



Ortsgemeinde Queidersbach

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Falkenstein“ in der Ortsgemeinde Queidersbach



Textliche Festsetzungen mit Begründung und Umweltbericht gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf
Stand: 02.03.2026



Hauptstraße 48
67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 775995
Fax: 06333 / 993007

*Textpassagen in roter Schriftfarbe
sind noch nicht abschließend ge-
klärt und werden zur förmlichen
Behörden- und Öffentlichkeitsbe-
teiligung ergänzt.*



INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	4
Textfestsetzungen	6
Teil A: Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung	25
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	25
2. Bebauungsplanverfahren	26
3. Planungsanlass, Plangebiet	28
3.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	28
3.2. Ziele der Planung	30
3.3. Lage im Siedlungsgefüge und Abgrenzung des Plangebiets	30
3.4. Flächenangaben zur Planung	30
3.5. Verkehrliche Erschließung	31
3.6. Technische Erschließung	31
3.7. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	32
3.8. Schutzgebiete und -objekte	32
3.9. Überschwemmungs- bzw. Überflutungsgebiete	33
4. Vorgaben übergeordnete Planungen	36
4.1 Ziele der Raumordnung	36
4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	36
5. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	38
5.1 Schalltechnische Untersuchung	38
5.2 Altablagerungen / Altlasten / Bodengutachten	39
5.3 Kampfmittelerkundung	40
5.4 Regenwasserbehandlung	40
6. Begründung der Festsetzungen	42
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	42
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	42
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	42
6.1.2.1 Festsetzungen zur Grundflächenzahl	43
6.1.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe	43
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	43
6.1.4 Stellplätze	44
6.1.5 Flächen für Nebenanlagen	44
6.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	44
6.1.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	45
6.1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	45
6.1.9 Immissionsschutz / Schallschutzmaßnahmen	46
6.1.10 Belange von Natur und Landschaft / Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Öffentliche und private Grünflächen	46
6.1.11 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und	



Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	47
6.1.12 Schutz des Mutterbodens	47
6.1.13 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz	47
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	48
6.2.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten	49
6.2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern	49
6.2.3 Gestaltung von Stellplätzen	49
6.2.4 Gestaltung nicht bebauter Flächen und unbebauter Grundstücke	50
6.2.5 Einfriedungen	50
6.2.6 Werbeanlagen	50
Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB	51
Teil C: Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Abwägung	52



Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Wassergesetz Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763)



Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. 2021 I S. 306)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 734)

Landessolargesetz (LSolarG) in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021 S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

Landesverordnung über das **Biosphärenreservat Pfälzerwald** als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23. Juli 2020 (GVBl. S. 337)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung - Ausgabe Juli 2023, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung - Ausgabe Juli 2023, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Ausgabe Januar 2018, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung - Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)

16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. S. 2334)

Gemäß § 1 BauGB wird die raumbezogene, förmliche Planung der Gemeinden als Bauleitplanung bezeichnet. Die Planungshoheit der Gemeinde steht dabei im Vordergrund. Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.



Textfestsetzungen

I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung in der Fassung vom **19.01.2026**.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Gewerbegebiet** nach § 8 Abs. 2 BauNVO - zur Unterbringung von vorwiegend nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben - festgesetzt. Für die im Geltungsbereich gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzten Gewerbegebiete **GE1** bis **GE5** wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleisungspegel (IFSP) dürfen nicht überschritten werden.

1.1. Zulässige Nutzungen

Allgemein zulässig in den **Gewerbegebieten GE1 bis GE5** sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Nr. 3: Tankstellen und
- Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise zulässig in den **Gewerbegebieten GE 1 bis GE5** sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind außerdem zulässig:

- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,

1.3. Nicht zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der gewerblichen Nutzung in den Bereichen **GE1** bis **GE5** sowie aus besonderen städtebaulichen Gründen der angrenzenden Mischbauflächen sind die Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete wird das zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung angestrebte Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

2.1. Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

In den mit **GE1** bis **GE5** bezeichneten Gewerbegebieten wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16ff BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die in den Textfestsetzungen festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die in den Textfestsetzungen festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich Attika. Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Trauf- und Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf das Höhenniveau der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau der Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie). Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Gebäudehöhe.

- Traufhöhe als Höchstgrenze, $TH_{\max}$ GE 7,0 m
- Firsthöhe als Höchstgrenze, $FH_{\max}$ GE 12,0 m
- Gebäudehöhe als Höchstgrenze bei Flachdach, $GH_{\max}$ GE 7,0 m

Die Ermittlung der Höhen erfolgt ab Straßenoberkante auf halber Länge der straßenzugewandten Außenwand der Gebäude. Für Eckgrundstücke gilt die höher liegende der angrenzenden Erschließungsstraße als Bezugsgröße.

Maßgeblich für die Bestimmung der Oberkanten baulicher Anlagen ist der jeweils höchste Gebäudeteil.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu **1,50 m** durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt; die maximale Gebäudelänge beträgt 50,0 m. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu den Nachbargrundstücken zu errichten; es gelten die Abstandsregelungen nach § 8 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.



4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen (oberirdische und unterirdische Bauteile) nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist ebenfalls gemäß Planeintrag festgesetzt. Im Plangebiet sind nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeder Bebauung freizuhalten; Schottergärten sind unzulässig.

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift (VWV) des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533, MinBl. S. 231); beim Bau von Handwerksbetrieben ist ein Stellplatz je 50 – 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte gefordert. Bei sonstigen Nutzungen sind als Richtwert die Werte der in der „VWV Stellplätze“ angegebenen Richtzahlen anzuwenden.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen. Der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Straßenverkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinie von den übrigen Flächen abgegrenzt.

7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch Planeintrag gekennzeichnet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- Wirtschaftsweg: Wirtschaftsweg zur Erschließung der Feldflur und der landespflegerischen Ausgleichsflächen
- Öffentlicher Fußgängerbereich (notbefahrbar)
Die mit notbefahrbar gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist so auszubilden, dass diese im Notfall mit Rettungsfahrzeugen befahrbar ist und in anderen Fällen als Notfälle durch geeignete Maßnahmen geschlossen wird
- Wartungs- / Betriebsweg Regenrückhaltebecken: zur Durchführung von Pflegearbeiten



8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Details zur Ausführung und Koordinierung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Zuge der Realisierung der Vorhaben mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser i.V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft - SPE-Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 LWG RLP)

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden, insbesondere der Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden.

Mach Maßgabe der Planzeichnung sind Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Für die Bemessung ist das Arbeitsblatt DWA A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der aktuellen Fassung in Ansatz zu bringen.

Auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein offenes Becken mit einem Volumen von 99 m³ und einer Fläche von 450 m² zulässig. Zur Sicherstellung der Zuwegung für notwendige wiederkehrende Pflegearbeiten wird ein Wartungsweg mit einer Breite von 2,50 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Retentionsvolumen von 99 m³ zu erhalten.

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser ist auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet zurückzuhalten. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Rückhaltung des Regenrückhaltebeckens und der Mulden sind diese nach Maßgabe der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Erdbauweise herzustellen (Maßnahmenflächen), naturnah zu entwickeln und zu bepflanzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind in den Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke Landstuhl sowie gem. Planeintrag den tätigen oder tätig werdenden Versorgungsträgern festgesetzt.

11. Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an der benachbarten bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbegebiete Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Anlage nachfolgen-



den Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45961 tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²

Teilfläche, i	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	65	50
GE 2	65	50
GE 3	63	48
GE 4	60	45
GE 5	59	44

$L_{EK, tags} / L_{EK, nachts} = \text{Emissionskontingent tags / nachts}$

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} am Tag und in der Nacht um folgende Zusatzkontingente:

Gewerbelärm Zusatzkontingente in dB(A)

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK1, zus}$ in dB(A)
A	+ 4
B	0
C	+ 4
D	+ 1

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt X = 401020, Y = 5470850; Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 32N

Richtungssektor A (261° / 152°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn,

Richtungssektor B (152° / 166°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn,

Richtungssektor C (166° / 190°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn,

Richtungssektor D (190° / 261°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

12. Grünordnerische Festsetzungen, landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 3 LBauO RLP)

12.1. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 10 Abs. 4 LBauO bzw. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum-Hochstamm II. Ordnung gemäß Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.



12.2. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, § 10 Abs. 4 LBauO bzw. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Die in der Planzeichnung dargestellten zu erhaltenden Gehölze gem. Bestandsaufnahme aus den Jahren 2020 und 2021 sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 wirksam zu erhalten. Jungbäume sind vor Wildverbiss zu schützen.

12.3. Festsetzungen für Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die im Plangebiet gelegenen Waldrandbestände (Flächen für Wald) sind zu erhalten. Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem heranrücken einer Bebauung an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Zum Schutz des Gehölzbestandes sind ökologische Waldumbaumaßnahmen / Naturverjüngungen und Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der vielfältigen Vegetationsstruktur (ggf. zur Gefahrenabwehr) mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

Zur Einhaltung von Waldabstandsflächen ist ein standortgerechter Niederwald bzw. Waldmantelsaum zu entwickeln und dauerhaft fachgerecht zu bewirtschaften. Der Saum hat entsprechend der vorherrschenden Waldgesellschaft aus deren heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten zu bestehen. Auf Teilflächen der Flurstücke 3116/2, 3118, 3144/2 und 3153/3 der Gemarkung Queidersbach, wird der Ortsrand durch den Umbau von Teilflächen des bestehenden Waldes neu definiert (Waldaußenrand, Ausformung 30,00 m). Die Sicherheit der Randnutzungen und des Fußweges auf Teilflächen des Flurstück 3402 sind im Zuge der Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten. Die Flächen sind als Wald i.S.d. Bundeswaldgesetz einzustufen.

Die Bemessung der Baumfallzonenbereiche bezieht sich auf den tatsächlichen vorhandenen Waldrand und umfasst eine Gesamtbreite von 25,00 bis 35,00 m.

12.4. Festsetzungen von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO RLP und § 88 Abs. 6 LBauO RLP)

Zur Durchgrünung des Gebietes sind große in Teilen fensterlose Außenwände oder Mauerbereiche ab 30 m² Fläche zu mindestens 30% mit Rank- oder Klettergehölzen oder durch unmittelbar davor gepflanzte Bäume und Sträucher zu begrünen

12.5. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25a BauGB, § 202 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr.1, 3 und Nr. 7 LBauO RLP)

12.5.1. Öffentliche Grünflächen i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBauO RLP)

Im nordwestlichen, nördlichen und südöstlichen Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, i.V.m. Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzt. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete **öffentliche Grünfläche (ÖG1)** ist als Staudenflursaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer wildstaudenreichen



und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen (z.B. Schmetterlings- und Wildblumensaum nach Rieger-Hofmann GmbH, mit 100 % Blumen-Saatmischung, Ursprungsgebiet 9). Die Pflegeempfehlungen des Saatgutherstellers sind zu beachten. I.d.R. genügt nach erfolgter Bestandsentwicklung eine einmalige Mahd pro Jahr.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete **öffentliche Grünfläche (ÖG2)** mit einer Breite von 5,0 m ist mit einer bis zu 3-reihigen Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu bepflanzen. Für die Strauchpflanzungen sind vorzugsweise blütenreiche Arten auszuwählen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer kräuterreichen, standortgerechten Regio-Saatgutmischung mit mind. 30% Kräuteranteil anzusäen und zu einem extensiv gepflegten Gräser-Krautsaum zu entwickeln.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete **öffentliche Grünfläche (ÖG3)** mit einer Breite von 5,0 m ist mit 2-reihigen Strauchhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu bepflanzen. Für die Strauchpflanzungen sind vorzugsweise blütenreiche Arten auszuwählen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete **öffentliche Grünfläche (ÖG4)** ist mit einem krautreichen Landschaftsrasen (mind. 30% Kräuteranteil) zu begrünen. Innerhalb der Grünflächen sind zur Anbindung an die Muldengraben Rasengittersteine in der erforderlichen Breite zulässig.

12.5.2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 und DIN 19731 abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern (DIN 18 300).

