

# **Ortsgemeinde Sembach**

## **Bebauungsplan**

### **Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost**

#### **Begründung mit Umweltbericht**

#### **Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Abwägung**

**Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1  
BauGB und zur Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3  
BauGB**

**Stand: 18. November 2008**

**Auftraggeber:**  
Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn  
Hauptstraße 18  
67677 Enkenbach-Alsenborn



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006 S. 57) i. V. m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 1.1.2007 hat der Rat der Ortsgemeinde Sembach in seiner Sitzung am 18.11.2008 den Bebauungsplan Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Ortsgemeinderats Sembach zur Änderung des Bebauungsplans stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB und die in der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Sembach, den .....

Dienstsigel

.....  
Der Ortsbürgermeister



## ÜBERSICHT

<b>I</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>II</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>7</b>
<b>III</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>IV</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>23</b>
<b>V</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG .....</b>	<b>43</b>
<b>VI</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>43</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>II</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB a.F.) .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB a.F.).....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB a.F.) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB a.F.) .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB a.F.) .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Beschluss zur Fortführung des Verfahrens und zur Teilung des Geltungsbereichs (§ 244 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) 8</b>	
<b>8</b>	<b>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Ausfertigungsvermerk .....</b>	<b>9</b>



<b>III</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze</b> .....	<b>10</b>
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	10
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	11
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>12</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	12
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet .....	14
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	14
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) .....	15
3.3	Sanierung, Rahmenplanung .....	15
<b>4</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>15</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	18
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
4.5	Verkehrsflächen.....	19
4.6	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	19
4.7	Grünflächen / Pflanzfestsetzungen .....	20
<b>5</b>	<b>Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>20</b>
5.1	Auswirkungen auf den Verkehr.....	20
5.2	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	21
5.3	Flächenbilanz .....	22
5.4	Kosten .....	22
<b>IV</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>23</b>
<b>1</b>	<b>Gesetzliche Grundlage</b> .....	<b>23</b>
<b>2</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden</b> .....	<b>24</b>



<b>3</b>	<b>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b> .....	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung</b> .....	<b>26</b>
4.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft .....	26
4.2	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche .....	26
4.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	27
<b>5</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen (Ist-Zustand)</b> .....	<b>27</b>
5.1	Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft .....	27
5.2	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche .....	30
5.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	30
<b>6</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)</b> .....	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)</b> .....	<b>32</b>
7.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaftsbild; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft .....	32
7.2	Wechselwirkungen .....	35
7.3	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche .....	35
7.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	36
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> .....	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)</b> .....	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>39</b>
<b>11</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>40</b>
11.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft.....	40
11.2	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche .....	41
11.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	42
<b>V</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG</b> .....	<b>43</b>



## I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 1.1.2007.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818).

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006 S. 57).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387).

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2005 (GVBl. 2005, S. 496).

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. 2005, S. 387).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), geändert am 05.04.2005 (GVBl. S. 98).



## II VERFAHREN

### 1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB a.F.)**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach I, Teil B wurde am 14.07.1998 vom Rat der Ortsgemeinde Sembach beschlossen und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn am 23.01.2002 gemäß § 2 Abs. Satz 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB a.F.)**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach dem BauGB a.F. wurde für den Bebauungsplan Gewerbepark Sembach I, Teil B die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 04.02.2002 bis zum 18.02.2002 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat den Vorentwurf des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach I, Teil B gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.02.2002 bis zum 18.02.2002 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde im Amtsblatt, Ausgabe vom 23.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Ergebnis dieser Beteiligung wurde der Geltungsbereich im Nordwesten des Gebiets reduziert und der Planentwurf vom 15.12.2003 bis zum 22.01.2004 öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist wurden keine Äußerungen vorgebracht.

### 3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB a.F.) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB a.F.)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22. und 24.01.2002 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

### 4 **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB a.F.)**

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach I, Teil B mit Begründung in seiner Sitzung am 18.11.2003 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 15.12.2003 bis 22.01.2004 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt, Ausgabe vom 03.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.



Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 11.12.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung war bis zum Frühjahr 2006 die Frage der Oberflächenentwässerung zu klären. Aufgrund von zwischenzeitig geänderten Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Gesamt-Liegenschaft wurde anschließend jedoch davon abgesehen, das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Frist am 20.07.2006 nach altem Recht abzuschließen.

Somit ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 244 Abs. 1 BauGB erforderlich.

## **5 Beschluss zur Fortführung des Verfahrens und zur Teilung des Geltungsbereichs (§ 244 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sembach hat am 13.02.2007 die Teilung des Geltungsbereichs und die Fortführung des Verfahrens in zwei getrennten Geltungsbereichen zur Aufstellung der Bebauungspläne „Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost“ und „Gewerbepark Sembach I, Teil B, West“ beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn gemäß § 2 Abs. Satz 2 BauGB am 25.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost mit Begründung in seiner Sitzung am 13.02.2007 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 03.08.2007 bis 03.09.2007 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 25.07.2007 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 23.07.2007 von der Auslegung benachrichtigt.

Die Stellungnahmen wurden vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 09.10.2007 gewürdigt.

## **7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.07.2007 beteiligt.



Die Stellungnahmen wurden vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 09.10.2007 gewürdigt.

## **8 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Ortsgemeinderat von Sembach hat in seiner Sitzung am 18.11.2008 den Bebauungsplan Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost als Satzung beschlossen. Der Rat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

## **9 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde im Amtsblatt, Ausgabe vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

## **10 Ausfertigungsvermerk**

Sembach, den .....

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister



### **III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**

##### **1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen US-Airbase Sembach entwickelt insbesondere die Ortsgemeinde Sembach auf der Liegenschaft des ehemaligen Flugplatzes einen regional bedeutsamen Gewerbepark. Die bisherige Entwicklung des Gewerbeparks ist in Teilabschnitten auf Grundlage einer städtebaulichen Rahmenplanung für das Gesamt-Areal und von städtebaulichen Verträgen mit dem Grundstückseigentümer Bund, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, erfolgt.

Für die einzelnen Entwicklungsabschnitte hat die Ortsgemeinde Sembach bereits mehrere Bebauungspläne aufgestellt. Für den östlichen Teilbereich des Gewerbeparks I, namentlich Gewerbepark I B, wurde ebenfalls im Jahr 1998 mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen. Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens nach dem BauGB a.F. wurde für den Bebauungsplan Gewerbepark I B die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Ergebnis dieser Beteiligung wurde der Geltungsbereich im Nordwesten des Gebiets reduziert und der Planentwurf vom 15.12.2003 bis zum 22.01.2004 öffentlich ausgelegt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung war bis zum Frühjahr 2006 die Frage der Oberflächenentwässerung zu klären. Aufgrund von zwischenzeitig geänderten Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Gesamt-Liegenschaft wurde anschließend jedoch davon abgesehen, das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Frist am 20.07.2006 nach altem Recht abzuschließen.

Somit ist nunmehr eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 244 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die Fortführung des Planverfahrens erfordert die Durchführung einer Umweltprüfung, die Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs um einen Umweltbericht sowie die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Entwicklungsziele für den Gewerbepark Sembach soll darüber hinaus der Bebauungsplan in einen östlichen und in einen westlichen Teilbereich aufgeteilt und in getrennten Verfahren aufgestellt werden (vgl. Kap. 1.2).

Daher hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sembach am 13.02.2007 die Teilung des Geltungsbereiches und die Fortführung des Verfahrens in zwei getrennten Geltungsbereichen zur Aufstellung der Bebauungspläne Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost und „Gewerbepark Sembach I, Teil B, West“ beschlossen.

Die bestehende bauplanungsrechtliche Situation bietet keine Handhabe zur angemessenen Steuerung der Ansiedlung sowie zur Sicherung des Gebietes für entsprechende gewerbliche Nutzungen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der bauplanungs-



rechtlichen Steuerung der Gewerbeansiedlung sowie der bauplanungsrechtlichen Sicherung bestehender Bauflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die Konversion des Flugplatzgeländes zu bewältigen und den Standort zu einem regionalbedeutsamen Gewerbestandort zu entwickeln. Im Vordergrund steht die Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung sowie die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze. Der Bereich GP I B stellt einen funktional bedeutsamen Bereich mit Auftakt- / Entreefunktion (vgl. Erschließung der Liegenschaft) dar, der v.a. im westlichen Teilbereich aufgewertet und gestärkt werden soll. Die bisher zum Teil durch minderwertigere Nutzungen bestimmte Prägung soll durch die Ansiedlung hochwertigerer Gewerbebetriebe verbessert werden um den Gewerbestandort Flugplatz Sembach insgesamt zu attraktivieren. Insgesamt dient die Planung der geordneten Wieder- und Weiternutzung des Areals.

Die angestrebte Gliederung der Liegenschaft in unterschiedliche Entwicklungsbereiche mit spezifischen Nutzungsprofilen bedeutet für den Teilbereich GP I, Teil B, West eine neue Akzentuierung und einen erheblichen Bedeutungsgewinn. Die Fertigstellung des Knotenpunkts West (Erschließung) sowie die Anbindung an die Autobahn A 63 trägt erheblich zur Verbesserung der überörtlichen Erschließung sowie der Standortqualität insgesamt bei.

Im Teilbereich West soll durch die Planung vorrangig die ‚Portal-Funktion‘ (vgl. Erschließung) unterstützt werden und neue Entwicklungsimpulse durch die Etablierung und Zulassung bestimmter Auftaktnutzungen (Handel, Dienstleistung, Handwerk etc.) geschaffen werden.

Im Teilbereich Ost steht die Optimierung bestehender Entwicklungsansätze im Vordergrund. Die Ansiedlung lokaler und regionaler Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie die Bereitstellung von Flächen für ggf. Industrie und Produktion gemäß Nutzungszonierung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern.

Die Teilung des Bebauungsplans in einen östlichen und in einen westlichen Teilbereich trägt der unterschiedlichen Geschwindigkeit in der Entwicklung und Umsetzung der angestrebten Ziele Rechnung.

