

**Bebauungsplan**

**Gewerbepark II  
4. Änderung**

**Gemeinde Sembach**

**Textfestsetzungen  
und Begründung mit Umweltbericht**

## Inhalt

<b>A. Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>B. Textfestsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
1.1. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)	6
1.2. Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
<b>2. Hinweise</b>	<b>6</b>
<b>C. Begründung und Umweltbericht</b>	<b>7</b>
<b>1. Planungsanlass (§1 Abs.3 BauGB), Ziele und Zweck der Planung         (§9 Abs.8 BauGB) und Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>7</b>
<b>2. Lage und Abgrenzung sowie sonstige inhaltliche und         verfahrensbezogene Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)	9
2.2 Geländeverhältnisse und Nutzungen im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft	9
2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
2.4 Plangrundlage	9
<b>3. Einfügen in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,         Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berücksichtigung         sonstiger abwägungsrelevanter Belange</b>	<b>10</b>
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§1 Abs. 4 BauGB)	10
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB)	10
<b>4. Verfahren</b>	<b>10</b>
4.1 Aufstellungsbeschluss	10
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)	10
4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)	11
4.4 Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	11

---

4.5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)	11
<b>5. Erforderlichkeit der Planinhalte</b>	<b>12</b>
5.1 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)	12
5.2 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr.13)	12
5.3 Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
5.4 Hinweise	13
<b>6. Umweltbericht gemäß §2a BauGB und Anlage zum BauGB</b>	<b>14</b>
6.1 Einleitung	14
6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen	19
6.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
6.4 Zusätzliche Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring	20
6.5 Zusammenfassung zum Umweltbericht	20
<b>7. Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>
7.1 Belange der Siedlungsentwicklung	21
7.2 Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung	21
7.3 Belange der technischen Infrastruktur	21
7.4 Bodenordnung	21
7.5 Kosten der Planung	21
<b>D. Zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB</b>	<b>22</b>
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>22</b>
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>22</b>
<b>3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden</b>	<b>22</b>
<b>Anlagen:</b>	
Bestandsplan zum Umweltbericht	M. 1:1.000
Planzeichnung des Bebauungsplans	M. 1:1.000

## **A. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien vom 12.4.2011 (BGBl. I S.619)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. S. 466, 479)

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S.2585)

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1.3.2011 (BGBl. I S282) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**Bundeswaldgesetz (BWaldG)** vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 2010 (BGBl. I S. 1050)

**Gemeindeordnung (GemO)** Rheinland-Pfalz - vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986 geändert worden ist.

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

**Landesbodenschutzgesetz Rheinland Pfalz (BodSchG)** - Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S.280)

**Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSch -)** vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2010 (GVBl. S. 301)

**Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -)** vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

**Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStRG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.7.2009 (GVBl. S.280)

**Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG)** vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.10.2007 (GVBl. S. 193)

**Landeswassergesetz (LWG)** - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.3.2011 (GVBl. S.47).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetztes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz (ROG)** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist

## **B. Textfestsetzungen**

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beinhalten lediglich die innerhalb des Bereichs der Änderung relevanten Inhalte. Für den übrigen Geltungsbereich bleiben die Darstellungen im Plan und die zugehörigen Textfestsetzungen der Planfassung vom 3.6.2011 (Datum des Satzungsbeschlusses) unverändert bestehen.

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)**

Die in der Plandarstellung festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend der Ausbauplanung nach Funktionsbereichen abzugrenzen und zu gestalten

#### **1.2 Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **AM Pflege und Entwicklung von extensivem Grünland (Wiese und Weide)**

Maximal 1 mal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes und/ oder extensive Beweidung.

Ergänzend sind in Teilabschnitten, in Abstimmung mit der Landespflegebehörde und unter fachlicher Aufsicht, auf maximal etwa 1/3 der Flächen weitere Maßnahmen zur Strukturverbesserung durchzuführen. Dazu gehört, insbesondere bei einseitiger Dominanz einer krautarmen Grasschicht, das oberflächliche Aufreißen der Vegetationsdecke, in begrenztem Umfang und auf Teilflächen auch in Verbindung mit Nachsaat durch geeignete krautreiche Saatmischungen in naturnaher Zusammensetzung (Glatthaferwiesen trockener Standorte).

