

Industriezentrum Westrich

Begründung zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes in der
Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein

25.02.2021, SATZUNG



KERN
PLAN

3. Teiländerung „Industriezentrum Westrich“

Im Auftrag:



Stadt Ramstein-Miesenbach
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

IMPRESSUM

Stand: 25.02.2021, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Ramstein-Miesenbach plant, aufgrund eines konkreten Ansiedlungsinteresses, einen ca. 11,3 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ (2011) geringfügig zu modifizieren.

Die ursprünglich festgesetzte, von der Kreisstraße 9 (K 9) im Westen nach Osten in das Plangebiet verlaufende, Stichstraße mit Wendeschleife soll zurückgenommen werden. Der Wegfall der Stichstraße ermöglicht die Ausweisung eines größeren zusammenhängenden Baufensters.

Durch die Anpassung der gewerblichen Flächen muss auch eine Neudefinition der Emissionskontingente erfolgen.

Des Weiteren soll mit der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich“ eine Anpassung der zulässigen Nutzungen gem. des zwischenzeitlich beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach von 2016 erfolgen.

Aus diesen Gründen bedarf es der Teiländerung des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich, Änderung II“.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ werden durch die vorliegende 3. Teiländerung lediglich geringfügig aktualisiert bzw. redaktionell ergänzt.

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich“ ersetzt den Bebauungsplan „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ von 2011 in ihrem Geltungsbereich.

Im Rahmen der fortgeschrittenen Erschließungs- und Entwässerungsplanung hat sich herausgestellt, dass weitere, über den ursprünglichen Geltungsbereich der 3. Teiländerung hinausgehende, Flächen in den Geltungsbereich miteinbezogen werden müssen, um eine ordnungsgemäße Erschließung und Entwässerung des Plangebietes zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst nun eine Fläche von ca. 11,3 ha.

Der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes liegt die Schalltechnische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriezentrum Westrich“ zur Ansiedlung eines Logistiklers (Anpassung der Geräuschkontingentierung); ISU GmbH; Bitburg; Stand: 06.10.2020, zugrunde.

Mit der Erstellung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Durch die vorliegende 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich“ werden die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt.

Für den Geltungsbereich der 3. Teiländerung wird wieder ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt; die Teiländerung betrifft in erster Linie die interne Erschließung des Plangebietes und die redaktionelle Anpassung der getroffenen Festsetzungen an die zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen (z.B. Einzelhandelskonzept, Hinweise und Auflagen der Leitungsträger).

Der gewerblich nutzbare Flächenanteil (eingeschränktes Industriegebiet samt Baufenster und Stellplatzfläche) wird durch die vorliegende 3. Teiländerung neu angeordnet und im Vergleich zur rechtskräftigen Planung (8,2 ha) in ihrer Gesamtfläche geringfügig reduziert (8,18 ha).

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtteils Ramstein, unmittelbar nordwestlich des bestehenden Industriezentrums Westrich, entlang der Kreisstraße 9 (K 9) und in kurzer Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Hütschenhausen der BAB 62.

Der Geltungsbereich der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Grün-/Freiflächen und Leitungstrassen verschiedener Spannungshöhen (110-kV, 220-kV, 380-kV),
- im Osten durch angrenzende Grün-/Freiflächen und der Leitungstrasse einer 20-kV-Freileitung sowie dem Betriebsgelände der Fa. Rettenmeier Holzindustrie Ramstein GmbH,
- im Süden durch Lagerflächen der Fa. Rettenmeier Holzindustrie Ramstein GmbH und der Leitungstrasse einer 20-kV-Freileitung,
- im Westen durch die Kreisstraße 9 (K 9) bzw. landwirtschaftlichen Flächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des 3. Teiländerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Grün-/Freifläche. Im Süden und Südosten grenzen gewerbliche Nutzungen (Lagerflächen) des Industriezentrums Westrich an das Plangebiet an. Weiter südlich des Plangebietes verläuft die L 356, welche das Industriezentrum Westrich mit der in kurzen Entfernung liegenden BAB 62 (Autobahnanschlussstelle Hütschenhausen) verbindet.

Im nördlichen und östlichen Bereich schließen vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und Leitungstrassen verschiedener Spannungshöhen (20-kV, 110-kV, 220-kV, 380-kV) an das Plangebiet an.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020); Bearbeitung: Kernplan

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 9. Im weiteren Verlauf wird die westliche Umgebung des Plangebietes von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Die zu überplanende Fläche befindet sich bis auf die Straßenverkehrsfläche der K 9 (LBM) vollständig im Eigentum eines Dritten. Trotz der Eigentumsverhältnisse ist aufgrund des konkreten Ansiedlungsinteresses von einer zügigen Realisierung des Planvorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden hin leicht ab. Es handelt sich insgesamt aber dennoch um eine reliefarme Topografie.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere der Festsetzung des Bauftensers) auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße 9 erschlossen. Diese mündet im weiteren Verlauf südlich in die L 356. Über die L 356 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (ca. 1 km zur BAB 62).