Im östlichen Teilbereich ist ein schnellstmöglicher Abschluss des Bebauungsplanverfahrens unter weitgehender Beibehaltung des bisherigen aus der Rahmenplanung entwickelten Plankonzepts durchzuführen. Im Teilbereich West ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eine weitere Differenzierung notwendig.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

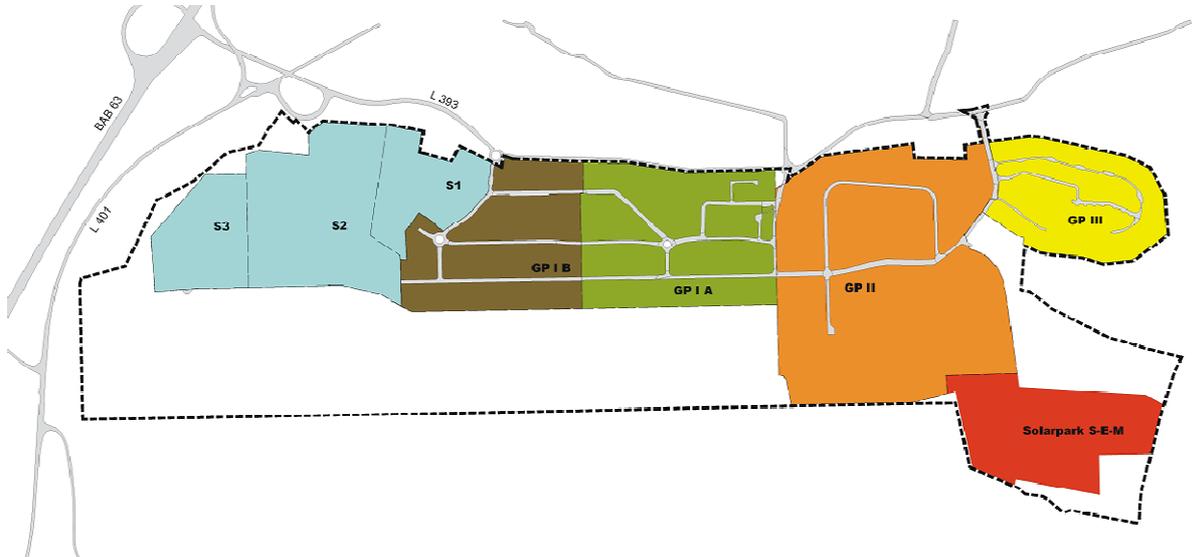


Abb. 1: Übersichtsplan / Gliederung Gewerbepark Flugplatz Sembach

Das ehemalige Flugplatzgelände Sembach befindet sich ca. 15 km nördlich des Oberzentrums Kaiserslautern und liegt durch die gute Anbindung über die A 6 und A 63 verkehrsgünstig zu den Achsen Saarbrücken - Ludwigshafen/Mannheim und Kaiserslautern - Mainz.

Im Zuge der Konversionsmaßnahme erfolgt eine Entwicklung der Gesamtliegenschaft in mehreren Realisierungsphasen entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans und Umnutzungskonzepts.

Die Gesamtliegenschaft umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 240 ha und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn auf den Gemarkungen der Ortsgemeinden Sembach, Mehlingen und Enkenbach-Alsenborn. Die Konversionsfläche befindet sich südlich der Ortsgemeinde Sembach und wird über die L393 und den Knotenpunkt West erschlossen.

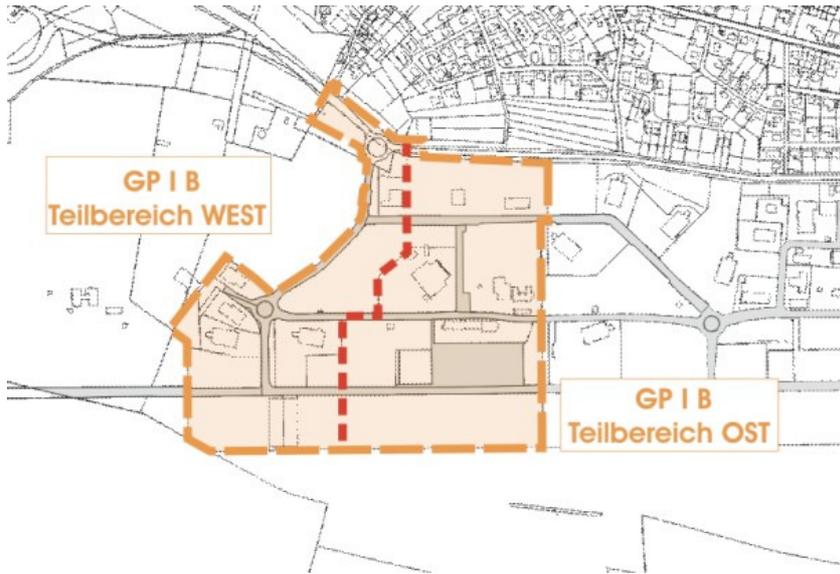


Abb. 2: Teilung des Geltungsbereichs GP I B

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost liegt innerhalb der Konversionsfläche des ehemaligen Flugplatzes (Flight-Line) Sembach und stellt eine Realisierungsphase GP I B dar. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft und südwestlichen Bereich der Gemarkung der Ortsgemeinde Sembach. Bisher wurde dieser Bereich im Rahmenplan als "Zentral-Loop" bezeichnet. Der hier zu überplanende Bereich der Gesamtliegenschaft stellt die westliche Fortsetzung des Zentralbereichs der Liegenschaft dar und beinhaltet den markanten Bereich um den ehem. Tower. Die Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet

- im Norden durch die L 393,
- im Süden durch die angrenzenden Ausgleichflächen,
- im Osten durch die Grenzen des Geltungsbereichs Bebauungsplan GP I A,
- im Westen durch die Geltungsbereichsgrenze des GP I, Teil B, West.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Sembach die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,8 ha.

Flurstücksnummern Gemarkung Sembach, GP I, Teil B, OST		
352/50	352/12	352/68
352/3	352/73	
352/35	352/74	

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung dargestellt.



## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Der Schwerpunkt liegt im Bereich Handwerksbetriebe. Bislang konzentriert sich die Wiedernutzung primär auf bebaute Grundstücke mit weitgehend nutzbarem Baubestand. Neubautätigkeiten sind v.a. im südwestlichen Teil (Teilbereich West) südlich der Lindbergh Allee zu verzeichnen. Nur ein untergeordneter Anteil an Grundstücken ist bebaut (umgenutzte Bestandsgebäude und Neubebauung) und durch gewerbliche Betriebe besetzt. Verkehrlich sowie versorgungstechnisch ist das Plangebiet voll erschlossen. Im zentralen südöstlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Freifläche, die als Veranstaltungsfläche genutzt werden kann.

## 3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Änderung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz und im Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz festgelegt.

Ziel gemäß LEP III ist vor allem in den strukturschwachen Teilräumen des Landes die Konversion militärischer Liegenschaften vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu prüfen. Kaiserslautern ist im LEP III als „landesweit bedeutender Gewerbestandort“ dargestellt. Die Darstellung berücksichtigt Gemeinden mit überdurchschnittlichen Werten bei der Zahl der Betriebe, der Zahl der Beschäftigten sowie der Größe der Gewerbefläche, differenziert nach deren Lage im verdichteten bzw. ländlichen Räumen. Dieses nach wirtschaftlichen und räumlichen Gesichtspunkten ausgewogene Netz wird über Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe in den Regionen verdichtet. Die von der Konversion besonders betroffenen Räume u.a. der Westpfalz sind vorrangig zu unterstützen.<sup>1</sup>

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist die zivile Nachnutzung ehemals militärischer Liegenschaften unter Berücksichtigung raumstruktureller und regionalwirtschaftlicher Gegebenheiten als Grundsatz formuliert.<sup>2</sup> Entsprechend der Ausweisung der OG Enkenbach-Alsenborn als Gemeinde mit besonderer Funktion Gewerbe und unter Berücksichtigung einer interkommunalen Entwicklung des Konversionsstandorts Flugplatz Sembach ist die fokussierte gewerbliche Entwicklung des Standorts gerechtfertigt und dem Gebietscharakter entsprechend zu begründen.

<sup>1</sup> Vgl. Staatskanzlei Rheinland-Pfalz – Oberste Landesplanungsbehörde (1995): Landesentwicklungsprogramm III, Mainz, S. 98.

<sup>2</sup> Vgl. Planungsgemeinschaft Westpfalz (2004): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2004, Kaiserslautern.



Gemäß LEP IV kann der Konversionsstandort Flugplatz Sembach Ergänzungsfunktion für den Standort Kaiserslautern übernehmen, der zu einem internationalen Zentrum für Informationstechnologie aufgewertet werden soll. Hierfür soll u.a. eine Stärkung als Forschungs- und Entwicklungsstandort erfolgen.<sup>3</sup> Das Konversionsprojekt ist als Projekt mit Standort bezogener Dimension einzustufen.

Demnach ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, dessen 1. Fortschreibung am 17.06.1997 durch die Kreisverwaltung genehmigt wurde, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbeflächen (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Im südlichen Bereich sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Der Verbandsgemeinderat Enkenbach-Alsenborn hat in seiner Sitzung am 18.02.1998 die 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss konkretisiert wie folgt:

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des ehemaligen Munitionslagers (Flugplatz Sembach) geändert. Die Fläche wird als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Sanierung, Rahmenplanung**

Das Gebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung der Ortsgemeinde Sembach über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Gewerbepark I“ vom 22.11.1999, bekannt gemacht am 24.11.1999.

Die Ziele der Sanierung sind konkretisiert in der städtebaulichen Rahmenplanung des Büros A.I.G vom Juni 1996. Der Bebauungsplan setzt die Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung um und entwickelt diese weiter.