12.6. Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 7 Abs. Nr. 13 a) und b) BNatSchG und Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG)

(Details nachfolgender Maßnahmen sind dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen)

V1: Kontrolle von betroffenen Habitatbäumen (Bäume mit Höhlen und Spalten) durch Fachpersonal vor einer Rodung auf Quartiersfunktion für Vögel und Fledermäuse

Vor der Rodung der Rodungsfläche und von Gehölzen sind diese auf Besatz zu kontrollieren. Potenzielle Höhlenbäume sind zu verschließen oder direkt zu fällen.

V2: Baufeldfreimachung mit Rodung von Gehölzbeständen und anschließend zügigem Bau

Die Baufeldfreimachung ist nur innerhalb des gemäß § 39 BNatSchG vorgesehenen Schutzzeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und außerhalb der Brutsaison gestattet.

V3: Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung

Im Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung dauerhaft „insekten- bzw. fledermausfreundliche“ Lampen (Natriumdampflampen, HSE oder LED-Lampen mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich) zu verwenden. Erlaubt sind Lampen, deren Lichtkegel streng



nach unten ausgerichtet sind und kein Streulicht freisetzen.

V4: Vermeidung von Vogelschlag

Zur Reduzierung des Kollisionsrisiko von Vögeln an flächigen Glasbauteilen sind diese so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die eine Eignung aufweise, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugsfähigkeit zu suggerieren (z.B. durch Durchsehbarkeit oder durch die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vorsorglich Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen. Folgende Maßnahmen sind geeignet:

- Geeignete dichte Vorpflanzung
- Verwendung von Vogelschutzglas
- Aufbringung von UV-Sperrfolien
- Vergitterung

M1: Verwendung von versickerungsfähigen Belägen

Im gesamten Plangebiet sind die befestigten Oberflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken in wasserdurchlässigem Material / mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

12.7. Pflanzqualität, -größe und -abstände

Die anzupflanzenden Gehölze haben den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) zu entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum-Hochstämme	- 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm
Obstbaum-Hochstämme	- ohne Ballen, Stammumfang mind. 10 – 12 cm
Heister (in Gehölzhecken)	- 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm
Sträucher	- 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Pflanzabstände

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander und von 1,00 m in der Reihe zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollten spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Baukörper realisiert werden.

Die Pflanzungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der öffentlichen Grünflächen sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten erfolgen.

Hinweis zur Pflege von Gehölzstrukturen

Sämtliche Gehölzformationen aus Straucharten außerhalb von Gartenflächen sollten alle 10 bis 25 Jahre durch Stockhieb abschnittsweise verjüngt werden. Die Durchführung des Stockhiebes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.



Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Hinweis zur Pflege des Staudensaums

Nach erfolgter Bestandsentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Spätherbst oder noch besser im Frühjahr. Idealerweise wird nicht gemulcht, sondern gemäht und das Mahdgut abgeräumt.

12.8. Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

Tabelle 1: Artenauswahl für Baumarten II. Ordnung (Laubbäume)

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>		Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer rubrum</i>	'Scanlon'	Rot-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	'Fastigiata'	Säulchen-Eiche
<i>Sorbus intermedia</i>	'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus x thuringiaca</i>	'Fastigiata'	Thüringsche Säulen-Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i>		Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i>	'Frans Fontaine'	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
<i>Prunus avium</i>		Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>		Mehlbeere

Tabelle 2: Artenauswahl für Strauchpflanzungen (Straucharten)

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Corylus avellana</i>		Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>		Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>		Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>		Pfaffenhütchen
<i>Forsythia intermedia</i>	'Week-End'	Forsythie
<i>Ligustrum vulgare</i>		Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>		Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>		Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>		Gemeiner Schneeball

Tabelle 3: Artenauswahl für Strauchpflanzungen (Schnitthecken)

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Ligustrum vulgare</i>		Liguster
<i>Carpinus betulus</i>		Hainbuche



Tabelle 4: Artenauswahl für Kletterpflanzen (Selbstklimmer)

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	'Veitchii'	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>		Efeu

Tabelle 5: Artenauswahl für Kletterpflanzen (Gerüstkletterpflanzen)

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Clematis</i> -Hybriden		Waldrebe
<i>Polygonum aubertii</i>		Knöterich
<i>Lonicera heckrottii</i>		Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>		Blauregen

12.9. Maßnahmen zur Minimierung von bau- und betriebsbedingten Lärm- und Lichtemissionen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baubedingte Lärm- und Lichtemissionen sind entsprechend der technischen Möglichkeiten, bspw. durch den Einsatz lärmoptimierter Maschinen und durch Abschirmung von Lichtquellen bei der Baustellenbeleuchtung, soweit wie möglich zu reduzieren.

Betriebsbedingte Lichtquellen sind so gering wie möglich zu halten. Die Straßenbeleuchtung ist daher auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Allgemein sollte die Beleuchtung von Straßen und Gebäuden möglichst wenig in das Umfeld abstrahlen; seitliche bzw. in den Himmel gerichtete Abstrahlung ist zu vermeiden.

Mit den Maßnahmen werden Störwirkungen auf Arten weitmöglichst minimiert, so dass keine Beeinträchtigungen eintreten.

12.10. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

Auf planexternen Ausgleichsflächen (FSt. XY und XY, Flur XY) werden Maßnahmen als Ausgleich für Neuversiegelungen festgesetzt. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Waldumwandlung ...
- Entfichtungsmaßnahmen ...

Den zu erwartenden Eingriffen auf ...

Die Zuordnung von Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ergänzt.



II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

1. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und Abs. 6 LBauO)

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Im Plangebiet werden für Haupt- und Nebengebäude die zulässigen Dachneigungen mit 0° bis 36° festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Sattel- Pult- und Tonnendächer. Die aufgeständerte Ausführung von Anlagen zur Solarenergienutzung ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m von der Dachhaut gemessen zulässig.

2. Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern zulässig und ab einer Nutzfläche von 100 m² Dachfläche in Gewerbegebieten gem. § 4 Abs. 1 Landessolargesetz Rheinland-Pfalz (LSolarG RLP) verpflichtend. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v.H. der Solarinstallations-Eignungsfläche (§ 4 Abs. 2 LSolarG RLP).

3. Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze richten sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen.

Nicht überdachte Stellplatzflächen und Gemeinschaftsstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je fünf Stellplätze sind durch eine mindestens 1,5 m breite Pflanzinsel zu gliedern, die mit geeigneten Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen ist; die Stellplätze selbst sind dabei mit Rasengittersteinen herzustellen und zu begrünen.

4. Gestaltung der nicht bebauten Flächen und unbebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten.

5. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO i.V.m. § 12 LBauO RLP)

Im gesamten Gewerbegebiet darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 2,0 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Einfriedungen sind als Maschendraht- und Stabmattenzäune zulässig. Eine Hinterpflanzung der Einfriedung mit Gehölzen ist zulässig. Einfriedungen sind unzulässig, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollen Zaununterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 15 cm über dem Gelände aufweisen. Alternativ dazu können in regelmäßigen Abständen entsprechend Große Durchlässe vorgesehen werden. Die im Zaun geschaffenen Durchgänge für Tiere sind auf Dauer der Nutzung der Zaunanlage und ganzjährig frei von Bewuchs zu halten.



6. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 52 LBauO RLP)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Oberhalb der jeweils festgesetzten maximalen Gebäude ($GH_{\max}$ / $FH_{\max}$) sind Werbeanlagen unzulässig.



III) Nachrichtliche Übernahmen **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Nachrichtliche Übernahmen werden im laufenden Verfahren ergänzt, sofern erforderlich.



IV) Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Verbandsgemeindewerke Landstuhl:

Die Regelungen der Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung – Allgemeine Entwässerungssatzung – der Verbandsgemeinde Landstuhl, in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Regelungen der Satzung über die Versorgung der Grundstücke mit Wasser und den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung – Allgemeine Wasserversorgungssatzung – der Verbandsgemeinde Landstuhl, in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

Sollte im Falle tieferliegender Gebäude eine Geschoßentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

Landessolargesetz Rheinland-Pfalz:

Auf die Vorgaben des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen in Rheinland-Pfalz wird hingewiesen. Das Landessolargesetz von Rheinland-Pfalz schreibt vor, dass u.a. auf gewerblich genutzten Neubauten Photovoltaikanlagen zu installieren sind.

Hat der Neubau mehr als 100 m² Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen ist, sind Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche (§ 4 Abs. 1 LSolarG).

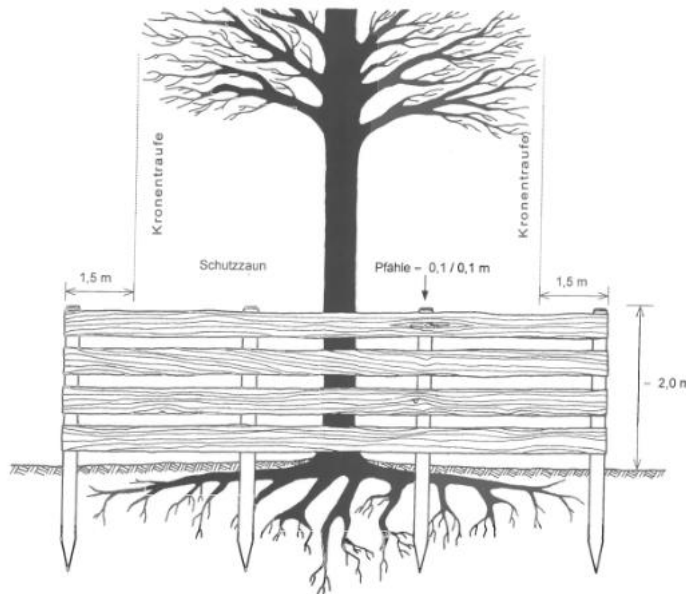
Die vorgenannte Pflicht ist auf die maximal installierte Leistung der PV-Anlage begrenzt, bei der keine Pflicht zur Ausschreibung für Zahlungsansprüche für Strom aus sogenannter Strahlungsenergie nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz besteht (lt. Bundesnetzagentur ab einer Größe von mehr als 30 kWp = 30 kW). Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, an Dritte vermarktet oder in das Netz eingespeist werden.

Arbeitsplätze und Verkehrswege zu Anlagen und Einrichtungen auf Dächern, die einer laufenden Wartung bedürfen, sind in den Gefahrenbereichen in einem Abstand von weniger als 2,00 Meter zu Absturzkanten durch geeignete Umwehrungen oder Absperrungen gegen Absturz von Personen zu sichern. Anseilschutz ist nur bei kurzzeitigen Dacharbeiten zulässig, bei denen der Gesamtumfang der Arbeiten nicht mehr als zwei Personentage umfasst und wenn geeignete Anschlagseinrichtungen vorhanden sind.

Baumschutz (R SBB 2023, DIN 18920)

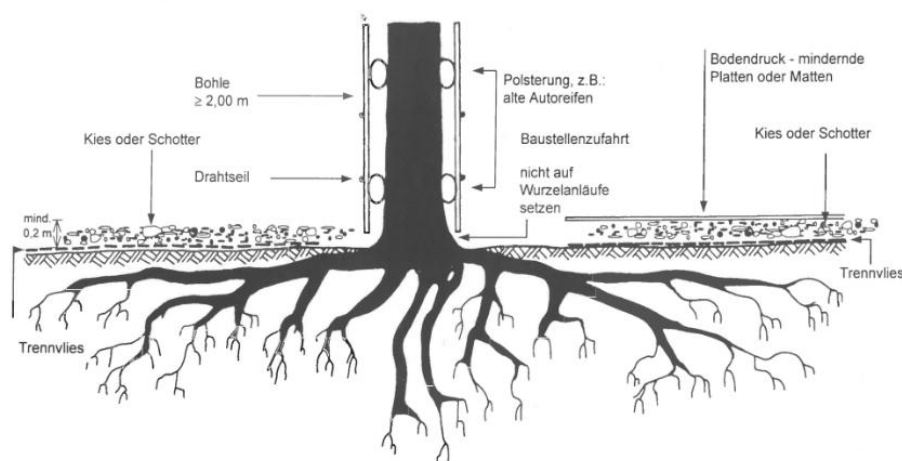
Bäume erfüllen vielfältige Funktionen zum Erhalt der Lebensgrundlagen, indem sie u. a. Staub binden, Schatten spenden, vor Wind schützen, das Kleinklima verbessern, Lebensraum für Tiere bieten und insbesondere das Stadtbild verschönern. Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 bzw. R SBB 2023 während den Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

Die preiswerteste und wirkungsvollste Schutzmaßnahme besteht im **Einhalten ausreichender Abstände**. Dazu ist der gesamte Wurzelbereich der Bäume (mindestens die Bodenoberfläche unter der Krone, der sogenannte Kronentraufenbereich, möglichst aber zzgl. 1,50 m zu allen Seiten) mit einem stabilen Zaun vor Auswirkungen der Baumaßnahme zu sichern.