Wenn das Vorhaben konkretisiert ist, muss dies mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) abgestimmt werden. Hierbei ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die vorliegende 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich“ sieht zur Anbindung der vorgesehenen Ansiedlung eines Logistikers zwei neue Zufahrten zur K 9/KL vor. Diese müssen verkehrsgerecht ausgestaltet sein. Es muss nachgewiesen werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt. In die Untersuchungen ist auch der Knotenpunkt L 356/ K 9 / Pegulanstraße mit einzubeziehen.
- Alle erforderlichen Maßnahmen sind von Seiten und auf Kosten des Investors verkehrsgerecht zu planen und herzustellen.
- Die Ausführungspläne sind rechtzeitig vor Baubeginn der vorgenannten Maßnahmen mit dem LBM abzustimmen.
- Die Einmündungsanlagen mit den vorgenannten Maßnahmen sind vor Beginn der Verwirklichung des Bauprojektes herzustellen.
- Die Erschließungsmaßnahmen sind mit der Ausbauplanung der K 9 des LBM zu koordinieren.
- Der Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit der zuständigen Verkehrsbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Linie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020); Bearbeitung: Kernplan

tern, unter Beteiligung des LBM abzustimmen.

- Das Anlegen oder Benutzen von weiteren Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der K 9 ist nicht gestattet.
- In den Einmündungsbereichen der K 9 sind die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen einzuplanen. Die Sichtdreiecke sind nach der „Richtlinie für die Anlage von Landstraßen - RAL (Ausgabe 2012)“ zu bemessen.

Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Das Plangebiet ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ (2011), wie folgt, zu entwässern:

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das unbelastete Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Grundstücksflächen ist über Entwässerungsmulden und, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, in ein Regenrückhaltebecken zu versickern.

Die Größenausbildung richtet sich nach dem Versickerungsgrad des anstehenden Bodens und hat mindestens ein Stauvolumen von 15 Liter pro Quadratmeter bedachter Grundstücksfläche aufzuweisen.

Ein Sicherheitsabfluss zum öffentlichen Kanalsystem darf nur in stark gedrosselter Form ausgeführt werden und muss von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz genehmigt werden (zul. Abfluss: $5 \text{ l/(s} \times \text{ha}_{\text{Au}})$).

Die potenziell erheblich verschmutzten Niederschlagswässer (Parkplatzflächen, private Verkehrsflächen) sind gedrosselt direkt in das öffentliche Kanalsystem zu entwässern.

Eine Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässungen wird empfohlen, Unterkellerungen in Form wasserdichter Wannen auszubilden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich“ liegt für die K 9/KL eine Ausbauplanung, die auch die Erneuerung der Straßenentwässerungsanlagen beinhaltet, vor. Baurecht ist vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass sich, bedingt durch die verkehrsgerechte Anlegung der neuen Zufahrten und die damit verbundene Vergrößerung der Verkehrsmenge, die zu versiegelnde Fläche gegenüber der vorgenannten Ausbauplanung vergrößern wird. Die Kapazität der gemäß Straßenplanung vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen reicht aus, um geringfügige Mehrmengen aus zusätzlicher Versiegelung aufzunehmen. Im Zuge der für die neuen Zufahrten erforderlichen Planungen ist dies nachzuweisen.

Aussagen Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesebach

Aus den Zielen und Prioritäten der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesebach und ihrer Ortsgemeinden wurden unter Berücksichtigung der gegebenen rechtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel abgeleitet.

Für das vorliegende Plangebiet im Bereich des Industriezentrums Westrich ist folgende Ansiedlungsregel zu beachten:

„Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI) ist nur am Ergänzungsstandort „In den Seufzen“ zulässig und in allen anderen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Handwerks- und verarbeitende Betriebe in den anderen Gewerbe- und Industriegebieten der VG Ramstein-Miesebach Verkaufsflächen in ihren Räumen betreiben, wenn diese dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Für die rechtsverbindliche Umsetzung sind die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und der Ansiedlungsregeln in die betroffenen Bebauungspläne zu übernehmen.

In den Bebauungsplänen sind für Einzelhandelsnutzungen die zulässigen maximalen Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente anhand der Ansiedlungsregeln und Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesebach festzulegen.“

(Quelle: Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesebach; isoplan:marktforschung, Saarbrücken; Stand: 24.06.2016)

Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Teiländerung ist somit als generell unzulässig festzusetzen. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten, zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber erfolgt einzelfallbezogen durch die Stadt und Verbandsgemeinde.

Schalltechnische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriezentrum Westrich“ zur Ansiedlung eines Logistikers (Anpassung der Geräuschkontingentierung)

Es wird nachstehend nur eine Passage der gutachterlichen Stellungnahme (Zusammenfassung) zitiert. Die gesamte gutachterliche Stellungnahme ist als Anlagen der vorliegenden Begründung beigefügt.

„Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriezentrum Westrich, 2. Änderung“ sind Emissionskontingente gemäß DIN 45691 für die Industriegebiete festgesetzt, um die zulässige Schallabstrahlung aus dem Industriegebiet zu begrenzen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans „Industriezentrums Westrich“ beinhaltet unter anderem eine Modifikation des Flächenzuschnitts des Industriegebietes. Daher ist die Emissionskontingentierung an den neuen Flächenzuschnitt anzupassen.

Auch die Richtungssektoren für Zusatzkontingente sind an die neue Planung anzupassen, damit der Bezugspunkt innerhalb des Plangebietes (IZW 3. Änderung) liegt.

Dies ist Gegenstand der vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme. Hierzu werden schalltechnische Modellrechnungen durchgeführt.

Basis bildet die schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriezentrums Westrich“ der ISU GmbH, Bericht i-2010-23-66 vom 6. September 2010.

Grundlage ist die DIN 45691:Ausgabe 2006-12 vom Dezember 2006.

Zur Übertragung der Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingenten in Richtungssektoren wurden in einem ersten Schritt die zulässigen Immissionskontingen-

te auf der Basis der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriezentrum Westrich, 2. Änderung“ bestimmt (Status quo).

