00 Reg. Nr. West2-B-2882-08-a Postfach 5902 65189 Wiesbaden	19.03.2008		X	
15.	Handwerkskammer der Pfalz Am Altenhof 15 67655 Kaiserslautern	19.03.2008	X		
16.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Dienststelle Kaiserslautern Röchlingstr. 1 67663 Kaiserslautern	25.03.2008			X
17.	Forstamt Otterberg Otterstr. 47 67697 Otterberg	26.03.2008	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. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

Schreiben vom 28.02.2008

Es wird mitgeteilt, dass keine Anlagen der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH von dem geplanten Bauvorhaben 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 weiter geleitet.

### Kommentar:

*Siehe Stellungnahmen der Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Kaiserslautern.*

### BESCHLUSSVORSCHLAG:

**Kenntnisnahme.**

## 2. Pfalzwerke Aktiengesellschaft

Schreiben vom 03.03.2008

Es werden keine wesentlichen Belange der Pfalzwerke berührt. Es wird jedoch darum gebeten in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der

Kabelleitungstrasse der 20-kV-Kabelleitung Pos. 468-00 keine Bäume und Sträucher vorzusehen. Zur Information über die Lage bzw. den Verlauf dieser Versorgungsleitung werden drei Auszüge aus dem Bestandsplanwerk beigelegt. Weitere Anregungen oder gar Bedenken liegen nicht vor. Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen verwiesen.

**Kommentar:**

*Der Verlauf der Kabeltrasse wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt, bezüglich der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ist erstens eine Reduzierung des Streifens entlang der nördlichen HAUPTerschließungsstraße erfolgt und zweitens in den textlichen Festsetzungen konkretisiert, dass entsprechende Vorkehrungen in der Nähe von Leitungsverläufen zu treffen sind.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Den vorgenommenen Änderungen wird zugestimmt.**

**3. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

Schreiben vom 03.03.2008

Es wird wie folgt Stellung genommen:

**Textliche Festsetzungen Ziffer I Nr. 7 (Versorgungsleitungen)**

Bei der hier angesprochenen Hauptversorgungsleitung der Wasserversorgung handelt es sich um die Wasserleitung der US-Streitkräfte vom US-Wasserwerk Schwarzweiher zum Heuberg. Jegliche Maßnahmen an dieser Leitung können nur im Einvernehmen mit den US-Streitkräften durchgeführt werden.

Um hier zeitgerecht einen Konsens zu erreichen, ist es erforderlich, dass die Verbandsgemeindeverwaltung über die Dienststelle Sparte Verwaltungsaufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Besprechungs- und Ortstermin mit den US-Streitkräften in die Wege leitet.

Zu dem laut Vorentwurf des Bebauungsplanes geplanten Rückbau der stillgelegten Pipeline ist festzustellen, dass diese Arbeiten ausschließlich von Firmen durchgeführt werden dürfen, die eine Zulassung nach LWG haben. Die Rohleitungsenden sind entsprechend zu verschließen.

**Kommentar:**

*Für den Bebauungsplan ergeben sich aus den Anregungen keine Änderungen. Wegen der Verlegung der Wasserleitung zur Versorgung des Heubergs wurden bereits die erforderlichen Abstimmungen durch die VG-Verwaltung veranlasst. Die Leitung wird, wie auch im Bebauungsplan durch das übernommene Leitungsrecht entlang der Straße zum Solarpark geregelt, im Zuge der Ordnungsmaßnahmen verlegt und nördlich der geplanten GI-Fläche wieder an die bestehende Leitungsführung nach Norden angebunden.*

*Die erforderliche Qualifikation für die notwendigen und festgesetzten Rückbaumaßnahmen der ehem. Pipeline sind im Zuge der Ausschreibung der Maßnahme zu beachten, bzw. zu fordern.*

**Textliche Festsetzungen Ziffer I Nr. 8 (Landespflegerische Festsetzungen)**

Bezüglich der mit P 1 bis P 3 bezeichneten Maßnahmen wäre noch zu erläutern, ob die betroffenen Flächen als öffentliches oder privates Grün ausgewiesen werden.

**Kommentar:**

*Da die Anpflanzungsfestsetzungen auf den GI-Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB erfolgen, sind dies Festsetzungen auf privaten Flächen. In der Begründung und/oder im Umweltbericht wird hierzu nochmals eine Klarstellung aufgenommen. Im übrigen ist östlich der GI-Fläche und westlich der Zufahrt zum Solarpark aufgrund der Ankaufsverhandlungen mit dem Bundesamt für Immobilienangelegenheiten eine Teilfläche als private Grünfläche zeichnerisch festgesetzt und bezüglich der Maßnahmen textlich konkretisiert.*

**Begründung Nr. 13 (letzter Satz)**

Das Wort Erschließungsvertrag sollte in Städtebaulichen Vertrag geändert werden, da dieser die anfallenden Erschließungskosten regelt und kein gesonderter Erschließungsvertrag geschlossen wird.

**Kommentar:**

*Die Korrektur in der Begründung wird wie vorgeschlagen vorgenommen.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Die erforderlichen Anpassungen sind wie beschrieben in den Textteilen zum Bebauungsplan vorzunehmen.**

**Darüber hinaus wurde vom Rat angeregt und beschlossen, die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung PS, Privatstrasse für die Zufahrt zum Solarpark beizubehalten, da sich diese im Eigentum der Ortsgemeinde Sembach befindet.**

**4. Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern**

Schreiben vom 04.03.2008

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Sembach dem Vermessungs- und Katasteramt nach § 46 Abs. 4 BauGB bereits die Befugnis zur Durchführung des Umlegungsverfahrens übertragen hat.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

**5. Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden**

**III 5. 320 Az 45-10-74 Reg. Nr. 430/PL**

Schreiben vom 10.03.2008

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.

