

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Schopp

Projekt:

Bebauungsplan

Gewerbegebiet - Süd

Bericht:

Begründung

Stand 18.02.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich.....	3
1.2 Beschreibung des Plangebietes, Nutzungen.....	3
1.3 Bauliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung.....	3
2. Erfordernis und Zielsetzung der Planung.....	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4. Städtebauliches Konzept.....	4
4.1 Erschließung Verkehr.....	4
4.2 Geplante Bebauung.....	5
4.3 Immissionen und Emissionen.....	5
4.4 Ver- und Entsorgung.....	5
4.5 Bodenbelastungen und Altlasten.....	6
4.6 Umweltverträglichkeit/Umweltbericht.....	6
5. Erforderlichkeit der Planinhalte.....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.4 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze.....	8
5.5 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	9
5.6 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen.....	9
5.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	9
6. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.....	10
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	10
6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung.....	10
6.3 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung.....	21
6.4 Erneute Behördenbeteiligung.....	21
7. Bodenordnende Maßnahmen.....	26
8. Voraussichtliche Kosten.....	26
9. Städtebauliche Rahmendaten.....	26

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schopp hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-Süd„ beschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Rand der Ortslage von Schopp.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Bundesstraße B270
- Im Osten durch die Kreisstraße K77
- Im Süden durch die Einmündung der K77 in die B270
- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

1.2 Beschreibung des Plangebietes, Nutzungen

Das Plangebiet weist näherungsweise die Form eines Trapezes auf. Die längste Erstreckung in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 360 m, in Ost-West-Richtung ca. 180 m. Die gesamte Fläche des geplanten Bebauungsplanes umfaßt ca. 3,2 ha.

Das Gelände fällt relativ gleichmäßig von Osten (K77) nach Westen ab. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 314mNN im Bereich der Angrenzung an die B270 am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt mit ca. 324mNN in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches. Topographische Besonderheiten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Quer durch das Plangebiet verlaufen einige Baumreihen, im Nordwesten befindet sich eine Sukzessionsfläche mit Verbuschungstendenz, die zu einem südlich angrenzenden Feldgehölz an der B270 überleitet.

1.3 Bauliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Der Planbereich selbst umfasst keine bebauten Bereiche. Der Ortsrand der Gemeinde Schopp befindet sich ca. 370m weiter nördlich.

2. Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Schopp liegt im Nahbereich der Verkehrsanbindung der B270, welche die Hauptverkehrsverbindung zwischen den Städten Kaiserslautern und Pirmasens darstellt.

Bedingt durch die räumliche Nähe zu den Städten bietet sich hier die Ausbildung der Funktionen Gewerbe und Dienstleistung an.

Im Rahmen einer Bedarfsabschätzung im Vorfeld der Planung konnten interessierte Gewerbetreibende ausgemacht werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Gewerbefläche dargestellt. Die Reserveflächen für Gewerbe aus dem derzeit gültigen FNP betragen insgesamt 3,1 ha. Hierzu wurde bereits vor vielen Jahren ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Im Jahre 2016 wurde dessen Aufhebung beschlossen und es erging ein neuer Aufstellungsbeschluss für den nun vorliegenden Bebauungsplan.

Auf dem Areal forciert die Ortsgemeinde die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Zusätzlich soll ortsansässigen Gewerbebetrieben im Falle von Erweiterungswünschen die Möglichkeit eingeräumt werden, auf eine gemeindeinterne Gewerbefläche auszusiedeln.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließung Verkehr

Im Vorfeld der Planung waren die Anschlussmöglichkeiten des Gewerbegebietes zu betrachten. Hierbei soll das Plangebiet über die Kreisstraße K77 erreichbar sein. Aufgrund der Gestaltung der Bauflächen wird die Anlegung einer einzigen Zufahrtsmöglichkeit ausreichend sein. Vor Beginn der Verwirklichung des Baugebietes ist hier noch eine Linksabbiegespur herzustellen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Zufahrtsstraße mit einer Gesamtbreite von 6,50m. Die Straßenraumgestaltung richtet sich nach den Erfordernissen eines Gewerbegebietes, d. h., dass auf eine Priorisierung des Fußgängerverkehrs verzichtet werden kann.

Fuß- und Radwege im Gebiet sind nicht vorgesehen. Der von Seiten der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd in Planung befindliche Radweg, welcher entlang der K77 zur Ortslage hin angelegt werden soll, befindet sich noch in der Planungsphase und wird bei letztendlicher Realisierung die Belange des Gewerbegebietes nur gering tangieren.

