



Stadt Eisenberg

Bebauungsplan „Industriepark Süd, 5. Änderung“

Begründung

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Vorentwurf I Juni 2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Eisenberg
vertreten durch die Verbandsgemeinde Eisenberg
Hauptstraße 86
67304 Eisenberg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Juni 2024

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	4
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	4
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
C. GRUNDLAGEN	4
1. Planungsgrundlagen	4
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Bestandssituation	6
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
1. Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz.....	6
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg	7
E. FACHPLANNERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
1. Natur- und Artenschutz	8
1.1. Schutzgebiete und -objekte	8
1.2. Artenschutzrechtliche Voreinschätzung.....	9
2. Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	10
3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	10
4. Altablagerungen / Altlasten / Altbergbau	11
5. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	12
6. Sonstiges	12
F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	12
1. Städtebauliche Zielvorgaben	12
2. Erläuterung der Planung	13
G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	13
1.1. Art der baulichen Nutzung	13
1.2. Maß der baulichen Nutzung	14
1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)	14
1.4. Stellung baulicher Anlagen.....	14
1.5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	15
1.6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
1.7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	15
1.8. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)	15
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	16
H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	16
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	16
1.1. Nutzungsordnung.....	16
1.2. Lärm.....	16
1.3. Altlasten	17
1.4. Radon	17
2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	17
3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	17
4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	17
5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	18
6. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8 BauGB)	18
7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	18
I. PLANVERWIRKLICHUNG	18

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Als einziger größerer Industriestandort im Donnersbergkreis stellt die Stadt Eisenberg einen bedeutsamen Arbeitsmarktstandort für die Region dar. Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichem Bauland verfolgt die Stadt Eisenberg kontinuierlich die Entwicklung ihrer gewerblichen Flächen.

Die Stadt beabsichtigt daher, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriepark Süd" im Rahmen eines weiteren Bauleitplanverfahrens dahingehend zu ändern, dass im östlichen Teilbereich des Ursprungsplans eine gewerbliche Betriebserweiterung ermöglicht wird.

Anlass hierfür ist der Antrag des dort ortsansässigen Unternehmens auf Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen. Die in Eisenberg „Am Gielbrunnen“ ansässige Firma Electro Sistem Deutschland GmbH benötigt zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und zur langfristigen Standortsicherung eine Erweiterung ihres Betriebsgeländes.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Ermöglichung des Vorhabens hat der Stadtrat von Eisenberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.05.2023 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Industriepark Süd, 5.Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

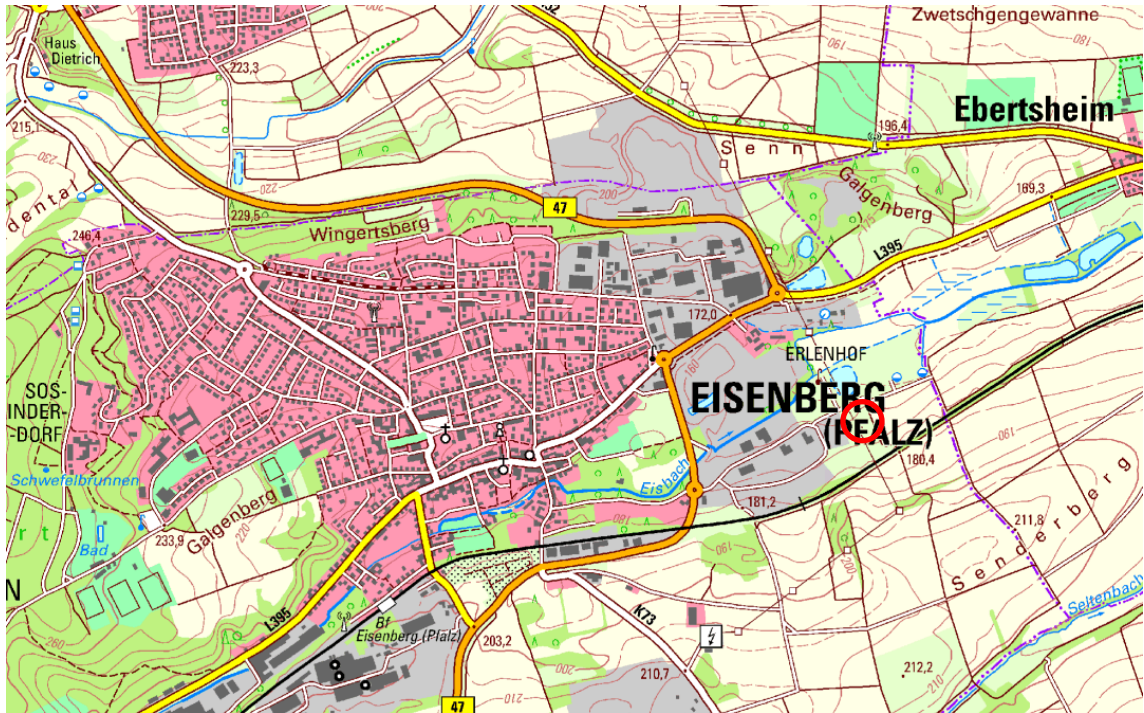
Planungsgrundlagen zum Bebauungsplan sind:

- Gültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg
- Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz, ROP IV, 3. Teilfortschreibung 2018
- Abfragen des LANIS (Stand: April 2024)

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Eisenberg ist eine Stadt der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Donnersbergkreis. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Industrieparks Süd der Stadt Eisenberg, am südöstlichen Stadtrand. Es verfügt mit der bestehenden Straße "Am Gielbrunnen" bereits über eine gesicherte öffentliche Erschließung. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die B47 westlich des Plangebietes.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Eisenberg (Quelle: LANIS RLP 04/2024)

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von rund 0,2 ha und stellt sich aktuell als unbebautes Grünland dar. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Industriegebiet und das Werksgelände der Firma Electro Sistem Deutschland GmbH an. Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft eine 110-Kv-Hochspannungsfreileitung der Pfalzwerke AG mit zugehörigem Schutzstreifen.

Die Abgrenzung des genauen Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich der Änderungsfläche (rot) des Bebauungsplanes „Industriepark Süd, 5.Änderung“
(Quelle: BBP Kaiserslautern 04/2024)

Die Lage der Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich als Grünlandfläche dar. Westlich angrenzend befindet sich das bestehende Gewerbegebiet, östlich und südlich weitere Grünlandflächen und nördlich ein kleiner Gehölzbestand (Weide).

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu:

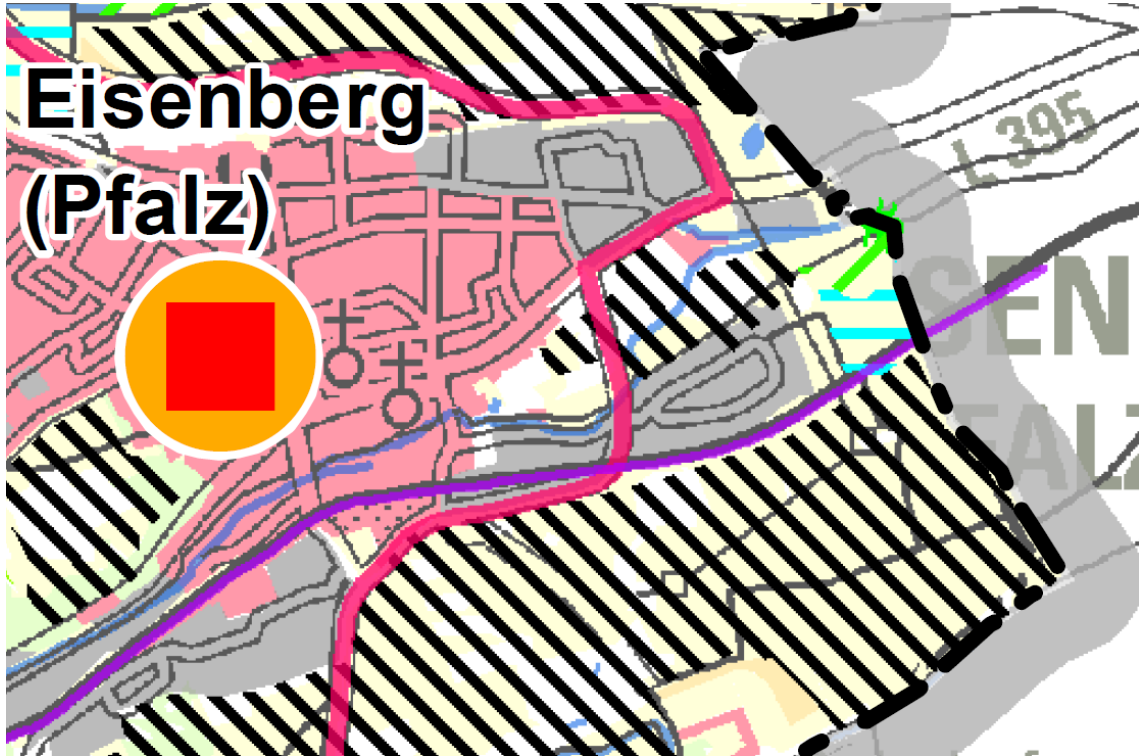
1. Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz.

Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz ist das Plangebiet teilweise als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und im östlichen Teilbereich als sonstige Freifläche ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz in der genehmigten Fassung des Jahres 2018 wird der Stadt Eisenberg die Funktion G (Gewerbe) zugewiesen, wodurch sich die Stadt als Schwerpunkt für Gewerbe darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit der Ausweisung einer Industriegebietsfläche dieser Zielsetzung und wird von keinen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten überlagert.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die gemeindliche Planung keine raumordnerischen Zielkonflikte auslöst.



Darstellung des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Westpfalz (Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 04/2024)

2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Eisenberg stellt das Plangebiet teilweise als „Gewerbliche Baufläche“, im östlichen Teil des Änderungsbereiches als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar (siehe nachfolgende Abbildung). Demnach entsprechen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Für die konzeptionelle Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Stadt Eisenberg ist daher eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich erforderlich. Im Zuge weiterer Neuaufstellungen und Bebauungsplanänderungen innerhalb der Stadt, soll der Flächennutzungsplan dementsprechend angepasst werden.



Darstellung des ungefähren Plangebietes (rot gekennzeichnet) im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg (Quelle: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Eisenberg)

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie

▪ Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes finden sich keine geschützten Biotope. Die nächsten Schutzausweisungen finden sich nördlich als Teil des Biotopkomplexes „Eisbach bei Eisenberg“ (BK-6414-0022-2010). Auswirkungen auf diese Biotope sind aufgrund der Entfernung und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.



Lage des Biotopkomplexes „Eisbach bei Eisenberg“ (BK-6414-0022-2010) (violett gekennzeichnet) und den als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesenen Teilflächen (rot gekennzeichnet) zum Plangebiet (weiß gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, abgerufen 04/2024)

Insgesamt wird die Fläche von wenigen Arten wie Glatthafer, Knäuelgras, Honiggras und stellenweise Rainfarn bestimmt. Sonstige Arten kommen meist nur vereinzelt vor. Lokal bildet der Rainfarn in der Fläche Dominanzbestände. In angrenzenden Wiesenbereichen ist er bereits noch stärker verbreitet. Eine weitere Verbreitung ist bei gleichbleibender Nutzung zu erwarten. Zwar kommen auf der Fläche einige Kennarten des LRT 6510 vor, ein gesetzlicher Schutzstatus kann der Fläche aufgrund des teils frequenten Vorkommens des Rainfarnes, sowie dem nur vereinzelt Vorkommen der meisten Kennarten allerdings nicht zugesprochen werden.

1.2. Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Die Artenschutzrechtliche Voreinschätzung (erstellt durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 06/2024) kommt zu folgendem Ergebnis:

*Das Plangebiet bietet als Wiese ohne Gehölze, Gewässer oder sonstige strukturgebende Elemente keinen essentiellen Lebensraum für planungsrelevante Vertreter der Gruppen **Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Reptilien, Säugetiere** und **Weichtiere**. Bei den Begehungen konnten keine planungsrelevanten Pflanzenarten nachgewiesen*

werden. Gleiches gilt für Futterpflanzen planungsrelevanter **Schmetterlinge**. Auch ein gesetzlicher Schutzstatus konnte nicht nachgewiesen werden. Als Offenlandfläche bietet die Fläche nur potentielle Brutmöglichkeiten für Bodenbrüter. Diese sind jedoch aufgrund des angrenzenden Gewerbes sowie der Hochspannungsleitung stark eingeschränkt. Während der durchgeführten Begehungen konnten keine Brutnachweise erbracht werden. Dennoch sollte zum Schutz potentiell Vorkommender Bodenbrüter aber auch um eine Störung sonstiger Brutvögel in der Umgebung zu vermeiden, Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten stattfinden.

Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitbeschränkung

Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte August und Mitte März, zu beginnen. Innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist die Bautätigkeit kontinuierlich fortzuführen.

Der Beginn der Bautätigkeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist dann möglich, wenn nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarem Umfeld (20 m) stattfindet.

Hinweis: Zeichnet sich ab, dass die Bauarbeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte März und Mitte August, begonnen werden, kann vorbeugend eine Vermeidungsmaßnahme umgesetzt werden, um Brutaktivitäten bodenbrütender Vogelarten im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten zu vermeiden.

Dazu wären im Vorhabengebiet und bei angrenzender offener Feldflur 20 m darüber hinaus, Pfosten im 15-m-Raster (Endhöhe ca. 1,50 m) einzuschlagen und oben mit Flatterband zu versehen. Diese müssten vor Mitte März ausgebracht werden und bis Mitte August, bzw. bis der laufende Baubetrieb bei den jeweiligen Bereichen ankommt, stehen bleiben.

2. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße „Am Gielbrunnen“ sowie über das Grundstück des dort ansässigen Unternehmens, über die Flurstücke 1500/30 und 1500/88.

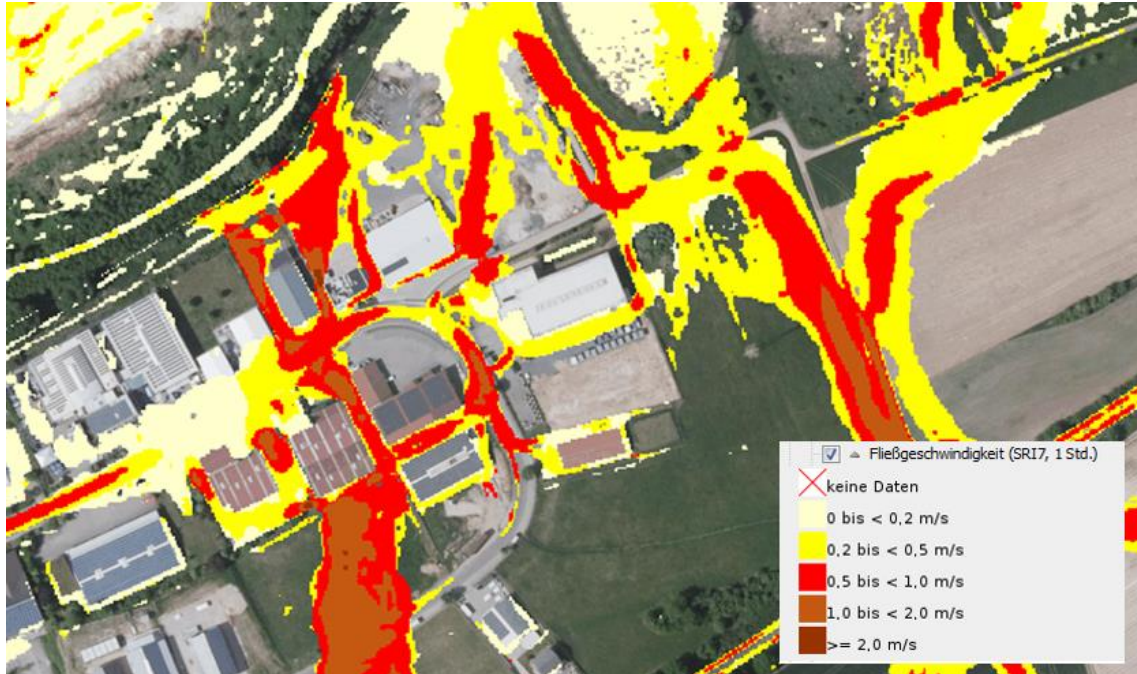
3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes im Entwurf Eisenberg, 2 Tiefenbrunnen (Waldbrunnen) (Nr. 400001521).



Lage des Plangebietes (weiß gekennzeichnet) im Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf Eisenberg, 2 Tiefenbrunnen (Waldbrunnen) (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

Für den südlichen Teil des Änderungsbereiches sind zudem niedrige bis mäßige Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen ausgewiesen.



Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Karte 5 der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Quelle: Landesamt für Umwelt, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen, Karte 5; 2018)

4. Altablagerungen / Altlasten / Altbergbau

Kenntnisse zu Altablagerungen oder Altlasten liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße umgehend zu informieren.

5. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP),
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler,
- Grabungsschutzgebiete sowie
- Ausweisung von Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden (Quelle: Geoportal Boden RLP).

Sollten während der Bauphase Funde innerhalb des Geltungsbereichs zutage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie verwiesen.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse zu Sachgütern im Plangebiet vor.

6. Sonstiges

Weitere Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen bzw. die eine Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Industriepark Süd, 5.Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung erneuerbarer Energien und deren sparsamen Umgang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB),

- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB).
- Belange der Wirtschaft sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen (Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)
- eine funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

2. Erläuterung der Planung

Entsprechend der bestehenden Nutzungen und der Planungsabsicht der Stadt Eisenberg soll der rückwärtige Bereich zur Ergänzung des ansässigen Unternehmens einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt westlich über die Straße „Am Gießbrunnen“ sowie über das angrenzende Grundstück im Westen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen Wasser, Elektrizität und Telekommunikation sowie ggf. Gas kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden.

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Hinweis: Nachfolgend werden lediglich Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung „Industriepark-Süd“ begründet. Festsetzungen der Ursprungsfassung, die unberührt bleiben werden nachfolgend nicht begründet.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Industriepark-Süd, 5.Änderung“ soll die Erweiterung eines bestehenden Betriebes in Form von zusätzlichen Lagerflächen für Trafostationen ermöglichen. Die Ausweisung eines Industriegebiets erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Änderungsbereich westlich an das bereits bestehende Industriegebiet des Ursprungsplans „Industriepark-Süd“ grenzt. In Anbetracht des engen funktionalen Zusammenhangs mit dem bereits bestehenden Industriegebiet und dem dort ansässigen Unternehmen sowie der hier vorliegenden Zielsetzung der Betriebserweiterung wurde die Art der baulichen Nutzung an die bereits bestehende Fläche GI-2 angepasst. Demnach werden Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Ausnahmsweise können weitere sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind zugelassen werden.

Um den Anforderungen der Versorgungswerke und dem störungsfreien Betrieb der angrenzenden Anlagen und Leitungen Rechnung zu tragen, werden innerhalb des Schutzstreifens der Versorgungsleitung lediglich Lagerplätze zulässig. Alle weiteren zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden an dieser Stelle ausgeschlossen, um den Schutzraum der Leitungen zu sichern.

Innerhalb und Außerhalb des Schutzstreifens werden demnach Nutzungen ausgeschlossen, die der Eigenart des Gebietes widersprechen und an ihre Standorte Anforderungen stellen, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall geregelt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie einer maximalen Gebäudehöhe.

Die Grundflächenzahl wird im Industriegebiet auf 0,8 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung empfohlenen Grenzen.

Die Festsetzung der Baumassenzahl eignet sich besonders für Gewerbebauten mit differenzierter Form und ermöglicht eine flexible Verteilung der Baumassen auf dem Grundstück. Die gemäß § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze von BMZ 10,0 für Gewerbegebiete wird mit der im Plangebiet festgesetzten Baumassenzahl von 8,0 unterschritten. Hierbei wurde auf die Festsetzung der Baumassenzahl aus dem Ursprungsplan zurückgegriffen, um eine geordnete Entwicklung des bestehenden Baugebiet zu ermöglichen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen entspricht der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Im vorliegenden Fall wird das Baugebiet durch ein in nördliche Richtung abfallendes Gelände beeinflusst. Dementsprechend erfolgen Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen in Form von maximalen Trauf- und Firsthöhen, um unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu vermeiden. Die getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in Form der maximalen Gebäudehöhe außerhalb der Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert wird, soll eine für eine gewerbliche Nutzung ausreichend dimensionierte Gebäudekubatur ermöglichen.

Um den Schutzabstand zu bestehenden Leitungen einzuhalten, wird die maximale Höhe innerhalb der Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert wird, auf 3 m herabgesetzt.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die Festsetzung zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Ursprungsplan gilt weiterhin fort. Die Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen wird ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen. An dieser Stelle wird lediglich der rechtliche Verweis geändert, da es sich nicht um Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB, sondern um eine Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB handelt.

