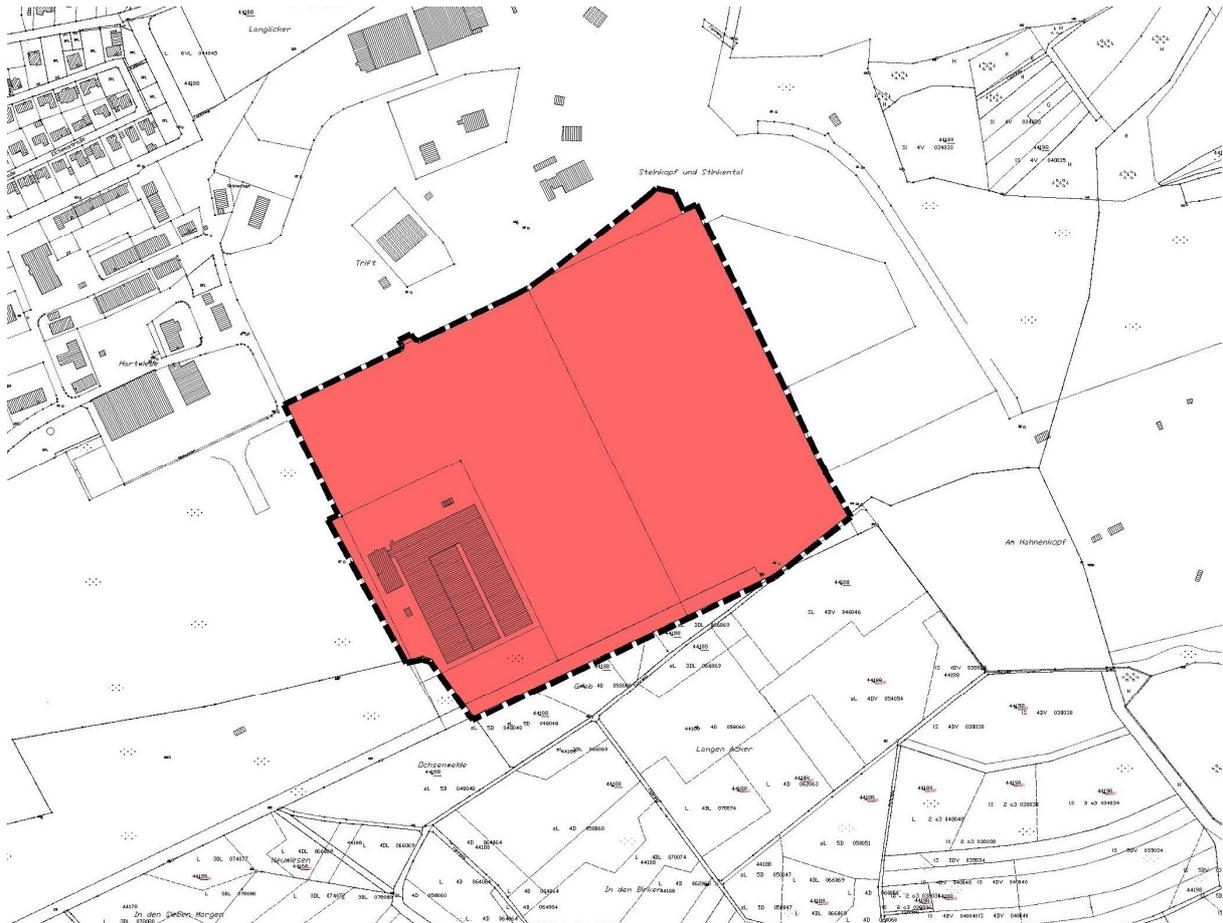


# ORTSGEMEINDE SEMBACH

## Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II - 5. Änderung“



**Begründung**

**Stand: 06.12.2013**

Satzungsexemplar  
gemäß § 10 Abs.1 BauGB

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

<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>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsziele und Grundsätze</b>	<b>6</b>
3.1	Allgemeines	6
3.2	Gründe für die Teiländerung und Erweiterung	7
3.3	Planungsgrundsätze	7
<b>4.</b>	<b>Angaben zum Plangebiet</b>	<b>8</b>
4.1	Siedlungsstruktur	8
4.2	Erschließung	8
4.3	Naturschutzrechtliche Situation	8
4.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	8
4.5	Immissionsvorbelastung	8
4.6	Bodentragfähigkeit	9
4.7	Archäologie	9
<b>5.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>9</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
<b>6.</b>	<b>Beteiligung der Bürger und der Behörden</b>	<b>10</b>
6.1	Bürgerbeteiligung; öffentliche Auslegung	10
6.2	Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange	10
7.	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	11
8.	Abwägung	11
9.	Auswirkungen des Bebauungsplans	11
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	11
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	11
10.	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	11
11.	Realisierung	12
12.	Kosten und Finanzierung	12
Anhang 1: „Stellungnahme Nr. 0142-0120130813 über das Vorhaben Errichtung und Betrieb eines Gefahrstofflagers und einer Düngemittelproduktionsanlage auf dem Flurstück 557/B in der Gemarkung Sembach“		13
Anhang 2: Besprechungsprotokoll 27. KoAG		14 13

---

## 1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan „Gewerbepark II; 5. Änderung“ liegt als Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II“ innerhalb der Konversionsfläche des ehemaligen Flugplatzes (Flight-Line) Sembach auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Sembach. Die Liegenschaft umfasst insgesamt ein Gelände von 226 ha und erstreckt sich über die Gemarkungen der Ortsgemeinden Sembach, Mehlingen und Enkenbach-Alsenborn. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im östlichen Bereich der Liegenschaft und stellt einen Teilbereich einer von mehreren Realisierungsphasen - entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes und des Umnutzungskonzeptes - dar.

Der derzeit für diesen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark II; 3. Änderung“ soll geändert werden, um den speziellen Anforderungen zur Errichtung einer weiteren Produktionsstätte einer bereits im Gewerbepark Sembach ansässigen Firma zu entsprechen und diese bauplanungsrechtlich zu sichern.

Im Wesentlichen handelt es sich um Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben gem. den Abstandsklassen des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf die Anforderungen des Industriebetriebes zur Bor-Produktion anzupassen. Die erforderliche Genehmigung gem. BImSchG wird parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren beantragt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II ist mit dem derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II, 3. Änderung“ identisch.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Produktionsstätte zur Düngemittelproduktion auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich der Ortsgemeinde Sembach gesichert werden.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II; 5. Änderung" umfasst ein ca. 18,8 ha großes, zum Teil bebautes Gebiet, im Osten der Liegenschaft des ehemaligen Flugplatzes Sembach auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Sembach. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich und im Aufstellungsbeschluss textlich konkretisiert.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung, bzw. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 22.08.2013 vom Rat der Ortsgemeinde Sembach beschlossen und im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn gemäß § 2 Abs. Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