Durch das Baugebiet wird in das bestehende Wirtschaftswegesystem nicht eingegriffen. Die Andienung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt auch weiterhin von nördlicher Seite aus von der Ortslage her.

4.2 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im Wesentlichen einen Strukturbereich für die Bebauung vor:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

4.3 Immissionen und Emissionen

Auf das Plangebiet wirken zur Zeit lediglich die Immissionen aus dem Verkehr der Bundesstraße ein. Von der Ortsbebauung sind keine störenden Immissionen zu erwarten.

Der Abstand der gewerblichen Bauflächen zur Wohnbebauung beträgt über 300m. Somit ist davon auszugehen, dass Emissionen, ausgehend vom Gewerbegebiet, aufgrund der Pufferfläche abgeschirmt werden.

Bei den Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach RLS 90 und DIN 18005 nicht zu rechnen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Eventuell erforderliche Standorte für Trafostationen sind im Verfahren in Abstimmung mit den Versorgungsträgern festzulegen.

Um das Baugebiet mit Trinkwasser versorgen zu können, ist die Errichtung einer Zubringerleitung aus der Ortslage erforderlich. Der vorhandene Wasserdruck im örtlichen System kann als ausreichend angesehen werden.

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Kanalnetz der Hauptstraße angeschlossen. Hierzu erfolgt die Sammlung des anfallenden Schmutzwassers durch eine Pumpstation im Gewerbegebiet nebst einer Verbringung an den Endschacht der Hauptstraße mittels einer geeigneten Druckleitung. Das vorhandene Kanalnetz sowie die Kläranlage können die zusätzlichen Schmutzwässer aufnehmen.

Für die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers wird der dezentrale Rückhalt auf den Bauflächen mit gedrosselter Einleitung in das Regenwassernetz gefordert. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind zentrale Versickerungsflächen vorgesehen. Die Versickerungsflächen sollen als naturnah gestaltete Landschaftselemente das gestalterische Erscheinungsbild des Baugebietes aufwerten und in ein Gesamtgrünkonzept für das Baugebiet eingebunden werden.

Um die Pufferung von Starkregenereignissen noch zu erhöhen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass auf den Baugrundstücken das Oberflächenwasser in Zisternen zurückgehalten und zur Bewässerung oder Brauchwassernutzung verwendet werden kann.

4.5 Bodenbelastungen und Altlasten

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Altlasten bzw. Altstandorte bekannt. Sollte im Rahmen der Realisierungsarbeiten – auf öffentlichen bzw. privaten Flächen – geruchliche bzw. seitens der Bodenkonsistenz Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu benachrichtigen.

Bezüglich der Radonprognose wurde ein entsprechendes Gutachten eingeholt. Hierbei ergab sich eine Einstufung des Baugebietes in die Kategorie 1 (niedriges Radonpotenzial). Somit sind auch in dieser Hinsicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.6 Umweltverträglichkeit/Umweltbericht

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 UVPG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Die UVP stellt dabei eine unselbstständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen dar und ist in das Bebauungsplanverfahren integriert. Ihre Aufgabe ist es, die Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1a BauGB genannten Schutzgüter zu ermitteln zu beschreiben und unter den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung zu bewerten. Diese Auswirkungen sind im sogenannten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erfassen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein „Städtebauprojekt“ im Sinne der Nr. 18.7 des Anhangs 1 zum UVPG. Aufgrund der Größe der überbaubaren Fläche (Nettobauland ca. 1,6 ha) ergibt sich bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 eine potenziell überbaute Fläche von ca. 1,3 ha. Der Umweltbericht wird als Anlage dem Textteil beigefügt.

5. Erforderlichkeit der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption ein Gewerbegebiet fest.

Die Festsetzung entspricht dem Planungswillen des Satzungsgebers. Auf der Fläche soll ein dörflich verträgliches Gewerbegebiet entstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Regel auf 0,8 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet in Abhängigkeit der Geschossigkeit festgesetzt. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen der von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen. Die Festlegung erfolgt auf den Wert 2,4.

Als zusätzliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Höhenfestsetzungen zur Firsthöhe im Bebauungsplan festgesetzt (Maximalwert 10,0m).

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der BauNVO, wobei die Obergrenze ausgeschöpft wird. Die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Vorgabe zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl soll bezüglich der Baumassen eine verträgliche Bebauung sicherstellen und orientiert sich an den Vorgaben der BauNVO. Zur Sicherstellung einer ortsverträglichen, maßstäblichen Kubatur der Gebäude erscheint eine solche Festsetzung richtig.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Höhenfestsetzungen mittels Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen sollen ebenfalls eine maßstäbliche und regionstypische, ortsbildverträgliche Architektur sicherstellen.