Die vorübergehende Nutzung eines etwa 10 m breiten Streifens parallel zur bestehenden Zufahrt für die Montage eines Kranauslegers sowie für erdverlegte Leitungen ohne weitere Befestigungs- und Ausbaumaßnahmen ist zulässig.

### **2. Hinweise**

#### **Altlasten**

Die Kennzeichnung der Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden entsprechend der Festlegungen der bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt/Weinstr. Eingerichteten KOAG vorgenommen. Es wird auf die Ergebnisse der Gefahrenerforschung verwiesen, diese sind bezüglich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes der Begründung des Satzungs-exemplars zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II – 2. Änderung und Erweiterung“ als Anhang beigelegt.

## C. Begründung und Umweltbericht

### 1. Planungsanlass (§1 Abs.3 BauGB), Ziele und Zweck der Planung (§9 Abs.8 BauGB) und Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Im Osten der Konversionsliegenschaft Gewerbepark Sembach soll auf dem Gebiet der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht für die Errichtung einer Windenergieanlage geschaffen werden.

Die eigentliche Anlage steht außerhalb des Gebietes der Gemeinde Sembach in der Gemarkung Enkenbach. Dazu hat die Gemeinde Enkenbach-Alsenborn die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, für den bereits ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt wurde. Die Zufahrt für die Liefer- und Montagefahrzeuge wie auch die spätere Wartung muss aber von Westen her über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Sembach II 2. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Sembach vom Juni 2008 erfolgen. Dieser Plan muss daher in einigen Details geändert und den Erfordernissen angepasst werden.

