



**Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach IV",  
1. Änderung**  
in der Gemeinde Sembach  
Kreis Kaiserslautern

**Begründung**



Juli 2020





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Sembach war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Ortsgemeinde Sembach  
Kaiserstraße 18  
67681 Sembach

Sembach,

den

---

Herr Fritz Hack  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juli 2020

---

(Stempel, Unterschrift)



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	7
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn	8
<b>3.</b>	<b>Inhalt der Änderungen</b>	<b>9</b>
3.1	Änderung im Bereich GE1	9
3.2	Änderung der Gemarkungsgrenze im südlichen Bereich	10
3.3	Änderungen im Bereich der Lindbergh-Allee	11
3.4	Zusammenlegung GI2 und GI3	12
3.5	Verkleinerung des Bereiches GI1	13
3.6	Teilweise Ergänzung des Flurstückes 352/205 (GI1)	14
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
5.1	Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss	18
5.2	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	18
5.3	Auswirkungen auf die Umwelt	19
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>20</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	6
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Fortschreibung Entwurf 2018)	7
Abbildung 3	Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (Fortschreibung)	8
Abbildung 4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
Abbildung 5	1. Änderung (Änderung um Bereich GE1)	9
Abbildung 6	Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
Abbildung 7	1. Änderung (Änderung der Gemarkungsgrenze)	10
Abbildung 8	Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
Abbildung 9	1. Änderung (Änderung im Bereich der Lindbergh-Allee)	11
Abbildung 10	Rechtskräftiger Bebauungsplan	12
Abbildung 11	1. Änderung (Zusammenlegung GI2 und GI3)	12
Abbildung 12	Rechtskräftiger Bebauungsplan	13
Abbildung 13	1. Änderung (Verkleinerung des Bereiches GI1)	14
Abbildung 14	Rechtskräftiger Bebauungsplan	15
Abbildung 15	1. Änderung (teilweise Ergänzung des Flurstückes 352/205 (GI1))	15

## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVerGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVerGeoRP2019, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet])



## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Sembach hat den Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach IV" aufgestellt, um den letzten noch freien Teil des Gewerbeparks einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

Am 22.12.2016 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Inzwischen gibt es zwei interessierte Firmen, die sich ansiedeln möchten. Einer der Betriebe möchte eine größere zusammenhängende Fläche erwerben, um sich dort anzusiedeln. Da dies mit den Festsetzungen nicht übereinstimmt, soll der Bebauungsplan geändert werden. Da auch inzwischen die Gemarkungsgrenze zwischen Mehlingen und Sembach geändert wurde, ist dies anzupassen.

Der ausschlaggebende Betrieb befindet sich hier auf der Gemarkung Mehlingen. Der Bebauungsplan "Gewerbepark IV" der Gemeinde Mehlingen ist entsprechend ebenfalls zu ändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemeinde Sembach umfasst folgende Flurstücksnummern: 453/7, 453/3, 453/4, 453/6, 453/8, 1029/18, 1029/19, 352/192.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in der Gemarkung Sembach von 29,05 ha und im Bereich von Mehlingen von ca. 43,45 ha. Dies entspricht einer Gesamtgröße von 72,5 ha. Der derzeitige Zustand der Fläche ist zum größten Teil als Grünfläche zu beschreiben. Im nordwestlichen Bereich befinden sich im Randbereich noch einige Gehölzflächen, die noch zu Zeiten des damaligen Flugbetriebes angepflanzt worden sind. Des Weiteren befinden sich noch ehemalige Zufahrtswege (Taxiways) zu den noch vorhandenen Shaltern. Der südliche Teilbereich, in dem sich auch die ehemalige Landebahn befindet, die im Zuge der Konversion abgerissen und entsiegelt worden ist, wurde als Wiesenfläche angelegt. Die Flächen werden insgesamt nicht genutzt und sind sich selbst überlassen. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Sportschießanlage, die nun der Ortsgemeinde Sembach gehört und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Südlich des gesamten Geltungsbereiches schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen auf der Gemarkung Mehlingen an. Westlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen sowie die Landesstraße und anschließend die Bundesautobahn A 63. Im Norden schließen sich Grünflächen und die neue Zufahrtsstraße zum Gewerbepark an. Danach folgt die Ortslage von Sembach. Im Osten befindet sich der realisierte Gewerbepark mit den entsprechenden Verkehrswegen.

Die Gemeinden möchten es ermöglichen, den Gewerbepark weiter auszubauen, um weitere Arbeitsplätze im Konversionsgebiet zu schaffen und somit den letzten Teilabschnitt einer zivilen Nutzung zuzuführen. Die Flächen befinden sich (außer der ehemaligen Schießanlage) alle im Eigentum des Bundes und werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Trier vermarktet.