## **2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG**

### Flächennutzungsplanung

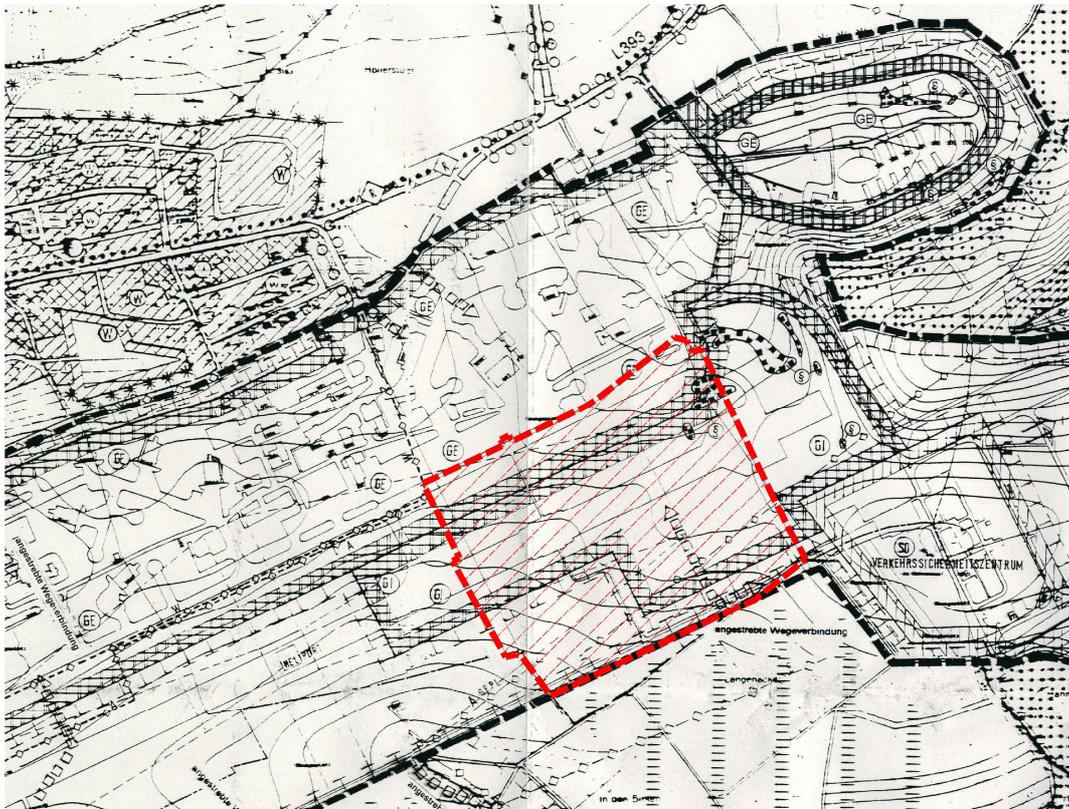
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, dessen 1. Fortschreibung am 17.06.1997 durch die Kreisverwaltung genehmigt wurde, ist das Plangebiet im Bereich südlich des Taxiways des ehemaligen Flugplatzes im Wesentlichen als industrielle Baufläche (GI) dargestellt. Für die südlich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

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

Der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurde der städtebauliche Rahmenplan und das Nutzungskonzept, die zur Vorbereitung der Konversion der militärischen Liegenschaft in eine zivile Folgenutzung als Grundlage für die weiteren Planungen (auch der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung) dienen sollten, zu Grunde gelegt. Damit wurde schon frühzeitig sichergestellt, dass die verschiedenen Planungen aufeinander abgestimmt werden konnten. Die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen sich bezüglich der Änderungen, mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche im Südwesten, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II; 5. Änderung, der wie bereits erwähnt in die anstehende Gesamtfortschreibung einbezogen werden soll.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen. Die Lage des Geltungsbereiches der vorliegenden 5. Änderung ist der nachfolgenden Darstellung des Auszuges aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entnehmen.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn:**