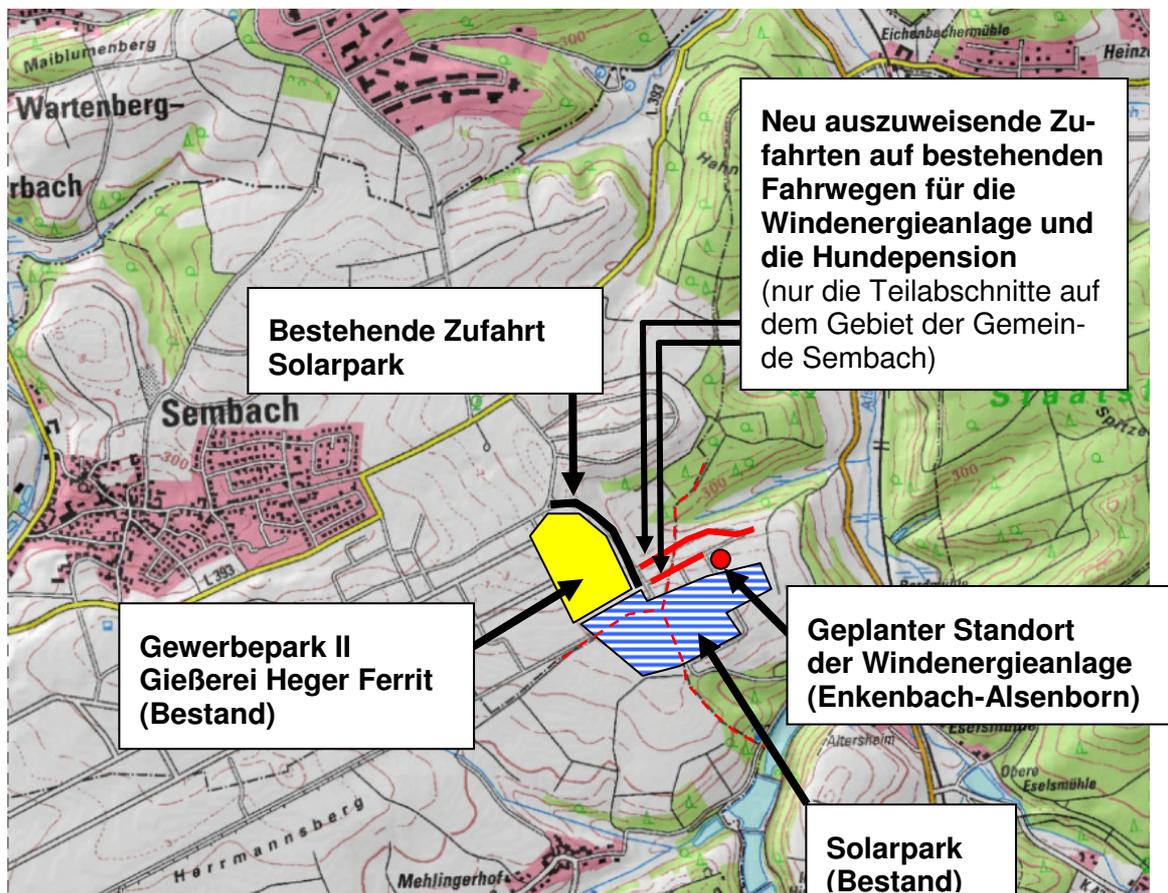


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Für die Zufahrt können und sollen grundsätzlich bestehende Straßen und Wege genutzt werden. Der Bebauungsplan stellt derzeit aber nur die Zufahrt zum Solarpark als private Verkehrsfläche (PS) dar. Der davon abzweigende bestehende Betonweg hatte zum Zeit-

punkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine absehbare Erschließungsfunktion. Er wurde daher als Teil der Ausgleichsflächen für den Gewerbepark Sembach II – konkret den Bau der Gießerei Heger Ferrit – festgesetzt, ohne allerdings einen Rückbau zwingend zu fordern und in die Bilanzierung einzurechnen.

Um aus der derzeitigen Festsetzung eventuell resultierende Unklarheiten bei der langfristigen Sicherung der Zufahrt zu verhindern, soll der vorhandene Erschließungsweg explizit bauplanungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang soll auch die nördlich parallel verlaufende, vorhandene Zufahrt zur „Hundepension“, ebenfalls auf dem Gebiet der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn, entsprechend festgesetzt werden.

Realnutzung und Eigentumsverhältnisse werden dort unverändert bleiben.

Insgesamt sind folgende Nutzungen vorgesehen:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (ha)</b>
<b>Private Verkehrsfläche</b>	<b>0,14</b>
<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>0,92</b>
<b>Summe Fläche Plangebiet gesamt</b>	<b>1,06</b>

## **2. Lage und Abgrenzung sowie sonstige inhaltliche und verfahrensbezogene Rahmenbedingungen**

### **2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)**

Der Geltungsbereich beinhaltet einen Teil der Flurstücksnummer 557/63 bzw. ehemals 606/13. Dieses Grundstück entspricht insgesamt weitgehend der Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Änderungsbereich wurde innerhalb dieser Fläche so abgegrenzt, dass er die bestehenden, als Verkehrsfläche festzusetzenden Erschließungswege einschließlich der für die genaue Planung notwendigen Puffer- und Anpassungsspielräume beinhaltet.

### **2.2 Geländeverhältnisse und Nutzungen im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft**

Der zu ändernde Teilbereich war, wie das gesamte Plangebiet des Gewerbeparks Sembach, Teil eines ehemaligen Luftwaffenstützpunktes der US Air Force. Die Hanglage im Bereich der geplanten Änderung wurde mit Ausnahme der vorhandenen Straßen aber auch zu dieser Zeit nicht baulich genutzt.

Der überwiegende Teil des von der Änderung betroffenen Grundstücksteils besteht aus extensivem Grünland, das im Zuge der Pflege des Gesamtareals des Gewerbeparks mit genutzt bzw. offengehalten wird. Die interne Wegeerschließung und zwei Splitterschutzwände aus Zeiten der militärischen Nutzung sind noch teilweise vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 setzt das vorhandene Grünland als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen fest.

### **2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Bundes.

### **2.4 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dienen digitale Flurstückskarten.

**3. Einfügen in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berücksichtigung sonstiger abwägungsrelevanter Belange**

**3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§1 Abs. 4 BauGB)**

Über die Zulassung der Windenergieanlage selbst wird in einem eigenen Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn entschieden.

Die Ausweisung der bestehenden Wege als Verkehrsfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Sembach ist dagegen raumordnerisch ohne Bedeutung.

**3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB)**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (Stand der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbepark Sembach vom 2.3.1998) spiegelt nicht mehr den Stand der Planungen und Planungsabsichten der Verbandsgemeinde wider. Es ist daher vorgesehen, parallel zur Schaffung von Baurecht für die Windenergieanlage auch eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Sembach betrifft diese Teilfortschreibung aber in erster Linie die Anpassung an bereits bestehende, rechtskräftige Bebauungspläne, insbesondere im Bereich HegerFerrit (Industriegebiet) und Solarpark S-E-M. Die in der vorliegenden Änderung vorgesehene Festsetzung bestehender Straßen als private Verkehrsfläche ist im Maßstab des Flächennutzungsplans dagegen nicht sinnvoll abzugrenzen und darzustellen.