Da die Industrie- und Gewerbeflächen beider Bebauungspläne neu angeordnet und an die neue Gemarkungsgrenze angepasst werden, ist der Bebauungsplan im Vollverfahren zu ändern.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)

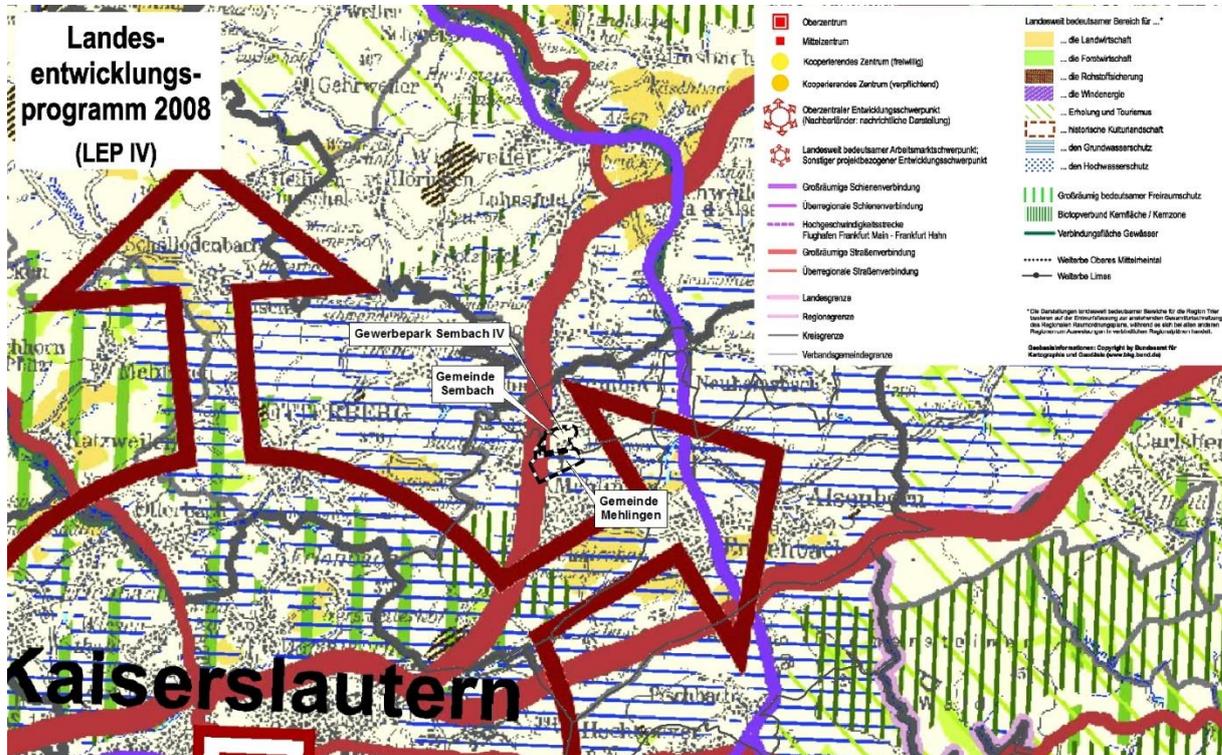


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV vom August 2012 ist Sembach mit der Funktionsausweisung Gewerbeentwicklung dargestellt. Damit kann Sembach über den Eigenbedarf hinaus Gewerbeflächen entwickeln. Dies wurde bereits mit dem Gewerbepark, der sich komplett auf der ehemaligen US-Liegenschaft Air Base Sembach befindet, begonnen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV sind für das Plangebiet keine Restriktionen erkennbar. Im Umfeld ist lediglich ein landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz dargestellt. Des Weiteren ist der oberzentrale Entwicklungsschwerpunkt mit Kaiserslautern dargestellt sowie die wichtigen Verkehrsachsen. Diesbezüglich sind keine Ziele des Landesentwicklungsprogramms betroffen, die in der weiteren Planung zu beachten wären.

Die Teilfortschreibungen 1 bis 3 betreffen nicht die Bauleitplanung der Gemeinde Sembach.

## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

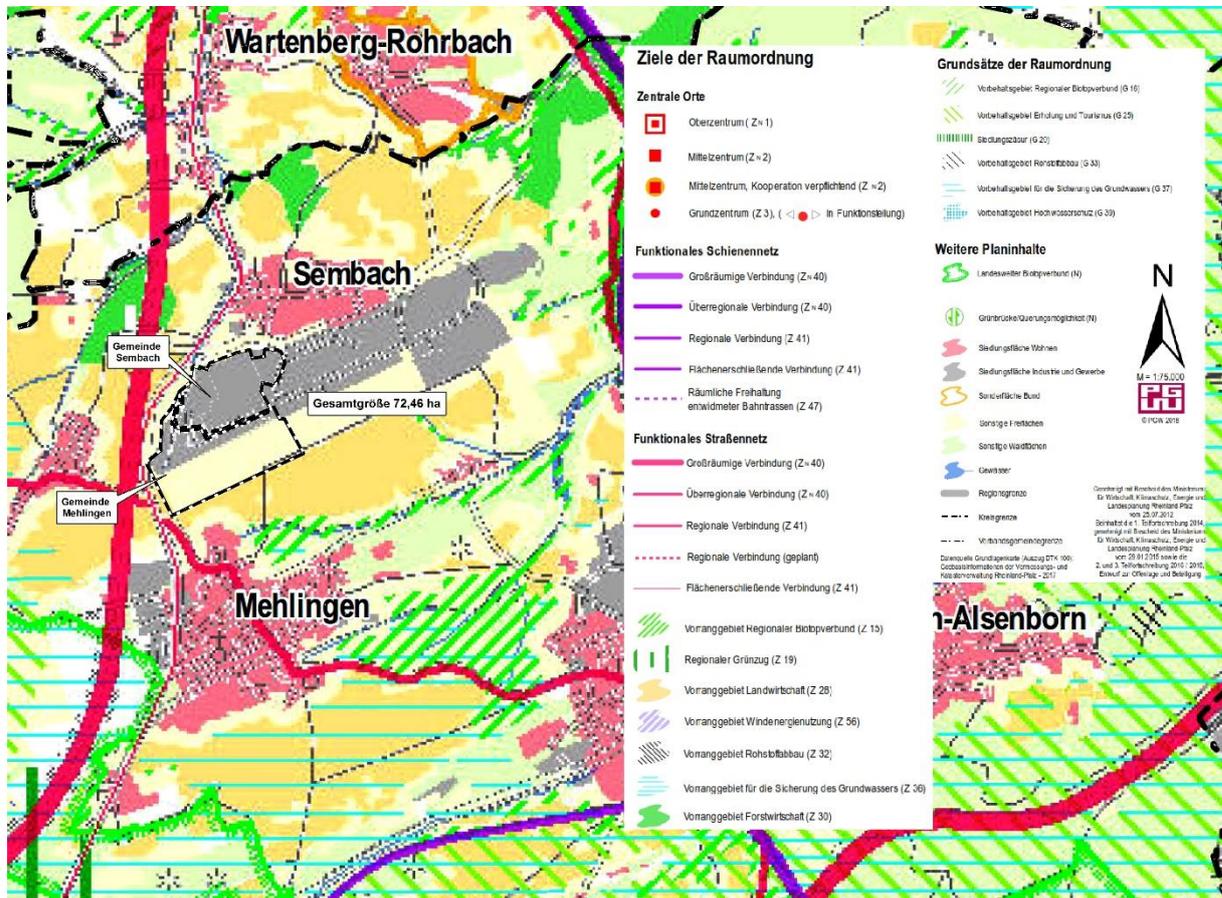


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Fortschreibung Entwurf 2018)

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom August 2012 ist im Plangebiet bereits die gewerbliche Nutzung dargestellt. Lediglich der südliche Bereich ist als sonstige Freifläche dargestellt. Südlich an das Plangebiet des Teilgebietes Mehlingen grenzen Vorranggebiete für die Landwirtschaft an, die durch die Realisierung des Gewerbeparks IV nicht beeinträchtigt werden. Ansonsten sind im Regionalen Raumordnungsplan die wichtigsten Verkehrsstrassen dargestellt, insbesondere die A 63, die im Westen am Plangebiet vorbeiführt.

Für die Gemeinde Sembach ist im Regionalen Raumordnungsplan die Funktionszuweisung "Gewerbeerwicklung" eingetragen. Damit kann Sembach über den Eigenbedarf hinaus Gewerbeflächenansiedlungen vornehmen. Dies ist mit der Konversionsliegenschaft der ehemaligen Air Base zu klären, die bereits zu 2/3 in eine gewerbliche Entwicklung des Gewerbeparks Sembach realisiert worden sind. Der noch nicht durch einen Bebauungsplan geordnete westliche Bereich ist jedoch bereits im Regionalen Raumordnungsplan ebenfalls als Gewerbefläche dargestellt. Sonstige Zielkonflikte mit der Gewerbeflächenausweisung des Gewerbeparks Sembach IV sind im Regionalen Raumordnungsplan nicht erkennbar.

In der derzeit im Verfahren befindlichen 3. Fortschreibung ist der Gewerbepark als gewerbliche Nutzung dargestellt und entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Im alten Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist die Fläche größtenteils als Gewerbefläche, teilweise als Grünfläche bzw. Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es wurde jedoch für die Konversion dieses Bereiches ein städtebauliches Konzept aufgestellt, der sich im damaligen Flächennutzungsplan nicht mehr wiederfindet. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (nach Fusion mit der Verbandsgemeinde Hochspeyer) wird derzeit fortgeschrieben. Darin sind im Bereich des ehemaligen Flughafens Sembach weitere Gewerbeflächen dargestellt. Auch der im Geltungsbereich beider Bebauungspläne befindliche Bereich ist nun als Gewerbefläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nun in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, der bis Mitte 2019 beschlossen werden soll.