Im nächsten Schritt wurde für die neue Abgrenzung der Industriegebietsfläche im Plangebiet „Industriezentrum Westrich, 3. Änderung“ in einem iterativen Prozess eine Emissionskontingentierung mit Zusatzkontingenten für die Planung ermittelt, so dass für die schutzbedürftigen Nutzungen keine Verschlechterung der Geräuschsituation im Vergleich zum Status quo zu erwarten ist.

Die resultierende Kontingentierung für die Planung umfasst wie der Status quo zwei Teilflächen, jedoch mit anderer Abgrenzung.

Für die Planung werden folgende Emissionskontingente ermittelt:

- Teilfläche 1: tags: 62 dB(A) / nachts: 50 dB(A)
- Teilfläche 2: tags: 61 dB(A) / nachts: 40 dB(A)

Für die Richtungssektoren A bis E mit den Bezugspunktkoordinaten (UTM, ETRS89, Zone32) Rechtswert: 392550 / Hochwert: 5477270 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um in nachfolgender Tabelle dargestellte Zusatzkontingente.“

(Quelle: Schalltechnische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriezentrum Westrich“ zur Ansiedlung eines Logistikers (Anpassung der Geräuschkontingentierung); ISU GmbH; Bitburg; Stand: 06.10.2020)

Die Ergebnisse werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Richtungssektor	Anfang ⁵ Grad	Ende ³ Grad	Zusatzkontingent	
			$L_{EK, \text{Zus, Tag}}$	$L_{EK, \text{Zus, Nacht}}$
A	> 190	270	0 dB(A)	1 dB(A)
B	> 270	57	0 dB(A)	2 dB(A)
C	> 57	79	0 dB(A)	1 dB(A)
D	> 79	93	0 dB(A)	0 dB(A)
E	> 93	190	0 dB(A)	2 dB(A)

Zusatzkontingente tags und nachts ; Quelle: ISU GmbH, Stand: 06.10.2020

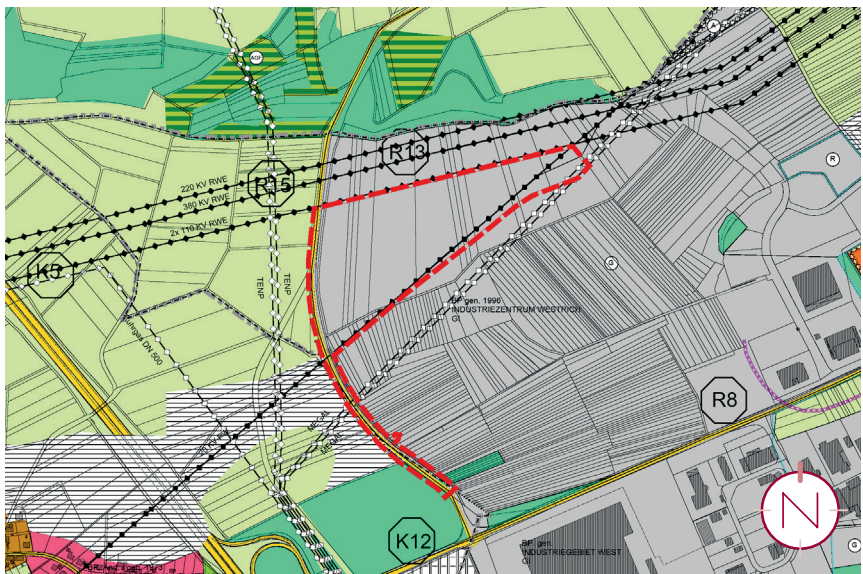
^{5/3} Der angegebene Winkel bezieht sich auf 0° Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