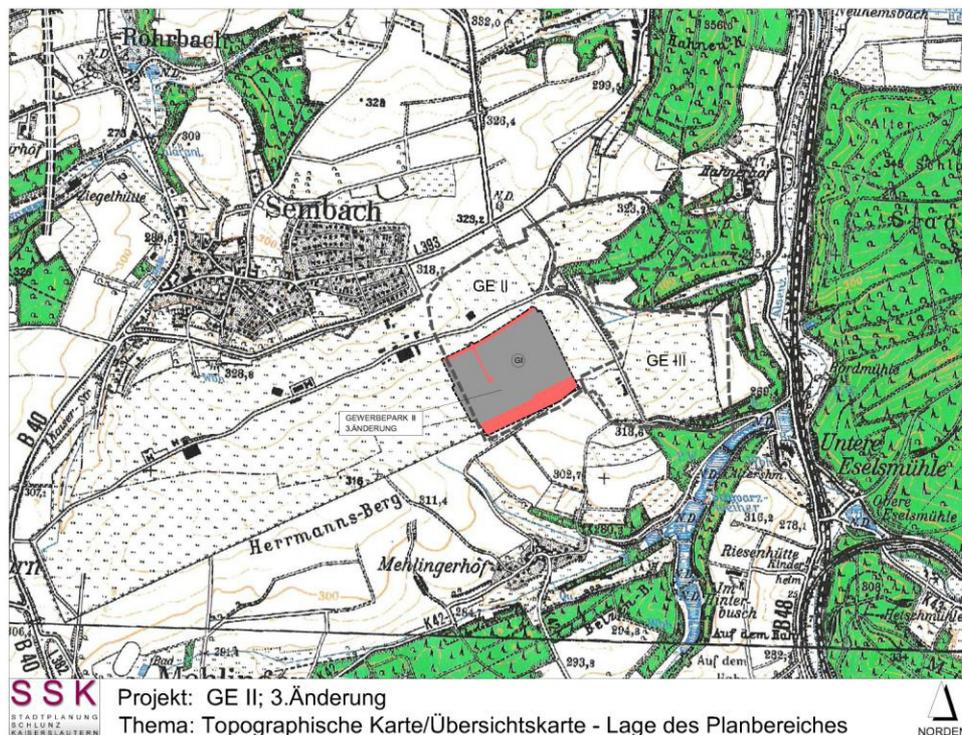
Regionaler Raumordnungsplan

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

Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans kann als vereinfachte Änderung eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan ohne Umweltbericht zu erstellen ist.

## Lageübersicht



### 3. PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE

#### 3.1 Allgemeines

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung auf der Liegenschaft Flugplatz Sembach plant die Ortsgemeinde Sembach eine zukünftige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung größerer Teile des Geländes. Mit der zivilen Folgenutzung der Fläche der Liegenschaft ergibt sich die Möglichkeit, das Angebot unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten wie Gewerbe, Industrie, Handel, Dienstleistungen und der 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 Betriebsansiedlung eines Industriebetriebes 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 5. Änderung übernommen, jedoch in den Detailpunkten konkretisiert, um den Bedürfnissen und Ansprüchen zur Ansiedlung weiterer Industriebetriebe bzw. der Erweiterung eines bereits ansässigen Industriebetriebes gerecht zu werden.

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

### **3.2 Gründe für die Teiländerung**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II soll einerseits die Erweiterung eines Industriebetriebes kurzfristig ermöglicht werden, andererseits sollen für Flächen im östlichen Anschluss an diese Betriebsfläche die Voraussetzungen für weitere Industrienutzungen geschaffen werden.

Änderungen der textlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung sowie der Gestaltung von Grundstücken werden in diesem Zusammenhang jedoch nur bedingt erforderlich, um den sich abzeichnenden Entwicklungen der Gebietsnutzung mit ihren Auswirkungen auf die Nutzungszuordnung und das Orts- und Landschaftsbild frühzeitig Rechnung tragen zu können. Da sich durch die Nutzungsintensivierung keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfe ergeben, werden keine externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II soll im Wesentlichen den planungsrechtlichen Anforderungen bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben gemäß den Abstandsklassen des Landes Rheinland-Pfalz Rechnung getragen werden.

### **3.3 Planungsgrundsätze**

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

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

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

durch die Realisierung von Vorhaben möglichst adäquat umgesetzt werden. Durch die 5. Änderung werden die Planungsgrundsätze des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II" und dessen 3. Änderung (die 4. Änderung bezog auf Teilflächen im Osten des Gewerbepark II, im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung) 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 Haupteerschließungsstrasse 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, Osten und Westen Flächen weiterer Geltungsbereiche von Teilbebauungsplänen innerhalb der Konversionsfläche des ehemaligen Flugplatzes Sembach an, innerhalb derer eine gewerblich industrielle Nutzung festgesetzt ist. Im südöstlichen Bereich liegt das Plangebiet des Solarparks. Im Osten grenzt der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung mit dem festgesetzten GI-Gebiet an, weiter östlich erstreckt sich der Talraum des „Stinkentales“ mit einer offenen Landschaft. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Siedlungsbereichen sind im Umweltbericht dargestellt, der geringste Abstand der künftigen GI-Flächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage von Sembach im Nordwesten des Plangebietes beträgt ca. 400 m bis 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 Verkehrsnetz nördlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung sowie durch eine nach Süden führende Stichstraße als „Innere Erschließung“ angeschlossen. Die örtliche Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die Straße am nördlichen Rand des GI-Gebietes (Junkers-Straße) und die Stichstraße (Ross-Straße). Innerhalb der festgesetzten GI-Fläche ist eine Betriebsstraße zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile des geplanten Betriebsgeländes geplant.