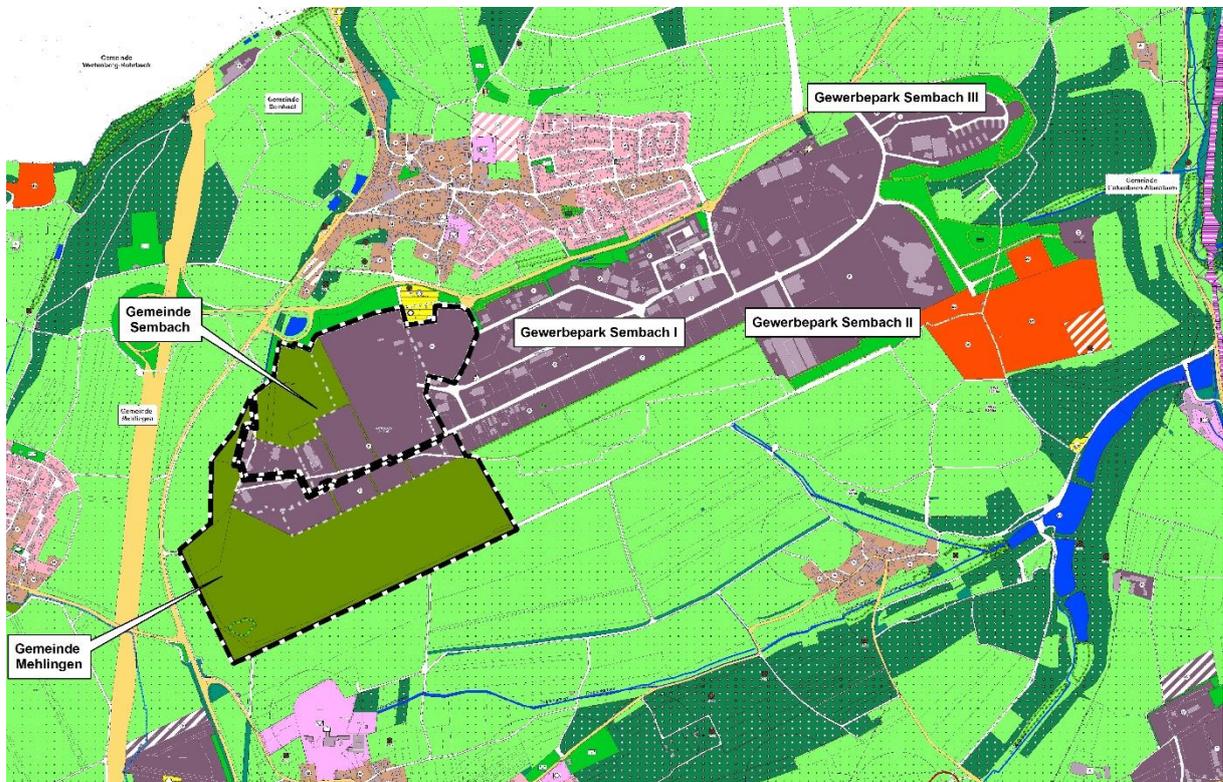


Abbildung 3 Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (Fortschreibung)

### 3. Inhalt der Änderungen

#### 3.1 Änderung im Bereich GE1

Im Bereich GE1 erfolgt eine Korrektur an die aktuellen Grundstückszuschnitte. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst. Zusätzlich wird der Einfahrtsbereich als öffentliche Verkehrsfläche (ca. 270 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die Textlichen Festsetzungen werden beibehalten.

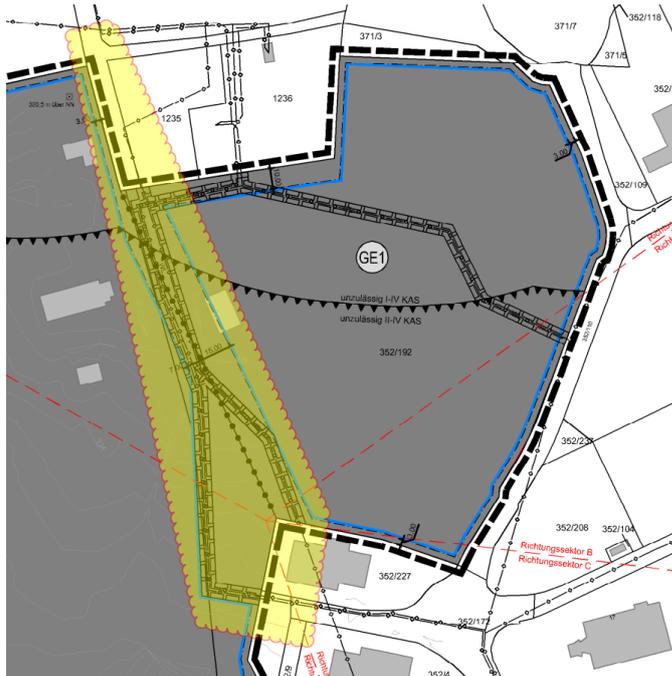


Abbildung 4 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 5 1. Änderung (Änderung um Bereich GE1)

### 3.2 Änderung der Gemarkungsgrenze im südlichen Bereich

Die Gemarkungsgrenze zwischen den beiden Gemeinden Sembach und Mehlingen wurde umgelegt, um die einzelnen Gewerbeflächen den Gemeinden klar zuordnen zu können. Aufgrund der Änderung der Lindbergh-Allee (Erschließungsstraße) wird ein Teil der Straße Sembach zugeordnet und teilweise Mehlingen.

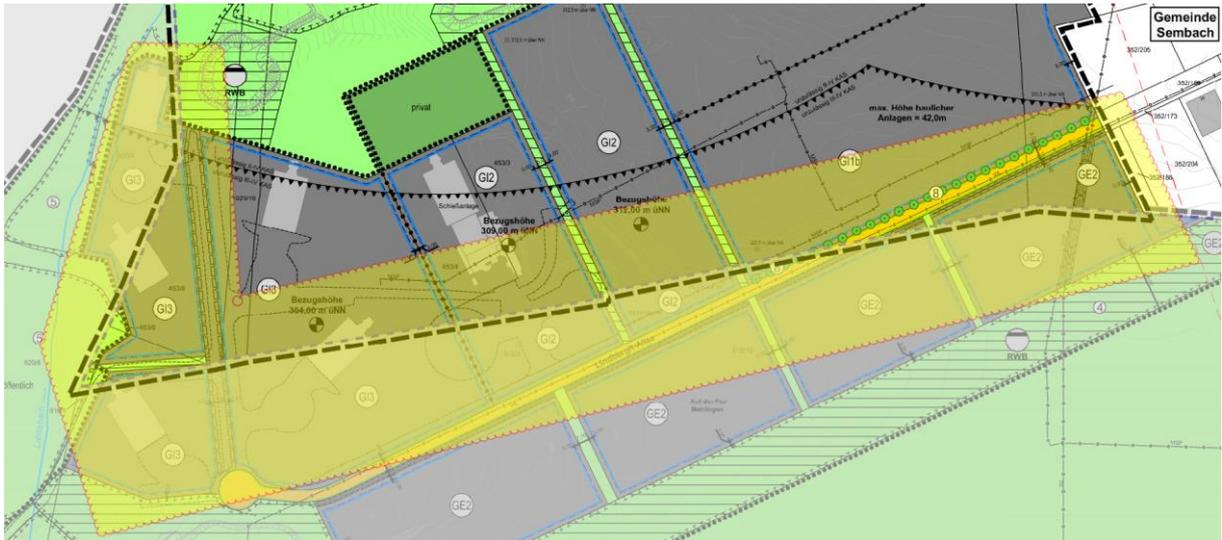


Abbildung 6 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 7 1. Änderung (Änderung der Gemarkungsgrenze)