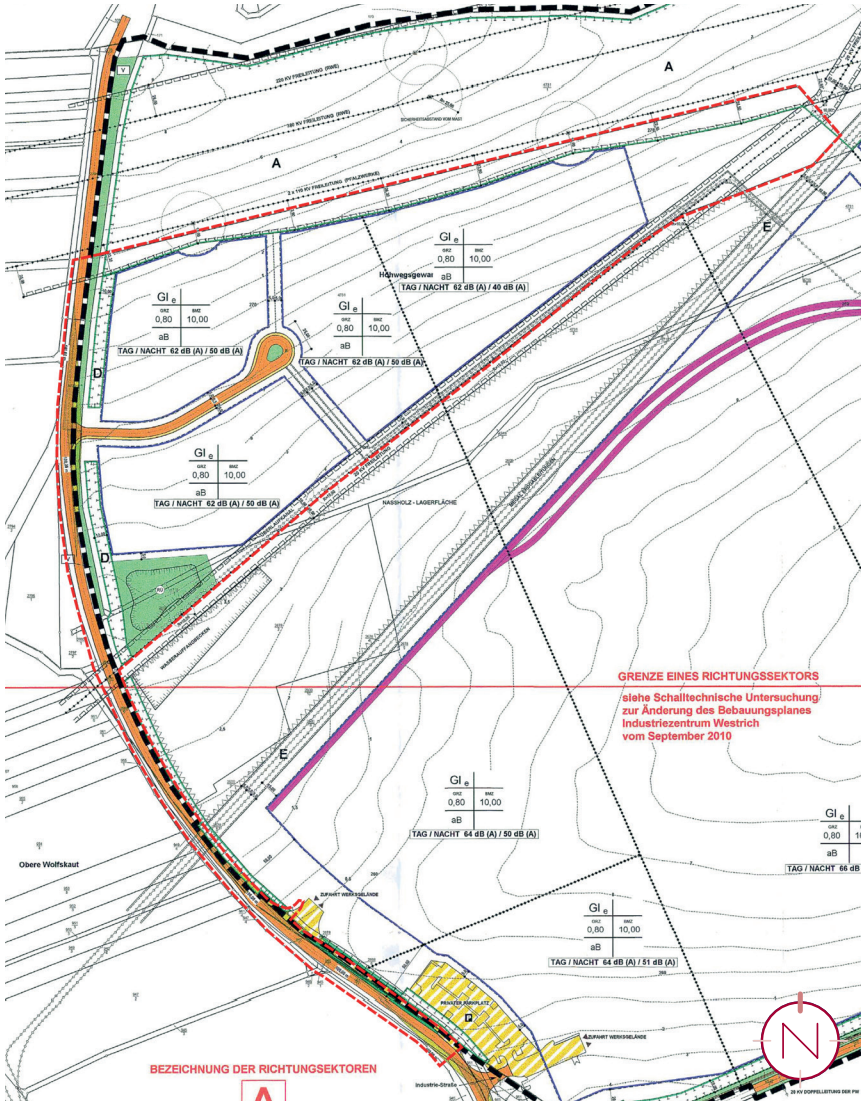
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorrang-, Vorbehaltsgebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Gewerbe“ dar. • Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem regionalen Grünzug. Eine Überlagerung mit dem Gebiet besteht nicht. • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ (FFH-6511-301) und Naturschutzgebiet NSG-7335-202 „Östliche Pfälzer Moorniederung“ befindet sich ca. 1.000 m südlich des Plangebietes. Direkte Wirkungen in das Gebiet sind aufgrund der Entfernung auszuschließen.
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Das nächst gelegene Landschaftsschutzgebiet „Landstuhler Bruch – Oberes Glantal“ (LSG 3.042) befindet sich ca. 1.050 m südlich des Plangebietes. Direkte Wirkungen in das Gebiet sind aufgrund der Entfernung auszuschließen. • Das Plangebiet liegt in einem als gentechnikfreiem Gebiet gem. § 19 LNatSchG. Demnach ist in einem Streifen von 3.000 m Breite um Naturschutzgebiete, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnische veränderten Pflanzen verboten. Gem. § 19 LNatSchG gilt im Übrigen § 35 BNatSchG. • Weitere Schutzgebiete sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> • nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 10.09.2020) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.</p> <p>Gem. dem Modul Artnachweise sind in den betreffenden, das Industriegebiet Westrich, das nördlich anschließende ausgeräumte Offenland und den südlich angrenzenden Waldbestand umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3925476) keine Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR registriert; mit dem Feldsperling ist lediglich eine Art der Vorwarnliste erfasst sowie weitere europäische Vogelarten (Bachstelze, Goldammer, Hausrotschwanz).</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Die Fläche ist gehölzfrei. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten ist.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei dem ca. 11,3 ha großen Geltungsbereich handelt es sich um einen großen ehemaligen Ackerschlag, der als industriell-gewerbliches Erwartungsland aus der Nutzung genommen wurde und sich aktuell als mehrjährige selbstbegrünte, stark verstaubete Brache darstellt sowie der Verkehrsfläche der Kreisstraße K 9 • es dominieren Arten der sandig-lehmigen, lokal auch verdichteten Ackerbrachen wie <i>Apera spica venti</i>, <i>Tripleurospermum maritimum</i>, <i>Picris hieracioides</i>, <i>Artemisia vulgaris</i>, <i>Lactuca serriola</i>, <i>Cirsium vulgare</i>, <i>Sonchus asper</i>, <i>Cirsium arvense</i>, <i>Bromus hordeaceus</i>, <i>Erigeron annuus</i>, <i>Solidago canadensis</i>, <i>Conyza canadensis</i> und <i>Daucus carota</i> • die Fläche ist gehölzfrei • südlich grenzt die Planungsfläche an das bereits erschlossene Industriegebiet mit einem holzverarbeitenden Betrieb, nördlich an einen artenarmen, etwas gestörten Grünlandschlag und im Westen an die Kreisstraße K 9 <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage neben einem großflächigen Industriebetrieb (holzverarbeitendes Gewerbe) • stark befahrene Kreisstraße K 9 • aufgrund der Flächengröße auch störungsärmere Bereiche im Zentralteil der Fläche • allerdings relativ hoher Dauerschallpegel <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die gesamte Fläche besteht aus einer selbstbegrünten mehrjährigen Ackerbrache mit einer dichten, z.T. mannshohen Staudenflur aus meist mehrjährigen „Ackerunkräutern“ • potenzielle Brutvögel sind daher ausschließlich in der Gilde der Bodenbrüter möglich, insbesondere ist eine Präsenz der typischen Agrararten, insbesondere der Brache-standorte (auch Ruderalbrachen) bevorzugenden Spezies (Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche, evtl. Graumammer, Feldschwirl und Schwarzkehlchen) grundsätzlich nicht auszuschließen • für das Rebhuhn ist der direkte Zugang zu offenen Acker-, Grünland- und/oder niedrigen Bracheflächen aus den als Brutplatz bevorzugten Saumstrukturen besonders wichtig, die Art bevorzugt insofern kleingekammerte und mit Hecken strukturierte Agrarräume und meidet großschlägige Strukturen; wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege, die neben einem vielfältigen Nahrungsangebot auch Magensteine zur Nahrungszerkleinerung bieten • auch für die Feldlerche ist die fast mannshohe und dichte Staudenvegetation auf der Fläche eher ungeeignetes Habitat, da sie in den dichten Beständen nicht mehr landen oder nach Nahrung suchen kann, die Vegetation könnte zur Zeit der ersten Nistplatzwahl jedoch durchaus noch niedriger und lückiger gewesen sein • die Wachtel bevorzugt die offene, gehölzfreie Feldflur an wärmeren, aber nicht zu trockenen Standorten; besiedelt werden Getreidefelder, jedoch auch (niedrige bis mittelhohe) Brachestandorte und Ruderalfluren, häufige Brutstandorte befinden sich auch in Klee- oder Luzernefeldern • eine Brut der typischen Wiesenbrüter wie dem Braunkehlchen, der Schafstelze und dem Wiesenpieper sind aufgrund der Vegetationsstruktur eher unwahrscheinlich, jedoch ebenfalls nicht vollständig auszuschließen, denkbar wäre auch eine Brut der sehr flexiblen Bachstelze • für alle Finken und Ammern ist die Brache wertvoller Nahrungsraum, vor allem zur Aggregationsphase; bei der Geländetaxierung wurden z.B. kleinere Schwärme des Stieglitzes auf der Fläche beobachtet