**Kommentar:**

*Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde beteiligt, der Rückbau der ehem. Pipeline wird mit den entsprechenden Auflagen im Zuge der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen erfolgen.*

*Nachrichtlich soll an dieser Stelle noch angemerkt werden, dass bei der Wehrbereichsverwaltung IV gezielt Rücksprache wegen der Flugsicherung gehalten wurde, da Höhenfestsetzungen deutlich über 20,0 m in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Es wurde mitgeteilt, dass auch aus Sicht der Flugsicherung keine Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme**

**6. SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht**

Schreiben vom 12.03.2008

Hinsichtlich der Belange der Gewerbeaufsicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Empfehlung wird gegeben:

Da es sich im vorliegenden Fall um die Festsetzung (Erweiterung) eines GI handelt in dem die Art des später anzusiedelnden Betriebes schon bekannt ist, wird empfohlen die vorgesehene Nutzungsart im Bebauungsplan festzusetzen.

Ebenso ist eine Nutzung durch Anlagen, die einen größeren Abstand als 500 m zur Wohnbebauung erfordern, auszuschließen.

**Kommentar:**

*Die Nutzungsart ist gemäß BauNVO mit GI festgesetzt, eine weitere Konkretisierung wurde bewusst nicht vorgenommen, da auch vor der 2. Änderungen grundsätzlich die GI-Nutzung festgesetzt war und es sich im vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Der planerische Wille der Gemeinde ist die Festsetzung eines üblichen GI, wenn gleich auch der Investor bekannt ist.*

*Anlagen, die einen größeren Abstand als 500 m zur nächsten Wohnbebauung einhalten müssen, sind bereits ausgeschlossen, da nur Anlagen der Abstandsklasse IV (500 m) nach Rheinland-Pfälzischem Abstandserlass zulässig sind.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme, weiterer Handlungsbedarf ergibt sich nicht.**

**7. SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Schreiben vom 13.03.2008

Es wird wie folgt Stellung genommen:

**1. Oberflächenentwässerung**

Die Flächenversiegelung verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb grundsätzlich nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Bereits im jetzigen Planungsstadium wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt, die auf Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Betriebsgelände mit anschließender Rückhaltung in einem zentralen Becken im östlichen Bereich des Geltungsbereiches setzt. Das Becken dient dem Rückhalt des Niederschlagswassers vor Ort (Ausgleich der

Wasserführung) und enthält einen Drosselablauf gemäß der topographischen Ausgangssituation in östlicher Richtung zur Alsenz.

Die Entwässerungskonzeption wurde mit dem planenden Ingenieurbüro Arcadis am 12.03.2008 vorabgestimmt. Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die geplante Entwässerung. Die Rückhaltung mit Einleitung in das Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 2, 3, 7 WHG i.V.m. §§ 25 ff. LWG.

Aus fachlicher Sicht bestehen aufgrund obiger Ausführungen keine weiteren Anforderungen bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

**Kommentar:**

*Kenntnisnahme.*

**2. Grundwasserschutz**

Die Wasserversorgung wird durch die Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn sichergestellt. Im dargestellten Plangebiet liegen derzeit keine Planungen hinsichtlich der Wasserversorgung vor. Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen zunächst im 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 technischen Regelwerken zu beachten.

**Kommentar:**

*Kenntnisnahme; ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden im Zuge des BImSchG-Verfahren, welches zur Realisierung der Anlagen innerhalb des festgesetzten GI-Gebietes durchzuführen ist, besorgt.*

**3. Konversionsliegenschaft/ Vornutzung**

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/W. zu beachten. Die Festlegungen der KOAG sind den KOAG-Protokollen, einschließlich der zugehörigen Verfahrenübersichtsliste 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 Festlegungen verwiesen.

**Kommentar:**

*Da zwischenzeitlich intensive Abstimmungen mit allen betroffenen Behörden, insbesondere auch im parallel eingeleiteten BImSchG-Verfahren erfolgt sind, kann sichergestellt werden, dass die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung im Einklang mit den Festlegungen der KOAG stehen werden.*

*Die behördlichen Abstimmungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung haben auch dazu geführt, dass am südlichen Rand der GI-Flächen, nördlich des am südlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Pflanzstreifens zur Gebietseingrünung, ein Leitungs- und Wegerecht zu Gunsten der Ableitung der Oberflächenentwässerung aus dem westlich angrenzenden GI-Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach II aufzunehmen ist. Der*

*Streifen des erforderlichen Leitungs- und Wegerechtes ist in einer Breite von 5,0 m vorzusehen.*

*Der aktuelle Stand der KOAG-Abstimmungen wird darüber hinaus 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.*

#### **4. Schmutzwasser**

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 vorliegende Bebauungsplan enthält keine Aussage über Art und Menge des anfallenden Abwassers. Die voraussichtlichen Abwassermengen und Schmutzfrachten sind anzugeben, ihre Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlagen sind zu beurteilen.