**4. Verfahren**

**4.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sembach fasste den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Gewerbepark II 4. Änderung 17.3.2011.

**4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 14.4.2011 bis 29.4.2011.

In diesem Zeitraum ging keine Stellungnahme ein.

#### **4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 14.4.2011 bis 29.4.2011.

Es wurden 27 Adressaten beteiligt. Davon antworteten 17. Keiner davon enthielt Einwände gegen das Vorhaben.

- Die Bundesanstalt für Immobilien weist darauf hin, dass die vorgesehene Nutzung gegenüber der bisher vorgesehenen als höherwertig einzustufen ist. Sie geht daher davon aus, dass zu gegebener Zeit eine Nachzahlung erfolgen muss.

Dieser Hinweis bezieht sich auf vertragliche Regelungen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Insofern resultieren daraus auch keine direkten Konsequenzen für den Bebauungsplan.

Die Notwendigkeit einer eventuellen Nachzahlung wurde aber bereits bei den Überlegungen und Planungen außerhalb des Bebauungsplans berücksichtigt, so dass daraus kein Hindernis für das Vorhaben entsteht.

- Die Pfalzwerke AG gab keine Stellungnahme ab. Für den benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans Windenergieanlage HF Windkraft GmbH & Co. KG in der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn liegt aber eine Stellungnahme mit Lageplänen zu Erdleitungen vor.

Die Leitungsführungen mit den zugehörigen Schutzstreifen und Geh-, Fahr- und leitungsrechten wurde in den Planentwurf mit aufgenommen. Beschränkungen für das Vorhaben ergeben sich daraus nicht.

#### **4.4 Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 6.6.2011 bis 8.7.2011.

In diesem Zeitraum ging keine Stellungnahme ein.

#### **4.5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 6.6.2011 bis 8.7.2011.

Es wurden 25 Adressaten beteiligt. Davon antworteten 19. Keiner davon enthielt Einwände gegen das Vorhaben.

- Die SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, wies darauf hin, dass sich das Verfahrensgebiet auf der Konversionsliegenschaft „NATO Flugplatz (Flightline) Sembach“ (Reg.-Nr. M 33502205-01) befindet. Die

Festlegungen der Konversionsarbeitsgruppe (KOAG), unter Federführung der SGD Süd (Referat 31) in Neustadt/Weinstr., sind grundsätzlich die zu beachten.

Am 19.7.2011 fand eine KOAG Sitzung statt. Es ergaben sich dort keine Sachverhalte, die dem Vorhaben entgegenstehen

- Die Wehrbereichsverwaltung wies darauf hin, dass aus den Planunterlagen nicht eindeutig hervorgeht, ob die stillgelegte Pipeline „Zuwegung Sembach“ betroffen ist. Der Verlauf der Pipeline ist allerdings im Plan eingezeichnet. Da keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind, ist die Leitung weder direkt betroffen noch werden eine Überwachung oder ein eventueller Rückbau erschwert.

## **5. Erforderlichkeit der Planinhalte**

### **5.1 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)**

Die Festsetzung betrifft ausschließlich bestehende Wegeflächen:

- Die nördliche Zufahrt dient bereits heute der Erschließung der östlich auf dem Gebiet der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn liegenden Hundepension. Sie soll durch die Festsetzung auch dauerhaft gesichert werden.
- Die südliche Wegeführung hat derzeit keine Erschließungsfunktion. Sie wird aber, wie bereits einleitend dargestellt, als Zufahrt und teilweise auch für die Montage von Krannteilen für die Errichtung einer Windenergieanlage auf dem Gebiet der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn benötigt.

Da sie für Zwecke der Wartung und ggf. auch Reparatur dauerhaft benötigt wird, wird zur Klarstellung und dauerhaften Sicherung eine entsprechende Festsetzung vorgenommen. Diese Klarstellung dient insbesondere auch dazu, eventuelle Missverständnisse und Konflikte mit der derzeit noch bestehenden flächendeckenden Festsetzung von Kompensationsflächen zu vermeiden.