Quelle: Auszug R SBB 2023

Gegen mechanische Beschädigungen von Rinde, Ästen und Wurzeln helfen stabile Zäune. Ist dies aus Platzgründen nicht in vollem Umfang möglich, ist der Stamm mit einer Bohlen- bzw. Gummiummantelung zu schützen. Gefährdete Äste sollten ggf. hochgebunden werden.



Quelle: Auszug R SBB 2023

Dachbegrünung

Grüne Infrastruktur trägt mit multifunktionalen Maßnahmen, wie der Begrünung von Dächern, auch bei hohem Flächen- und Nutzungsdruck vielversprechend zur Klimaanpassung und Minderung städtischer Hitze bei. Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe



2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden. Dachbegrünungen sind sinnvoll: sie können Verbesserungen für die Biodiversität, das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität erreichen. So sind Dachbegrünungen geeignet, der Überhitzung in Sommermonaten entgegenzuwirken, als Schadstoff- und Feinstaubfilter für die Luft zu wirken und Habitatflächen für Tiere zu schaffen. Gleichzeitig helfen Dachbegrünungen, Energie einzusparen, in dem sie das Klima in den darunterliegenden Räumen regulieren. Im Sommer sorgen sie für Kühlung und können so den Betrieb von Klimaanlagen reduzieren. Im Winter wirkt die Begrünung als zusätzliche Dämmschicht und spart damit Heizenergie. Darüber hinaus schützen sie die Dächer vor Wetterextremen und übermäßigen Temperaturschwankungen und erhöhen so die Lebensdauer des Daches. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie auf begrünten Dächern ist möglich. Der Leistungsgrad von Photovoltaikanlagen kann erhöht werden, weil die Begrünung deren Betriebstemperatur absenkt (Synergieeffekte). Für Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Extensivbegrünungen wiegen in der Regel 80 - 170 kg/m², bei „Leichtdachbegrünungen“ sogar nur etwa 50 kg/m². Intensive Dachbegrünungen haben Flächenlasten ab ca. 300 kg/m². Die Angaben beziehen sich auf den wassergesättigten Zustand mit Vegetation und bedingen eine zusätzliche Flächenlast der Dächer. Für die Bepflanzung der extensiven Dachbegrünung sollte eine zertifizierte Regio-Saatgutmischung verwendet werden.



V) Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) – Bekanntmachung

Die Ortsgemeinde Queidersbach beabsichtigt für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Ortsgemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am **28.01.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Falkenstein“ beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **04.04.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der ehemaligen Verbandsgemeinde Kaiserslautern Süd - Ausgabe 14 bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund des langen Zeitraums seit der Erstbeschlussfassung am **18.02.2026** erneut gefasst und am **11.03.2026** ortsüblich im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landstuhl – Ausgabe KW 11 bekannt gemacht.

Annahme des Vorentwurfs

Der Ortsgemeinderat von Queidersbach hat in seiner Sitzung am **18.02.2026** den Vorentwurf des Bebauungsplanes – bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, über die Unterrichtung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fanden in der Zeit vom **13.03.2026** bis **27.04.2026** statt.

Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **11.03.2026** ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren konnte gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.03.2026** bis **27.04.2026** auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Landstuhl unter der Rubrik **Die Verbandsgemeinde / Bebauungspläne / Aktuelle Bauleitplanverfahren** eingesehen und heruntergeladen werden.

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung

Der Ortsgemeinderat von Queidersbach hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **XX.XX.2026** geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom **XX.XX.2026** mitgeteilt worden.

Annahme des Entwurfs

Der Rat der Ortsgemeinde Queidersbach hat in seiner Sitzung am **XX.XX.2026** den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. **XY/2026** am **XX.XX.2026**. Der Planentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Falkenstein“ konnte in der Zeit vom **XX.XX.2026** bis einschließlich **XX.XX.2026** in der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl eingesehen werden. Der Entwurf zum o.g. Bebauungsplanverfahren gemäß § 3



27a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Zeit vom **XX.XX.2026** bis **XX.XX.2026** auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Landstuhl unter der Rubrik **Aktuelles / Offenlage von Bauleitplänen** eingesehen und heruntergeladen werden.

Der Planentwurf in Papierform, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie der Begründung mit Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom **XX.XX.2026** in der Zeit vom **XX.XX.2026** bis zum **XX.XX.2026** als ergänzendes Informationsangebot zur Veröffentlichung im Internet, öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gleichzeitig wurde das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **XX.XX.2026** eingeleitet; diese wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am **XX.XX.2026**.

Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung

Der Ortsgemeinderat von Queidersbach hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **XX.XX.2026** geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom **XX.XX.2026** mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Aufgrund § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Gemeinderat von Queidersbach die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am **XX.XX.2026** als Satzung beschlossen.

Aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am **XX.XX.2026** als Satzung beschlossen.

Queidersbach, den

.....

Harald Vierling,
Ortsbürgermeister

(Siegel)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom **XX.XX.2026** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.



Queidersbach, den

.....

Harald Vierling,
Ortsbürgermeister

(Siegel)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates von Queidersbach überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung am in Kraft.

Queidersbach, den

.....

Harald Vierling,
Ortsbürgermeister

(Siegel)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtl. Bauvorschriften

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Planzeichnung dargestellten und in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Geltungsbereich in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Landstuhl, den

.....

Nicole Meier,
Erste Beigeordnete

(Siegel)



Teil A: Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes heraus Bebauungspläne zu entwickeln (§ 1 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB). Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke (§ 1 Abs. 1 BauGB) und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** ist die primäre Rechtsgrundlage für die Festsetzungen von Bebauungsplänen in Deutschland, da sie die zulässigen Arten und Maße der baulichen Nutzung wie auch die Bauweise definiert und konkretisiert. Während das BauGB die grundsätzlichen Regelungen und Verfahren für die Bauleitplanung trifft, erläutert die BauNVO, was ein Bebauungsplan konkret festlegen darf, wie zum Beispiel die Art und das Maß der Nutzung in verschiedenen Baugebieten

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung; diese werden im Plan- und Textteil bestimmt.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Zudem ist im Zuge der Bauleitplanung eine integrierte Umweltprüfung durchzuführen. Ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind zu erstellen.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind Planurkunde mit textlichen Festsetzungen; beigelegt sind die Begründung mit Umweltbericht und integriertem Fachbeitrag Naturschutz.



2. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt. Das förmliche Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans läuft im Wesentlichen wie folgt ab:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Falkenstein“ wurde am **28.01.2019** vom Rat der Ortsgemeinde Queidersbach beschlossen und im Amtsblatt der ehemaligen Verbandsgemeinde Kaiserslautern Süd - Ausgabe 14 am **04.04.2019** gemäß § 2 Abs. Satz 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund des längeren Zeitraums seit der Erstbeschlussfassung wurde der Aufstellungsbeschluss am **18.02.2026** erneut gefasst und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landstuhl – Ausgabe KW 11 am **11.03.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach dem BauGB wurde für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Falkenstein“ die frühzeitige Bürgerbeteiligung, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom **13.03.2026** bis zum **27.04.2026** durchgeführt.

Der Gemeinderat hat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Falkenstein“ am **18.02.2026** gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **13.03.2026** bis zum **27.04.2026** 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 der Verbandsgemeinde Landstuhl, Ausgabe KW 11 vom **11.03.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Auslegungsfrist wurden **keine** Äußerungen vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **13.03.2026** unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Falkenstein“ mit Begründung in seiner Sitzung am **XX.XX.2026** gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom **XX.XX.2026** bis **XX.XX.2026** öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt, Ausgabe vom **XX.XX.2026** 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.



Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Stellen - Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden - wurden mit Schreiben vom **XX.XX.2026** von der Auslegung benachrichtigt und gleichzeitig beteiligt. Die Stellungnahmen wurden vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung an **XX.XX.2026** gewürdigt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Ortsgemeinderat von Queidersbach hat in seiner Sitzung am **XX.XX.2026** den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Falkenstein“ als Satzung beschlossen. Der Rat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB beschlossen.

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 § 10a Abs. 1 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.



3. Planungsanlass, Plangebiet

3.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Queidersbach ist im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz als ländlicher Raum im engeren Sinne eingestuft. Der Verdichtungsbereich im ländlichen Raum ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Die staatlich anerkannte Touristikgemeinde in der Ferienregion Pfälzerwald liegt am Rande des Naturpark Pfälzerwald. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Städten Kaiserslautern und Landstuhl sowie dem US-Luftwaffenstützpunkt Ramstein und der US-Kommunikationseinrichtung mit Richtfunkturn Bann, aber auch wegen seiner reizvollen Randlage zum Naturpark Pfälzerwald, hat sich Queidersbach zu einem attraktiven Wohnstandort mit Erholungsfunktion entwickelt.

Darüber hinaus liegt die Ortsgemeinde in räumlicher Nähe zur wachsenden Stadt Kaiserslautern, die als zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort u.a. Potenziale für die Ansiedlung und Erweiterung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben benötigt.

Beide Gegebenheiten führen dazu, dass die Gemeinde Queidersbach sowohl für Wohnen als auch für Gewerbebetriebe als attraktive Kommune stets hohe Nachfragen nach Bauland verzeichnet.

Gewerbegebiete in peripheren Räumen bieten Vorteile wie niedrigere Grundstückspreise und geringere Betriebskosten, was Unternehmen eine kostengünstige Ansiedlung ermöglicht. Sie können zur Revitalisierung ländlicher Regionen beitragen, Arbeitsplätze schaffen und die lokale Wirtschaft ankurbeln, während sie gleichzeitig eine Entlastung vom Zersiedelungsdruck in zentralen Gebieten ermöglichen. Zudem erlaubt die Konzentration von Flächen in größeren, peripheren Gebieten eine effizientere Erschließung und die Schaffung wirtschaftlicher Serviceeinrichtungen, was die Standortqualität und Attraktivität erhöht.

Gegenstand dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes. Der aufzustellende Bebauungsplan soll wie beschrieben somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden.

Folgende konkrete Ziele werden mit der Planaufstellung verfolgt:

- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und nachhaltige Stärkung des Gewerbestandorts Queidersbach durch Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- die Ermöglichung einer dauerhaften gewerblichen Nutzung auf Basis von aktuellem Planungsrecht und Berücksichtigung und Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen



- Ökonomische Erschließung im Anschluss an die bestehenden Straßen „Im Gewerbegebiet“ und „Zum Dieselsberg“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett bereits im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt. Seit dem Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hatte. Diese Zielsetzung hat während der deutschen Ratspräsidentschaft 2020 Eingang in die Erwägungen für eine EU-Biodiversitätsstrategie gefunden und wurde im März 2021 nun auch in die weiterentwickelte Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen.

In der Ortsgemeinde Queidersbach stehen derzeit keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung, um den Wunsch zuzugswilliger Unternehmen, sowie größere Flächen zur Erweiterung bestehender Betriebe am Ort und die der umliegenden Nachbarorte zu befriedigen. Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in diesem Bereich begründet sich aus dem Bedarf an zusammenhängenden Gewerbeflächen und der Vorgabe des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes 2035 der Verbandsgemeinde Landstuhl.

Durch das gewerblich geprägte Umfeld sowie die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und die sehr günstige verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße 270 und damit an die Bundesautobahnen 6 und 62 stellt die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen ein Entwicklungspotenzial dar, das sich für den gesamten Bereich städtebaulich positiv auswirkt. Demnach wird aus der vorangegangenen Planungsabsicht für die Gemeinde Queidersbach ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet.

Mit Blick auf die gewerbliche Vorprägung der angrenzenden Nutzung kommt für das Plangebiet die Festsetzung eines Gewerbegebietes in Betracht, um so auch zukünftig die Entwicklung von Queidersbach als vorteilhaften Gewerbestandort weiter zu stärken und zu qualifizieren. Im Rahmen der vorgesehenen Gebietsfestsetzung sollen ausschließlich:

- Flächenangebote für Büro / Dienstleistungen, freie Berufe
- Flächenangebote für Handwerk / Kleingewerbe / Gewerbe,
- Flächenangebote für Logistik / Spedition

geschaffen werden.