#### **Kommentar:**

*Die voraussichtlichen Abwassermengen und Schmutzfrachten werden vor der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB angegeben und in den Umweltbericht aufgenommen. Negative Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlagen sind nicht zu erwarten, da den kommunalen Entwässerungsanlagen keine Prozesswässer zugeführt werden. Letztendlich fallen lediglich häusliche Schmutzwassermengen über die notwendigen Toiletten und ggf. Duschen innerhalb der Betriebsgebäude an.*

Abschließend wird um Unterrichtung über die Ergebnisse der Umweltprüfung im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Die Abstimmungen der KOAG-Altlasten Flight-Line Sembach sind der Begründung als Anhang beizufügen, bezüglich der Schmutzwassersituation sind die erforderlichen Angaben und Aussagen in den Umweltbericht zu integrieren. Die erforderlichen Leitungsrechte sind in die Planurkunde aufzunehmen. Die Unterrichtung gem. § 4 Abs. 2 ist durch die Verwaltung vorzunehmen.**

#### **8. Kreisverwaltung Kaiserslautern; Untere Landesplanungsbehörde**

Schreiben vom 18.03.2008

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

##### **1. Untere Landesplanungsbehörde**

Für weite Teile des Plangebietes besteht bereits ein Bebauungsplan, der mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27.01.1999 rechtskräftig wurde. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Umwandlung des Sondergebietes in ein Industriegebiet analog der westlich angrenzenden Bebauung.

Aus der Abstandsliste des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz können jedoch keine Rückschlüsse auf vorhandene Immissionssituationen gezogen werden. Im Sinne einer wirksamen Umweltvorsorge wird, wie bereits beim Scopingtermin am 13.02.2008 empfohlen, eine schalltechnische Prognose für das zukünftige Industriegebiet zu erstellen. Gegebenfalls sind zur Gebietsausweisung aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

**Kommentar:**

*Im Anschluss an den angesprochenen Scopingtermin wurde umgehend eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Fachbüro FIRU, Kaiserslautern, hat zwischenzeitlich unter Berücksichtigung der geplanten Anlagen der Firma Heger-Ferrit die Ergebnisse vorgelegt. Nachfolgend wird die zusammenfassende Beurteilung und der Festsetzungsvorschlag zur Aufnahme einer Festsetzung zur Geräuschkontingentierung innerhalb des Gewerbepark Sembach II wiedergegeben.*

**Bewertung:**

**Tagzeitraum**

*Bei - nach den Emissionsansätzen der DIN 18005 - uneingeschränkter industrieller Betriebstätigkeit in dem geplanten Industriegebiet ist an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung mit Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 43,2 dB(A) in der Ortslage von Sembach und bis zu 39,3 dB(A) am Altersheim westlich der B 48 zu rechnen. Die an den Immissionsorten in Sembach, in Mehlingerhof und auf dem Hahnerhof zu erwartende Gewerbelärmzusatzbelastung unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um mehr als 10 dB(A). Die TA Lärm geht bei einer Unterschreitung des Immissionsrichtwerts von mindestens 6 dB(A) von einer nicht relevanten Zusatzbelastung aus. Nach diesem Relevanzkriterium der TA Lärm ist die bei nach den Emissionsansätzen der DIN 18005 uneingeschränkter industrielle Betriebstätigkeit in dem geplanten Industriegebiet am Tag an den nächstgelegenen Immissionsorten in Sembach, in Mehlinger Hof und auf dem Hahnerhof zu erwartende Zusatzbelastung als **nicht relevant** zu beurteilen.*

**Nachtzeitraum**

*Im Nachtzeitraum ist an den nächstgelegenen Wohngebäuden in der Ortslage von Sembach mit Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten uneingeschränkten Industriegebiets von bis zu 41,2 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im Nachtzeitraum wird um bis zu 1,2 dB(A) überschritten. Für den Immissionsort IO 04 Altersheim wird eine Gewerbelärmzusatzbelastung durch ein uneingeschränktes Industriegebiet von 37,4 dB(A) prognostiziert. Hier überschreitet die Zusatzbelastung des uneingeschränkten Industriegebiets den Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten von 35 dB(A) in der Nacht um bis zu 2,4 dB(A). An den Immissionsorten IO 03 Mehlingerhof und IO 05 Hahnerhof unterschreitet die Zusatzbelastung des uneingeschränkten Industriegebiets den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nacht um mindestens 6 dB(A).*

*Wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ist in dem geplanten Industriegebiet im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) **keine uneingeschränkte industrielle Betriebstätigkeit möglich. Gemäß Punkt 7.5 der DIN 18005 sind die zulässigen Geräuschemissionen des geplanten Industriegebiets im Nachtzeitraum zu kontingentieren.***

### Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen der innerhalb des geplanten Industriegebiets zulässigen Nutzungen im Nachtzeitraum wird eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006 durchgeführt.

Für die Immissionsorte werden folgende Planwerte  $L_{P,i,j}$  vorgeschlagen:

**Tabelle 1: Planwert  $L_{P,i}$  Nacht, Differenz zum Immissionsrichtwert**

Immissionsort	Immissionsrichtwerte TA Lärm in dB (A) Nacht	Planwert $L_{P,i,j}$ in dB(A) Nacht	Differenz in dB(A) Nacht
IO 01 Sembach Eichenstraße	40	37	-3
IO 02 Sembach Im Hollerstück	40	37	-3
IO 03 Mehlingerhof	45	39	-6
IO 04 Altersheim	35	32	-3
IO 05 Hahnerhof	45	39	-6

IRW = Immissionsrichtwert TA Lärm;  $L_{P,i,j}$  = Planwert gemäß DIN 45691

Die vorgeschlagenen Planwerte orientieren sich an den Erfordernissen einer fortschrittlichen Gießerei. Durch die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 3 dB(A) bleiben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von weiteren Firmen und Anlagen mit Nachtbetrieb im Gewerbepark Sembach.