## **4 Planinhalte**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost erfolgt entsprechend der geplanten Nutzungen die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8

---

<sup>3</sup> Vgl. Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (2006): Entwurf des Landentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz IV, Entwurfsfassung zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 8 LPIG Rhl.-Pf.,



BauNVO. Das Gewerbegebiet dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die künftigen baulichen Nutzungen im Plangebiet sind vorwiegend gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen.

Zur Gebietsprofilierung, Bildung von Nachbarschaften und aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die verkehrliche Erschließung, die Lagegunst und das gestalterische Umfeld erfolgt eine Zonierung der Nutzungen in den Bebauungsplänen Gewerbepark Sembach I, Teil B, West und Ost. Hierzu wird die Art der zulässigen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1-2 (Teilbereich West) und 3-5 (Teilbereich Ost) durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Des Weiteren wird zum Schutz der nördlich in der Ortslage Sembach gelegenen Wohnbebauung vor Immissionen eine Zonierung gem. Abstandserlass<sup>4</sup> vorgenommen.

Die planerische Feinsteuerung der Art der zulässigen Nutzungen erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs 4 und Abs. 5 BauNVO. Die Nutzungsstaffelung bezieht neben den Bebauungsplänen Gewerbepark Sembach I, Teil B, West und Ost die Entwicklungsabsichten für die gesamte Konversionsfläche Flugplatz Sembach in die Überlegungen ein.

Auftakt bildet der mit GE 1 festgesetzte Bereich mit weitgehend hochfrequentierten Nutzungen im Eingangsbereich Gewerbepark Sembach I B, an den sich südlich das GE 2 mit im Wesentlichen nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben angliedert. Sie fungieren als Bindeglied zu den mit GE 4 beschriebenen Gewerbegebieten, die aufgrund der Lage im Bereich der Platzfläche ebenfalls für die Ansiedlung repräsentativer Nutzungen vorgesehen werden.

Der mit **GE 3** festgesetzte Bereich schließt an den kleinteiligen Bereich des östlich gelegenen GP I A an und erfüllt hinsichtlich Lage und Umgebungsnutzung keine besonderen Anforderungen. Nutzungseinschränkungen sind somit lediglich im nördlichen Teil zwischen L 393 und Zeppelin Straße zum Schutz der nördlich gelegenen Wohnbebauung vorzunehmen, (vgl. Abstandsklassen).

Das Gewerbegebiet **GE 4** umschließt im wesentlichen den als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche“ festgesetzten Bereich und sieht einen Ansiedlungsschwerpunkt für Gewerbebetriebe des Dienstleistungssektors sowie Betriebe mit erhöhtem Raumbedarf für Ausstellung und Schauräume und mittleren Besucherfrequenzen vor. Der Teilbereich übernimmt somit ebenfalls eine repräsentative Funktion. Durch die textlichen Festsetzungen sind demnach Nutzungen auszuschließen, die nicht gebietsverträglich zuzuordnen sind und dem ‚repräsentativen Lageanspruch‘ (Veranstaltungsfläche) nicht gerecht werden bzw. in anderen Bereichen des Gewerbeparks vorgesehen sind. (z. B. Tankstellen, Logistikbetriebe).

Die mit **GE 5** festgesetzten Gewerbegebiete bilden den Abschluss des Gewerbegebiets im Süden und den Übergang zur offenen Landschaft. Aufgrund der attraktiven Lage zum Landschaftsraum soll der Bereich bevorzugt für höherwertige Dienstleistungs- und produzierende

---

Mainz, S.58.

<sup>4</sup> Vgl. Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz (1992). Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), Stand: 26.02.1192, Mainz.



Gewerbebetriebe (z. B. Technologie) profiliert werden. Aufgrund der größeren Entfernung zur Gewerbeparkzufahrt ist der Bereich weniger geeignet für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen im Besucher- und Lieferverkehr. Sowohl GE4 als auch GE 5 dienen der Unterbringung von Betrieben mit besonderen Lageansprüchen (Platzfläche bzw. offene Landschaft), wobei GE 4 unmittelbar an der Platzfläche eher kleinteiligere Nutzungen aufnehmen kann und GE 5 zusätzlich für hochwertigeres, produzierendes Gewerbe mit großen Grundstücken geeignet ist.

Abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind selbstständige Lagerplätze im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich unzulässig, da sie sowohl durch die typischen Betriebsabläufe (Auf- und Abladen) als auch durch die städtebauliche Gestalt zu nicht gewollten Beeinträchtigungen des Gebietscharakters führen können. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung und der Sicherung städtebaulicher Qualitäten wird für alle Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Ausschluss von Kfz-Wrackanlagen, Kfz-Sammelstellen sowie selbständigen Lagerplätzen, Aufstell- und Abstellplätzen festgesetzt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der Baumassenzahl hinreichend bestimmt.

### Grundflächenzahl

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

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 wird darüber hinaus festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten um bis zu 0,1 überschritten werden darf. Die Festsetzung soll eine weitgehende Unterbringung der genannten Anlagen auf den Baugrundstücken ohne Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes ermöglichen.

Durch die Wiedernutzung brachgefallener Flächen und die festgesetzte Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen im Außenbereich verringert.

Für die Gewerbegebiete werden darüber hinaus durch die Grünfestsetzungen hinreichend Regelungen getroffen, die eine zu dichte Bebauung des Gebietes verhindern.



## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Straßenhöhe festgesetzt. Zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils höchste Gebäudeteil, gemessen über der Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der internen Erschließungsstraße, maßgebend.

Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf 9,5 bis 15 m im gesamten Gewerbepark I B hat zum Ziel, in diesem gestalterisch empfindlichen Ortsrandbereich, zwischen der bestehenden Ortslage von Sembach im Norden, dem geplanten Gewerbegebiet bzw. Sondergebietes und der freien Landschaft im Süden, die Übergänge von Orts- und Landschaftsbild ausgewogen zu gestalten.

Ausgenommen hiervon ist der Bereich des ehemaligen Towergebäudes, mit dem eine städtebauliche Dominante an der zentralen Veranstaltungsfläche geschaffen werden soll. Hier wird eine maximal zulässige Höhe von 20 m festgesetzt.

## Baumassenzahl/GFZ

Die Festsetzung der Baumassenzahl bzw. der GFZ in der nördlichen Baureihe des GE 3 dient der Begrenzung der baulichen Dichte auf ein umfeldverträgliches und dem Charakter eines in Ortsrandlage befindlichen Gewerbegebietes entsprechendes Maß.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird nicht auf ein einheitliches Maß beschränkt, sondern orientiert sich an den örtlichen Verhältnissen und lässt somit auch Raum für eine Nutzungsstaffelung auf den Gewerbeflächen.

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

## 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Gewerbegebieten GE 3-5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf abweichend von § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO mehr als 50 m betragen. Die entsprechende Festsetzung trägt den Bedürfnissen der geplanten Nutzungsarten und größeren Bauformen Rechnung.

Südlich der Lindbergh Allee wird die Bauweise im Gewerbegebiet GE 5 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise bestimmt um einen Übergang / Bezug zur offenen Landschaft herzustellen.

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Baufenster eine möglichst weitreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt.



#### 4.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende L 393 erschlossen. Die Zufahrt zum Gewerbepark Sembach I; Teil B erfolgt über die vorhandene Kreisverkehrsanlage und eine kurze Erschließungsspanne an das bestehende Erschließungsgerüst der inneren Erschließung des Gewerbepark Sembach.

Nach Osten ist, über die Trassen des ehem. Taxiway und der Williams Road eine weitere Anbindung über den Teil A des Gewerbepark Sembach I an die L 393 (Zufahrt Mitte) gesichert. Im übrigen orientiert sich die innere Erschließung wie bereits im städtebaulichen Rahmenplan vorgeprägt auf vorhandenen Erschließungselementen des ehemaligen Flugplatzes Sembach.

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus wird eine geplante Fußwegeverbindung zwischen der Landesstraße 393 im Norden und des südlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraums als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Die geplante Fußwegeverbindung dient der Anbindung der Ortsgemeinde Sembach an den südlich des Plangebiets liegenden Landschafts- und Erholungsraum.

Im zentralen südöstlichen Bereich nördlich der Lindbergh-Allee steht eine öffentliche Freifläche zur Verfügung, die als zentrale Platz- und Veranstaltungsfläche genutzt werden soll. Diese wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche“ festgesetzt.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden erhalten. Insgesamt kann die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs sowie der Baugrundstücke somit als gesichert angesehen werden.

#### 4.6 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

##### G1

Im Bereich des Tower-Gebäudes / vorgesehene Veranstaltungsfläche ist eine Durchgangsmöglichkeit für die Allgemeinheit vorgesehen. Die Gemeinde strebt eine entsprechende vertragliche Sicherung an. Die Festsetzung dient der Optimierung der Fußwegebeziehung von der Ortslage Sembach zum Landschaftsraum südlich des Gewerbeparks.

##### L1

Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger dient der Herstellung bzw. der Sicherung der Zugänglichkeit notwendiger bzw. vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücken.

Das entsprechende Leitungsrecht umfasst die Befugnis, unterirdische Leitungen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Entwässerung) herzustellen und zu unterhalten sowie die Herstellung und Unterhaltung offener Gräben zur Weiterleitung des Oberflächenwassers in die südlich angrenzenden Freiflächen.



#### **4.7 Grünflächen / Pflanzfestsetzungen**

Gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünmaßnahmen vorgesehen. Die Anlage von Grünflächen sowie Festsetzung entsprechender Pflanzmaßnahmen inkl. Einzelbaumanpflanzungen in den vorgegebenen Qualitäten stellt ebenso wie vergleichbare Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen eine umfangreiche Be- und Durchgrünung des Plangebiets sicher. Damit wird einerseits die optisch-visuelle Einbindung an den äußeren Rändern des Geltungsbereichs in das Landschaftsbild gewährleistet und andererseits eine Gliederung des Plangebiets vorgenommen. Sie tragen dazu bei, eine ansprechende Mindestgestaltung der privaten und öffentlichen (Frei-)Flächen sowie des Straßenraums innerhalb des Geltungsbereichs sicherzustellen.