### 3.3 Änderungen im Bereich der Lindbergh-Allee

Die Lindbergh-Allee wird um etwa 225 m verkürzt. Damit wird sie an die aktuelle technische Planung angepasst, da es nun auf Mehlinger Gemarkung ein neues GI4 gibt, in dem die Flächen GI3 und die westlichste GE2 in einer großen Industriegebietsfläche zusammengefasst wird. Hierfür liegt ein konkretes Bauinteresse vor. Zudem wird an die neue Gemarkungsgrenze angepasst. Somit liegt ein Teil der Lindbergh-Allee nun mit 2 025 m<sup>2</sup> auf Sembacher Gemarkung. Die Wendeanlage am Ende der Lindbergh-Allee wurde an die neue Rast 06 (Typ 7) angepasst und ermöglicht das Wenden von Lkws.

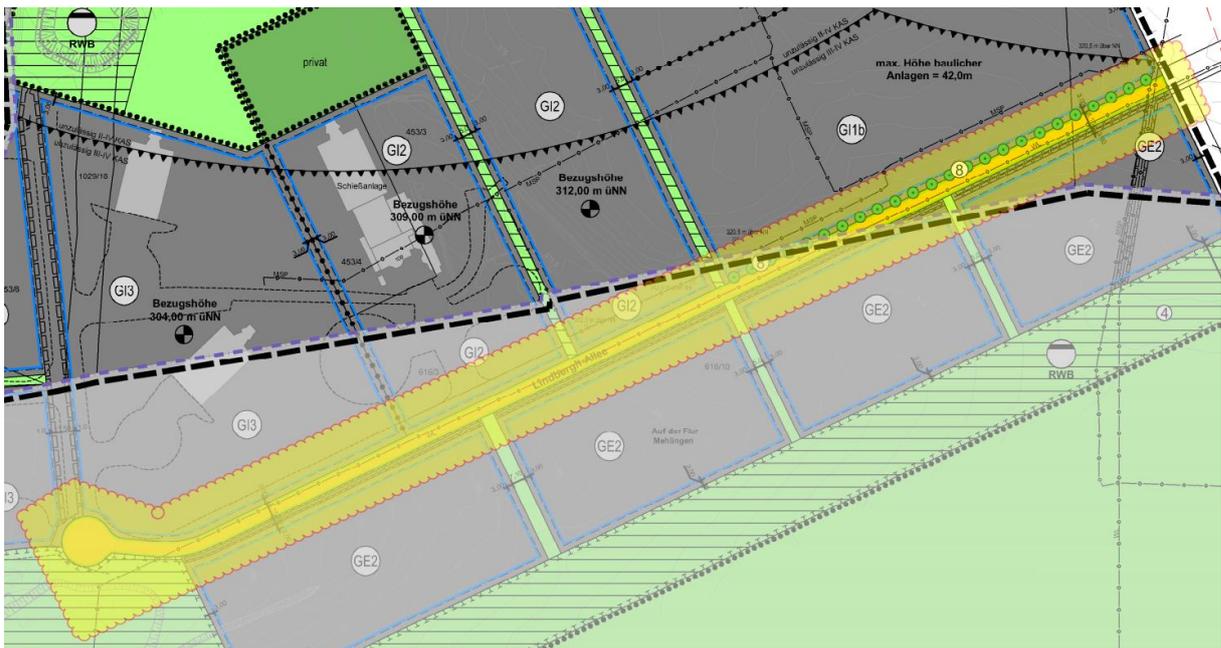


Abbildung 8 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 9 1. Änderung (Änderung im Bereich der Lindbergh-Allee)

### 3.4 Zusammenlegung GI2 und GI3

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes wird das Gebiet GI3 neu geordnet. Das GI2 (ehemaliger Schießsportverein, GI2) wird mit dem Industriegebiet GI3 zusammengelegt und an seiner Ostgrenze neu geordnet. Dies erfolgt durch die Anpassung an die neue Gemarkungsgrenze und des neuen Gebietes GI4 im Süden (Gemarkung Mehlingen). Durch den Höhenunterschied des bestehenden Geländes bleiben die unterschiedlichen Bezugshöhen erhalten. Beide Teilgebiete werden durch das Planzeichen 15.14 getrennt, um die zugehörige Bezugshöhe zuordnen zu können. Die sonstigen Festsetzungen werden für das GI3 nicht geändert.