### **4.3 Naturschutzrechtliche Situation**

Die naturschutzrechtliche Situation wird im Umweltbericht des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark II, 3. Änderung) dargelegt. Durch die vorgenommenen Änderungen ergeben sich keine negativen naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen.

### **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 zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II; 3. Änderung“ zu entnehmen (siehe auch Anhang 2 zu dieser Begründung).

### **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. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben gem. dem Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz und insbesondere der Festsetzung, dass für Betriebe, die ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie der Abstandsklasse III zuzuordnen wären, der Nachweis der Unbedenklichkeit zu erbringen ist, ist sichergestellt, dass auch die nächstgelegene Wohnbebauung keinen Immissionsbelastungen ausgesetzt ist.

#### **4.6 Bodentragfähigkeit**

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

#### **4.7 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

### **5. PLANINHALT**

#### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II werden die bereits getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II, 3. Änderung“ im Wesentlichen übernommen,

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II; 3. Änderung“ werden geändert:

- „I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)“  
und
- „Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zu **P1** (§ 9 Abs. 1 Nr 25 a BauGB)

Die vorgenommenen textlichen Änderungen wurden insbesondere erforderlich, um einem konkreten Ansiedlungsvorhaben Rechnung zu tragen. Die beabsichtigte Produktion von Düngemittel kann innerhalb des Geltungsbereiches somit umgesetzt werden, insbesondere da zwischenzeitlich ein Gutachten zur „Errichtung und Betrieb eines Gefahrstofflagers und einer Düngemittelproduktionsanlage auf dem Flurstück 557/B in der Gemarkung Sembach“ vorliegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein sicherer Betrieb zulässig ist und unzulässige Einwirkungen auf das ca. 400 m entfernte Wohngebiet an der Landesstraße 393 auszuschließen sind.

Ebenso ist aufgrund des Lärmgutachtens, welches sich auf den Standort Zeppelinstraße bezieht und in den grundsätzlichen Aussagen auf den neuen Standort innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II, 5. Änderung“ übertragbar ist, von einer zu erwartenden unzulässigen Geräuschentwicklung auf das Wohngebiet an der L 393 nicht auszugehen.

Die benannten gutachterlichen Aussagen

„Stellungnahme Nr. 0142-0120130813 über das Vorhaben Errichtung und Betrieb eines Gefahrstofflagers und einer Düngemittelproduktionsanlage auf dem Flurstück 557/B in der Gemarkung Sembach“ liegen der VG-Verwaltung Enkenbach-Alsenborn vor.

Die gutachterliche Stellungnahme ist dieser Begründung als Anhang 1, allerdings als separate Heftung beigefügt; auf die Anmerkungen zu Anhang 1 auf Seite 13 dieser Begründung wird bereits an dieser Stelle verwiesen.

Die Änderungen zur landespflegerischen Festsetzung entlang der Junkers-Straße, wonach auf der GI-Fläche ein Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt ist wurde abgeändert, um durch die Ausnahmeregelung am südlichen Straßenrand Stellplätze anordnen zu können. Diese sind als private Stellplatzflächen der geplanten Bebauung straßenseitig vorgelagert. Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von 1 Baum je 4 Stellplätze wird dem ursprünglichen Planungsziel der Straßenraumbegrünung Rechnung getragen.