Maßnahmen auf privaten Grundstücken (vgl. Planfestsetzung pG 1-3) sollen primär die Eingrünung und Abschirmwirkung in den Randbereichen des Geltungsbereichs gewährleisten. Entlang der L 393 fungieren sie darüber hinaus als Sichtschutz zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung und zur Sicherung der Standort- bzw. Wohnqualität angrenzender Bereiche.

Die mit pG 2 festgesetzten Bereiche dienen in erster Linie der internen Gliederung und Grünvernetzung innerhalb der großflächigen Gewerbegebiete.

Maßnahmen und Begrünungsfestsetzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen dienen ebenfalls der Gliederung und Abschirmung des Gebietes. Im Vordergrund steht nicht die vollständige Verdeckung des Gebietes sondern eine ‚Milderung‘ der optischen Wirkung insbesondere stark dominierender Hallengebäude.

Die im Zuge der Erschließung bereits umgesetzten Baumanpflanzungen und sonstige in der Planzeichnung vorgesehene Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahmen dienen vor allem zur Gestaltung des Straßenraums, insbesondere auch zur Akzentuierung markanter Stellen und zur Unterstützung eines optischen Rückgrates entlang der Haupterschließungen. Die Neuanlage von Straßenbegleitgrün mit Baumanpflanzungen im Zuge der Erschließung dient der Sicherstellung einer (umfangreichen) Begrünung des Straßenraums.

Die Maßnahmen dienen darüber hinaus der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und sind Teil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

### **5 Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Auswirkungen auf den Verkehr**

Der Standort ist über die L 393 mit Anschluss an die A 63 sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Damit weist der Standort aus verkehrlicher Sicht eine hohe Eignung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf.

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr, Zufahrt West des Gewerbeparks an die L 393. Mit der direkten Anbindung der L 393 an die Autobahn kann der überörtliche Verkehr ohne Durchquerung der Ortslage Sembach abgewickelt werden.



Nach Osten ist über die Trassen des ehem. Taxiway und der Williams Road eine weitere Anbindung über den Teil A des Gewerbepark Sembach I an die L 393 (Zufahrt Mitte) gesichert. Im übrigen orientiert sich die innere Erschließung wie bereits im städtebaulichen Rahmenplan vorgeprägt auf vorhandenen Erschließungselementen des ehemaligen Flugplatzes Sembach.

Die innere Erschließung des Gebiets wurde in wesentlichen Teilen bereits hergestellt und bleibt unverändert erhalten. Der Abschluss der Arbeiten soll im Jahr 2007 erfolgen. Es besteht grundsätzlich kein weitergehender Erschließungsbedarf. Insgesamt kann die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs sowie der Baugrundstücke somit als gesichert angesehen werden.

Im zentralen südöstlichen Bereich nördlich der Lindbergh-Allee steht darüber hinaus eine öffentliche Freifläche zur Verfügung, die als zentrale Platz- und Veranstaltungsfläche genutzt werden soll.

## 5.2 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden und entsprechen den Anforderungen der zulässigen Nutzungen. Es ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur.

Für die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches liegt ein Gesamtkonzept zugrunde, das das gesamte Areal des ehemaligen Flugplatzes Sembach umfasst. Die Ableitung des Schmutzwassers bzw. des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Enkenbach-Alsenborn zugeleitet. Das im gesamten Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird einer zentralen Versickerungsfläche zugeleitet, die südlich an den Geltungsbereich angrenzt und in der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Gewerbepark Sembach I, Teil A, darstellt. Das Oberflächenwasser wird dieser Fläche über die Trennkanalisation zugeleitet. Südlich der Lindbergh-Allee gehen die bis dahin unterirdisch verlaufenden Leitungen in offene Gräben über. Das Oberflächenwasser wird dort einer flächenhaften Versickerung zugeführt. Lediglich an der Zeppelein Straße und am ehemaligen Taxiway werden je ein kurzer Streckenabschnitt sowie zwei der nördlich der Straßen gelegenen Grundstücke an das zur Erschließung des Gewerbepark Sembach I, Teil A geplante Regenwasserkanalnetz angeschlossen und dem Regenrückhaltebecken II zugeführt.

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen werden im Wesentlichen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden. Zur Sicherung der Leitungen auf privaten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Da die bestehenden, versiegelten Flächen des Taxiway sowohl als öffentliche Erschließungsflächen (Fahrbahnen und Gehwege), als auch für Stellplatzflächen genutzt werden, wurden die Hauptversorgungsleitungen (Kanal und Wasserversorgung) südlich des Taxiways in die unbefestigten Flächen der künftigen privaten Gewerbeflächen verlegt. Darüber hinaus verläuft in diesem Trassenbereich auch eine bestehende Pipeline.



Zusätzlich zur zentralen Oberflächenwasserversickerung ist eine dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken in naturnahen Rinnen, Mulden, Rigolen und Erdbecken möglich. Für die dezentrale Versickerung können nur solche Flächen herangezogen werden, für die nachweislich eine Einstufung als unbelastete Fläche durch die KoAG erfolgte.

### 5.3 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

#### *Teilbereich Ost*

<i>Gewerbegebiet</i>	<i>8,0 ha</i>
<i>Private Grünflächen</i>	<i>0,56 ha</i>
<i>Verkehrsflächen</i>	<i>0,81 ha</i>
<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>1,00 ha</i>
<i>Öffentliche Grünflächen</i>	<i>0,39 ha</i>
<i>Flächen für Versorgungsanlagen</i>	<i>---</i>
<hr/>	
<i>Geltungsbereich</i>	<i>10,76 ha</i>

### 5.4 Kosten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet neben privaten Grundstücksflächen ausschließlich Flächen, die sich derzeit noch im Eigentum des Bundes befinden. Kosten für Erschließungsmaßnahmen und sonstige bauvorbereitende Maßnahmen sind entsprechend des städtebaulichen Vertrages vom 10.12.1997 zwischen dem Eigentümer Bund, dem Land Rheinland-Pfalz und der Kommune geregelt und der kommunale Anteil entsprechend festgelegt. Die Erschließung ist auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages weitgehend hergestellt. Entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Ortsgemeinde Sembach zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind noch Restarbeiten durchzuführen. Diese sind für das Jahr 2007 vorgesehen. Die Kosten hierfür belaufen sich mit Stand März 2007 auf ca. 2,3 Mio. € bezogen auf den gesamten Gewerbepark I. Der kommunale Anteil hieran beträgt 5 %. Die Finanzierung der Maßnahmen ist auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages gesichert.



## IV UMWELTBERICHT

### 1 Gesetzliche Grundlage

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 des BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).



## **2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden**

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen US-Airbase Sembach entwickelt insbesondere die Ortsgemeinde Sembach auf der Liegenschaft des ehemaligen Flugplatzes einen regional bedeutsamen Gewerbepark. Die bisherige Entwicklung des Gewerbeparks ist in Teilabschnitten auf Grundlage einer städtebaulichen Rahmenplanung für das Gesamt-Areal und von städtebaulichen Verträgen mit dem Grundstückseigentümer Bund, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, erfolgt. Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsgemeinde Sembach und wird über die L393 und den Knotenpunkt West erschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der bauplanungsrechtlichen Steuerung der Gewerbeansiedlungen sowie der bauplanungsrechtlichen Sicherung bestehender Gewerbebetriebe.

Ziel der Planung ist es, die Konversion des Flugplatzgeländes zu bewältigen und den Standort zu einem regional bedeutsamen Gewerbestandort zu entwickeln. Im Vordergrund steht die Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung sowie die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze. Der Teilbereich GP I B stellt einen funktional bedeutsamen Bereich mit Auftakt- / Entreefunktion (vgl. Erschließung der Liegenschaft) dar, den es v.a. im westlichen Teilbereich aufzuwerten und zu stärken gilt. Die bisher eher minderwertige Nutzungen soll durch die Ansiedlung hochwertigerer Gewerbebetriebe verbessert werden um den Gewerbestandort Flugplatz Sembach insgesamt zu attraktivieren. Insgesamt dient die Planung der geordneten Wieder- und Weiternutzung des Areals.

Ziel der Planung ist somit insbesondere auch die Behebung der bestehenden planungsrechtlichen Steuerungsdefizite sowie die Ermöglichung einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung der Liegenschaft. Eine geordnete Weiternutzung der Gebäude und Freiflächen soll somit ermöglicht werden.

Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, die bestehende Planungsansätze aufgreift und bei der die künftige Entwicklung bzw. Nutzung eines vorhandenen Gebietes gesteuert wird. Das Vorhaben kann somit ohne Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen und zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden verwirklicht werden, allerdings ist eine deutliche Nachverdichtung angestrebt, die entsprechenden Ausgleichsbedarf nach sich zieht.

## **3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.



Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost ist zunächst zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind.

Tabelle 1: *Umfang der Umweltprüfung*

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotoptypenkartierung</li> <li>▪ Erfassung und Bewertung der floristischen und faunistischen Artenbestände</li> <li>▪ verbal argumentative Bewertung, der weiteren Schutzgüter Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung</li> <li>▪ Empfehlungen zur Kompensation</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbal argumentative Bewertung, Anwendung des Abstandserlasses</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belange durch die Planaufstellung nicht berührt</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung gem. Nr. 7 a, c</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verbal argumentative Bewertung</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung des Landschaftsplanes gem. Nr. 7 a</li> <li>▪ Belange durch die Planaufstellung weitergehend nicht berührt</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belange durch die Planaufstellung nicht berührt</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erforderlichenfalls im Ergebnis der Einzelprüfungen</li> </ul>



§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	▪ verbal argumentative Bewertung, Berücksichtigung gem. Nr. 7 a
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	▪ verbal argumentative Bewertung, Berücksichtigung gem. Nr. 7 a

#### 4 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost sind für die maßgeblichen Aspekte insbesondere die in folgenden Fachgesetzen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerke festgesetzten Umweltschutzziele von Bedeutung:

##### 4.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 1 BNatSchG / § 1 LG Rhl.-Pf. Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt

§ 18 BNatSchG / § 4 LG Rhl.-Pf Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 1 BBodSchG / § 1 LG Rhl.-Pf. Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§§ 11 ff. BBodSchG Erfassung von Altlasten, Sanierungsplanung

Ziel der Planung ist es, zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren.