3.2. Ziele der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und die Bebauung sowie den Grundstückserwerb zu schaffen und eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Insgesamt soll keine stärkere Versiegelung als auf den Gewerbestandorten der näheren Umgebung (gewerbliche Bauflächen und Mischbauflächen) zulässig sein. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine Bebauung mit Gewerbebetrieben vor.

3.3. Lage im Siedlungsgefüge und Abgrenzung des Plangebiets

Flächendarstellung Flurstücke	
Flurstücke	Fläche in m²
3116/3 (tlw.)	1.889
3118	2.724
3144/1 (tlw.)	29
3144/2 (tlw.)	604
3145	2.252
3145/2	2.250
3146	1.770
3146/2	1.770
3147	3.340
3148	1.430
3148/2	1.430
3148/3	1.430
3148/4	1.430
3149	2.180
3150	2.450
3151	3.170
3152	1.760
3153	1.760
3153/2	1.760
3153/3	1.750
3335 (tlw.)	177
3402 (tlw.)	759
Gesamtfläche:	38.237 (38.114)

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Gewanns „Auf der Heide“ an der nordwestlichen Ortsrandlage der Gemeinde Queidersbach. Die Größe des Baugebietes beträgt etwa 3,8 ha. **Die externen Ausgleichsflächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. X,X ha. Somit werden in der Summe ca. X,X ha überplant.**

Der räumliche Geltungsbereich Planes „Gewerbegebiet Falkenstein“ liegt innerhalb der Gemarkung Queidersbach und umfasst die Flurstücke 3118, 3145, 3145/2, 3146, 3146/2, 3147, 3148, 3148/2, 3148/3, 3148/4, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3153/2, 3153/3 sowie Teile der Flurstücke 3116/3, 3144/1, 3144/2, 3335 und 3402.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch eine schwarz gestrichelte Linie eindeutig dargestellt. Das Plangebiet liegt in Randlage in der Gemeinde Queidersbach auf einer nach Westen abfallenden Freifläche und grenzt an das bestehende Mischgebiet „Auf der Heide“ und die Straße „Im Gewerbegebiet“ an, über die auch die Erschließung erfolgt.

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes sowie die Abgrenzungen der externen Ausgleichsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.4. Flächenangaben zur Planung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von etwa 3,82 ha. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen, die einen natürlich gewachsenen Boden aufweisen. Entsprechend der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz ist nach § 1a Abs. 2 BauGB der flächensparende Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) vorgesehen. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt festgesetzt:

Tabelle 6: Flächenzuordnung / -effizienz

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Bruttobaulandes
1. Bruttofläche	38.237	100,00%
2. Nettobauland (Gewerbegebiet)	20.201	53,53%
3. Verkehrsflächen	3.833	10,03%
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.053	2,75%
5. Öffentliche Grünflächen	1.491	3,22%
6. Waldflächen / Flächen für Waldumbau	6.940	18,12%
7. Sonstige Flächen (Freiflächen / Retentionsflächen)	4.719	12,35%

3.5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird aus östlicher Richtung durch die Straße „Im Gewerbegebiet“ erschlossen und bildet sich im Plangebiet zu einer Ringschließung aus. Ferner ist im Süden des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ als notbefahrbarer Weg vorgesehen sowie im Nordosten des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“. Die Zweckbestimmungen setzen in Verbindung mit den in der Planzeichnung festgesetzten Maßen zur Dimensionierung der Verkehrsflächen den Hauptnutzungszweck fest.

Die Haupteerschließungsstraße als Ringsystem (in Form eines umgedrehten P) weist eine Straßenbreite von 6,35 m auf, sie verfügt über einen einseitig verlaufenden Gehweg mit einer Breite von 1,65 m und einem 0,50 m breiten Randstreifen. Die Verkehrsfläche kommt so auf eine Gesamtbreite von 8,50 m. Innerhalb dieses Querschnitts können alle Ansprüche erfüllt werden. Alle Begegnungsfälle von Fahrzeugen sind möglich. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / Notbefahrbarer Weg“ wird ohne Gehwege mit einer Breite von 6,0 m hergestellt, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg wird in ihrer Bestandsbreite erhalten. Die Fußgänger Verbindung im Osten dient dem Anschluss an die Naturbühne „Am Falkenstein“ und dem „Waldspielplatz“ Queidersbach sowie der Sicherstellung als Wirtschaftsweg für die Land- und Forstwirtschaft.

3.6. Technische Erschließung

Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das öffentliche Kanal- und Leitungsnetz, wobei die Anbindung östlich und südwestlich des Plangebietes über die Straßen „Zum Gewerbegebiet“ und „Zum Dieselsberg“ vorgesehen ist. Die Trinkwasserversorgung soll über den neu herzustellenden Hochwasserbehälter aus Stahlbeton mit einem Nutzvolumen von 1.800 m³ mit drei Wasserkammern sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung (96 m³/h) ist über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten. **Das geplante Regenrückhaltebecken ist bis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung über die Trinkwasserversorgung mit einer Differenzhaltung von 99 m³ herzustellen. Eine Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14230 kann hierzu**



hergestellt werden. Die verbleibende Löschwasserbedarf wird über die bestehende Trinkwasserversorgung sichergestellt. Im angrenzenden Bereich stehen Hydranten während der Erschließungsphase zur Verfügung. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist als planerische Grundlage zu beachten.

Regenwasser

Das auf den gewerblichen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll vorrangig über die dafür vorgesehenen Entsorgungsflächen (Mulden-Rigolen-Systeme in Erdbauweise) gesammelt und einem zentralen naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken (RRB) zur Teilversickerung bzw. Verdunstung zugeführt werden; teilweise erfolgt eine direkte Ableitung der nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer über die Mulden-Rigolen-Systeme direkt in den Regenwasserkanal. Der geplante Drosselabfluss des RRB erfolgt mit 15,00 l/s, zusätzlich ist vom RRB ein Überlauf an die Regenwasserkanäle anzuschließen. Das aus den Verkehrsflächen anfallende behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird im Vorfeld über eine mehrstufige Filteranlage in den Straßenabläufen gereinigt und anschließend den Entsorgungsflächen zugeführt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet erfolgt durch das örtliche Leitungsnetz. Ferner wurde die Voraussetzung geschaffen auf den gewerblichen Grundstücksflächen die Erzeugung von Solarenergie zu nutzen und ins örtliche Stromnetz einzuspeisen.

3.7. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend der Ausweisungen des Bebauungsplans soll eine bauliche Nutzung des Plangebiets zu Gewerbezwecken erfolgen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft, die durch die Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans entstehen, verursachen hauptsächlich Beeinträchtigungen der Naturgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope. Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan (vgl. Teil B der Begründung).

3.8. Schutzgebiete und -objekte

Der Naturpark Pfälzerwald vertritt im weltweiten Netz der Biosphärenreservate die bewaldete Mittelgebirgslandschaft im Südwestdeutschen Schichtstufenland. Der Planungsraum ist Teil der Entwicklungszone des Naturparks „Pfälzerwald“. Naturparke sind nach § 27 BNatSchG großräumige Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete, die wegen ihrer Eigenart, Schönheit oder ihres Erholungswertes für die Erholung größerer Bevölkerungsschichten geeignet sind. Als Großschutzgebiete dienen sie weiterhin dem Erhalt oder der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. 1992 wurde der Naturpark Pfälzerwald von der UNESCO als Biosphärenreservat anerkannt, wobei die Grenzen von Naturpark und Biosphärenreservat identisch sind. Das Ziel von Biosphärenreservaten (vgl. § 25 BNatSchG)

ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt mit der nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen in Einklang zu bringen. Durch eine Zonierung sollen die unterschiedlichen Funktionen gemeinsam umgesetzt werden. So dienen **Kernzonen** ausschließlich dem Schutz der Gesamtheit ökologischer Prozesse in ihrer natürlichen Dynamik und Zufälligkeit. Sie sind umgeben von **Pflegezonen** als „Puffer“, in denen nur pflegliche Nutzungen durchgeführt werden und einer ausgedehnten **Entwicklungszone**, in der Praktiken zur nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen bzw. umwelt-schonendere Wertschöpfung innerhalb der Region unterstützt werden. Innerhalb der Pflege- und Entwicklungszonen werden sog. **Stillezonen** bestimmt. Das Plangebiet wird von der Entwicklungszone des Biosphärenreservates überlagert.

Nach § 19 des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz sind abweichend vom § 35 des Bundesnaturschutzgesetzes in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000 Gebieten sowie einem Streifen von 3.000 Metern um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten (vgl. vorhergehende Abbildung).

Weitere Schutzgebiete wie Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

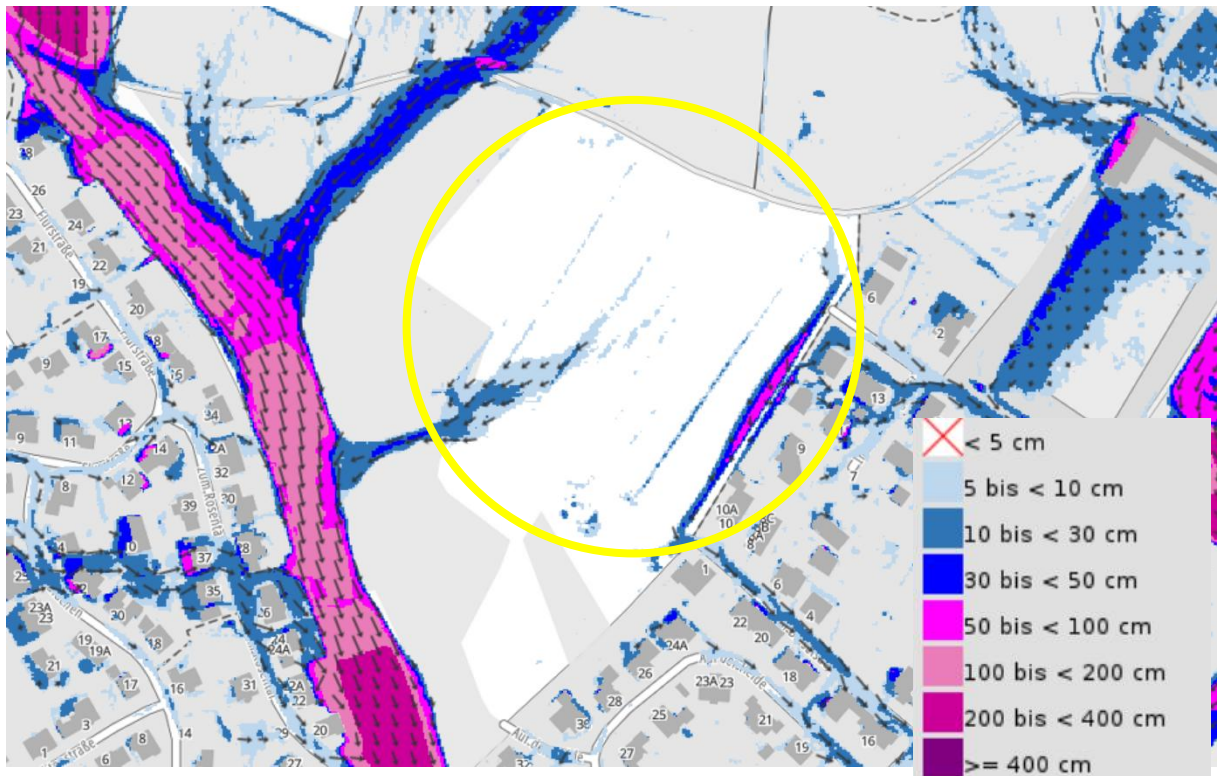
3.9. Überschwemmungs- bzw. Überflutungsgebiete

Gesetzlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete im Sinne abgegrenzter Gebiete gem. § 76 ff WHG i.V.m. § 83 LWG RLP sind im Plangebiet nicht vorhanden.