Zur Festsetzung der Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan ist das Industriegebiet im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in mehrere Teilgebiete oder im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zu anderen Industriegebieten im Gemeindegebiet zu gliedern. Aus schalltechnischer Sicht ist die Gliederung des Industriegebiets in mehrere Teilgebiete nicht erforderlich. Es wird vorgeschlagen, das Industriegebiet im Verhältnis zu Industriegebieten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu gliedern.

Mit der vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die Planwerte eingehalten und es wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten um gerundet mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

### Festsetzungsvorschlag

Die Geräuschkontingentierung kann im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt werden:  
„Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.“

### Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB

Gebiet K Teilfläche	Sembach Eichenstraße Im Hollerstück	Mehlingerhof	Altersheim Untere Eselsmühle	Hahnerhof
	$L_{EK,nachts}$	$L_{EK,nachts}$	$L_{EK,nachts}$	$L_{EK,nachts}$
GI	58,0	62,0	55,5	62,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,k}$  zu ersetzen ist.“

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder

*Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb des kontingentierte Baugebiets ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.*

*In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass eine erste Einschätzung zur Immissionsprognose nach TA Luft vorliegt. Grundsätzlich ist demnach festzustellen, dass im Hinblick auf die Ansiedlung einer Gießerei aus Sicht der TA Luft keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Gutachten wird im Zuge des BImSchG-Verfahren ausgearbeitet und vor dem Satzungsbeschluss ebenfalls in den Umweltbericht integriert.*

## **2. Untere Naturschutzbehörde**

Zum o.g. Bebauungsplanentwurf sind bereits umfangreiche Vorabstimmungen erfolgt, u.a. auch mit der Oberen Naturschutzbehörde und der SGD Süd in Bezug auf die Inanspruchnahme von nach § 28 LNatSchG geschützten Flächen und der somit nach § 48 LNatSchG notwendigen Befreiung sowie bezüglich der Behandlung artenschutzrechtlicher Aspekte und der naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen zusammenfassend keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planentwurf. Die Inhalte des Umweltberichts werden im wesentlichen von der unteren Naturschutzbehörde geteilt. Für das weitere Planungsverfahren verweisen wir darüber hinaus auf die Ergebnisse des Besprechungstermins bei der SGD Süd vom 09.01.2008 sowie des Scoping-Termins bei der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn am 13.02.2008.

Wie der Umweltbericht ausführt, sind im weiteren Planungsverfahren insbesondere die erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen. Der Flächenbedarf liegt laut Umweltbericht bei ca. 3,3 ha.

### **Kommentar:**

*Die angesprochene Befreiung bezüglich des Eingriffs in bestehende und nach § 28 LnatSchG geschützte Flächen wird von der Oberen Naturschutzbehörde ausdrücklich in Aussicht gestellt. Hinsichtlich des Erfordernisses externer Ausgleichsmaßnahmen sind die entsprechenden Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde - Kreisverwaltung Kaiserslautern, der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn und der Ortsgemeinde Sembach bereits erfolgt, demnach werden Maßnahmen auch außerhalb der Gemarkung Sembach auf westlich angrenzenden Flächen zum Gewerbepark Sembach als externer Ausgleich herangezogen, die vertraglich zwischen den Beteiligten zu regeln sind. In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Regelungen über das Ökokonto fordert. Die erforderliche Einbuchung auf das Ökokonto der Kommune wird derzeit veranlasst, so dass die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches - hierin eingeschlossen sind auch die erforderlichen Ausgleiche zu den Eingriffen in die sog. § 28-Flächen - bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen werden können.*

*Folgende textliche Festsetzung wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen:*

### **Naturschutzrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 1a BauGB) (Zuordnungsfestsetzungen)**

*Die im Plan mit AM festgesetzten Flächen und Maßnahmen nach §9 Abs.1 Nr.20 sind als Ausgleich den Eingriffen innerhalb der als GI festgesetzten Flächen zugeordnet.*

*Zum Ausgleich weiterer, innerhalb des Geltungsbereichs nicht kompensierbarer Eingriffe durch die als GI festgesetzten Flächen und insbesondere auch für den Verlust von nach §28 Landesnaturschutzgesetz geschützten Halbtrockenrasen,*

werden im Westteil des ehemaligen Flugplatzgeländes innerhalb der Gemeinde Mehlingen ca. 8 ha Flächen des Ökokontos der Verbandsgemeinde herangezogen. Dazu werden die bestehenden Absprachen zwischen Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch entsprechende vertragliche Regelungen fixiert.

### 3. Untere Brandschutzbehörde

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz muss so leistungsfähig sein, dass ein nach DVGW W405 geforderter Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert ist. Ein Nachweis der Wasserversorgung (Verbandsgemeindewerke) ist zu erbringen.