##### 4.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

§ 50 BImSchG Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Ziel der Planung ist es, den Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet sowie der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen und gleichzeitig die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens unter Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen herzustellen.



#### **4.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Abwägungsbelang

§ 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG Nutzung erneuerbarer Energien

Die Planung soll die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich ermöglichen, soweit dies mit den baulichen Anforderungen des Vorhabens vereinbar ist.

### **5 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen (Ist-Zustand)**

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands sowie des Zustands von Natur und Landschaft erfolgt umfänglich im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach I B“.<sup>5</sup>

#### **5.1 Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft**

##### **Tiere**

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes.

Faunistische Untersuchungen befassten sich mit den Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Tagfalter und Heuschrecken. Es wurden jeweils verschiedene Arten nachgewiesen. Insgesamt wurden im Plangebiet vier Fledermausarten nachgewiesen, die gemäß Roter Liste als gefährdet einzustufen sind. Dazu kommen Zufallsbeobachtungen weiterer Säugetiere, wobei nur der (mittlere bundesweit) gefährdete Feldhase genannt wird, dessen Rückgang v.a. durch die Intensivierung der Landwirtschaft begründet ist. Es wurden auf dem Flugplatzgelände insgesamt 40 Brutvogelarten bzw. mögliche Brutvogelarten beobachtet. Weitere 15 werden als Durchzügler bzw. Nahrungsgäste eingestuft. Im Plangebiet selbst sind nur einige Randbereiche besonders bemerkenswert. Störepfindliche Arten sind im Plangebiet kaum anzutreffen. Vorwiegend handelt es sich um relativ häufig vertretende Arten mit wenig speziellen Ansprüchen sowie Arten, deren Lebensraum zwar auf dem Flugplatzgelände, aber eindeutig außerhalb des Plangebiets liegen. Bei den nachgewiesenen Tagfaltern dominieren Arten ohne allzu spezielle Lebensraumsprüche. Spezielle Arten, die an die selteneren Biotoptypen des Flugplatzgebiets (Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Heiden) gebunden sind, konnten nicht nachgewiesen werden.

Auch bei den nachgewiesenen Heuschreckenarten finden sich keine besonders schützenswerten Arten. Es zeichnet sich deutlich eine Gruppe von Arten trocken-warmer Standorte ab.

---

<sup>5</sup> Vgl. L.A.U.B. (2002): Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Gewerbepark Sembach I Teil B, Kaiserslautern.



Für das Plangebiet nennenswert sind die gefährdete Ödlandschrecke sowie der potentiell gefährdete Wiesengrashüpfer.

### **Pflanzen**

Die Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (Quelle) stellt für das Plangebiet Standorte eines basenreichen Hainsimsen Buchwaldes dar. Größere ausgeprägte Waldflächen sind nicht anzutreffen. Es finden sich nur kleinere und meist jüngere Gehölzbestände. Weite Teile des Geländes werden durch Grünland geprägt. Darüber hinaus sind Ruderalfluren unterschiedlicher Art infolge vielfältiger Eingriffe (Aufschüttungen, Abgrabungen etc.) im Gegensatz zum gesamten Flugplatzgelände im Plangebiet nur relativ selten vorhanden.

Ältere Baumbestände finden sich nur als einzelne Streuobstrelikte im Westen der Liegenschaft (an zwei Stellen). Sonst dominieren – mit Ausnahme weniger etwas älterer Bestände – relativ junge Pflanzungen.

### **Boden**

Der Untersuchungsraum wird von einer eiszeitlichen Lößdecke geprägt, darunter liegen (deutlich schräg gestellt nach Norden ansteigend) Schichtpakete des Mittleren und Unteren Buntsandsteins.

Auf dem gesamten Gelände haben v.a. seit den 50er Jahren vielfältige Baumaßnahmen (Gebäude/Bunkeranlagen, Straßen, Landebahn etc.) und Erdbewegungen (Abtragung und Aufschüttung zur Beseitigung von Bodenunebenheiten) stattgefunden, wodurch die ursprünglichen Böden der Lößlehmdecke in weiten Teilen beeinträchtigt wurden.

### **Bodenverunreinigungen Altlasten**

Die Erfassung von Altlastenverdachtsflächen (Stufen 2a und 2b der Gefahrerforschung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Sembach I, Teil B" ist abgeschlossen. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in der Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppe (KoAG) bei der Bezirksregierung Neustadt/Weinstraße abschließend bewertet.

Entsprechend der Verfahrensübersicht und -dokumentation ist die Sanierung der festgestellten Altlasten abgeschlossen.<sup>6</sup> Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 ist nicht erforderlich. Konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### **Wasser / Abwasser**

Die Wasserscheide befindet sich auf Grund des Reliefs im Plangebiet weit nördlich. Somit dominiert der Abfluss nach Süden und teilweise Westen.

---

<sup>6</sup> Rubel & Partner (2005): Ehemaliger US-Nato-Flugplatz Sembach, Bodensanierung, Lageplan geplanter Sanierungsbereiche, Wörrstadt.  
Rubel & Partner (2005): Verfahrensübersicht – Erfasste kontaminationsverdächtige Flächen US-Nato-Flugplatz Sembach, Wörrstadt.



Schmutz- und Oberflächenwasser werden im Plangebiet getrennt gesammelt und behandelt. Das bestehende System wurde im Rahmen der Erschließung des Gebiets vollständig und funktionsfähig hergestellt und entspricht den technischen Anforderungen.

Regenwasser wird – soweit dies der Boden zulässt – versickert. Die im Plangebiet bestehenden Regenüberlaufbecken werden nicht mehr benötigt und können zur Regenwasserver-sickerung und -rückhaltung verwendet werden.

In Bezug auf die Qualität der aus dem Gebiet ankommenden Abflüsse wie auch der versickernden Regenwasseranteile ist davon auszugehen, dass durch die Sanierung und Ordnung der Entsorgungssysteme im Zuge der Herstellung / Änderung der Erschließungsanlagen und die Beseitigung / Sicherung der Altlasten eine Qualitätsverbesserung und Rückgang latenter Belastungen stattgefunden hat. Auch bei einer Mehrversiegelung sind somit – auch in Bezug auf Abflussmengen und Spitzen – keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

### **Klimatische Situation**

Das ehemalige Flugplatzgelände ist insgesamt überwiegend als kaltluftproduzierende Fläche einzuordnen, die teilweise auch Abflüsse in die Ortslage Sembach im Norden aufweist. Für das Plangebiet gilt dies nur in wesentlich geringerem Umfang, da es bereits teilweise bebaut ist und auf Grund des Reliefs nur geringe Abflüsse nach Norden zu erwarten sind. Die Wasserscheide befindet sich weit nördlich, es dominiert der Abfluss nach Süden und teilweise Westen, wo im Umfeld weitere großflächige Grünlandflächen und Äcker bestehen. Der Anteil des Plangebietes an den dortigen Austauschprozessen etc. ist marginal.

Die starke „Kanalsierung“ der Winde in der Kaiserslauterer Senke wird sich vermutlich v.a. bei West-, Südwest- und Südwinden bis in den Untersuchungsraum fortsetzen. Als Folge der Höhenlage ist aber zu erwarten, dass der in der Senke hohe Anteil windstillen Phasen im Untersuchungsgebiet deutlich geringer und der Anteil der übrigen Windrichtungen höher ist.

Der Höhenzug selbst ist so windexponiert, dass hier vor allem in den bebauten Bereichen weniger mangelnde Durchlüftung als unangenehme Zug- und Düseneffekte zu erwarten sind.

### **Landschaftsbild**

Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplans hat keine Erholungsfunktion.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes herrscht ein ‚Mischcharakter‘ im Plangebiet zwischen relativ großen und z.T. extensiven Grünflächen und einer Vielzahl mehr oder weniger verstreuter Gebäude. Zum Ort Sembach hin besteht über die mit Gehölzen begrünzten Böschung eine deutliche Abgrenzung.

Die Baufelder sind durch die bereits fertiggestellte Erschließung vordefiniert. Insgesamt ist das Plangebiet somit strukturell gegliedert. Die bestehende Bebauung erreicht die Größe gewerblicher Hallengebäude und ist in Form von Einzelgebäuden und lockeren Gebäudegruppen angeordnet und wirkt bislang ungegliedert. Aus der Ferne wirken die Gebäude geschlossener als im Plangebiet selbst. Sie sind weithin sichtbar und prägen fast den gesam-



ten Naturraum. Neben den verstreuten Hallengebäuden ist v.a. der Gebäudekomplex des Towers (Turm und dreistöckiger Gebäudetrakt) zu nennen. Nur wenige Hallen auf dem ehemaligen Flugplatzgelände haben Traufhöhen über 10 m. Höchstes Gebäude ist der Tower mit etwa 25 m.

Im Plangebiet selbst dominiert meist der Eindruck der versiegelten Flächen, teilweise auch des dazwischenliegenden extensiven Grünlands mit einzelnen Hallen sowie sonstiger Gebäuden und Anlagen.

Zum Ort Sembach hin besteht über die mit Gehölzen begrünte Böschung eine deutliche Abgrenzung.

## **5.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Nördlich des Gewerbeparks befindet sich die Ortslage Sembach mit Wohnbebauung. Der Abstand der gewerblichen Nutzung im Plangebiet zur benachbarten Wohngebäuden beträgt mindestens 100 m. Bisher liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung durch Geräuscheinwirkungen von den vorhandenen Gewerbebetrieben vor.