### **5.2 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr.13)**

Im zu ändernden Teilbereich wird wie bereits in der Fassung des Bebauungsplans von 2008 die stillgelegte ehemalige Treibstoffleitung dargestellt.

Dazu kommen die 20 kV Erdleitungen der Pfalzwerke einschließlich zugehöriger Gefahr- und Leitungsrechte.

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

**AM Pflege und Entwicklung von extensivem Grünland (Wiese und Weide)**

Die Festsetzung entspricht wörtlich der der Fassung des Bebauungsplans vom 3.6.2008. Sie beinhaltet einen Teil der dort benötigten Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe innerhalb des Industriegebietes.

Für die Montagearbeiten muss ein Streifen entlang des Weges vorübergehend genutzt werden. Die dadurch verursachten Eingriffe sind aber minimal und die Vegetation bleibt erhalten. Diese vorübergehende Nutzung steht der Zielsetzung einer Entwicklung daher nicht im Weg.

**5.4 Hinweise**

**Altlasten**

Auch diese Formulierung entspricht wörtlich der Fassung des Bebauungsplans vom 3.6.2008.

## 6. Umweltbericht gemäß §2a BauGB und Anlage zum BauGB

### 6.1 Einleitung

#### Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Bedarf an Grund und Boden

Die vorhandene Nutzung und der Bedarf an Grund und Boden sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt.

Bezeichnung	Fläche (ha)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,14
Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,92
<b>Summe Fläche Plangebiet gesamt</b>	<b>1,06</b>

Tabelle 1: Übersicht vorhandene und geplante Nutzung

#### Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

##### ▪ Allgemeine fachgesetzlich festgelegte Ziele

###### Naturschutzrecht

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie folgt festgehalten:

*"Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass*

- 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
- 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie*

*4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind"*

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß §14 BNatSchG als "Eingriffe" definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß §15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Gemäß §1a des Baugesetzbuches (BauGB) und §18 des BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans ggf. neu bzw. zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.

Dazu liegt ein eigener Grünordnungsplan nach §11 BNatSchG vor, der in Text und Plänen entsprechende Erhebungen, Analysen und Maßnahmen enthält.

Neben der Eingriffsregelung werden dort auch die Belange des Artenschutzes (insbesondere §§7 und 44 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den einschlägigen Richtlinien der EU) und die Schutzvorschriften des §30 BNatSchG und §28 LNatSchG (geschützte Biotoptypen) bzw. sonstiger naturschutzrechtlicher Bestimmungen mit betrachtet. Die Ergebnisse fließen in die den nachfolgenden Umweltbericht ein.

Die Belange des Artenschutzes beinhalten zunächst die Prüfung, ob im Plangebiet und dessen Umgebung besonders oder besonders und streng geschützte Arten im Sinn des § 7 Bundesnaturschutzgesetz vorkommen. In einem zweiten Schritt ist dann zu prüfen, ob die Verbote des §44 Bundesnaturschutzgesetz, wie z.B. die Tötung oder die Zerstörung von Nestern, Bauen und Quartieren, tangiert sind. Dabei ist zu prüfen, ob das Vorhaben nach Art und Lage dazu führen kann, dass es grundsätzlich zu solchen Auswirkungen kommt. Darüber hinaus sind aber auch die Maßgaben des Absatz 5 §44 zu berücksichtigen, nach denen die Verbote unter bestimmten Bedingungen nicht zur Anwendung kommen.

Für diese komplexe Bewertung wurde ein eigener Fachbeitrag erarbeitet, der den Unterlagen beiliegt. Die wichtigsten Ergebnisse sind im nachfolgenden Text wiedergegeben.

### **Immissionsschutz**

Ziel des hier maßgebenden Bundesimmissionsschutzgesetzes des Bundes ist es gemäß §1

*" Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."*

"Schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne dieses Gesetzes sind dabei nach §3 Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Unter "Immissionen" wiederum fallen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen.

Belange des Immissionsschutzes werden durch die geplante Festsetzung nicht berührt.

### **Bodenschutz**

Maßgebend ist hier in erster Linie das Bodenschutzgesetz des Bundes. Zweck und Grundsätze werden in §1 wie folgt dargestellt:

*"Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."*

Genauere Vorgaben zu Messmethodik und Prüfwerten finden sich in einer ergänzenden Bodenschutz und Altlastenverordnung und sind ggf. im Rahmen entsprechender Gutachten und Konzepte zu beachten.