Abbildung 10 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 11 1. Änderung (Zusammenlegung GI2 und GI3)

### 3.5 Verkleinerung des Bereiches GI1

Das Gebiet GI1 wird an die neuen Grenzen angepasst. Da am westlichen Rand seitens des Betriebes, der hier ansiedeln möchte, die Gesamtbreite nicht benötigt wird, wird die Fläche zugunsten der Mager-  
rasenstandorte verkleinert. Dadurch wird die Fläche GI1 um 24 290 m<sup>2</sup> verkleinert und wird als Aus-  
gleichsmaßnahme genutzt. Die Fläche für Ver- und Entsorgung vergrößert sich entsprechend, kann  
aber ebenfalls als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Der südliche Teil, der vom projektierten Betrieb nicht benötigt wird, wird dem benachbarten GI2 zuge-  
schlagen. Der Grünstreifen zwischen den Gebieten GI1 und GI2 wird entsprechend nach Osten ver-  
schoben. Diese Änderung bleibt flächenneutral hinsichtlich des Eingriffes.

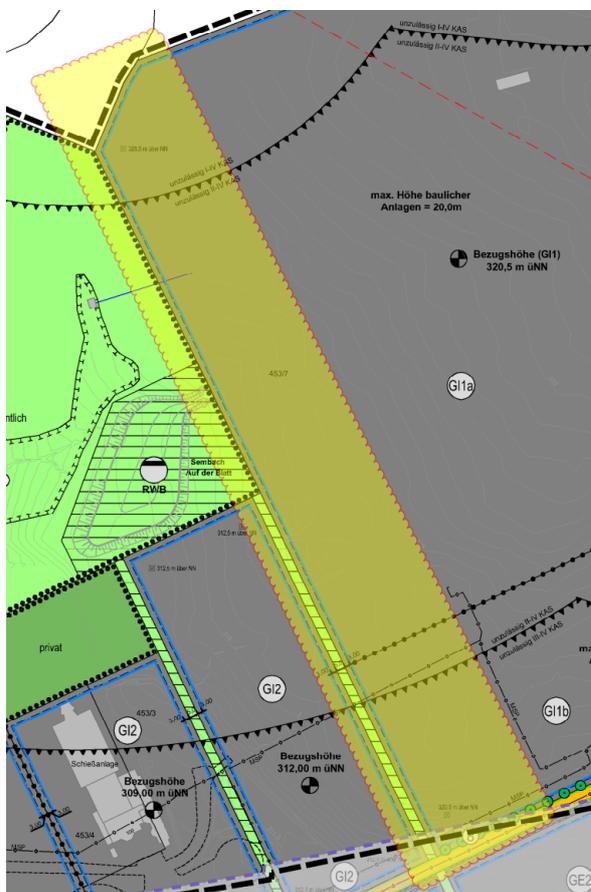


Abbildung 12 Rechtskräftiger Bebauungsplan

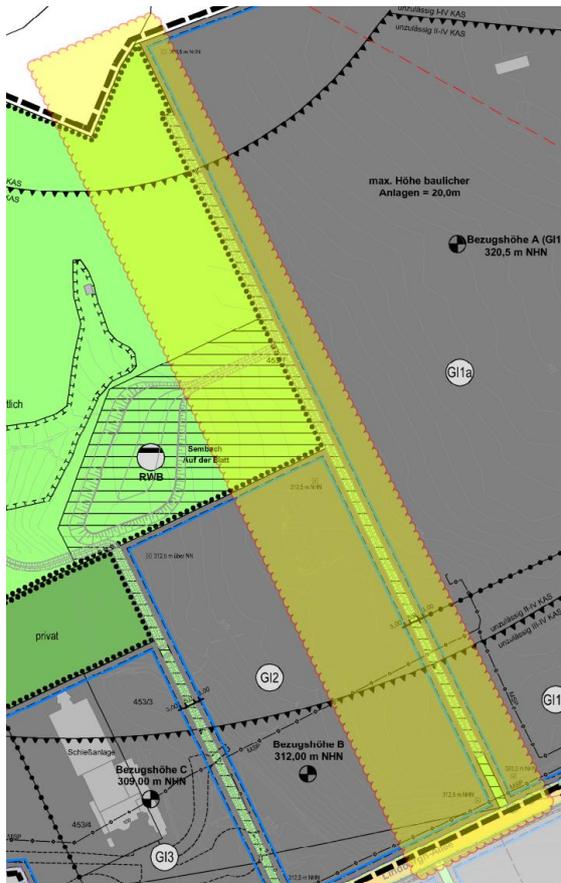


Abbildung 13 1. Änderung (Verkleinerung des Bereiches G1)

### 3.6 Teilweise Ergänzung des Flurstückes 352/205 (G1)

Das Flurstück 352/205 wird teilweise dem Gebiet G1 zugeschlagen. Dadurch wird auch der Geltungsbereich etwas vergrößert und überlagert somit den gültigen Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach I, Teil B, West" um ca. 1 440 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird vom projektierten Gewerbebetrieb benötigt und ist bislang ungenutzt. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt sich hierdurch nicht, da die Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und der Ausgleich durch den gültigen Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost" geregelt ist.