## **5.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Das Baugebiet wird zur Zeit mit Gas, Strom und Fernwärme versorgt.

Im Rahmen der Gesamtkonversion des ehemaligen Flugplatzgeländes wird ein Teilbereich der Gesamtliegenschaft als Solarpark genutzt. Die erzeugte Energie wird in das öffentliche Netz eingespeist und liefert Ökostrom (ca. 4 Mio. Kilowattstunden / a).



## **6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei "Nicht-Durchführung der Planung" erforderlich. Diese prognostische Abschätzung hat in der Sache die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation auf Grund der zum Planungszeitpunkt zulässig vorhandenen Nutzungen ergibt. Mit dem Prognose-Nullfall werden die Auswirkungen der Entwicklungen und Maßnahmen dargestellt, deren Realisierung aus heutiger Sicht als wahrscheinlich einzuschätzen sind, davon ausgehend, dass die projektierten bzw. planungsrechtlich zulässigen Maßnahmen nicht realisiert werden. Der Prognose-Nullfall fungiert damit als Vergleichsfall gegenüber dem Planfall (Bebauungsplan).

Im Betrachtungsfall Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost werden bereits (teil-)bebaute Flächen überplant, für die kein Bebauungsplan besteht. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des vorhandenen Bestandes heute ein Großteil des Gebietes auf Grundlage von § 34 BauGB ungeordnet bebaut werden könnte.

Im Vergleich zum Planfall (vgl. Kapitel 6.3) ist neben bereits dargestellten möglichen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen / Biotoptypen und Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter bei Nichtdurchführung der Planung zunächst von nahezu gleichen umweltrelevanten Auswirkungen wie im Planfall auszugehen. Auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre von einer überwiegend baulichen Nutzung des Planungsgebietes auszugehen.

Im Prognose-Nullfall richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet vorwiegend nach § 34 BauGB (Einzelfallprüfung). Da in diesem Zusammenhang die bauliche Entwicklung grundstücksbezogen vorgenommen werden würde, ergäbe sich auch mittelfristig ein Gefüge aus unterschiedlichsten Geländezuständen, die vom Fortbestand alter bzw. bestehender Nutzungen, Gebäudebrachen, abgeräumter Grundstücke mit ggf. unterschiedlichen Sukzessionsflächen bis hin zu Neubauten reichen würden.

Die städtebauliche Steuerung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach Art der zulässigen Nutzung ist nur über die im Rahmen eines Bebauungsplans zu treffenden Festsetzungen möglich und für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Nutzungsstaffelung) erforderlich.

Im Hinblick auf die Situation von Natur und Landschaft sind im Prognose-Nullfall jedoch keine wesentlich geringeren Auswirkungen zu erwarten. Legt man zugrunde, dass die bauliche Inanspruchnahme der Flächen weiter wie bisher vorgenommen wird, ist auch hier nicht von einer ungestörten Weiterentwicklung der Brach- und Sukzessionsflächen auszugehen.

Bezüglich der Schutzgüter Luft und Klima sowie Landschaft / Landschaftsbild ist hingegen im Prognose-Nullfall sogar von einer Verschlechterung der Situation gegenüber dem Planfall auszugehen, da nur bei Verwirklichung des Plankonzepts gemäß Planfall die Vorgaben der gutachtlichen Untersuchungen diesbezüglich umgesetzt werden, hier z.B. die Möglichkeit der Festsetzung von Grün- und Freiflächen sowie sonstiger Ersatzmaßnahmen .



Bei Nichtdurchführung der Planung ist gegenüber der heutigen baulichen Situation sowie der Nutzungssituation von keiner erheblichen Verbesserung des Umweltzustands auszugehen.

Auch hinsichtlich der Lärmsituation ist zu berücksichtigen, dass auch bei Nichtdurchführung der Planung weitere Betriebe angesiedelt werden und somit die vom Gebiet ausgehenden Geräuscheinwirkungen grundsätzlich zunehmen werden. Aufgrund der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (TA Lärm) ist aber davon auszugehen, dass es auch bei ungeordneter gewerblicher Entwicklung zu erheblichen Beeinträchtigung durch Gewerbelärmbelastungen in der Umgebung kommt.

## **7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)**

### **7.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaftsbild; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### **Tiere**

Durch die geplante Wiederbebauung und bauliche Verdichtung im Plangebiet ist von einem Verlust vorhandener Brachflächen und einem damit einhergehenden Lebensraumverlust für die dort vorkommenden Tierarten auszugehen, der mindestens teilweise über die angrenzenden Freiflächen aufgefangen werden kann. Betroffen sind insgesamt vorwiegend weit verbreitete Arten.

In Abhängigkeit zur Mobilität der einzelnen Arten kann es zu Abwanderungen in benachbarte und ähnlich strukturierte Biotope kommen. Dem Verdrängungsdruck können die vorkommenden Tiere artspezifisch in unterschiedlichem Maße begegnen. Umgekehrt bieten die neu entstehenden, öffentlichen und privaten Grünflächen wieder neue Lebensräume auch für Tiere, so dass in gewissem Maße von einem Wandel in der faunistischen Artenzusammensetzung ausgegangen werden kann.

Im Plangebiet wurden vier Fledermausarten nachgewiesen, die durchweg als gefährdet eingestuft wurden. Es wurde festgestellt, dass die Gebäude und Anlagen im Gebiet als Quartiere grundsätzlich eher nicht geeignet sind, so dass durch eine bauliche Veränderung kein erheblicher Verlust an Lebensraum einhergeht. Die festgestellten Arten nutzen bevorzugt die im Plangebiet vorhandenen Lampen und Waldränder zur Nahrungssuche. Entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrags sind die Bestände somit nicht erheblich betroffen.

Störepfindliche Vogelarten sind im Kernbereich des Plangebiets kaum anzutreffen. Lediglich in einigen Randbereichen sind potentiell gefährdete Arten (Wiesenpieper) bemerkenswert.

Für das Vorkommen einzelner seltener und gefährdeter Heuschreckenarten wie z.B. die Blauflügelige Ödlandschrecke oder Wiesengrashüpfer ergibt sich mit dem Wegfall der Brachflächen ein gravierender Lebensraumverlust, da damit typische Habitate großflächig verloren gehen werden. Allerdings kann den Arten eine relativ gute Ausbreitungsfähigkeit und damit



auch eine zumindest mittlere Mobilität zugesprochen werden, die sie zur Besiedlung vergleichbarer Standorte in verhältnismäßig kurzen Zeiträumen befähigt.

## **Pflanzen**

Für die auf der Fläche befindliche Flora wird die Situation durch die Nachverdichtung und die erneute bauliche Inanspruchnahme länger brachliegender Flächen verschlechtert. (Kleinräumliche) Biotopflächen gehen v.a. durch die stärkere Versiegelung (v.a. der Gras- und ruderalen Flächen) verloren. In Anbetracht der geringen naturräumlichen Ausstattung und der Vorbelastung des Untersuchungsgebietes insgesamt ist jedoch keine erhebliche Störung der Flora bzw. Biotopfunktion zu erwarten.

Der Verlust der Flächen mit ggf. spezifischen Standortbedingungen ist insgesamt somit nur von eher geringer Bedeutung, da es sich um einen in Verbindung mit antropogen beeinflussten Bereichen und Verkehrsstrassen immer wieder vorkommende und häufig neu entstehende Sekundärbiotope handelt. Der damit verbundene prognostizierte Verlust von teilweise seltenen und spezialisierten Artenbeständen ist zwar negativ zu beurteilen, er muss aber vor dem Hintergrund eines zu erwartenden natürlichen Artenverlustes im Verlauf einer zu unterscheidenden, sukzessiven Weiterentwicklung ohne menschliche Eingriffe deutlich relativiert werden. Darüber hinaus wird keine der erfassten Arten durch den Verlust des Standortes in ihrem regionalen Fortbestand gefährdet. Der weitgehende Verlust der Flora der Brachflächen ist vor dem Hintergrund der geringen Biotopreife und des nur durch menschliche Beeinflussung bedingten, relativ hohen Artenreichtums ebenfalls nur von geringer Bedeutung.

## **Boden**

Durch das Vorhaben entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, es ist keine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vorgesehen. Allerdings erfolgt eine Nachverdichtung und seit längerem brach liegende Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Versiegelung im Plangebiet wird sich somit in Teilgebieten erhöhen. Die zulässige Versiegelung in den Baugebieten beträgt ca. 80-90%. Die Erschließung ist bereits weitgehend hergestellt, so dass sich hier keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten ist. Durch die angestrebte Nutzung und Nachverdichtung sind darüber hinaus keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen durch Versiegelungen zu erwarten. Vielmehr kommt es zu einem gebietsinternen Austausch, bei der sich Abriss und Neuversiegelung in großem Umfang im Gebiet selbst ausgleichen.

Durch die Planung sind Eingriffe in die Böden zu erwarten, finden aber überwiegend in einem Bereich statt, die bereits durch Eingriffe in der Vergangenheit vorbelastet sind. Gegenüber der Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen sind allerdings im Plangebiet deutlich geringere Eingriffe zu erwarten. Aufgrund bestehender anthropogener Einflüsse und bestehenden Vorbelastungen ist das natürliche Bodengefüge im Bereich des Plangebietes bereits erheblich beeinträchtigt. Somit handelt es sich um in weiten Teilen bereits in erheblichem Maße beeinträchtigte Böden von nur sehr geringer Bedeutung. Insofern können die mit den Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen wie insbesondere Verän-



derung der Bodenstruktur und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen in ihrer Wirkung weitgehend relativiert werden.