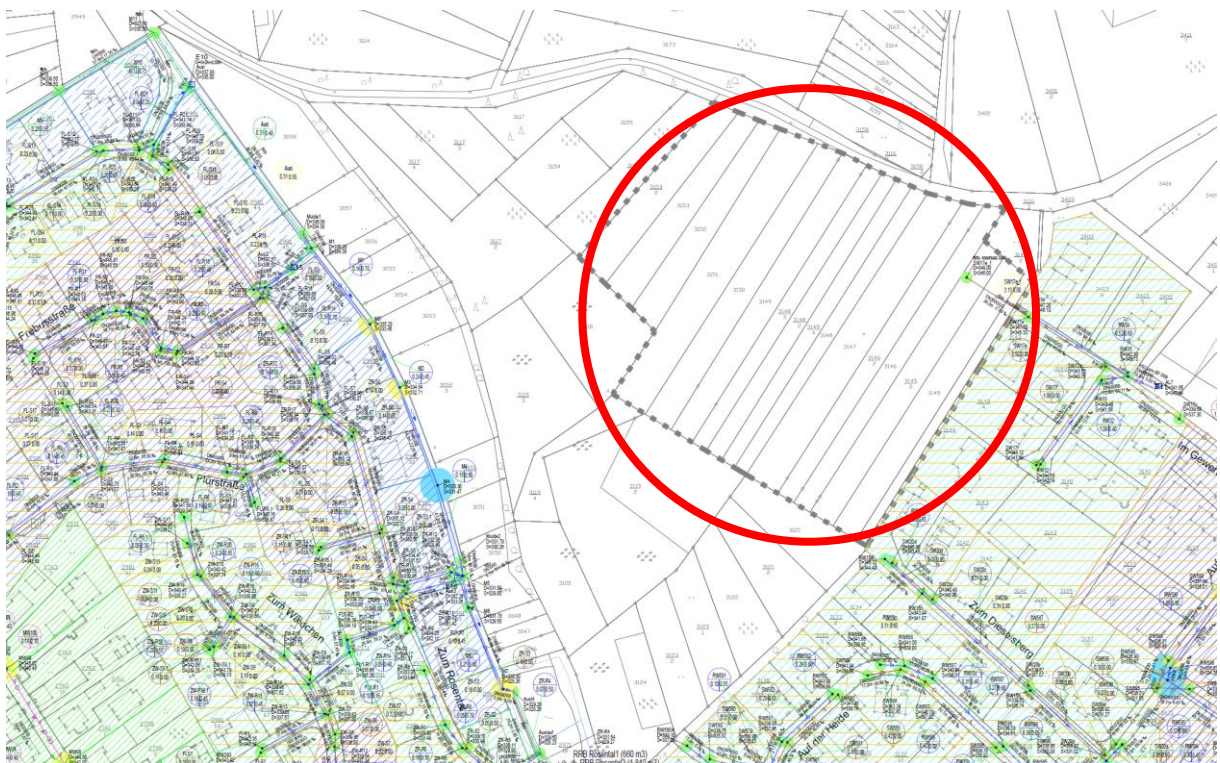
Bedingt durch die geringe Versickerungsfähigkeit der Böden und unter Annahme eines landesweiten Starkregenindex (SRI) in Rheinland-Pfalz gem. den Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt, werden für das Untersuchungsgebiet je nach Starkregenereignis (Szenario)

- außergewöhnliches Starkregenereignis, Regendauer eine Stunde (SRI 7, 1 Std.), ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde
- extremes Starkregenereignis, Regendauer eine Stunde (SRI 10, 1 Std.), ca. 80 – 94 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde
- extremes Starkregenereignis, Regendauer vier Stunden (SRI 10, 4 Std.), ca. 112 – 136 mm (bzw. l/m²) in vier Stunden

unterschiedliche Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten dargestellt. Die Überflutungen betragen beim Szenario eines extremen Starkregens (SRI 10, 4 Std.) hauptsächlich Wasserhöhen bis unter 30 cm im westlichen Plangebiet und am südöstlichen Randgebiet Wasserhöhen von bis zu 100 cm. (vgl. nachfolgende Abbildung). Dies ist auf den reliefbedingt abfließenden Niederschlag des nördlich anschließenden Waldgebietes, sowie die limitierten Wasseraufnahmekapazitäten des Bodens zurückzuführen. Entsprechend der nachfolgenden Abbildung fließt das Oberflächenwasser derzeit aus dem Plangebiet in die westlichen liegenden Regenrückhaltebecken in der Gewanne „Im untern Rosental“. Das Regenrückhaltebecken (RRB) 1 fasst 660 m³, das RRB 2 etwa 1.840 m³. Die Darstellung der Wasserhöhe von 100 cm am südöstlichen Plangebietsrand ergibt sich durch die Topographie und die Wallaufschüttung zur Abgrenzung des bestehenden Gewerbegebiets und dem landwirtschaftlich intensiv genutzten Außenbereich zur Rückhaltung der Oberflächenwässer aus dem Plangebiet.

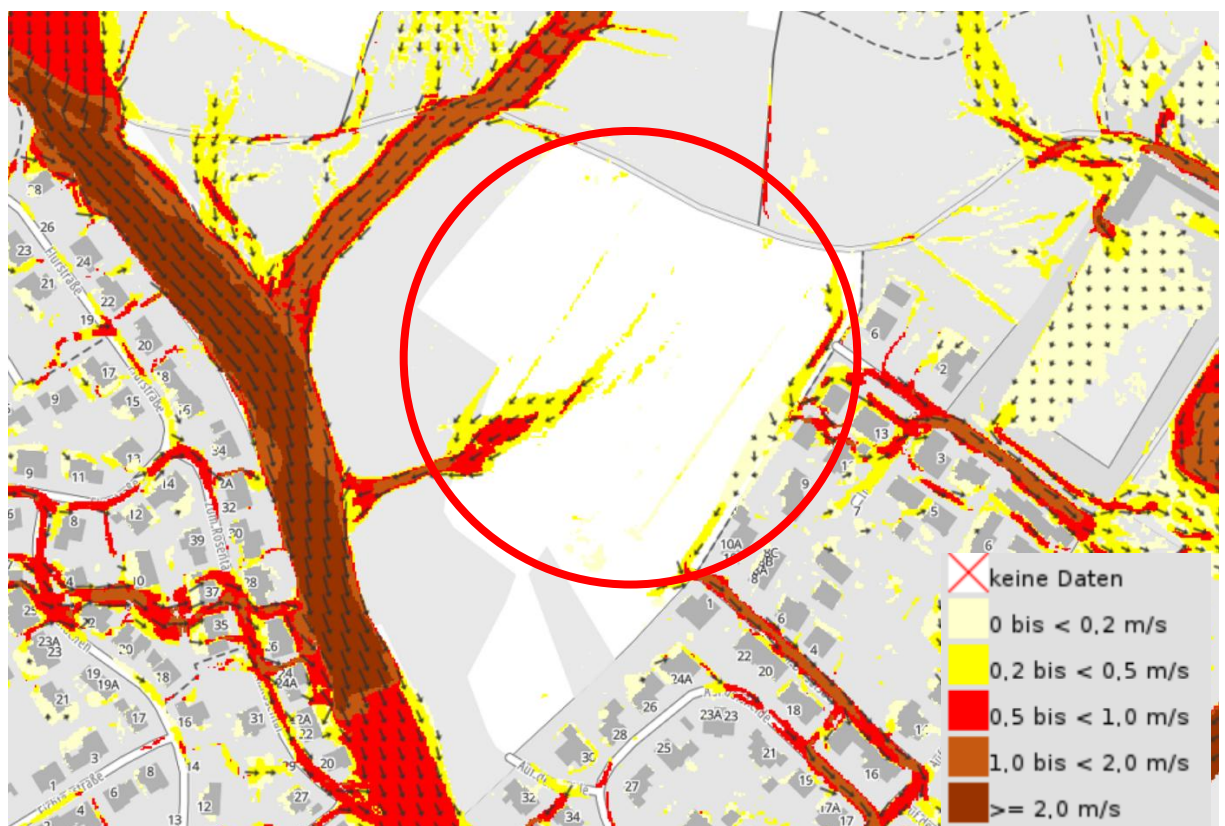


Das Gewerbegebiet wurde im Rahmen der Generalentwässerungsplanung der Verbandsgemeindewerke Landstuhl (Obermeyer, 07.12.2022) berücksichtigt.



Aktuell wird ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Landstuhl erarbeitet; dieses sieht neben allgemeinen Maßnahmen (u.a. Aufrechterhaltung von Bauwerksfunktionen oder hochwasserangepasste Nutzung von Gewässerumfeldern) Maßnahmen zum privaten Objektschutz vor.

Die Fließgeschwindigkeiten der Sturzflutgefahrenkarten betragen dabei in den prognostizierten Abflussspitzen zwischen 1,0 m/s bis kleiner 2,0 m/s, ausschließlich in noch unbebauten bewaldeten Flächen südwestlich des Plangebietes. Laut Bundesamt für Kartographie und Geodäsie bestehen ab einer Überflutungstiefe von 20cm bis 30 cm in Kombination mit starken Strömungen lebensbedrohliche Situationen.



Quelle: Auszug aus der landesweiten Starkregengefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz)

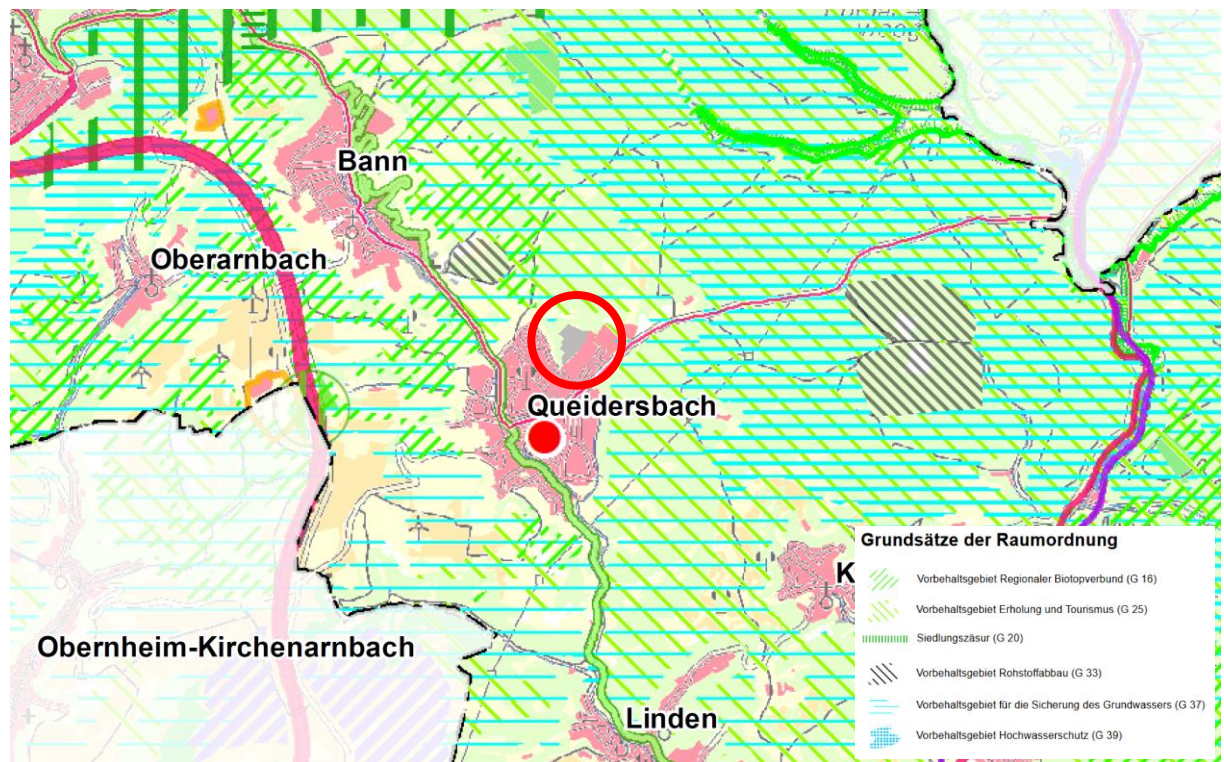
4. Vorgaben übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Westpfalz (ROP IV) aus dem Jahr 2012 und den Teilfortschreibungen 1 bis 3 aus den Jahren 2014 bis 2018 liegt das Plangebiet in nordöstlicher Randlage des Grundzentrums (Gemeinde mit W-Funktion, vgl. Z3 und Anhang 1 RROP IV).