Diese Vorgaben und Ziele flossen bereits in umfangreiche Untersuchungen und Maßnahmen zur Sanierung des Gebietes ein. Diese und ggf. dazu noch bestehende Auflagen, werden nach Maßgabe der entsprechenden Einstufungen und Berichte berücksichtigt und ggf. dargestellt.

Die Errichtung einer Windenergieanlage verursacht in erster Linie allgemeine Veränderungen der ökologischen Bodenfunktionen. Diese werden im Zuge der Bestandsaufnahmen und Analysen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und entsprechender Maßnahmen mit erfasst und berücksichtigt.

### **Wasser und Gewässerschutz**

Die gesetzlichen Vorgaben zum Wasser- und Gewässerschutz finden sich im Wasserhaushaltsgesetz des Bundes. Für die räumliche Planung von besonderer Bedeutung sind die Ziele der Gewässerbewirtschaftung. Sie werden in §6 aufgelistet:

*Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,*

- 1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,*

2. *Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen,*
3. *sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen,*
4. *bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen,*
5. *möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen,*
6. *an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.*

Daraus resultiert neben der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Schadstoffe auch Schutz und Entwicklung als möglichst durchgängiger, naturnah gestalteter Lebensraum für Pflanzen und Tiere, aber auch die Vermeidung von Hochwasserspitzen.

An verschiedenen Stellen sind weitere, z.T. sehr konkrete Vorgaben gemacht. So gibt §38 einen 5m breiten Gewässerrandstreifen vor, in dem unter anderem Einschränkungen bei der Nutzung und der Beseitigung von Gehölzen gelten.

### **Wald**

Im Geltungsbereich liegt kein Wald im Sinne der gesetzlichen Definitionen. Die einschlägigen Vorgaben des Landes- und Bundeswaldgesetzes zum Schutz des Waldes und seiner Funktionen (sowie ggf. notwendigen Ersatzaufforstungen) kommen nicht zur Anwendung.

### **Kulturdenkmale**

Oberflächlich erkennbare Denkmale sind nicht betroffen. Es gibt auch keinerlei Hinweise auf im Untergrund vorhandene Denkmale.

## ▪ **Räumlich konkret betroffene Schutzgebiete, geschützte Flächen und Arten**

### **Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen **keine Schutzgebiete oder Schutzweisung gemäß einschlägiger Fachgesetze**, insbesondere Bundesnaturschutzgesetz und Wasserhaushaltsgesetz.

Das FFH Gebiet 6413-301 Kaiserstraßensenke liegt etwa 300 m östlich im Alsenztal. Die dort entlang der Talsohle des Alsenztals liegenden Schutzgebietsflächen mit den FFH Lebensraumtypen 6510 Magere Flachland-Mähwiesen und 3260 Fließgewässer der

planaren bis montanen Stufe sind zum Plangebiet hin durch die B48 begrenzt und durch deren Barrierewirkung abgetrennt.

Als Arten nach Anhang II ist nur der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling genannt. Ob die Art im betreffenden Talabschnitt vorkommt, ist nicht bekannt. Da diese Tagfalterart aber zwingend auf feuchte Wiesen und den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Futterpflanze für die Raupen angewiesen ist, kann eine über das ausgewiesene FFH-Gebiet hinausreichende funktionale Verflechtung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sicher ausgeschlossen werden.

Etwa 500 m südlich liegt die als Naturdenkmal geschützte Weiherkette „Schwarzweiher“.

### **Sonstige geschützte Flächen**

Die durchgeführten Erfassungen zeigen auch **keine nach §30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotoptypen** im Plangebiet und dessen Umgebung.

### **Vorkommen geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz**

Vorkommen **geschützter Pflanzen** wurden im Rahmen der Biotopkartierung **nicht** angetroffen und sind auch nach den vorkommenden Nutzungen und Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Bei Vorkommen **geschützter Tierarten** ist die Situation differenzierter:

Da alle in Deutschland heimischen Vogelarten, ungeachtet ihrer Häufigkeit und Verbreitung als „europäische Vogelarten“ nach §7 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind, ist grundsätzlich von Vorkommen solcher Arten im Gebiet auszugehen. Dies bedeutet aber keinesfalls automatisch, dass für sie durch das Vorhaben auch artenschutzrechtliche Verbote tangiert sind.