Im Zuge der Gesamtentwicklung ist grundsätzlich mit einer Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand zu rechnen, allerdings ist auch im Prognose-Nullfall unter den oben beschriebenen Entwicklungsparametern von einer vergleichbaren Erhöhung auszugehen. Durch die im Planfall vorgenommene Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Integration von öffentlichen wie privaten Freiflächen und sonstiger Kompensationsmaßnahmen ist mit einer Verbesserung der Situation gegenüber dem Prognose-Nullfall zu rechnen.

### **Wasser / Abwasser**

Durch die bauliche Inanspruchnahme der Flächen und somit höhere Versiegelung kommt es zu einer Verminderung der Versickerung auf Teilflächen durch Neuversiegelung. Vorbehaltlich neuerer Untersuchungen und Berechnungen ist nicht zu erwarten, dass die Grundwasserneubildungsrate wesentlich verringert wird.<sup>7</sup>

Das bestehende Abwassersystem wurde im Rahmen der Erschließung des Gebiets vollständig und funktionsfähig hergestellt und entspricht den aktuellen technischen Voraussetzungen. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen notwendig, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Einleitung insbesondere von schwach verunreinigten Oberflächenabflüssen, Drainagen etc. in Gewässer ist keine erhebliche Auswirkung zu erwarten. Die Erneuerung des Entwässerungssystems weist gegenüber dem Ist-Zustand während der militärischen Nutzung deutliche Verbesserungen sowohl in Bezug auf die Abflussspitzen als auch im Hinblick auf die Qualität auf.

### **Klimatische Situation**

Es wird zu Mehrversiegelung im Plangebiet kommen, allerdings überwiegend in Bereichen, die auch heute bereits bis zu etwa 40-70% versiegelt sind. Erheblich nachteilige Auswirkungen für die Ortslagen sind nicht zu erwarten. Über Festsetzungen zur Durchgrünung können die Auswirkungen minimiert werden.

Partiell wird es auf den versiegelten Flächen zu stärkerer Aufheizung kommen, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Mindestbegrünung etc.) soweit gemildert wird, wie dies bei den vorgegebenen Nutzungen jeweils sinnvoll und möglich ist. Die Höhenlage lässt zudem eine ausreichende Durchlüftung erwarten.

Der Wechsel von großen Gebäuden und versiegelten Flächen bedingt ein variables Windfeld mit Zonen erhöhter sowie reduzierter Windgeschwindigkeiten bei insgesamt mäßiger Durchlässigkeit. Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung angrenzender Siedlungsbereiche ist nicht zu erwarten.

---

<sup>7</sup> LAUB (2002): Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Sembach I Teil B, Kaiserslautern.



Eine Durchlüftung der Ortslage Sembachs durch Frischluftabflüsse von den Höhen des Plangebietes ist als Folge der bereits vorhandenen Vorbelastung auch im Planfall nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.

Grundsätzliche Veränderungen der klimatischen Verhältnisse durch eine Verdichtung der Bebauung sind nicht zu erwarten.

### **Landschaft**

Die geplante städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs bedingt eine weitgehende Veränderung sowohl des ehemaligen, als auch des derzeitigen Erscheinungsbildes. Betroffen sind insbesondere die in weiten Teilen abgeräumten Brachflächen. Innerhalb des Gebietes wird in größeren Teilen der offene Charakter einer geschlossenen Siedlungsstruktur weichen. Damit verbunden ist aber auch eine klare Ordnung. Die Neubebauung führt zu einer Arrondierung des Ortsrandes nach Süden und einer Gliederung der derzeit eher durch Einzelgebäude und Gruppen geprägten Bebauung, die in die Fläche ‚eingestreut‘ ist, und insgesamt zu einer positiven Ausprägung des Landschaftsbildes. Bereits im Ist-Zustand dominieren z.T. sehr großvolumige bauliche Anlagen, die durch eine verbesserte Eingrünung nach außen kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

Die Erreichbarkeit und Wegeführung innerhalb des Plangebietes wird durch die bauplanungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen (z.B. Fußwege) sinnvoll sichergestellt.

Die Verdichtung der Bebauung führt zu verstärkten Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Diese werden durch vorgesehene Maßnahmen zur verstärkten Eingrünung durch Gehölze in Verbindung mit Höhenbegrenzungen der Gebäude sowie Maßnahmen im Bereich öffentlicher als auch privater (Grün-)Flächen minimiert. Aufgrund der schon bestehenden Abgrenzung zwischen Plangebiet und der Ortslage Sembach im Norden sind hier keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Die Faktoren werden durch die geplante Maßnahme im Hinblick auf die Vornutzung nicht stärker belastet, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind, die über die vorgesehenen Maßnahmen hinaus Ausgleichsmaßnahmen erfordern.

### **7.2 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die beschriebenen Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen ist daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

### **7.3 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Nördlich des Gewerbeparks befindet sich die Ortslage Sembach mit Wohnbebauung. Der Abstand der gewerblichen Nutzung im Plangebiet zur benachbarten Wohngebäuden beträgt mindestens 100 m. Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben können sich grundsätzlich erhebliche Geräuscheinwirkungen an der benachbarten Wohnbebauung ergeben. Bisher



liegen jedoch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung durch Geräuscheinwirkungen von den vorhandenen Gewerbetrieben vor und sind auch aufgrund der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (TA Lärm) durch die Planung nicht zu erwarten.

Zur planerischen Sicherung des verträglichen Nebeneinanders von gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung werden im Bebauungsplan Beschränkungen der in den Baugebieten zulässigen Betriebe und Anlagen auf Grundlage des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz festgesetzt<sup>8</sup>.

#### **7.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auch nach der Planung werden die Nutzungen im Plangebiet weiterhin mit Gas, Strom und Fernwärme versorgt. Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Ob im Fall der vorhandenen Gebäude im Plangebiet und zukünftiger Vorhaben die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Einzelfall bautechnisch möglich und wirtschaftlich tragfähig ist, entzieht sich jedoch dem Prüfungsmaßstab der Bauleitplanung.

---

<sup>8</sup> Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz (1992). Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), Stand: 26.02.1192, Mainz.



## **8 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung<sup>9</sup>**

Im Zuge des Landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan ist eine Gesamtbilanzierung von Eingriffen und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost“ sowie des Bebauungsplans „Gewerbepark Sembach I, Teil B, West“ bereits erfolgt.

Die bauliche Nutzung konzentriert sich im Wesentlichen auf die bereits baulich (vor-) genutzten bzw. anthropogen überformten Flächen nördlich des Flugfeldes. Der Ausgleich für neu entstehende Eingriffe durch Nachverdichtung und Erweiterung erfolgt in erster Linie durch Erhalt und Entwicklung ausgedehnter Grünlandflächen entlang der Start-/ Landebahn. Weiter sind Maßnahmen sowohl auf privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Raum, im Bereich der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

Die Anteile der verschiedenen Teilflächen und Nutzungen an den Eingriffen lassen sich analog zu dem jeweils zu erwartenden Versiegelungsanteil annehmen:

- Hinsichtlich der Verkehrserschließung sind keine erheblichen neuen Eingriffe zu erwarten, da diese Flächen fast durchgehend auf bestehenden Wegen verlaufen. Begleitende Pflanzungen sorgen für eine bessere Durchgrünung gegenüber dem Ist-Zustand und kompensieren somit kleinere Erweiterungen und Modifizierungen der Trassen.
- Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen entstehen in erster Linie aus den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken. Sowohl die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen als auch auf der für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen Fläche außerhalb des Plangebiets werden diesen zugeordnet.

Entsprechend der Gesamtbilanz<sup>10</sup> reichen die Maßnahmen im Geltungsbereich nicht aus, um alle Eingriffe ausreichend zu kompensieren. Das verbleibende Defizit wird durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen. Die Abgrenzung der vorgesehenen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Plangebiet erfolgt auf Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrags und befinden sich südwestlich des Geltungsbereichs im Bereich der ehemaligen Start-/Landebahn.

Das Ausgleichskonzept ist fertiggestellt und im Zuge der Gesamtbilanzierung bereits weitgehend umgesetzt. Änderungen im Bebauungsplan gegenüber der im Ausgleichskonzept zu-

---

<sup>9</sup> vgl. LAUB (2002): LAUB (2002): Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Sembach I Teil B, Kaiserslautern.

<sup>10</sup> a.a.O



grunde gelegten Planung sind marginal und nach Vergleich mit dem Maßnahmenkonzept (Stand 10.2001) wurden keine für die Bilanz erheblichen Veränderungen festgestellt.<sup>11</sup>

Es sind keine weiteren Festsetzungen notwendig, insgesamt sind die vorgesehenen Maßnahmen sowie die im Ausgleichskonzept vorgesehene Ergänzungsfläche des Flugplatzgeländes in der Lage, den benötigten Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe vollständig zu erbringen.

Sonstige Betroffenheiten durch mögliche Planänderungen nach Offenlage sind im Ausgleichskonzept zu prüfen und zu berücksichtigen.

### **Immissionsschutz / Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Bebauungsplan Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost werden Beschränkungen der in den Baugebieten zulässigen Betriebe und Anlagen auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz festgesetzt. Hierdurch werden ausreichende Abstände von störenden Betrieben und Anlagen des Gewerbeparks zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Sembach gewährleistet.

### **Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Planung soll die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich ermöglichen, soweit dies mit den baulichen Anforderungen des Vorhabens vereinbar ist.

## **9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Da es sich vorwiegend um die Überplanung bestehender Bausubstanz im Rahmen einer Konversionsmaßnahme handelt, ist der Standort bereits festgelegt. Die verkehrliche wie technische Erschließung ist vollständig hergestellt, so dass die Verwirklichung der Planung hier ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen und ohne erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes möglich ist.

Standortalternativen für das geplante Vorhaben sind somit nicht gegeben, sonstige – auch unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes – geeignetere Standortalternativen sind ebenfalls nicht ersichtlich.

---

<sup>11</sup> L.A.U.B. (2007), Ergänzende Stellungnahme zur Änderung der Grünfestsetzungen pG2 zwischen Zeppelin Straße und Williams Road am 05. Juni 2007.