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • es besteht grundsätzlich ein hohes Blütenangebot für Insekten, allerdings fehlen die Wirtspflanzen der in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie gelisteten Schmetterlingsarten (Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia); mit Rumex obtusifolia kommt zwar eine der Wirtspflanzen des Großen Feuerfalter auf der Fläche vor, aufgrund der Habitatbedingungen lässt sich eine Präsenz der Feuchtgrünland/Feuchtbrachen bewohnenden Art allerdings ausschließen • es darf durchaus auch mit einer hohen Zahl (wahrscheinlich polylektischer) Wildbienen gerechnet werden • in Bezug auf Fledermäuse ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich auch wegen des Insektenreichtums als Jagdgebiet genutzt wird, wobei typische Leitstrukturen jedoch fehlen • Quartiere können auf der Fläche definitiv ausgeschlossen werden • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Thermoexpositionsstellen und Überwinterungsplätze für Reptilien) auszuschließen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: die gehölzfreie Fläche bietet keine Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter • ein Brutvorkommen von Arten der Agrar- (und Ruderal-) brachen kann zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden • in der Zusammenschau sind die Habitatbedingungen für die genannten Arten zwar suboptimal, auszuschließen ist eine Präsenz jedoch nicht • da sich unter den genannten Arten auch solche der Roten Liste befinden (Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche), für die eine Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht geltend gemacht werden kann, ist ein Eintreten des Verbotstatbestandes n. § 44 Abs. 1 Nr. 3 aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht auszuschließen, die Arten sind im betreffenden TK Blatt 6510 mit mehreren Fundorten dokumentiert (ArteFakt, Datenabruf 16.09.2020) • die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im Rahmen des Bauplanungsprozesses auch nicht abwägbar • es sind prophylaktische Maßnahmen zum Lebensraumerhalt notwendig • für die den Standort möglicherweise frequentierenden Fledermausarten weist die strukturlose Fläche keine besondere Eignung, d.h. auch keine essentielle Bedeutung als Jagdgebiet auf • Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen können auf der Fläche ausgeschlossen werden • mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen
Umwelthaftung	<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Maßnahmen/Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • bei der Baufeldfreimachung sind grundsätzlich die Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten • um das Eintreten der Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 definitiv auszuschließen zu können wird folgendes vorgeschlagen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • es wird eine Präsenz relevanter Arten, für die eine Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht geltend gemacht werden kann und die im Planungsraum verbreitet sind (Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche, evtl. auch Grauwammer) als worst case Szenario unterstellt • als Maßnahme zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist in diesem Fall eine geeignete Maßnahme im Umfeld zu ergreifen • vorgeschlagen wird die Anlage einer mindestens 10 m breiten Blüh- bzw. Brachestreifen (Selbstbegrünung) am Rand eines großflächigen Ackerschlag im näheren Umfeld auf dem Flurstück 145, Gemarkung Weltersbach (ca. 500 m zum Eingriffsort) • in Anbetracht der eingeschränkten Lebensraumeignung der Planungsfläche erscheint ein Umfang von ca. 200 - 300 m langen und 10 m breiten Blüh- bzw. Brachestreifen ausreichend (gem. KREUZIGER entspricht ein 100 m lange Brachestreifen z.B. einem zusätzlichen Feldlerchen-Brutrevier) • zur weiteren Optimierung kann innerhalb der Blüh-/ Grünbrachestreifen ackerseitig ein 2 m breiter Bereich als Schwarzbrache abgegrenzt werden • für die geplante Einfahrspur zum IG werden ca. 130 m² eines gültigen Bebauungsplanes beansprucht, die dort als Fläche n. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde (geleitete Sukzessionsfläche mit abschnittweiser Mahd alle 5 Jahre und zusätzlichen Heckenbändern gem. Pflanzliste mit zusätzlichen Einzelbaumpflanzungen) • auch wenn sich die Fläche nicht gem. den Festsetzungen entwickelt hat bzw. entwickelt wurde, ist der Verlust gem. dem Planungszustand im Sinne der Eingriffsregelung zu würdigen, da hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert wird • es darf zwar (auch aufgrund der geringen Flächengröße) davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich durch die o.g. artenschutzrechtlich begründete Maßnahme (ca. 200-300m langer und ca. 10 m breiter Brachestreifen) auch i.S.d. Eingriffsregelung (multifunktional mit dem artenschutzrechtlichen Ausgleich) bereits erbracht wird • dennoch wird vorgeschlagen, zusätzlich im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche eine flächenadäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen (Feldheckenband und/ oder Solitäräume gem. der Festsetzungen des gültigen B-Planes), damit wäre auch ein gleichgerichteter funktionaler Ausgleich (Gehölzpflanzung) erbracht
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: gewerbliche Baufläche (Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, 1. Fortschreibung (2001), Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>„Industriezentrum Westrich, Änderung II“ (2011)</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Industriegebiet (GI_E) mit Emissionskontingentierung • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8 / BMZ 10,0 • abweichende Bauweise • oberirdische Leitungstrassen samt Schutzstreifen und Leitungsrechten • Verkehrsflächen • Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  <p>Quelle: Stadt Ramstein-Miesenbach</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Eingeschränktes Industriegebiet G_IE