Der Regionalplan stellt den Planbereich als Gewerbefläche dar, mit angrenzenden Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus (G 25) sowie Vorbehaltsgebieten für die Sicherung des Grundwassers (G 37).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

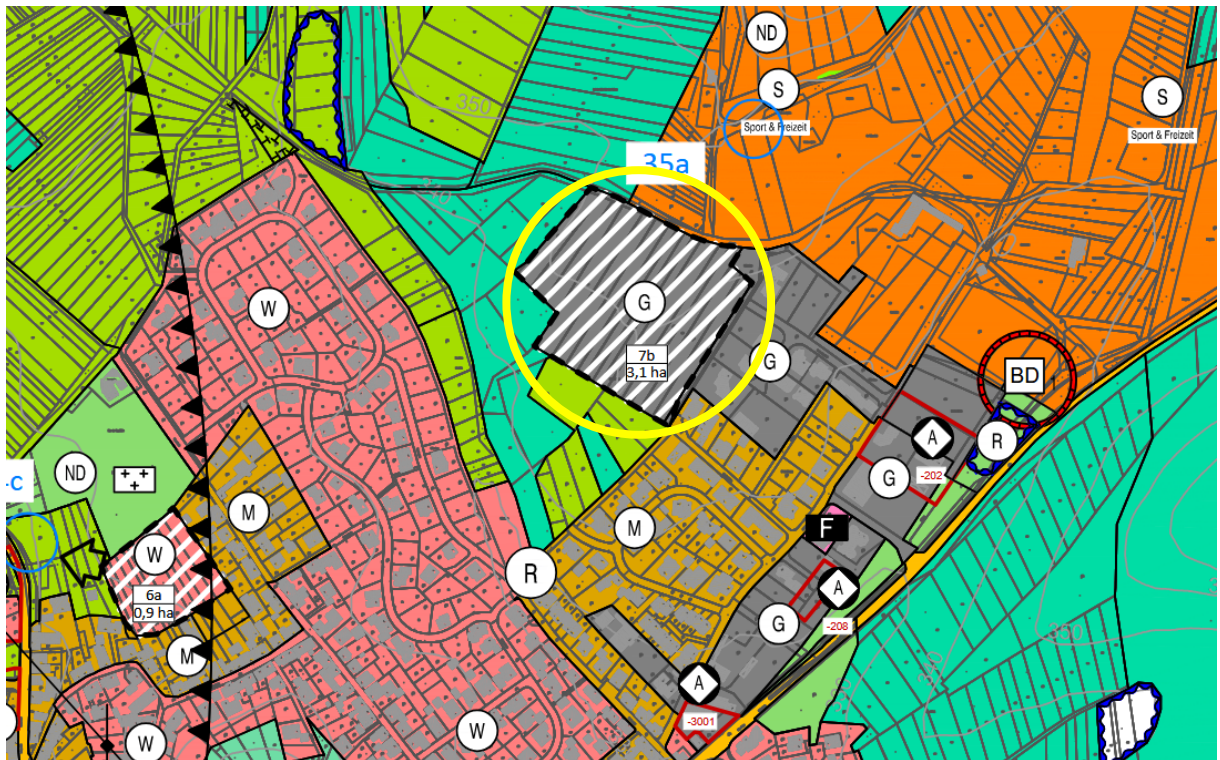


Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, Ausschnitt VG Landstuhl

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

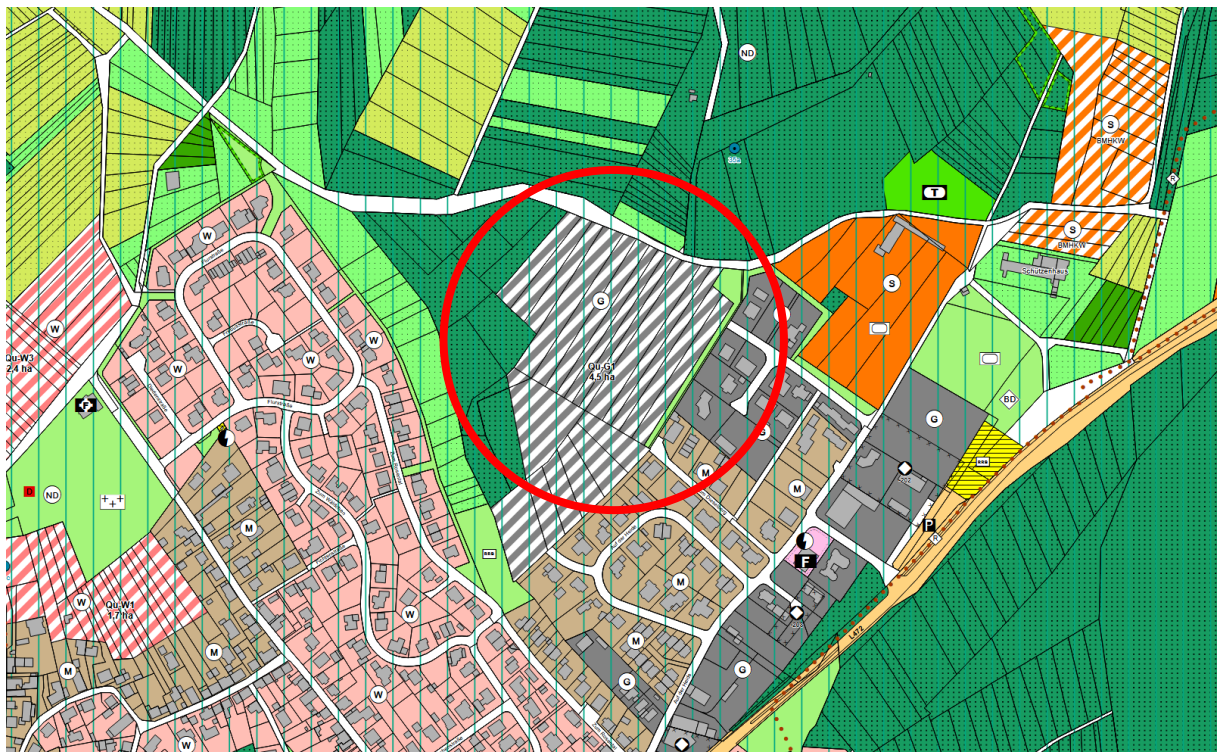
Mit dem Landesgesetz über den Zusammenschluss der beiden Verbandsgemeinden Kaiserslautern-Süd und Landstuhl vom 27.11.2015 wurde am 01.07.2019 die neue Verbandsgemeinde Landstuhl mit ihrem Verwaltungssitz in Landstuhl gebildet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd von 2013 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Planung) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Quelle: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Kaiserslautern-Süd mit Kennzeichnung des Plangebietes

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Landstuhl 2035 (Planstand Vorentwurf mit abgeschlossener frühzeitiger Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit), wird das Plangebiet weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Quelle: Auszug aus der geplanten Darstellung der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der VG Landstuhl

5. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm und den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang der bestehenden Straßen in der Umgebung durchgeführt.

Zur Regelung der zulässigen Gewerbelärmemissionen der geplanten Gewerbegebietsflächen wurde ein Geräuschkontingentierungskonzept gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) erarbeitet.

Für die Beurteilung der durch die Planung an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen zu erwartenden Gewerbelärmbelastungen werden sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, kurz TA Lärm) sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1 herangezogen.

Gewerbelärmeinwirkungen

Die rechnerische Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an angrenzenden baulichen Anlagen der Umgebung erfolgte durch eine Schallausbreitungsberechnung bei der ausschließlich die geometrische Ausbreitungsdämpfung gemäß DIN ISO 9613-2 berücksichtigt wurde.

An den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden in der Nacht Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) berechnet. An allen Immissionsorten ist bei uneingeschränktem Gewerbebetrieb mit Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Gewerbegebiete (Im Gewerbegebiet) von 50 dB(A), für Mischgebiete (Zum Dieselsberg, Auf der Heide) von 45 dB(A) bzw. für Allgemeine Wohngebiete (Zum Rosental, Flurstraße) von 40 dB(A) zu rechnen. Diesbezüglich waren die zulässigen Gewerbelärmemissionen der geplanten Gewerbegebiete zu begrenzen.

Geräuschkontingentierung

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Für die Emissionskontingente sind wesentlich die direkt angrenzenden Immissionsorte aufgrund der anzusetzenden Vorbelastungen maßgebend. Hiermit wird die Möglichkeit der Erhöhung der Emissionskontingente in bestimmte Richtungen aufgezeigt.

Die festgesetzten Geräuschkontingente der Gewerbegebietsteilflächen sowie die Zusatzkontingente zur besseren Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen sind den textlichen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu entnehmen.



5.2 Altablagerungen / Altlasten / Bodengutachten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten, liegen nicht vor.

Bodengutachten liefern detaillierte Informationen über die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrunds, die eigentlich erst in nachgelagerten Verfahren notwendig werden. Im Rahmen der geplanten Erschließung wurden jedoch Angaben zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie zur Durchlässigkeit des Untergrunds und seiner Versickerungsfähigkeit benötigt. Ferner Angaben zur Frostempfindlichkeit der Böden und eine Beurteilung der Tragfähigkeit.

In Abstimmung mit dem planenden Ingenieurbüro wurden spezielle Bereiche mit geplantem Geländeabtrag und -auftrag (geplante Trassenführung der Erschließungsstraßen) sowie im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens zur Erkundung ausgewählt. Im Plangebiet wurden insgesamt vier Sondierbohrungen (BS) und zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH) ausgeführt. Mit den Sondierbohrungen wurden Tiefen von 1,8 m bis 2,1 m unter Geländeoberkante (u. GOK) erreicht; die Rammsondierungen konnten bis in Tiefen zwischen 1,7 m und 1,9 m u. GOK geführt werden.

Weiterhin wurde an drei Sondierpunkten jeweils ein Versickerungsversuch im Handschurf durchgeführt. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sollte die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes mit einem Versickerungsversuch im Bohrloch ermittelt werden; allerdings lag der gemessene Grundwasserspiegel bei 0,63 m u. GOK. Der Boden war dementsprechend wassergesättigt, so dass kein Versuch durchgeführt werden konnte. Hierbei handelt es sich vermutlich um bergseitig zulaufendes Schichtenwasser. Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunderkundung nicht angetroffen.

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung stellen sich die Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Baumaßnahme wie folgt dar:

Oberflächennah wurden unter einer 23 – 30 cm mächtigen Oberbodenschicht zunächst schwach schluffige Sande angetroffen, die teilweise Kieskorn in Form von Sandsteinstücken enthielten. In größerer Tiefe (ab 1,5 m bis 1,8 m u.GOK) ist der Sand meist schluffig, teils stark schluffig. Der Übergang vom umgelagerten Sand in in-situ-verwitterten Sand ist fließend und anhand des Bohrguts nicht eindeutig erkennbar.

Die aufgeschlossenen Schichten wurden den Bodengruppen nach DIN 18196 zugeordnet, die Einstufung der Frostempfindlichkeitsklassen nach den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau (ZVTE-StB). Demnach sind die Bodenarten Sandstein, verwittert (Zv) der Kategorie F1 – F2 (nicht frostempfindlich bis gering frostempfindlich), Oberboden (OH) und Sand, feinkornarm (SU) der Kategorie F2 (gering bis mittelfrostempfindlich) und die Bodenart Sand, feinkornreich (SU*) der Kategorie F3 (sehr frostempfindlich) zuzuordnen.

Im Bereich der Erschließungsstraßen stehen in Planumshöhe weitestgehend Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F 2 an. Dabei kommt das künftige Planum im Nordosten im Festgestein zu liegen, während im Südwesten weitgehend feinkornarme Böden anstehen. Im westlichen



Bereich wird das Planum im Geländeauftrag und damit in Böden der Frostepfindlichkeitsklasse F 1 oder F 2 zu liegen kommen.