#### **Kommentar:**

*Die Löschwasserversorgung kann grundsätzlich als gesichert angesehen werden. Seitens der Verbandsgemeinde liegt noch keine abschließende Stellungnahme vor, jedoch ist im Konzept zur Betriebsansiedlung zunächst die Rückhaltung von Oberflächenwasser und anfallender Prozesswässer in einem eigenes, auf dem südöstlichen Betriebsgelände (Übergang von GI-Flächen zu den PG-Flächen) geplanten Rückhaltebecken, welches als Feuerlöschteich fungiert, geplant. Im Zuge der Erstellung der Baugenehmigungsunterlagen wird die ausreichende Löschwasserverfügbarkeit nachgewiesen.*

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Die erforderlichen Änderungen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten, insbesondere sind die gutachterlichen Ergebnisse in der Begründung und dem Umweltbericht zu dokumentieren und die Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.**

### 9. LBM Kaiserslautern

Schreiben vom 19.03.2008

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. Wehrbereichsverwaltung West – Außenstelle Wiesbaden  
 III 5 – Az 45-60-00 Reg. Nr. West2-B-2882-08-a**  
 Schreiben vom 19.03.2008

Es wird um Beachtung der Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West – Außenstelle Wiesbaden Az 45-10-74 Reg. Nr. 430/PL gebeten.  
 Im Übrigen bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

**Kommentar:**

*Die Stellungnahmen wurden bereits weiter vorne behandelt.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**  
**Kenntnisnahme**

**11. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**  
 Schreiben vom 25.03.2008

Es bestehen zunächst Bedenken, da sich der recht hohe externe Flächenbedarf für Ersatzmaßnahmen nicht schlüssig nachvollziehen lässt. Sollte der dargestellte Umfang dennoch in vollem Umfang benötigt werden, wird eine Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft und der Landwirtschaftskammer für erforderlich gehalten.  
 Weitere grundsätzliche Bedenken bestehen nicht.

**Kommentar:**

*Die externen Maßnahmen können grundsätzlich als abgestimmt angesehen werden, die Landwirtschaftskammer wird, wie die anderen Träger öffentlicher Belange im weiteren Aufstellungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**  
 Kenntnisnahme.

**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 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.

**8. Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**

Von den mit Schreiben vom 18.04.2008 beteiligten Behörden gingen bis zum 26.05.2008, bzw. heute, insgesamt 21 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach –

2. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Sembach ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von 11 Behörden vorgebracht. Bedenken wurden von einer Behörde vorgebracht; neun 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.	Katholisches Pfarramt Kindergartenstr. 8 67677 Enkenbach-Alsenborn	<b>19.04.2008</b>	X		
2.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 2501 67613 Kaiserslautern	<b>22.04.2008</b>		X	
3.	Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	<b>22.04.2008</b>	X		
4.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz Postfach 3420 67622 Kaiserlautern	<b>24.04.2008</b>	X		
5.	Pfalzwerke Aktiengesellschaft Postfach 21 72 46 67072 Ludwigshafen	<b>29.04.2008</b>		X	
6.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Regionalbereich Frankfurt Postfach 2213 76010 Karlsruhe	<b>29.04.2008</b>	X		
7.	Gasanstalt Kaiserslautern AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	<b>29.04.2008</b>		X	
8.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern Eckelstr. 6 67655 Kaiserslautern	<b>30.04.2008</b>	X		
9.	SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Karl-Helfferich-Str. 2 67433 Neustadt a.d.Weinstr.	<b>05.05.2008</b>	X		
10.	Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden Az 45-60-00 Reg. Nr. West2-B-2882-08-a Postfach 5902 65189 Wiesbaden	<b>08.05.2008</b>		X	
11.	Landesamt für Geologie und Bergbau Postfach 10 02 55 55133 Mainz	<b>08.05.2008</b>		X	
12.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH Hohlstr. 12 55743 Idar-Oberstein	<b>08.05.2008</b>		X	

13.	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	15.05.2008		X	
14.	Forstamt Otterberg Otterstr. 47 67697 Otterberg	15.05.2008	X		
15.	Handwerkskammer der Pfalz Am Altenhof 15 67655 Kaiserslautern	16.05.2008	X		
16.	Planungsgemeinschaft Westpfalz Geschäftsstelle Bahnhofstr. 1 67655 Kaiserslautern	16.05.2008		X	
17.	Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz Dienststelle Kaiserslautern Röchlingstr. 1 67663 Kaiserslautern	21.05.2008			X
18.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Postfach 3580 67623 Kaiserslautern	26.05.2008		X	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>					
19.	Wasserwerk Enkenbach-Alsenborn/ Verbandsgemeinde	27.02.2008		X	
20.	E- Werke Enkenbach-Alsenborn	27.02.2008		X	
21.	Kanalwerk Verbandsgemeinde	28.02.2008	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. Deutsche Telekom AG; T-Com

Schreiben vom 22.04.2008

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.**

## 2. Pfalzwerke Aktiengesellschaft

Schreiben vom 29.04.2008

Es wird mitgeteilt, dass die Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches der Pfalzwerke im Textteil unter Begründung Abschnitt 6.2 –Behördenbeteiligung– hinreichend berücksichtigt wurden. Hierfür bedankt sich die Pfalzwerke.

Dementsprechend bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken; es wird jedoch auf die Stellungnahme vom 03.03.2008 AZ: B29-2008 verwiesen, deren Inhalt weiterhin Gültigkeit hat.

Es wird nach In-Kraft- Treten um Zusendung einer Ausfertigung der rechtskräftigen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen gebeten.