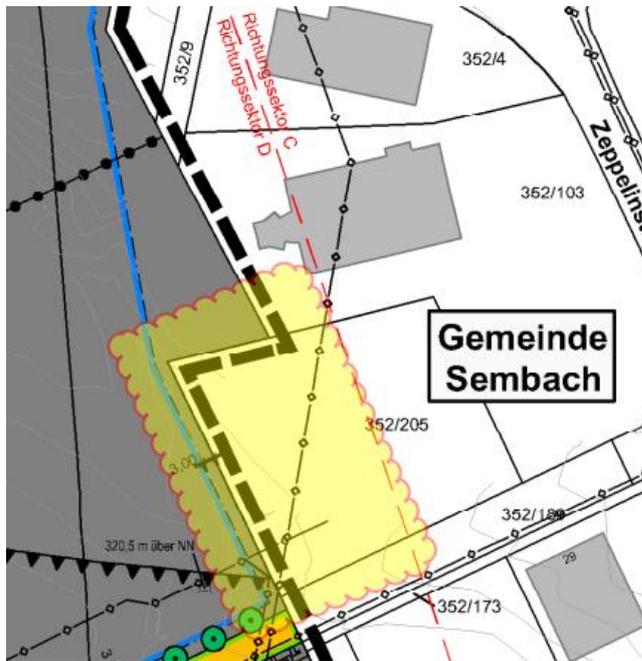


Abbildung 14 Rechtskräftiger Bebauungsplan

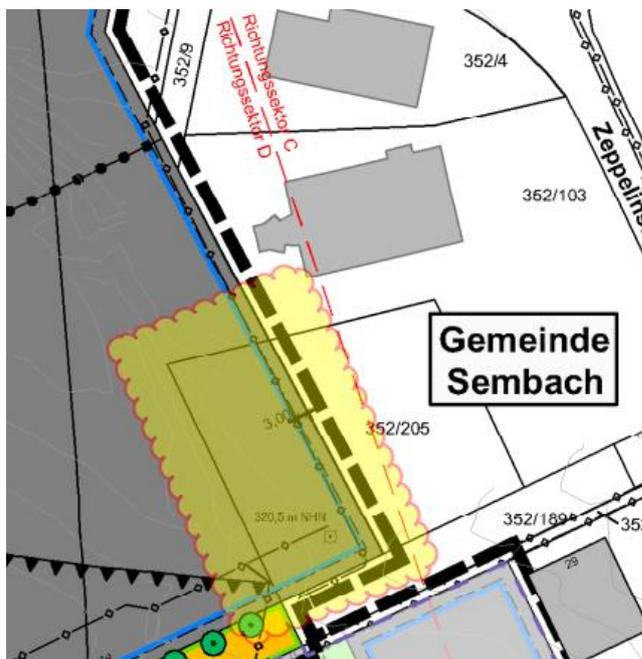


Abbildung 15 1. Änderung (teilweise Ergänzung des Flurstückes 352/205 (G11))

### 3.7 Änderung der festgesetzten Lärmkontingente

Die Lärmkontingente wurden im Gebiet GI 3 etwas erhöht, um etwas Spielraum bei der Ansiedlung von Betrieben bezüglich der Lärmemissionen zu haben. Auch aufgrund der neuen Gebietsabgrenzungen wurde das Lärmgutachten überarbeitet und neue Kontingente (Nachtwerte) festgesetzt.



### **3.8 Sonstige Änderungen**

Die als Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz festgesetzten Maßnahmen zur Anlage von Lerchenfenstern entfällt, da die Fläche nicht mehr zur Verfügung steht. Ersatz wird in der Gemeinde Mehlingen festgesetzt.

Aufgrund sehr hoher PFC-Belastung ist die Renaturierung des Lohnsbaches in Verbindung mit naturnaher Waldentwicklung nicht umsetzbar. Die Kompensationsmaßnahme wird daher in der vorliegenden Bebauungsplanänderung gestrichen.



#### **4. Erschließung**

Die Erschließung ist bereits gesichert. Es befinden sich bereits Erschließungsanlagen auch im Bereich der geplanten Verkehrsanbindung. Es sind im Bereich des ehemaligen Taxiways (Verlängerung Lindbergh-Allee) teilweise Leitungen zu ergänzen. Das Oberflächenwasser wird über bereits bestehende Systeme abgeleitet, kann aber auch auf den privaten Flächen zur Versickerung gebracht werden, bevor es in die zentralen Bereiche abgeleitet wird. Für das Logistikzentrum ist zu prüfen, ob aufgrund der enormen Flächenversiegelung hier auch technische Anlagen unter den Gebäuden zur Rückhaltung des Oberflächenwassers kombiniert mit Löschwasserversorgung genutzt werden soll. Dies bleibt jedoch der weiteren Planung überlassen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Zeppelinstraße und die Verlängerung der Lindbergh-Allee. Allerdings wird nun in der 1. Änderung die Lindbergh-Allee um etwa 225 m verkürzt und endet nun in einer Wendeanlage Typ 5 der Rast 06, die das Wenden von Lkws ermöglicht. Die Williams-Road wird etwas verlängert und als Verkehrsfläche neu festgesetzt, um die Erschließung des G11 eindeutiger zu regeln.

Ab dem nordöstlich befindlichen Kreisverkehrsplatz ist über die L 393 die Bundesautobahn A 63 direkt zu erreichen. Somit werden auch keine bestehenden Wohngebiete tangiert. Es bleibt jedoch darauf hinzuweisen, dass nördlich der L 393 die Ortslage von Sembach beginnt. Dort befinden sich zwar bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall), doch muss geprüft werden, inwiefern sich die neuen Gewerbe- bzw. Industriegebiete bezüglich Gewerbelärm auf die angrenzenden Nutzungen auswirken könnten.

Der Gewerbepark Sembach ist auch mit ÖPNV gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Allerdings befindet sich keine schienengebundene Anbindung im Bereich von Sembach.

Die Strom- und Gasversorgung ist ebenfalls gesichert. Zwischenzeitlich befindet sich auch eine Windenergieanlage und eine großflächige Photovoltaikanlage im Gewerbepark Sembach, sodass der Gewerbepark auch mit regenerativer Energie versorgt werden kann.

Der Gewerbepark ist auch an das schnelle Internet angebunden und verfügt somit über beste Voraussetzungen für Gewerbebetriebe.