Die gewählte Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

5.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan wird überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge wird abweichend der BauNVO nicht auf 50m begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Zur Aufweitung der Möglichkeiten der Bauinteressenten erscheint diese Vorgehensweise als folgerichtig. Insbesondere im Hinblick auf auslagernde Betriebe des innerörtlichen Bereiches von Schopp unter Berücksichtigung derer Gewerbeart wird hier ein adäquater Planungsrahmen geschaffen.

5.4 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen sowie Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten. Stellplätze sind zusätzlich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

Begründung:

Durch diese Möglichkeit soll den gewerblichen Notwendigkeiten zur Herstellung von Stellplätzen für Angestellte und Kunden Rechnung getragen werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt ausreichen eine zu große Versiegelung des Plangebietes. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone; insgesamt sollte die Ausweisung von Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze auf das Mindestmaß begrenzt werden.

5.5 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen. Die einschlägigen Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Begründung:

Der Umweltbericht beinhaltet eine Reihe von Vorschlägen für naturschutzfachliche Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt.

5.6 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß, soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu 2 m Höhe erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

5.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf. Der Schwerpunkt der gestalterischen Festsetzungen liegt auf Art und Gestaltung der Dachflächen und Außenwänden sowie der Gestaltung der Einfriedungen.

Begründung:

Das Ortsbild von Schopp ist zwar noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt, hat aber aufgrund der Lage zum Gewerbegebiet keine Interaktionsfaktoren. Demzufolge können die Festlegungen der Gestaltung baulicher Anlagen frei gewählt werden, jedoch immer im Hinblick auf ein ansprechendes architektonisches Erscheinungsbild des Plangebietes.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 23.06.2017 bis einschließlich 24.07.2017 Einsichtnahme im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Kaiserslautern-Süd, Pirmasenser Straße 62, 67655 Kaiserslautern während der Dienststunden stattfand, wurden keinerlei Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 BauGB gingen von folgenden Behörden keinerlei Stellungnahmen mit Bedenken und /oder Anregungen ein:

- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, 66869 Kusel
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, 67663 Kaiserslautern
- Handwerkskammer, 67655 Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer, 67657 Kaiserslautern
- Pfalzwerke AG, 67010 Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Westpfalz, 67655 Kaiserslautern
- VGV Sachgebiete Technik und Beitragsrecht
- Verbandsgemeindewerke Kaiserslautern-Süd
- Bundesvermögensamt, 67657 Kaiserslautern
- Zweckverband SPNV, 67655 Kaiserslautern
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53123 Bonn
- Bundesnetzagentur, 10707 Berlin
- Westnetz GmbH, 44139 Dortmund
- Saar-Ferngas AG (CREOS), 66121 Saarbrücken
- LBB, 67663 Kaiserslautern
- WVE, 67659 Kaiserslautern
- NABU, 55006 Mainz
- Pollicchia, 67433 Neustadt
- Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, 55118 Mainz

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 BauGB ging von folgenden Behörden die Stellungnahme ein, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- DLR Westpfalz, 67655 Kaiserslautern
- SGD-Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 67433 Neustadt
- Deutsche Flugsicherung GmbH, 63225 Langen
- Eisenbahnbundesamt, 66113 Saarbrückern
- Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte, 56077 Koblenz
- PLEDOC GmbH, 45313 Essen
- Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, 67714 Waldfischbach-Burgalben
- SWK, 67655 Kaiserslautern
- Kabel Deutschland GmbH, 54292 Trier
- Landesjagdverband, 55457 Gensingen

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 BauGB gingen von folgenden Behörden Stellungnahmen mit Bedenken und /oder Anregungen ein:

**1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion
Landesarchäologie, Außenstelle Speyer**

Schreiben vom 27.06.2017:

Die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Die Zustimmung kann nur bei Übernahme der von Seiten der beteiligten Stelle angeführten Punkte erfolgen.

Kommentar:

Den Vorgaben der beteiligten Stelle wird Folge geleistet. Die vorgegebenen Textbausteine werden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den Vorgaben der beteiligten Stelle wird Folge geleistet. Die vorgegebenen Textbausteine werden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

2. Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 12.07.2017:

Die Festsetzungen bezüglich der Bauverbotszone mit einer Tiefe von 15m zur Kreisstraße K77 bezieht sich nach dem Verständnis der beteiligten Stelle lediglich auf Hochbauten und nicht wie angeführt auf alle baulichen Anlagen.

Bei effizienterer Nutzung der Grundstücke wäre mit dem Landesbetrieb Mobilität Straßenverkehr abzuklären, ob die Zulässigkeit von Lagerflächen und Stellplätzen möglich wäre. Eine gegebenenfalls notwendige Plandarstellung wäre dann vorzunehmen.