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO

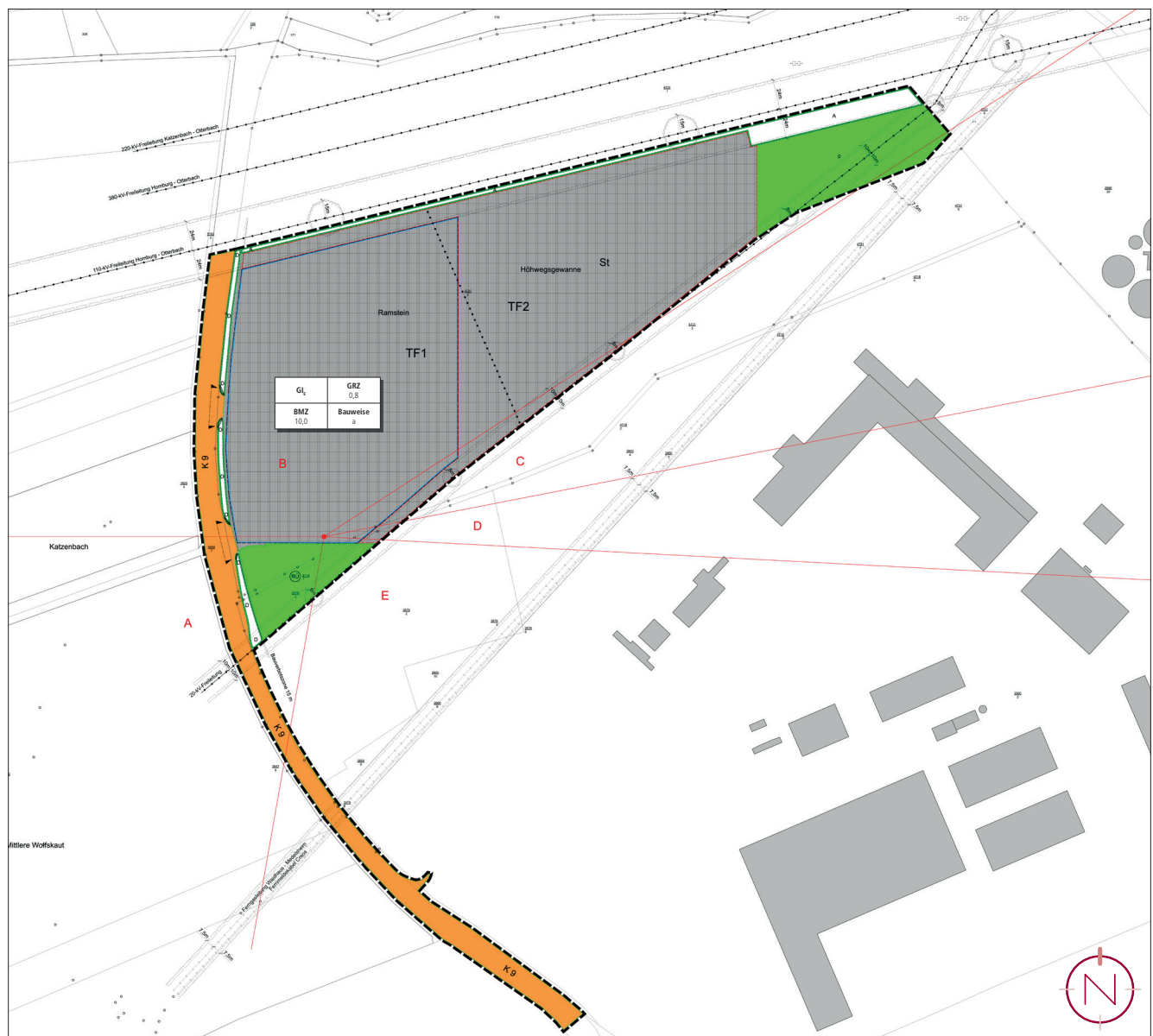
Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Dies wird aus dem bestehenden planungsrecht übernommen.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Der Begriff der Tankstelle ist im vorliegenden Fall im bauplanungsrechtlichen Sinne zu verstehen. „Seit jeher wird unter dem Begriff der ‚Tankstelle‘ aber die Bedienung der Treibstoffzapfsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und ‚Pannen‘) verstanden“ (Quelle: Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverord-

nung, 11. Auflage, § 2, Rn. 23). Betriebs-tankstellen (= => nicht öffentlich zugänglich und nicht kommerziell) zur Betankung von Betriebsfahrzeugen fallen unterdessen nicht unter den Begriff der oben definierten ‚Tankstelle‘.

Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich zum einen auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zum anderen können, gem. den An-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Stand Kataster: Juli 2020; Bearbeitung: Kernplan

siedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes, Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten ausnahmsweise zulässig sein.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da hier kein städtebauliches Erfordernis besteht und die Eignung des Standortes für derartige Einrichtungen zum Teil fragwürdig erscheint. Diese sollen an zentraler Stelle konzentriert werden.

Mit dem Ausschluss von bestimmten Gewerbebetrieben, die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes unter der Ordnungsnummer 3 bis 10 aufgeführt werden, wird sichergestellt dass die nächstgelegenen Wohnbebauungen der Ortslagen Katzenbach und Weltersbach nicht durch lärm- oder geruchsemitternde Betriebe negativ beeinträchtigt werden. Diese wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Gem. den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes werden Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss von Läden mit Sexartikel, etc. werden Flächen für die industriegebietstypischen Nutzungen freigehalten. Verdrängungsprozesse und eine Zweckentfremdung des Industriegebietes werden so verhindert.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Industriegebiete und wurde aus dem

rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ übernommen. Hierbei kann die Grünfläche als Teil des Baugrundstückes angerechnet werden.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung einer BMZ von 10,0 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Industriegebiete und wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ übernommen.

Die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) ermöglicht i.V.m. der GRZ die eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude auch unabhängig von der Zahl und Höhe ihrer Vollgeschosse sowie für bauliche Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten, auch unabhängig von deren Höhe. Die BMZ eignet sich daher besonders für Industriebauten mit differenzierter Form.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

Das entspricht auch der im industriellen Bereich üblichen Hallenbauweise, dem angrenzenden Bestand im Industriezentrum Westrich und wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ übernommen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wer-

den die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen wurden maximal dimensioniert, da im industriellen Bereich große zusammenhängende gewerbliche Bauflächen benötigt werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zudem absehbar, dass die Fläche durch einen ansiedlungswilligen Großbetrieb besetzt werden soll. Da im rückwärtigen Bereich die Stellplätze konzentriert werden sollen, kann das Baufenster gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ zurückgenommen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Zufahrten, Zuwegungen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) und der angrenzenden Kreisstraße 9 vermieden.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Zufahrten und Wege), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf eines Gewerbebetriebes erforderlich sind.

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen bzw. Flächen, die nur eingeschränkt bebaubar sind; hier: Schutzstreifen Versorgungsleitungen / Bauverbotszone K 9 / Sichtdreiecke

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Belastung von Teilen des Plangebietes mit Schutzstreifen entlang der Versorgungsleitungen dient zum einen dazu, den Versorgungsträgern die Zugänglichkeit der Grundstücke zu Wartungs-/Instandhaltungszwecken zu gewährleisten und zum anderen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen.

Die Schutzfläche, die gem. Landesstraßengesetz (LStrG) von der Bebauung freizuhalten ist, wird nachrichtlich als Bauverbotszone in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Berücksichtigung verkehrssicherheits-technischer Belange im Bereich der Kreisstraße werden Sichtdreiecke festgesetzt, die nur mit Einschränkungen bepflanzt werden dürfen, um ein gefahrloses Abbiegen aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße zu gewährleisten.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün, Bankett und Entwässerungsmulden)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bereich der Kreisstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung gewährleistet, dass im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung zur Erschließung des Plangebietes ausreichend Flächen für die Neuanlage von evtl. erforderlichen Abbiegespuren, Ein- und Ausfahrtbereichen sowie Entwässerungsmulden zur Verfügung stehen.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen gesichert werden und nicht ohne Weiteres eine Zu-

fahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit der Kreisstraße nicht negativ beeinträchtigt wird.

Oberirdische Versorgungsleitungen; hier: 20-kV-Freileitung / 110-kV-Freileitung / 220-kV-Freileitung / 380-kV-Freileitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch und angrenzend zum Plangebiet verlaufen oberirdische Versorgungsleitungen. Da hiervon Flächen des Industriegebietes in Anspruch genommen werden, werden die Verläufe der Leitungen im Bereich dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen. Vor der Inanspruchnahme dieser Flächen müssen die Nutzbarkeit und die erforderlichen Einweisungen rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Ferngasleitung / Fernmeldekabel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch und angrenzend zum Plangebiet verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen. Da hiervon Flächen des Industriegebietes in Anspruch genommen werden, werden die Verläufe der Leitungen im Bereich dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen. Vor der Inanspruchnahme dieser Flächen müssen die Nutzbarkeit und die erforderlichen Einweisungen rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient dem Erhalt der nicht für eine gewerbliche Nutzung benötigten Flächen und somit der Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes.

Zudem werden innerhalb der privaten Grünflächen Volumen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses; hier: Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die innerhalb des Industriegebietes anfallenden Niederschlagswässer der versiegelten Dach- und Betriebsflächen ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Festsetzung gewährleistet zudem den Schutz der Industrie- und Gewerbeflächen vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen und stellt darüber hinaus sicher, dass den umliegenden Anliegern kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entsteht.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Eingrünung des Plangebietes zur nach Westen und Norden angrenzenden offenen Landschaft und sind größtenteils aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ übernommen. Der landespflegerische Ausgleich ist bereits durch eine externe Maßnahme am Mohrbach erbracht.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben weitestgehend gestaltenden Charakter und bleiben zudem größtenteils als Teil des erbrachten Ausgleichs erhalten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Deckungsgleich mit den Schutzstreifen entlang der Versorgungsleitungen werden Bereiche definiert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist. Dies gewährleistet sowohl den reibungslosen Betrieb sowie die Instandhaltung der bestehenden Leitungen durch die Versorgungsträger. Vor der Bebau-

ung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen und Detailplanungen rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine genaue Auflistung der schalltechnischen Maßnahmen in Form von Emissionskontingenten ist der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan zu entnehmen. Die bereits im Ursprungsbebauungsplan enthaltenden Kontingente wurden auf die vorliegende Planung angepasst. Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung, insbesondere in den Ortslagen Katzenbach, Ramstein und Weltersbach durch Lärm kommt.