Da allerdings nur bereits bestehende Wege genutzt werden sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen der Planung zu erwarten.

- **Sonstige fachplanerische, raumordnerische und bauplanungsrechtliche Vorgaben**

#### **Altlasten**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Konversionsliegenschaft „NATO Flugplatz (Flightline)“ in Sembach (Reg.-Nr. M 33502205-01).

Im Untergrund befindet sich eine stillgelegte Treibstoffpipeline. Die Sanierung ist abgeschlossen, bei Tiefbauarbeiten kann aber ggf. ein Rückbau erforderlich werden.

## **Raumordnung und Bauleitplanung**

Die Ausweisung der bestehenden Wege als Verkehrsfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Sembach ist raumordnerisch ohne Bedeutung.

### **6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

#### **Zustand der Umwelt**

Der überwiegende Teil des von der Änderung betroffenen Grundstücksteils besteht aus extensivem Grünland, das im Zuge der Pflege des Gesamtareals des Gewerbeparkes mit genutzt bzw. offengehalten wird. Die interne Wegeerschließung aus Zeiten der militärischen Nutzung ist noch teilweise vorhanden.

Das Gebiet ist im Bebauungsplan Stand 2008 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es besteht aber keine Festsetzung, die einen Rückbau der bestehenden Wege vorsieht und diese sind ausdrücklich nicht in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eingerechnet.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das geplante Vorhaben**

Ohne das geplante Vorhaben ist eine Nutzung bzw. Pflege wie bisher zu erwarten.

#### **Prognose über die Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben**

Die nördliche der beiden neu festgesetzten privaten Verkehrsflächen beinhaltet explizit lediglich die Darstellung des Bestandes und dessen bauplanungsrechtliche Sicherung.

Die Zufahrt zum Sondergebiet im Süden nutzt ebenfalls eine bestehende Betonzufahrt. Es wurde mit Hilfe der Spezifikationen für die üblicherweise benutzten Transportfahrzeuge konkret geprüft, ob die befestigten Flächen auch im Einmündungsbereich ausreichen. Dies ist der Fall. Es werden keine über die derzeit bestehenden Fahrbahnflächen hinausgehenden Ausbaumaßnahmen erforderlich.

Parallel zur Zufahrt müssen vorübergehend Teile des Kranauslegers abgelegt werden. Der dafür notwendige Hilfskran nutzt aber die Zufahrt, so dass diese Flächen nur vorübergehend etwas gestört werden. Nachhaltige Eingriffe oder gar ein dauerhafter Vegetationsverlust sind damit nicht verbunden.

### **6.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorgesehene Festsetzung sieht die Nutzung der bestehenden Wege vor. Art und Umfang bzw. benötigte Dimensionierung sind darüber hinaus durch die technischen Vorgaben der Transportfahrzeuge und Montage vorgegeben.

Aus dem Zusammenwirken dieser beiden Aspekte ergeben sich die geplanten Abgrenzungen weitgehend zwingend und ohne nennenswerte und vor allem auch sinnvolle Alternativen.

### **6.4 Zusätzliche Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring**

#### **Verwendete technische Verfahren und deren wichtigste Merkmale**

Zur genauen Abgrenzung der Zufahrt zur Windenergieanlage wurden im Frühjahr 2011 Vermessungen durchgeführt.

#### **Monitoring**

Das Vorhaben lässt keine unvorhergesehenen Auswirkungen erwarten. Es wird daher kein speziell darauf ausgerichtetes Monitoring vorgesehen, das über die übliche Beobachtung und Überwachung im Gemeindegebiet hinausgeht.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Errichtung der Photovoltaikanlage gelten die Vorgaben zur Nachsorge und Überwachung der Deponie unverändert weiter.

### **6.5 Zusammenfassung zum Umweltbericht**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark II Sembach beschränkt sich auf die planerische Sicherung und Festsetzung bestehender Realnutzungen.

Es sind daher keine dadurch verursachten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **7. Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Belange der Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist von der Maßnahme in keiner Weise betroffen.

### **7.2 Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung**

Das Vorhaben führt in der Betriebsphase zu keinem nennenswerten Verkehrsaufkommen.