### **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 im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbepark Sembach II, 3. Änderung, getroffenen Festsetzungen und Aussagen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere der Entwässerung, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### **Sonstige Festsetzungen**

Wie bereits vorne erwähnt werden die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II, 3. Änderung“ von der 5. Änderung nicht betroffen:

#### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Örtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen sowie unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Dachformen und Dachaufbauten, aber auch der Werbeanlagen, werden in dem getroffenen Umfang des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II, 3. Änderung im Zuge der 5. Änderung 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 Stadtbildes sicherzustellen.

## **6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN**

### **6.1 Bürgerbeteiligung; öffentliche Auslegung**

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 31.10.2013 bis einschließlich 30.11.2013 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Hauptstr. 18, Zimmer 110; 67677 Enkenbach-Alsenborn während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

### **6.2 Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange**

Von den mit Schreiben vom 29.10.2013 beteiligten Behörden gingen bis zum 30.11.2013, bzw. heute, insgesamt 4 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach; 5. Änderung“ der Ortsgemeinde Sembach ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von drei Behörden vorgebracht. Bedenken wurden nicht vorgebracht; Eine der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

## 7. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Es wurden im Rahmen der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der betroffenen Behörden keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung geäußert.

Die abgegebenen Hinweise und Anregungen bezogen sich auf redaktionelle Aspekte und darauf, dass die der VG-Verwaltung vorliegende gutachterliche Stellungnahme der Begründung als Anhang beigefügt werden sollte, wobei in dem Zusammenhang und in Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme auf den Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung“ hingewiesen werden sollte.

Der Hinweis der SGD-Süd; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, auf Prüfung produktionsspezifischer Abwässer hat ergeben, dass diese nicht anfallen, bzw. nicht dem örtlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden, sondern beim Anfall aufgefangen und gesondert entsorgt werden.

## 8. 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
- Belange des Umweltschutzes

## 9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II, 3. Änderung“ dargelegt.

### 9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

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

## 10. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

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

### Geltungsbereich gesamt: ca. 18,8 ha

- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| - Industriefläche gesamt: | <b>ca. 15,1 ha</b> |
| - Verkehrsfläche gesamt:  | <b>ca. 1,4 ha</b>  |
| davon: Wirtschaftsweg     | ca. 0,53 ha        |
| - Grünflächen gesamt:     | <b>ca. 2,3 ha</b>  |

## **11. REALISIERUNG**

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II; 5. Änderung“ in der Ortsgemeinde Sembach soll möglichst umgehend erfolgen.

## **12. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Bei der Realisierung des Gebietes werden der Verbandsgemeinde Enkenbach- Alsenborn und der Ortsgemeinde Sembach durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach II keine weitere Kosten entstehen, die Planungskosten werden vereinbarungsgemäß durch den Veranlasser getragen.

**Aufgestellt:**  
**Kaiserslautern den 06.12.2013**

**SSK**

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

**Anhang 1:**

**„Stellungnahme Nr. 0142-0120130813  
über das  
Vorhaben Errichtung und Betrieb eines Gefahrstofflagers  
und einer Düngemittelproduktionsanlage  
auf dem Flurstück 557/B in der Gemarkung Sembach“**

**Anmerkungen:**

1. Die Stellungnahme 0142-01-20130813 ist als Anlage dieser Begründung als separate Heftung beigefügt.
2. Es ergeht auf Anregung der SGD-Süd Gewerbeaufsicht folgender Hinweis:

**„Im vorliegenden Gutachten vom 13.08.2013, Nr. 0142-01-20130813, in der Auflistung auf Seite 4 u. 5, wird in Ergänzung des KAS-1 zusätzlich auf die Nr. 2.1 und 2.2 des Leitfadens „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und Gebieten in der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ verwiesen.“**

## Anhang 2:

### **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, 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 9. Dezember 2013  
 Rubel & Partner  
 Management für Umwelt und Technologie

Stephan Rubel

**Noch Anhang zu KOAG Festlegung:**

**Verfahrensübersichtslisten**

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

# VERFAHRENSÜBERSICHTSLISTE

(Flightline)

## Erfaßte kontaminationsverdächtige Flächen

(Nutzungs-Nr.)

Liegenschaft: US-NATO Flugplatz Sembach

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

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