## **5. Auswirkungen der Planung**

Durch den Bebauungsplan werden derzeit brachliegende Flächen, die sich teilweise zu Grünflächen entwickelt haben, neu versiegelt. Alle Flächen befinden sich im Gebiet der ehemaligen US Air Base Sembach, die entsprechend aufgrund ihrer Vornutzung vorbelastet sind. Altlasten/Altablagerungen wurden bereits untersucht und sind alle, soweit bekannt, entsorgt bzw. saniert worden.

Im Süden der zurückgebauten Landebahn befinden sich großräumige Wiesenflächen mit teilweise natürlichem Gehölzbewuchs. Erforderliche Pflegemaßnahmen können als Ausgleichsmaßnahme genutzt werden. Die Eingriffe durch die Versiegelung durch die neuen Gewerbeflächen werden im weiteren Verfahren im Fachbeitrag Naturschutz und im Umweltbericht detailliert dargestellt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Mögliche Konflikte mit dem Artenschutz wurden bereits durch eine Potenzialabschätzung geprüft. Hier ergibt sich aufgrund der Änderung kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Zum Immissionsschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu Gewerbelärmauswirkungen auf die angrenzenden Gemeinden Sembach und Mehlingen durchgeführt. Dabei wurde auch die Anbindung zur Bundesautobahn A 63 geprüft, sodass negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen durch den Bebauungsplan gelöst wurden. Entsprechende Lärmkontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Allerdings erfordert die Änderung des Bebauungsplanes auch eine Aktualisierung des Lärmgutachtens, dessen Ergebnisse berücksichtigt sind.

Die Notfallverordnung wurde gemäß KAS beachtet und Betriebe, die entsprechende Stoffe gemäß KAS in einem Abstand zu den Wohnnutzungen produzieren oder lagern, ausgeschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus keine Änderung.

### **5.1 Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss**

Durch die hohen Versiegelungen durch die Gewerbeflächen wird Oberflächenwasser nicht mehr vor Ort versickern können. Dieses ist in entsprechenden naturnahen Rückhaltesystemen einzuleiten und soll vor Ort versickert werden. Der Überlauf erfolgt in bereits realisierte Regenwasserbewirtschaftungssysteme, die in nördliche Richtung abgeleitet werden und zur Gemarkung Wartenberg-Rohrbach in bestehende Gewässer geführt werden. Entsprechende Einleitgenehmigungen liegen vor. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das nach den Änderungen aktualisiert wurde, ist mit der SGD Süd abgestimmt.

### **5.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Auf die Landwirtschaft sind keine Auswirkungen zu befürchten, da keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind. Die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch Abstimmung mit betroffenen Landwirten. Da kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch die 1. Änderung erwartet wird, werden auch keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Details zu den Umweltbelangen können dem Umweltbericht entnommen werden, der zum Entwurf nach Auswertung der Stellungnahmen aktualisiert wird.



### **5.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

In den Bebauungsplänen "Gewerbepark Sembach IV" in Sembach und Mehlingen waren umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen auch unter Berücksichtigung des Artenschutzes festgelegt. Aufgrund der Änderungen sowohl der Nutzflächen, der Ausgleichsflächen sowie der Gemarkungsgrenze ist die Bilanzierung neu vorzunehmen. Insgesamt kann jedoch heute schon erklärt werden, dass sich durch die Änderungen kein erheblicher zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt. Die neuen Eingriffe (Gewerbe- und Industriegebiete sowie Verkehrsflächen beider Bebauungspläne) haben eine Größe von 29,93 ha. Dabei sind ca. 0,47 ha an Gewerbeflächen enthalten, die im Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach I, Teil B, West" bereits im Wesentlichen als Gewerbeflächen ausgewiesen waren. Die Eingriffe im alten Bebauungsplan lagen bei 29,98 ha. Damit wird durch die 1. Änderung weniger Fläche versiegelt als dies im Ur-Plan möglich war. Dies wird ausführlich im überarbeiteten Umweltbericht dargestellt, der zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt wird.

Zum Artenschutz wurden aufgrund wegfallender Habitate für die Feldlerche sogenannte Lerchenfenster in der Gemarkung Sembach festgesetzt. Aufgrund anderweitiger Planungen stehen diese Flächen nicht mehr zur Verfügung. Es wurde entsprechender Ersatz in der Gemarkung Mehlingen gefunden. Dort werden entsprechend 30 Lerchenfenster angelegt. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.



## **6. Zusammenfassung**

Für den "Gewerbepark Sembach IV" wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Nachdem nun aktuell zwei Betriebe auf der Fläche ansiedeln möchten, wurde die Erschließungsplanung fortgeschrieben. Aufgrund des Flächenanspruches wurden die Festsetzungen der Gewerbe- und Industrieflächen neu geordnet, um die erforderlichen Flächen zur Verfügung stellen zu können. Zudem wurde die Gemarkungsgrenze zwischen Sembach und Mehlingen nun an die neuen Zuschnitte angepasst. Dadurch muss nun der Bebauungsplan geändert werden. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, wird der Bebauungsplan im Vollverfahren geändert.

Die Umweltbelange werden detailliert im überarbeiteten Umweltbericht dargestellt. Durch die 1. Änderung ist mit keinen weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen.

Am 16.07.2020 hat der Gemeinderat Sembach den Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach IV", 1. Änderung beschlossen.



**Aufgestellt:**

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Juli 2020

---

Dipl.-Ing. H. Jopp