In den anstehenden, überwiegend feinkornarmen Sanden wird der im Planum erforderliche Verformungsmodul $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ nach Verdichten erfahrungsgemäß erreicht. Im Bereich feinkornreicher Sande sind Verbesserungsmaßnahmen in Planumshöhe erforderlich. Hier wird die Durchführung eines etwa 30 cm mächtigen Bodenaustausches notwendig. Die Austauschmassen sind durch ein Geotextil der Robustheitsklasse GRK 3 (Trennvlies mit $\geq 150 \text{ g/m}^2$) vom feinkornreichen Untergrund zu trennen. Wo in Planumshöhe bereits Festgestein ansteht (Nordosten des Geländes), ist eine ausreichende Tragfähigkeit in Planumshöhe gegeben. Da sich der anstehende Sandstein im Wesentlichen entlang seiner Schichtflächen lösen wird, kann es zu geologisch bedingtem Mehrausbruch kommen, für den eine entsprechend mächtige Ausgleichsschicht einzukalkulieren ist.

Gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwässern ist ein Baugrund mit einem Durchlässigkeitsspektrum von 10^{-6} bis 10^{-3} m/s für das Anlegen von Versickerungseinrichtungen geeignet. Bei Durchlässigkeiten $\geq 10^{-3} \text{ m/s}$ sickern die Niederschlagsabflüsse zu rasch dem Grundwasserleiter zu, eine ausreichende Zeit zur erforderlichen Reinigung durch biologische und chemische Prozesse ist dann nicht gegeben. Bei Durchlässigkeiten $\leq 10^{-6} \text{ m/s}$ stauen die Versickerungsanlagen zu lange ein.

Im Plangebiet stehen oberflächennah überwiegend feinkornarme Böden an, die für eine Versickerung prinzipiell geeignet sind. Das in 1,5 – 2,0 m unter GOK anstehende Festgestein wirkt in der Regel als Stauhorizont. Anhand der durchgeführten Versuche (Versickerungsversuche und Bodenproben zur Bestimmung Durchlässigkeitsbeiwerte anhand der Körnungskurve) sind die oberflächennah anstehenden Böden für das Versickern von Oberflächenwasser als geeignet zu bewerten. Im Bereich von Versickerungsanlagen wird die anfängliche Durchlässigkeit des Untergrundes in Folge von Sedimentation und Kolmation mit der Zeit allerdings um ca. eine Zehnerpotenz zurückgehen, so dass die vorhandene Durchlässigkeit dann im Grenzbereich des geeigneten Spektrums liegt. Das in geringer Tiefe angetroffene Festgestein begrenzt den potentiellen Sickerraum.

5.3 Kampfmittelerkundung

Zur Durchführung der Bohransatzpunkte im Bodengutachten wurde eine Kampfmitteldetektierung mittels Sondiertechnik nach § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) bis 5,0 m Tiefe durchgeführt. Hinweise auf Kampfmittel wurden nicht gefunden, die Kampfmittelfreiheit gem. ATV DIN 18323, Abschnitt 3.4.2 VOB/C ist gegeben.

5.4 Regenwasserbehandlung

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde ein Entwässerungskonzept (IB Friedel, Pirmasens) erstellt; die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der örtlichen Topografie, der geplanten Bebauung sowie der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten ist eine örtliche, großflächige, dezentrale Versickerung bzw. Rückhaltung im Plangebiet nur bedingt realisierbar. Das Entwässerungskonzept sieht daher eine Rückhaltung des Niederschlags (inkl. Teilversickerung) und eine gedrosselte Ableitung zum bestehenden Trennsystem vor.



Die behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen werden im Vorfeld über eine mehrstufige Filteranlage gereinigt. Anschließend wird das behandelte sowie das unbelastete Oberflächenwasser des Plangebietes einem Rückhaltesystem zugeführt (Mulden, Rigolen und Becken).

Der Überlauf bzw. Drosselabfluss wird an das bestehende Entwässerungssystem (Trennsystem) angeschlossen und zum Vorfluter (Rosentalbach) weitergeleitet. Das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet entwässert bereits im Trennsystem. Die bestehenden Entwässerungsanlagen leiten das anfallende Regenwasser ebenfalls zum Vorfluter Rosentalbach südöstlich der Ortslage Queidersbach weiter. Der Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal erfolgt an der Straße „Zum Dieselsberg“.

Größere Außengebietszuflüsse können aufgrund der Topografie und Höhenlage ausgeschlossen werden; Gebietsabflüsse nördlich und westlich des Geltungsbereichs verlaufen am Plangebiet vorbei. Sturzflutbereiche im Plangebiet werden in den geplanten Grünflächen, Mulden und dem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und in die bestehenden Entwässerungssysteme abgeleitet.

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Gemeinde.



6. Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und die Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Erfordernissen wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen, zur planungsrechtlichen Sicherung des Standorts wird die Festsetzung Gewerbegebiet getroffen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf gegeben ist. Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben in dem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Nutzungen, die dem Ziel der Entwicklung des Gewerbebestandes im Sinne des Leitbildes nicht entsprechen, werden deshalb ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich auf bestimmte Arten von Nutzungen (z.B. von Vergnügungsstätten).

Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung ist § 1 Abs. 4 BauNVO, wonach Festsetzungen getroffen werden können, die ein Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderer Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern.

Trotz der vorgenommenen Gliederung des Plangebietes, dem Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt. Durch die Beibehaltung des Gebietscharakters wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht in Frage gestellt. Die wesentlichen Gewerbenutzungen nach § 8 BauNVO sind nach wie vor zulässig. Für die städtebaulich geordnete Entwicklung wurde der Ausschluss von Gewerbenutzungen auf die erforderlichen Bereiche beschränkt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen sowie durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und die Festsetzung einer Grundflächenflächenzahl. Bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 Nr. 1, Alt. 1 BauNVO)



sowie die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2, Alt. 2 BauNVO) festzusetzen. Mit dem Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben werden, der zum einen ausreichend Spielraum bei der Entwicklung der Funktionsabläufe zulässt, andererseits aber den Flächenverbrauch auf das notwendige Maß beschränkt.

6.1.2.1 Festsetzungen zur Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bewegt sich der Bebauungsplan innerhalb der von der BauNVO vorgegeben Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den planerischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Queidersbach zur zukünftigen baulichen Dichte des Plangebiets und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor dem Hintergrund der Festsetzung von Gewerbeflächen mit flexiblen Flächennutzungsansprüchen.

6.1.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Gewerbestandort angepasste solide (möglichst effiziente) Bebauung schaffen, wofür die Höhe der künftigen Gebäude von entscheidender Bedeutung ist. Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen gewerblichen Gebäude werden die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die bei geneigten Dächern maximal festgesetzte Traufhöhe (TH_{max}) beträgt 7,0 m und die maximal festgesetzte Firsthöhe (FH_{max}) 12,0 m. Bei Gebäuden die mit einem Flachdach ausgebildet werden, entspricht die maximale Traufhöhe der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) entsprechend der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Gebäudehöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die Trauf- und Gebäudehöhen werden hierbei für Gebäude mit geneigten Dächern und Flachdächern unterschiedlich definiert, um ein gestalterisch und städtebaulich hochwertiges Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten.

Die in den Textfestsetzungen festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die in den Textfestsetzungen festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich der Attika. Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Trauf- und Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf das Höhenniveau der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau der Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie).

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der bestehenden, historisch gewachsenen Umgebungsbebauung; das Plangebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Die offene Bauweise ist dadurch charakterisiert, dass Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einhalten müssen und mit einer maximalen Gesamtlänge von 50,0 m errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO



definiert. Sie werden in einem Abstand von 3,0 m zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Dies orientiert sich am Bestand der angrenzenden Bebauungspläne. Die so gebildeten Bauflächen lassen genügend Raum für eine Bebauung, sind ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und Nutzungen dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Einteilung der Grundstücke.

6.1.4 Stellplätze

Mittels textlicher Festsetzung werden überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen und auf die Einordnung in die sehr großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt; nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig unter der Voraussetzung der Herstellung in wasserdurchlässiger Bauweise. Aufgrund der Art der Nutzung sowie der Größe der Nutzflächen ist mit einem erhöhten bzw. großflächigeren Bedarf an Stellplätzen zu rechnen. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Notwendigkeit, den Bedarf für die geplante Nutzung zu decken und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit des Gebietes sicherzustellen.

Dies entspricht dem Leitbild einer einheitlichen Gestaltung, das auch in den angrenzenden Bebauungsplänen verfolgt wurde. Damit wird gewährleistet, dass die das Ortsbild prägenden Bereiche im Plangebiet von weiteren baulichen Anlagen freigehalten werden. Gewerbliche Nutzungen, die einen hohen Anteil an Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen benötigen müssen diese auf dem betreffenden Grundstück nachweisen.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 S.1 BauNVO sind Anlagen, auch bauliche Anlagen, die räumlich-funktional einer Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind; sie sollen großemäßig untergeordnet sein, der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen und eine sinnvoll ergänzende Rolle einnehmen. Untergeordnete Nebenanlagen sind, außer Einfriedungen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abweichend hiervon sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO – Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser - sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen sind im Hinblick auf den gestalterisch vorherrschenden begrünten Charakter der nicht überbaubaren Flächen vor der Bauflucht der angrenzenden Bestandsbebauung atypisch und daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung unterstützt damit auch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche vor dem Hintergrund des sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

6.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf den Ausbau der Erschließungsflächen rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Im Bebauungsplan befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, deren Lage durch die Planzeichnung festgelegt werden sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



mit dem Verwendungszweck „Fußgängerbereich“ und „Wirtschaftsweg“.

Die Haupteerschließungsstraße wird als Ringsystem mit einer Straßenbreite von 6,35 m, einem einseitigem Gehweg mit einer Breite von 1,65 m und einem 0,50 m breiten Randstreifen ausgebildet; die Gesamtbreite beträgt somit 8,50 m. Die Fahrbahnbreite entspricht somit der Mindestbreite (Regelfall) für einen Lkw-Begegnungsverkehr entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Der Randstreifen ist auf der gegenüberliegenden Seite des Gehweges herzustellen. Die Anschlussstelle „Im Gewerbegebiet“ hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit einem beidseitigen Gehweg von 1,50 m Breite. Die Gesamtbreite beträgt somit ebenfalls 8,50 m.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Verwendungszweck „Wirtschaftsweg“ wird im Bestand erhalten und nicht weiter ausgebaut. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Verwendungszweck „Fußgängerbereich / Notbefahrbarer Weg“ wird 6,00 m breit hergestellt; die Anschlussstelle „Zum Dieselberg“ ist etwa 4,0 m breit und als Mischverkehrsfläche bodengleich mit einer einseitigen Rinne ausgebaut. Die Gehwege haben jeweils eine Breite von etwa 1,00 m.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dem Verwendungszweck „Wartungsweg“ dient der Zuwegung zum Regenrückhaltebecken zur Durchführung notwendiger wiederkehrender Pflegearbeiten bis auf die Sohle des Erdwallbeckens.

Die Summe der Breitenmaße der Verkehrsräume ergeben sich nach der Kombination der Fahrzeuge beim Begegnen; eine Anpassung der Mindestfahrbahnbreite in einem Gewerbegebiet ist erforderlich.

6.1.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen ist durch die vorhandenen Anschlüsse an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Im Zuge der weiteren Planung sind alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen, damit diese den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen.

Freileitungen haben Vor- und Nachteile; sie sind anfällig für Wetterbedingungen wie Stürme, Blitze, Wind, Eis und Schnee, die Schäden oder Ausfälle verursachen können. Ferner sind sie auch Störungen durch Bäume, Vögel und andere Tiere sowie menschliche Aktivitäten wie Unfälle, Vandalismus oder Diebstahl ausgesetzt. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt die Bündelung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in den öffentlichen Verkehrsflächen; Landnutzungskonflikte werden somit vermieden.

6.1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Prinzip, Regenwasser so schnell wie möglich aus bebauten Gebieten abzuleiten, ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen nicht mehr zeitgemäß. Bei dieser Entwässerungspraxis sind Störungen des Wasserhaushaltes die Folge. Das Wasser wird nicht in der Fläche zurückgehalten und trägt nicht zur örtlichen Grundwasseranreicherung bei. Große



Mengen von unverschmutztem Regenwasser senken u.a. den Wirkungsgrad von Kläranlagen. Aufgrund der ungeeigneten Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist eine Rückhaltung des unbedenklichen Niederschlagswasser mit gedrosselter Ableitung vorgesehen, behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in den Vorfluter über eine mehrstufige Filteranlage gereinigt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten ist.