Die Einhaltung der Emissionskontingente muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen garantiert eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des eingeschränkten Industriegebietes. Die getroffenen Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriezentrum Westrich, Änderung II“ übernommen.

Durch die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei der Durchführung der vorliegenden Planung könnte das Plangebiet seine derzeitige ökologische Funktion als Fortpflanzungs-

und Ruhestätte von bodenbrütende Vogelarten verlieren. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im näheren Umfeld des Plangebietes eine Kompensationsmaßnahme umgesetzt.

Die Kompensationsmaßnahme ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die v.g. Festsetzung stellt die Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Verlustes der ökologischen Funktion des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von bodenbrütenden Vogelarten sicher.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

- Regenerative Energien: Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.
- Dacheindeckung und Fassadengestaltung: Vermeidung gestalterischer Auswüchse durch grelle Farbtöne oder nicht stadtbildgerechte Materialien.

- Einfriedungen: Als Sicherheitsvorkehrung gegen potenziellen Vandalismus und zum Schutz des Industriegebietes.
- Gelände und Geländeänderungen: Zur Realisierung des Planvorhabens können Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich sein. Hierdurch wird gewährleistet, dass dies entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan umgesetzt wird.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet negative Beeinträchtigungen der angrenzenden Kreisstraße. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Planung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und Bauweise in die Umgebung und den Bestand einfügt. Dies ist gewährleistet, da die bestehenden Festsetzungen übernommen wurden. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (z. B. angepasste Emissionskontingente) auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die zu gegenseitige Beeinträchtigungen führen kann.

Zudem werden ausreichende Abstandsflächen berücksichtigt und geruchs- sowie lärmemittierende Betriebe ausgeschlossen, welche die nächstgelegenen Wohnbebauungen Katzenbachs, Ramstein und Weltersbach negativ beeinträchtigen könnten.

Mit Einhaltung der Emissionskontingente aus der schalltechnischen Stellungnahme ist das verträgliche Nebeneinander von Industrie, Gewerbe, Mischnutzung und Wohnen gewährleistet.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, im vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die vorliegende Teiländerung Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan ebenfalls Rechnung.

Mit Realisierung der Planung wird die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Stadt Ramstein-Miesenbach nachhaltig gestärkt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Es handelt sich um einen durch die angrenzende bestehende gewerbliche Nutzung und die Kreisstraße 9 geprägten Standort, welcher keine besondere Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild hat.

Die Regelungen der Gebäudevolumina i.V.m. der Eingrünung des Plangebietes gewährleisten, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes durch die Planung erfolgen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Beim vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine geringfügige Anpassung bestehender Planungsrechte.

Aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Industriegebietes weist das Plangebiet bereits eine hohe Lärm- und Störsituation auf, so dass kein Eingriff in völlig ungestörte und besonders empfindliche Flächen mit der Erweiterung verbunden ist. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt, insbesondere den Artenschutz können zunächst vor Ort durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen minimiert werden. Vor Ort nicht ausgleichbare funktionale Beeinträchtigungen, wie der Lebensraumverlust für streng geschützte Arten, können durch eine funktionale Aufwertungsmaßnahme im näheren Umfeld des Eingriffsortes (ca. 500 m) kompensiert werden.

Durch die geplante Bebauung kommt es dann zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen und Aufwertungsmaßnahmen im näheren bis mittleren Umfeld berücksichtigt (Rodungsfrist, Anlage eines Blüh- bzw. Brachestreifen).

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für das Planvorhaben werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt. Die Existenzen der betroffenen Landwirte sind jedoch nicht durch die vorliegende Planung bedroht. Die Abwägung der Belange erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriezentrum Westrich, Änderung II“. Forstwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Unabhängig von der Art der Ansiedlung muss die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben. Voraussetzung für die Realisierung einer gewerblichen Nutzung ist somit ein gutachterlicher Nachweis, der nicht nur die Zufahrten von der K 9 auf das Grundstück, sondern auch den Knotenpunkt K 9 / L 356 / Pegulanstraße berücksichtigt. Gleichzeitig müssen die Knotenpunkte verkehrsgerecht gestaltet sein. Demnach können nur Nutzungen zugelassen werden, die o. g. Nachweise und Anforderungen an die Detailplanung in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität erfüllen.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Umgebung durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung grundsätzlich im Umfeld des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten. Luftaustauschbahnen oder Wirkräume sind für das Gebiet nicht ausgewiesen. Zudem ist der Standort durch die stark befahrene Kreisstraße und das südlich angrenzende Industriezentrum bereits durch Lärm und Luftschadstoffe deutlich vorbelastet.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungsarten verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den angrenzenden Bestand zu sichern.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuansiedlung eines Großbetriebes im Bereich des Industriezentrums Westrich
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Stärkung der Wirtschaftsstruktur in der Stadt und Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist größtenteils angrenzend vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt zu dem Ergebnis, das Planvorhaben umzusetzen.