## 10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zur Überprüfung von Zustand und Wirksamkeit der Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen im direkten Geltungsbereich und in den vorgesehenen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan ist eine Bilanzierung durchgeführt.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der genannten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen im Bereich des neuen Baugebiets sowie im Bereich der externen Kompensationsflächen die dem Vorhaben verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt vermieden, verringert bzw. kompensiert werden können. Mit Realisierung der Maßnahmen ist der naturschutzrechtliche Ausgleich für geplanten Eingriff zu erreichen; die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und Landschaftspflege, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt werden, werden berücksichtigt.

Für die zusammenfassende Bewertung des mit der geplanten Bebauung verbundenen Gesamteingriffs (insb. Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ist zum einen eine schutzgutbezogene Gesamtbilanzierung und zum anderen eine Flächenbilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorgenommen worden. Ausgleichsmaßnahmen im für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Geltungsbereich GP I abgegrenzten Bereich südwestlich des Geltungsbereichs wurden bereits umgesetzt und greifen schon. Die notwendige Kompensation ist somit bereits im Vorfeld der Planverwirklichung teilweise gesichert und umgesetzt.

Die erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen („Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost und West) sind direkt im südwestlichen Anschluss des Geltungsbereiches zum "Gewerbepark Sembach I; Teil B" angegliedert. Sie grenzen im Nordosten an die Gemarkungsgrenze Mehlingen/Sembach und liegen vollumfänglich in der Gemarkung Mehlingen, diese Ausgleichs- und Ersatzflächen sind gem. Rahmenplan/Aufteilungsplan geplant und auch in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend § 5 Abs. 2 Nr 10 BauGB dargestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen den Ortsgemeinden, der Verbandsgemeinde und der Unteren Landespflegebehörde geschlossen wird, sichergestellt.

### Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche nach Abschluss des Planverfahrens unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, sofern nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden und ggf. welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.



## 11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen US-Airbase Sembach entwickelt insbesondere die Ortsgemeinde Sembach auf der Liegenschaft des ehemaligen Flugplatzes einen regional bedeutsamen Gewerbepark. Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsgemeinde Sembach und wird über die L393 und den Knotenpunkt West erschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Steuerung der Gewerbeansiedlungen sowie der Sicherung bestehender Gewerbebetriebe. Ziel der Planung ist es, die Konversion des Flugplatzgeländes zu bewältigen und den Standort zu einem regional bedeutsamen Gewerbestandort zu entwickeln. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, die bestehende Planungsansätze aufgreift und bei der die künftige Entwicklung bzw. Nutzung eines vorhandenen Gebietes gesteuert wird.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan kommt zu folgenden Ergebnissen:

### 11.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, es ist keine Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen vorgesehen. Allerdings erfolgt eine Nachverdichtung und seit längerem brach liegende Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt.

In Anbetracht der geringen naturräumlichen Ausstattung und der Vorbelastung des Untersuchungsgebietes insgesamt ist keine erhebliche Störung der Flora bzw. Biotopfunktion zu erwarten. Der Verlust der Flächen mit ggf. spezifischen Standortbedingungen ist insgesamt somit nur von eher geringer Bedeutung, da es sich um einen in Verbindung mit antropogen beeinflussten Bereichen und Verkehrsstrassen immer wieder vorkommende und häufig neu entstehende Sekundärbiotope handelt.

Neben der Inanspruchnahme von Flächen durch Überbauung sind vor allem auf den bisherigen großzügigen Abstandsflächen des bereits zum Teil überbauten Geländes Einengungen und Zerschneidungen sowie eine Intensivierung der Pflege zu erwarten. Durch entsprechende Pflanzfestsetzungen können diese Auswirkungen gemindert werden. Dem gegenüber steht jedoch die Nutzungsaufgabe im Bereich der Start-/Landebahn, die Fläche wurde für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge des Gesamtausgleichs bereits herangezogen.

Die Versiegelung wird sich in Teilgebieten erhöhen, v.a durch die bauliche Verdichtung kommt es im Geltungsbereich zu einer Mehrversiegelung. Die Erschließung ist bereits hergestellt, die Trasse wurde weitestgehend über bereits bestehende Straßen geführt, so dass hier mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Oberfläche zu rechnen ist.

Durch die Neuversiegelung kommt es in Teilbereichen zu einer Verminderung der Versickerung. Vorbehaltlich genauerer Untersuchungen und Berechnungen ist allerdings nicht zu erwarten, dass die Grundwasserneubildungsrate hierdurch wesentlich verringert wird.

Gegenüber der Inanspruchnahme un bebauter Freiflächen sind im Betrachtungsraum deutlich geringere Eingriffe zu erwarten.



Ein entsprechender Ausgleich zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe ist im dafür vorgesehenen Bereich südwestlich des Geltungsbereichs bereits weitgehend erfolgt, Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen noch aus und sind im Rahmen der Verwirklichung von Vorhaben entsprechend grundstücksbezogen zu realisieren. Darüber hinaus sind keine weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dem entsprechenden Bereich kommt landschaftlich zudem eine große Bedeutung zu, da gerade dieser Bereich eine erhebliche Barriere zu den großen Grünarealen im Süden bildete. Vor allem durch die bereits umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der entsprechenden Fläche konnte die Trennwirkung deutlich reduziert und die Schaffung durchgehender Grünzüge und Wege möglich bzw. verstärkt werden.

Innerhalb des Gebiets wird der offene Charakter der bisherigen Siedlungsstruktur durch eine bauliche Verdichtung in eine weitgehend geschlossene Siedlungsstruktur umgewandelt. Damit verbunden ist eine klarere Ordnung und Gliederung der Strukturen an Stelle der heute recht dispers verteilten Nutzungen.

Die Sanierung der Altlasten ist entsprechend der Verfahrensübersicht abgeschlossen. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ist nicht erforderlich.

Durch die Erneuerung und Ordnung der Entsorgungssysteme im Zuge der Herstellung bzw. Änderung der Erschließungsanlagen und die Sanierung der Altlasten ist davon auszugehen, dass in Bezug auf die Qualität der im Gebiet ankommenden Abflüsse sowie der Regenwasseranteile eine Verbesserung und Rückgang latenter Belastungen stattgefunden hat.

Partiell kommt es durch die Versiegelung zu einer stärkeren Aufheizung. Diese wird durch entsprechende Festsetzung einer Mindestbegrünung (Grünflächen und Pflanzfestsetzungen) sowie gliedernden Grünzügen gemildert. Die Höhenlage lässt zudem eine ausreichende Durchlüftung erwarten. Grundsätzliche Veränderungen der klimatischen Verhältnisse durch eine Verdichtung der Bebauung sind nicht zu erwarten.

## **11.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Nördlich des Gewerbeparks befindet sich die Ortslage Sembach mit Wohnbebauung. Der Abstand der gewerblichen Nutzung im Plangebiet zur benachbarten Wohngebäuden beträgt mindestens 100 m. Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben können sich grundsätzlich erhebliche Geräuscheinwirkungen an der benachbarten Wohnbebauung ergeben. Bisher liegen jedoch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung durch Geräuscheinwirkungen von den vorhandenen Gewerbebetrieben vor und sind auch aufgrund der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (TA Lärm) durch die Planung nicht zu erwarten.

Zur planerischen Sicherung des verträglichen Nebeneinanders von gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung werden im Bebauungsplan Beschränkungen der in den Baugebieten



zulässigen Betriebe und Anlagen auf Grundlage des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz festgesetzt<sup>12</sup>.

### **11.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auch nach der Planung werden die Nutzungen im Plangebiet weiterhin mit Gas, Strom und Fernwärme versorgt. Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Die Gesamtliegenschaft Flugplatz Sembach beherbergt einen Solarpark. Die Versorgung des Plangebiets durch den intern produzierten Ökostrom ist grundsätzlich denkbar.

---

<sup>12</sup> Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz (1992). Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), Stand: 26.02.1192, Mainz.



## V ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Sembach hat in seiner Sitzung am ..... den Bauungsplan Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen US-Airbase Sembach entwickelt insbesondere die Ortsgemeinde Sembach auf der Liegenschaft des ehemaligen Flugplatzes einen regional bedeutsamen Gewerbepark. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Steuerung der Gewerbeansiedlungen sowie der Sicherung bestehender Gewerbebetriebe. Ziel der Planung ist es, die Konversion des Flugplatzgeländes zu bewältigen und den Standort zu einem regional bedeutsamen Gewerbestandort zu entwickeln. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, die bestehende Planungsansätze aufgreift und bei der die künftige Entwicklung bzw. Nutzung eines vorhandenen Gebietes gesteuert wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbepark Sembach I, Teil B, Ost erfolgt entsprechend der geplanten Nutzungen die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die künftigen baulichen Nutzungen im Plangebiet sind vorwiegend gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen.

Zur Gebietsprofilierung, Bildung von Nachbarschaften und aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die verkehrliche Erschließung, die Lagegunst und das gestalterische Umfeld erfolgt eine Zonierung der Nutzungen in den Bebauungsplänen Gewerbepark Sembach I, Teil B, West und Ost. Hierzu wird die Art der zulässigen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1-2 (Teilbereich West) und 3-5 (Teilbereich Ost) durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Des Weiteren wird zum Schutz der nördlich in der Ortslage Sembach gelegenen Wohnbebauung vor Immissionen eine Zonierung gem. Abstandserlass<sup>13</sup> vorgenommen.

Die planerische Feinsteuerung der Art der zulässigen Nutzungen erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs 4 und Abs. 5 BauNVO. Die Nutzungsstaffelung bezieht neben den Bebauungsplänen Gewerbepark Sembach I, Teil B, West und Ost die Entwicklungsabsichten für die gesamte Konversionsfläche Flugplatz Sembach in die Überlegungen ein.

Gegenüber der Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen sind im Betrachtungsraum deutlich geringere Eingriffe zu erwarten.

---

<sup>13</sup> Vgl. Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz (1992). Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), Stand: 26.02.1192, Mainz.