Für die Montage werden etwa 70 Fahrten mit z.T. (für die Flügelblätter) bis 56 m langen Spezialfahrzeugen notwendig. Streckenverlauf und ggf. notwendige begleitende Maßnahmen entziehen sich den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Grundsätzlich ist aber durch die Nähe zur Autobahn und die auf die Belange eines Industriegebietes ausgelegte Erschließung des Gewerbeparks davon auszugehen, dass die Anlieferung möglich bzw. mit angemessenem Aufwand realisierbar ist.

### **7.3 Belange der technischen Infrastruktur**

Die vorhandenen Leitungen der Pfalzwerke bleiben erhalten und sind im Plan eingezeichnet. Die Leitungsführung für den Anschluss der Windenergieanlage kann parallel zum bestehenden Weg in dem für die Auslegermontage benötigten Streifen erfolgen.

### **7.4 Bodenordnung**

Die Fläche soll von der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn übernommen werden.

### **7.5 Kosten der Planung**

Die Kosten der Planung werden vom Vorhabensträger übernommen.

## **D. Zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB**

### **1. Vorbemerkung**

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gibt nach Maßgabe des §10 Abs.4 BauGB noch einmal eine kurze Übersicht über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen das planerische Konzept insbesondere auch nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Erklärung beinhaltet eine Auswahl der gemäß der örtlichen Situation und Maßnahmencharakteristik wichtigsten Aspekte. Detailliertere Erläuterungen und Begründungen sowie auch Prüfung und Aussagen zu weiteren Punkten finden sich im vorangehenden Text, sowie ggf. auch in weiteren dort genannten Gutachten und Datenquellen.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die nördliche der beiden neu festgesetzten privaten Verkehrsflächen beinhaltet explizit lediglich die Darstellung des Bestandes und dessen bauplanungsrechtliche Sicherung.

Die Zufahrt zum Sondergebiet im Süden nutzt ebenfalls eine bestehende Betonzufahrt. Es wurde mit Hilfe der Spezifikationen für die üblicherweise benutzten Transportfahrzeuge konkret geprüft, ob die befestigten Flächen auch im Einmündungsbereich ausreichen. Dies ist der Fall. Es werden keine über die derzeit bestehenden Fahrbahnflächen hinausgehenden Ausbaumaßnahmen erforderlich.

Parallel zur Zufahrt müssen vorübergehend Teile des Kranauslegers abgelegt werden. Der dafür notwendige Hilfskran nutzt aber die Zufahrt, so dass diese Flächen nur vorübergehend etwas gestört werden. Nachhaltige Eingriffe oder gar ein dauerhafter Vegetationsverlust sind damit nicht verbunden.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden**

Bereits während der frühzeitigen Beteiligung erfolgte Hinweise der Pfalzwerke AG auf mehrere 20 kV Erdleitungen wurden bereits im Planentwurf zur Trägerbeteiligung berücksichtigt. Die Leitungsführungen mit den zugehörigen Schutzstreifen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde in den Planentwurf mit aufgenommen. Beschränkungen für das Vorhaben ergeben sich daraus nicht.

Die SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, wies darauf hin, dass sich das Verfahrensgebiet auf der Konversionsliegenschaft „NATO Flugplatz (Flightline) Sembach“ (Reg.-Nr. M 33502205-01) befindet. Die Festlegungen der Konversionsarbeitsgruppe (KOAG), unter Federführung der SGD Süd (Referat 31) in Neustadt/Weinstr., sind grundsätzlich die zu beachten. Am 19.7.2011 fand eine KOAG Sitzung statt. Es ergaben sich dort keine Sachverhalte, die dem Vorhaben entgegenstehen

Die Wehrbereichsverwaltung wies darauf hin, dass aus den Planunterlagen nicht eindeutig hervorgeht, ob die stillgelegte Pipeline „Zuwegung Sembach“ betroffen ist. Der Verlauf

der Pipeline ist allerdings im Plan eingezeichnet. Da keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind, ist die Leitung weder direkt betroffen noch werden eine Überwachung oder ein eventueller Rückbau erschwert.

## **Bebauungsplan**

### **Gewerbepark II 4. Änderung**

### **Gemeinde Sembach**

## **Textfestsetzungen und Begründung mit Umweltbericht**

### **Ausfertigung**

Plan und Textteil stimmen mit dem Willen der Gemeinde Sembach überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ort: .....

Datum: .....

.....  
(Bürgermeister)