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

Die Stellungnahme vom 03.03.2008 AZ: B29-2008 hatte folgenden Inhalt:

„Es werden keine wesentlichen Belange der Pfalzwerke berührt. Es wird jedoch darum gebeten in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Kabelleitungstrasse der 20-kV-Kabelleitung Pos. 468-00 keine Bäume und Sträucher vorzusehen. Zur Information über die Lage bzw. den Verlauf dieser Versorgungsleitung werden drei Auszüge aus dem Bestandsplanwerk beigelegt. Weitere Anregungen oder gar Bedenken liegen nicht vor. Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen verwiesen.“

### **Kommentar:**

*Der Verlauf der Kabeltrasse wurde im Plan berücksichtigt. Bezüglich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Trasse wurde unter Punkt 8. der Textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass notwendige Schutzabstände zu bestehenden und geplanten Leitungen zu beachten sind. Die geplante Trassenführung liegt im übrigen innerhalb der geplanten Straße nördlich des Geltungsbereiches.*

*Nach Satzungsbeschluss werden der Pfalzwerke die gewünschten Unterlagen zugeschickt.*

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

## 3. Gasanstalt Kaiserslautern AG

Schreiben vom 29.04.2008

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Gasanstalt keine Einwände. Es wird geplant die Industriefläche mit Gas zu versorgen. Die Anbindung an das Netz der Gasanstalt erfolgt über die im Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II, 3. Änderung“ vorgesehene Erschließungsstraße.

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

**Kommentar:**

*Im Zuge der Realisierungsmaßnahmen wird die Gasanstalt durch den Projektentwickler in die Abstimmung zur äußeren Erschließung frühzeitig eingebunden.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

**4. Wehrbereichsverwaltung West – Außenstelle Wiesbaden**

**III 5 – Az 45-60-00 Reg. Nr. West2-B-3116-08-a**

Schreiben vom 08.05.2008

Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 19.03.2008 auch für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gilt.

Die Stellungnahme vom 19.03.2008 hatte folgenden Inhalt:

„Es wird um Beachtung der Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West – Außenstelle Wiesbaden Az 45-10-74 Reg. Nr. 430/PL gebeten.  
 Im Übrigen bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.“

**Kommentar:**

*Die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West – Außenstelle Wiesbaden Az 45-10-74 Reg. Nr. 430/PL wurde bereits in der Abwägung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beachtet. 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.**

**5. 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:**

**Kenntnisnahme.**

## 6. 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 4.) Stellung genommen.*

### BESCHLUSSVORSCHLAG:

**Kenntnisnahme.**

## 7. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 15.05.2008

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

### Regenwasserbewirtschaftung

Die geplante Bewirtschaftung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers soll durch den Bau einer zentralen Versickerungsmulde erfolgen. Die Versickerung des Niederschlagswassers in zentralen, öffentlichen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 2, 3, 7 WHG i.V.m. §§ 25 ff. LWG. Sollte sich im weiteren Verfahren zeigen, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung die Anforderungen an den Ausgleich der Wasserführung nicht, oder nicht in vollem Umfang erfüllt, ist mit zusätzlichen, wasserwirtschaftlichen Ausgleichsforderungen nach §§ 61, 62 LWG zu rechnen.

### Kommentar:

*Die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist bereits eingeleitet, und ist ein eigenständiges, von der Bebauungsplanaufstellung unabhängiges Verfahren und ist den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung beizufügen. Das Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld bereits mit allen zuständigen Behörden abgestimmt. Für den Bebauungsplan ergibt sich somit kein Handlungsbedarf.*

### Abwasser

Gemäß Ziffer 7.4 (Schmutzwasser) der Begründung zur Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vom 13.03.2008 sollten die im Gebiet voraussichtlich anfallenden Abwassermengen und Schmutzfrachten in den Umweltbericht aufgenommen und ihre Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage beurteilt werden.

Im vorgelegten Umweltbericht, Stand 15.04.2008 ist jedoch hierzu keine Aussage getroffen. Die Stellungnahme vom 13.03.2008 hat dahingehend weiterhin Gültigkeit. Es wird um ergänzende Aussage gebeten.

**Kommentar:**

*In der Begründung war dargelegt, dass lediglich häusliches Schmutzwasser und nicht etwa Prozesswässer die Kanalisation bzw. Kläranlage belasten werden.*

*Im Umweltbericht wird daher 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 die Ansiedlung von HegerFerrit ist mit 0,13 l/s“  
 Häusliches Schmutzwasser vorzunehmen, woraus 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.*

*Am südlichen Rand der GI-Flächen, nördlich des am südlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Pflanzstreifens zur Gebietseingrünung wurde ein Leitungs- und Wegerecht (ein 5 m breiter Streifen) zu Gunsten der Ableitung der Oberflächenentwässerung aus dem westlich GI-Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach II aufgenommen.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Der Umweltbericht ist wie dargelegt hinsichtlich der Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung zu ergänzen, im übrigen Kenntnisnahme.**

**8. Planungsgemeinschaft Westpfalz**

Schreiben vom 16.05.2008

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

Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz des ROP Westpfalz verwiesen. Bei den Vorranggebieten des Arten- und Biotopschutzes handelt es sich auch um Entwicklungsflächen des regionalen Biotopverbundsystems, welche im Sinne der Verbundplanung regionaler Biotopsysteme (Kreis-VBS) entsprechende Pflege- und Sicherungsmaßnahmen erfordern und somit auch für Ausgleichsmaßnahmen zugänglich sind.