6.1.9 Immissionsschutz / Schallschutzmaßnahmen

Um Immissionskonflikte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen außerhalb des Plangebietes zu vermeiden wurde für das Plangebiet eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zur Begrenzung der Geräuschemission der Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie zu angrenzenden Nutzungen wurde eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 durchgeführt. Den zu kontingentierenden Teilflächen innerhalb des Plangebiets wurden Emissionskontingente (Emissionswerte) zugeteilt, sodass an den nächstgelegenen Immissionsorten die angestrebten Gesamt-Immissionswerte nicht überschritten werden. Die Zuschnitte der Teilflächen orientieren sich an der geplanten Gebietsfestsetzung. Die Kontingentierung wurde so vorgenommen, dass die Zusatzbelastung durch das geplante Gewerbegebiete an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten wird.

6.1.10 Belange von Natur und Landschaft / Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Öffentliche und private Grünflächen

Um die Beeinträchtigungen der das Plangebiet umfassenden Gehölzstrukturen zu unterbinden werden **Waldflächen mit Pflanzenerhaltungsgeboten** festgesetzt. Für im Zusammenhang mit dem Waldumbau ortsbildprägende Bäume werden mittels Erhaltungsfestsetzung in der Planzeichnung zur langfristigen Sicherung der Gehölzbestände getroffen. Die entsprechenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter, großkroniger, heimischer Laubbäume im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Geeignete Baumarten sind den Pflanzlisten zu entnehmen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen unterliegen der Verkehrssicherungspflicht (unter Verantwortung von Landesforsten Rheinland-Pfalz); diese hat sich im Zuge des Klimawandels, allgemein durch Vitalitätsverluste und absterbende Kronenteile der Bäume deutlich erhöht. Aus forstfachlicher Sicht ist ein Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu dem angrenzenden Waldgürtel in der Größenordnung der zu erwartenden Endbaumhöhe von mindestens 25 m einzuhalten (siehe § 3 LBauO RLP und OVG Rheinland-Pfalz 8 A 11822/16. OVG – vom 24.05.2017). Zur Einhaltung des Abstands ist ein oben genannter, stufiger Waldrand mit einer Tiefe von etwa 30 m zweckmäßig. Die Festsetzungen für Waldflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB sind notwendig, da die **Waldumwandlung** im Sinne des § 3 Abs. 1 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz auf diesen Flächen durch den Bebauungsplan und die heranrückende Bebauung eine geänderte Festsetzung erfahren.

Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden (**Fassadenbegrünungen**) dienen der Schaffung zusätzlicher begrünter Flächen, der Reduktion von Temperaturspitzen, der



Verbesserung des Lokalklimas sowie der Retention von Regenwasser. Die Ausführung soll unter Beachtung der Richtlinie der Forschungsgesellschaft für Landschaftsbau Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen in der jeweils aktuellen Fassung vorgenommen werden.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen dienen der **Einbindung** des künftigen Gewerbegebietes in das Landschaftsbild und sollen ein gewisses Grundgerüst der **Gebietsdurchgrünung**, ein gewisses Maß an **unversiegelten Flächen** sichern. Gleichzeitig soll das Kleinklima innerhalb des Plangebietes verbessert und naturnah gestalteter Retentionsraum geschaffen werden. Die Festsetzungen entsprechen zudem den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Diesbezüglich sind öffentliche Grünflächen mit unterschiedlich naturschutzfachlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Die Maßnahmen umfassen die **Anlage von zwei- und dreireihigen Strauchhecken, gebietsheimische Wildstaudenflursäume, gärtnerisch anzulegende Grundstücksflächen** und die **naturnahe Gestaltung der Mulden** und des **Regenrückhaltebeckens**.

6.1.11 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Entsprechend dem Umweltbericht ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Hierzu wurde **XXX ...** Nähere Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht. **Die Ausführung wird im weiteren Verfahren ergänzt.**

Die genannten Maßnahmen dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

6.1.12 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen“ ist eine Bodenvernichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung zu vermeiden.

6.1.13 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

(V1) Gehölze und potenzielle Habitatbäume sind vor einer Rodung durch Fachpersonal auf Quartiersfunktion und Besatz zu kontrollieren. Die Bäume sind nach der Kontrolle zu verschließen oder direkt zu fällen. Die Beseitigung der Bäume würde im Fall der Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen. Hierdurch würden Verstöße gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Durch die Vorabkontrolle werden Verstöße nach § 44 BNatSchG vermieden.



(V2) Die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzbeständen hat gem. § 39 BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die Beseitigung krautiger Vegetation vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen Individuen bodenbrütender Arten zu vermeiden. Nistkästen (sofern vorhanden) sind bei geplanten Eingriffen in den bestehenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Angang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen. Die Beseitigung der Gehölze sowie die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung innerhalb des Schutzzeitraums würden im Fall von Artenvorkommen zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen und damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 auslösen.

(V3) Aufgrund des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften sollen insbesondere Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte künftig besonders vor künstlichem Licht geschützt werden (§ 23 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 24 Abs. 3 S. 2 BNatSchG). Beleuchtungen sind, soweit sie nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind, nur in Ausnahmefällen zu genehmigen. Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, eine Trendumkehr beim Rückgang der Insekten und ihrer Artenvielfalt zu erreichen. Diesbezüglich sind vollabgeschirmte Natriumdampflampen (NAV) oder bernsteinfarbene LED-Leuchten mit sehr geringen Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden. Die Lichtleistung sollte grundsätzlich so gering wie möglich dimensioniert sein. § 41a BNatSchG zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope ist noch nicht in Kraft getreten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nationalpark Pfälzerwald (Deckungsgleich mit dem Biosphärenreservat Pfälzerwald) und aus Gründen des Artenschutzes sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung zulässig. Gebäude und Betriebsflächen dürfen nur zeitlich beschränkt (Bewegungsmelder) und indirekt mit senkrecht nach unten gerichtetem Lichtstrahl beleuchtet werden.

(V4) Großflächige Glasfronten ohne Schutzfolien bzw. Schutzverglasung sind unzulässig. Zur Reduzierung des Kollisionsrisiko von Vögeln an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu minimieren. Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15% zu beschränken. Situationsabhängig sind außerdem Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden in dem Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt. Einen



wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild weisen grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf.

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) erlassen.

6.2.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Es werden symmetrische als auch versetzte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen mit Dachneigungen zwischen 0° und 36°. Um einen harmonischen Übergang an die angrenzenden Baugebiete (Gewerbe- und Mischgebiet mit gleichen Gestaltungszielen) herzustellen, wurde für die Haupt- und Nebengebäude eine Dachneigung zwischen 0° und 36° festgesetzt. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als In-Dach und Auf-Dachmontagen möglich. Aufgeständerte Versionen dürfen bis zu 1,50 m über der Dachhaut errichtet werden.

6.2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ermöglicht es, den Belangen des Umweltschutzes durch die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen. Neben dem Ziel der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, rechtfertigen die Belange des globalen Klimaschutzes die Solarfestsetzung. Darüber hinaus sind die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB zu beachten.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromversorgung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 1 Landessolargesetz Rheinland-Pfalz (LSolarG RLP) festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden ab einer Nutzfläche von 100 m² Dachfläche Photovoltaikmodule zu installieren, die mindestens 60 % der nutzbaren Dachfläche ausfällt (Solarmindestfläche).

6.2.3 Gestaltung von Stellplätzen

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt mit zu einer Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen mit Sträuchern und Bäumen dient der Durchgrünung des Plangebietes. Es soll die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden



Anpflanzungen sollen das Erscheinungsbild des Baugebietes bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Die Anpflanzungen sollen zur Gestaltung und Qualität des Umfeldes beitragen.

Die Festsetzung zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten wird getroffen, da eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Arten die Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes für eine Anzahl heimischer Tierarten bietet. Die Verwendung standortgerechter heimischer Arten wird weiterhin festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten.

6.2.4 Gestaltung nicht bebauter Flächen und unbebauter Grundstücke

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

6.2.5 Einfriedungen

Die Festsetzungen von Höhenbegrenzungen für Einfriedungen dienen dem Ziel, dass Einfriedungen keine Barriere darstellen. Trotz der Abgrenzung durch Einfriedungen soll die Überschaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleiben.

6.2.6 Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden und Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Leuchtreklamen sind unzulässig. Unternehmerische und öffentliches Interesse weichen bei der Gestaltung von Werbung häufig voneinander ab. Der Unternehmer ist bei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung neben der Verbesserung der Unternehmensleistung auch an der Selbstdarstellung und Auffindbarkeit seines Betriebes interessiert.

Werbung hat ihre Berechtigung als Produkt des täglichen Lebens und ist wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Raumes. Daher ist es erforderlich Art, Umfang und Ort von Werbung im Hinblick unternehmerische und gestalterische Interessen abzustimmen. Die Festsetzungen führen zu geringfügigen Einschränkungen der möglichen Nutzungsvielfalt, jedoch sind diese gegenüber den Eigentümern vertretbar, da sie der Aufwertung bzw. Stabilisierung des Gebietes dienen und im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.



Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Es folgt der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung.



Teil C: Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Abwägung

Nach § 10 Abs. 3 i.V.m. § 10a Abs. 1 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 gewählt wurde.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Queidersbach hat in seiner Sitzung am den Bauungsplan „Gewerbegebiet Falkenstein“ in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Steuerung der Gewerbeansiedlungen sowie der Sicherung bestehender Gewerbebetriebe. Ziel der Planung ist es, **XXX ...**

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 „Gewerbegebiet Falkenstein“ 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, Einhaltung der Geräuschkontingentierung, Bildung von Nachbarschaften und aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die verkehrliche Erschließung, die Lagegunst und das gestalterische Umfeld erfolgt eine Zonierung in die Gewerbegebiete GE A1 – GE A3 durch zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Insgesamt erfolgt durch die Vorhabenrealisierung die Umwandlung einer derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Maisanbau) in ein von Grünstrukturen eingerahmtes Gewerbegebiet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde Queidersbach dem konkreten Bedarf nach der Erweiterung bestehender Gewerbeflächen nach und führt die angrenzende, bereits überwiegend umgesetzte Gewerbebebauung städtebaulich fort. Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt. So ist die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für die Schutzgüter **XXX ...** als nicht erheblich im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB anzunehmen.

Hinsichtlich potenzieller Lärmbelastungen ist aufgrund der Reglementierung des Gewerbelärms durch eine Emissionskontingentierung damit zu rechnen, dass die Belastungen in den nächstgelegenen Wohngebieten im gesetzlichen Rahmen bleiben und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.



Die Überbauung von Böden mit einer hohen Bedeutung für die Grundwasserneubildung stellt lokal einen Verlust der Naturhaushaltsfunktionen dar, der Eingriff kann aber durch die vorgesehene Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Verdunstung im Plangebiet und die Begrünungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es ist anzunehmen, dass es auf das Gesamtgebiet bezogen zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts kommt.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden durch die Neuanlage von Gebäuden und Verkehrsflächen deutlich zunehmen, wobei von dem Vorhaben nur naturschutzfachlich nachrangige Landwirtschaftsflächen betroffen sind. Auf den versiegelten Flächen können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Dabei bestimmt der tatsächliche Versiegelungsgrad die Erheblichkeit der Beeinträchtigung.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedeutet den Verlust von naturschutzfachlich nachrangigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, zudem sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Vorkommen von nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Arten bekannt. Für die im Plangebiet angenommenen europäischen Vogelarten sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen anzuzeigen, die zu einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden und der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen stellen einen erheblichen und somit auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG dar.

Auch für das Schutzgut Landschaft stellt die massive Bebauung einer vorher offenen Feldflur einen erheblichen Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG dar. Eine Wiederherstellung des Landschaftsbildes nach Beendigung der Baumaßnahmen ist nicht möglich. Im Rahmen der Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen kann jedoch eine Neugestaltung der Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG erreicht werden.

Die oben genannten Eingriffe können durch Ausgleichsmaßnahmen in der Form von Biotopentwicklungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kompensiert werden. Der erforderliche Ausgleich wird vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Auf den Ausgleichsflächen können die Eingriffe in den Naturhaushalt in geeigneter Weise kompensiert werden.