1.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren gestrichen. Zudem kann auf die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen verzichtet werden, da die hier in Rede stehende Fläche zukünftig lediglich als Lagerfläche genutzt werden soll.

1.5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Eigenschaften der Gebietsart eines Industriegebietes und der großzügig gewählten Baugrenzen, sind Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück grundsätzlich zulässig. Daher wird zukünftig die Zulässigkeit von Tiefgaragen für nicht erforderlich angesehen.

1.6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten wird eine Festsetzung zur Beschränkung der Bauzeit getroffen. Sollen die Bauarbeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit beginnen, ist die Fläche zuvor auf Bruten zu überprüfen und entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. Dies dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Um die im Plangebiet entstehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugleichen werden Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen notwendig.

Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Sicherung der bestehenden Hochspannungsfreileitung sowie deren Unterhaltung sicherzustellen, wird in der Planzeichnung die entsprechende mit einem Leitungsrecht „G/F/L“ versehene Fläche festgesetzt. Die Leitungsrechte innerhalb dieser Fläche fallen zugunsten der Versorgungsträger aus und umfassen die Befugnis zur dauerhaften Unterhaltung sowie die Befugnis, die belastete Fläche zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen.

1.8. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Die Änderungsfläche springt über den bisherigen Rand des Geltungsbereiches und die ehemals festgesetzte Eingrünung hinaus. Um auch weiterhin eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu gewährleisten, wird auf der im Änderungsbereich gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Pflanzung einer Hecke festgesetzt. Da sich diese teilweise innerhalb des Schutzstreifens der elektrischen Freileitung befindet, sind abweichend von den bisherigen Festsetzungen keine Bäume, sondern nur niedrig wachsende Gehölze zulässig.

Die sonstigen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen werden unverändert übernommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohnbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzungsordnung

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen ist davon auszugehen, dass zum einen die zukünftige Arbeitsbevölkerung im Plangebiet und zum anderen die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabengebiets gesunde Bedingungen vorfinden werden.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Eisenberg und dem Entwicklungsziel, ein Angebot an Gewerbeflächen bereitzustellen.

1.2. Lärm

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist durch die Entwicklung des Industriegebietes nicht von einer Lärmbelastung bewohnter Bereiche der Ortslage von Eisenberg auszugehen. Somit werden keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein.

1.3. Altlasten

Weder bei der Stadt Eisenberg, noch bei der Verbandsgemeinde Eisenberg liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

1.4. Radon

Die Radonkonzentration im Plangebiet liegt bei 29 kBq/m³ und das Radonpotential bei 33,2¹.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, die sich am bereits bestehenden Ursprungsplan und der bestehenden Bebauung orientieren. Da die Änderungsfläche jedoch vorwiegend als Lagerfläche des ansässigen Unternehmens genutzt werden soll, ist von geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes werden im Umweltbericht, welcher Teil B der Begründung darstellt, dargestellt.

¹ Landesamt für Umwelt, Geologische Radonkarte RLP (Stand: 04/2024)

5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

6. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8 BauGB)

Die Planung dient in erster Linie der zukunftssicheren Entwicklung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Eisenberg sowie der Sicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Dabei stellen die Ansprüche an die Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse ein erhebliches Kriterium dar. Diesem ist mit der hier vorliegenden Planung Rechnung getragen. Die Ausweisung des Baufeldes bietet große Gestaltungsfreiheit für gewerbliche und industrielle Nutzungen.

Den Belangen der Wirtschaft werden außerdem durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes in besonderem Maße Rechnung getragen, da es zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze beiträgt, indem es dem bestehenden Betrieb Erweiterungsflächen und Entwicklungspotentiale bietet.

7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Da die hier in Rede stehende Fläche im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Grundstücken 1500/30 und 1500/88 zu nutzen ist und es sich lediglich um eine Erweiterung des dort bestehenden Betriebes handelt, sind keine zusätzlichen Festsetzungen hinsichtlich der Erschließung zu treffen. Erschlossen wird das Plangebiet demnach über die bestehende Straße „Am Gielsbrunnen“ sowie über das Grundstück 1500/30 und 1500/88.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Eisenberg verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Der Stadt Eisenberg entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Industriepark Süd, 5. Änderung“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.