**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. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

Schreiben vom 21.05.2008

Nach wie vor ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus Sicht der Landwirtschaftskammer nicht eindeutig nachvollziehbar, so dass die Bedenken gegen den landespflegerischen Teil des Bebauungsplanes aufrecht erhalten werden.

**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**

**10. Kreisverwaltung Kaiserslautern; Untere Landesplanungsbehörde**

Schreiben vom 26.05.2008

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

Aufgrund der intensiven Vorabstimmungen bestehen zum Planentwurf aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Anmerkungen mehr. Für das weitere Planverfahren wird daher lediglich noch auf folgende Punkte hingewiesen:

Auf der kleinen Betonfläche in der externen Ausgleichsfläche am Südwestrand des Gewerbeparkes sollten auf Anregung des NABU ein oder zwei Steinhaufen (grobes Gestein, Höhe ca. 2 m) aufgeschüttet werden, um dem (im Gebiet bereits beobachteten) Steinschmätzer als seltene und gefährdete Brutvogelart in Rheinland-Pfalz eine Brutmöglichkeit zu eröffnen.

Darüber hinaus wird darum gebeten, auf dieser Fläche einen Ortstermin zu Beginn der Ordnungsmaßnahmen zu vereinbaren, um den Aufbruch der Fläche sowie den Bodenauftrag detailliert abzustimmen.

Die Beteiligung des Beirates für Naturschutz erbrachte folgende zusätzliche Anregung:

„Nach einem Fledermausgutachten aus dem Jahr 1995 präsentiert sich das überplante Areal als Jagdgebiet von vier Fledermausarten. Da alle diese Arten gerne auch um

Beleuchtungskörper nach Insekten jagen, sollten nicht sämtliche Außenleuchten des Werkes in Form von insektenschonenden Na-Dampf-Leuchten, sondern ein Teil auch in Form von insektenanlockender Hg-Dampf-Leuchten ausgeführt werden. Um eventuell durch die Baumaßnahme verlustig gehende Sommerquartiere auszugleichen, könnten darüber hinaus in Außenmauern spezielle Formsteine (Fledermaussteine) eingelassen werden.“

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird aufgrund der Ausführungen im FB Naturschutz folgende Maßnahme bzw. Flächen aus dem Ökokonto der VG Enkenbach-Alsenborn abgebucht:

- Einbuchung PINr 606/4 (Gemarkung Sembach): komplett
- Einbuchung PINr 616/8, TF Pflanzung (Gemarkung Mehlingen): 0,3 ha
- Einbuchung PINr 616/8, TF Beweidung (Gemarkung Mehlingen): 7,7 ha

Abschließend wird, wie bereits besprochen, um Vorlage einer Vereinbarung zwischen der VG Enkenbach-Alsenborn und der beteiligten Ortsgemeinden gebeten, welche die Übertragung der Ausgleichsmaßnahmen regelt.

### **Kommentar:**

*Die Anlage von zwei Steinhaufen (grobes Gestein, Höhe ca. 2 m) auf den Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontoflächen im Westen des ehemaligen Flugplatzgeländes) ist so im Fachbeitrag bzw. Umweltbericht nicht explizit genannt.*

*Um Unstimmigkeiten zu vermeiden, sollte der Text des Fachbeitrags (S.33) und des Umweltberichts (S.29) entsprechend ergänzt werden. Die eigentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben davon unberührt.*

*Im Zuge dieser Ergänzung kann an denselben Textstellen auch ein Hinweis aus dem Befreiungsbescheid der SGD Süd (Obere Naturschutzbehörde) zu den nach § 28 geschützten Flächen berücksichtigt werden. Danach sollte kein bloßer Aufbruch sondern ein Rückbau der versiegelten Flächen erfolgen. Dies wird als Voraussetzung gesehen, dort dann über Erdauftrag aus den beanspruchten Halbtrockenrasen entsprechende Biotoptypen wieder zu entwickeln.*

*Eine Ergänzung durch Steinschüttungen in begrenztem Umfang (einige 10 qm) ist nach nochmaliger telefonischer Rücksprache mit der Oberen Naturschutzbehörde möglich und sinnvoll. Unter fachlichen Gesichtspunkten wäre dazu auch das Aufbruchmaterial geeignet, sonst ggf. felsiges Material aus den Terrassierungen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs.*

*Ergänzende textliche Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich, da die Auflagen aus dem Befreiungsbescheid zu den nach § 28 geschützten Flächen im Zuge der Realisierung umzusetzen sind und die Maßnahmen über die vertraglichen Regelungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt/gesichert sind.*

*Zu den Leuchten ist folgendes anzumerken: Der Bebauungsplan enthält derzeit keine Festsetzungen zu der Beleuchtung. Es müssen im Gebiet aus technischen Überlegungen heraus sowohl Na-Dampf Leuchten als auch solche mit weißem Licht installiert werden, was der Anregung des Beirates entspricht.*

*Die Wahl der Beleuchtung ist Sache der Realisierungsplanung und muss im Bebauungsplan im Detail nicht geregelt werden. Für die öffentlichen Flächen (Straßen, Plätze etc.) wird die Beleuchtung i. d. R. im Gemeinderat im Zuge der Beratung über die Ausbauplanung festgelegt.*

*Die Stellungnahme ist insofern sogar als Bestätigung dafür zu werten, dass die geplante Vorgehensweise auch nach Einschätzung des Beirates für Naturschutz richtig und angemessen ist. Es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.*

Anmerkung zu den vertraglichen Regelungen:

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.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Umweltbericht ist, wie vor dargelegt, hinsichtlich der Erläuterung zu den Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen.

Die vertraglichen Regelungen sind vor der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses den Verfahrensunterlagen beizufügen.

**Nachrichtliche Übernahmen**

Die nachfolgenden Stellungnahmen lagen zum Zeitpunkt der Behandlung der Anregungen im Zuge der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht vor und werden daher hier im Nachgang behandelt.

**11. Wasserwerk Enkenbach-Alsenborn/ Verbandsgemeinde**

Stellungnahme datiert vom 27.02.2008

Auf dem geplanten Baufenster verläuft die Wasserversorgungsleitung zur US-Wohnsiedlung Heuberg. Auch sind verschiedene Gebäude auf dem ehemaligen Flugplatz an diese Leitung angebunden.

**Kommentar:**

Die Wasserversorgungsleitung zum Heuberg wird, wie bereits mehrfach dargelegt, im Zuge der Ordnungsmaßnahmen verlegt, die Wasserversorgung bestehender Einrichtungen wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

**12. E- Werk Enkenbach-Alsenborn**

Stellungnahme datiert vom 27.02.2008

Auf dem geplanten Gelände ist zu prüfen, ob ehemalige Elektroleitungen der US Air Force liegen.

**Kommentar:**

Diese werden ebenfalls im Zuge der Ordnungsmaßnahmen berücksichtigt und ggf. zurückgebaut.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme**

**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 FÜR III :

#### 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 eines Industriebetriebes in der Gemarkung Sembach die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen nachhaltig betrieben.

#### 11. Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 12 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

Geltungsbereich gesamt:			<b>ca. 12,1 ha</b>
Industriefläche gesamt:			<b>ca. 5,65 ha</b>
Verkehrsfläche gesamt:			<b>ca. 0,85 ha</b>
davon:	Haupterschließung	ca. 0,2 ha	
	Privatstraße	ca. 0,65 ha	
Flächen für Ausgleich und Ersatz gesamt:			<b>ca. 4,8 ha</b>
Private Grünfläche gesamt			<b>ca. 0,8 ha</b>

#### 12. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach; 2. Änderung und Erweiterung“ 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; 2. Änderung und Erweiterung“ entsprechen zu können, wird in einer ersten Phase der Bau von neuen Erschließungsanlagen im Norden der geplanten GI-Flächen sowie die Ergänzung bzw. technische Anpassung der vorhandenen Anlagen der äußeren Erschließung und insbesondere die Verlegung der Wasserhauptleitung zur Versorgung der US-Wohnsiedlung Heuberg innerhalb des Geltungsbereiches unmittelbar 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: 03.06.08**

**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 11. Juni 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

Liegenschaft: US-NATO Flugplatz Sembach (Flightline)

## Erfasste kontaminationsverdächtige Flächen

Reg.Nr.: M

3 3 5 . 0 2 . 2 0 5 - 0 1 / (Nutzungs-Nr.)

Fläche	Nutzungs-Nr. (Reg.Nr.)		Bezeichnung	Gebäude Nr.	zus.-gefaßt mit Nr. (s. dort)	Erfassgs.-bewertg. (Erstbewertung)	Gefahrforschung (Erkundung)		Gefahrenbeurteilg. (Zweitbewertg.)	Sanierungsmaßnahmen		Sanierungs-ende-bewertung	Hinweise für die Bauleitplg		Bemerkungen
	1a	1b					1c	Art		Stand	Art		Stand	10a	
	1a	1b	2	3	4	5	6a	6b	7	8a	8b	9	10a	10b	11
64	121		Abstellfläche für Flugzeuge	0379		<b>WVF</b>	OU	abg.	WSF	DM	abg.	<b>kSBV</b>	H	G	2., 5., 6., 9., 24. KoAG, Sanierung nicht erforderlich
	121	1	Lagerfläche	0379		<b>WVF</b>	DU	abg.	WSF	DM	abg.	<b>kSBV</b>	H	G	2., 5., 6., 9., 24. KoAG, Sanierung nicht erforderlich
	121	2	hem. Bodenkontamination	0379	121		-	-							2., 5., 24. KoAG
01	122		Abstellfläche für Flugzeuge			<b>WVF</b>	OU	abg.	<b>VSF</b>	DM	abg.	<b>kSBV</b>	H	G	2., 5., 6., 9., 24. KoAG, Sanierung 2004 abgeschlossen
	122	1	hem. Hubschrauberplatz		122		-	-							2., 5. KoAG
	204		Pipeline			<b>ASOVF</b>	OU	abg.	<b>ASOAL</b>	DM	abg.	<b>bASOAL</b>	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	hem. Bodenkontamination		204		-	-							2., 5. KoAG
	204	5	Bodenkontamination				<b>ASOVF</b>	OU	abg.	<b>ASOAL</b>	DM	abg.	<b>bASOAL</b>	H	
	204	6	Bodenkontamination		204		-	-							2., 5. KoAG
	204	7	Bodenkontamination		204		-	-							17. KoAG
	204	8	Bodenkontamination			<b>ASOVF</b>	OU	abg.	<b>ASOAL</b>	DM	abg.	<b>ASO</b>	H		17., 24. KoAG, keine Sanierung erforderlich, da keine Kontamination