Kommentar:

Die Vorgaben der beteiligten Stelle entsprechen den im Folgenden noch behandelten Ausführungen des Landesbetriebs Mobilität. Der Ausschluss von Hochbauten und die Möglichkeit von Stellplätzen und Lagerflächen werden in die Planunterlagen übernommen.

Beschluss Ortsgemeinde:

Der Ausschluss von Hochbauten und die Möglichkeit von Stellplätzen und Lagerflächen werden in die Planunterlagen übernommen.

3. Kreisverwaltung Kaiserslautern, Brandschutztechnischer Bediensteter

Schreiben vom 12.07.2017:

Gemäß Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit 96m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Des Weiteren ist der Höchstabstand der Hydranten von 140m einzuhalten.

Kommentar:

Die Vorgaben der beteiligten Stelle erstrecken sich auf die weitere Planung und Ausführung der späteren Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes und sind im Zuge der Erstellung der Planunterlagen zur Wasserversorgung von Rechts wegen sowieso zu beachten.

Beschluss Ortsgemeinde:

Eine Aufnahme in die Planunterlagen ist hierbei nicht erforderlich.

4. Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 20.07.2017:

1. Lindenbestand: Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die Linden und ihr Begleitgehölz entlang der K77 hin und spricht sich für den Erhalt des gesamten Gehölzstreifens aus und nicht nur – wie im Bebauungsplan vorgeschlagen – der größten randständigen Bäume. Der Bestand sei in hohem Maße schutz- und erhaltungswürdig und werde andernfalls nur mit eingeschränkter Funktion und Standsicherheit verbleiben. Die Entnahme einiger jüngerer oder schrägstehender Bäume wird dabei unkritisch gesehen. Die Untere Naturschutzbehörde bietet einen gemeinsamen Ortstermin zur Erörterung dieser Fragestellung an.

2. Landschaftsbild: Unter Landschaftsbildaspekten wird das Vorhaben seitens der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund seiner vom Ort isolierten Lage und der Zugehörigkeit zum Schutzgebiet Naturpark Pfälzer Wald als sehr kritisch eingestuft. Die gemäß Bebauungsplan zulässigen Gebäude mit maximal 3 Stockwerken und einer maximalen Firsthöhe von 10 m seien in der freien Landschaft deutlich wahrzunehmen, woraus sich die besondere Notwendigkeit einer funktionsfähigen Eingrünung ergäbe. Vor diesem Hintergrund sei die Lücke im nordöstlichen Pflanzstreifen äußerst kritisch zu sehen und der Pflanzstreifen mit 5 m Breite zu knapp bemessen, da abschirmende Großgehölze damit nicht in ausreichendem Maße gepflanzt werden könnten. Der Streifen solle daher auf 8 m verbreitert werden, eine durchgehende Bepflanzung sei zur Abschirmung der Gebäude dringend erforderlich. Vorsorglich weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass diese Struktur für den Fall einer Weiterführung der Erschließung im Rahmen einer weiteren Bebauungsplanung kein unüberwindbares Hindernis darstelle.

3. Baumreihen: Der Verlust der beiden das Plangebiet querenden Baumstreifen wird sehr bedauert, es wird um Prüfung gebeten, ob der Erhalt einiger Bäume wenigstens in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der B 270 möglich sei.

4. Wiesen: Bezüglich der naturschutzfachlichen und –rechtlichen Einstufung der Wiesen im Plangebiet besteht seitens der Unteren Naturschutzbehörde noch Klärungsbedarf. Es wird um eine weitere Begehung im Spätsommer und Herbst gebeten, um die dann vorkommenden Arten in die Betrachtung einzubeziehen. Die Beurteilung soll dann nach der aktuellen Grünlandkartieranleitung des Landesamtes für Umwelt vorgenommen werden.

5. Ausgleichsmaßnahmen: Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft seien nach derzeitigem Stand angemessen, wobei für die noch fehlende Maßnahme eine baldige Abstimmung wünschenswert sei.

Kommentar:

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde sollte entsprochen werden.

Der unter Punkt 1 angebotene Ortstermin sollte wahrgenommen und zugleich zur Abstimmung der unter Punkt 3 angeregten Erhaltung einzelner Bäume an der B 270 genutzt werden. Die unter Punkt 5 gewünschte baldige Abstimmung der noch fehlenden Ersatzmaßnahme sollte nach internen Vorgesprächen zwischen Verwaltung, Ortsgemeinde und Planern nach Möglichkeit in diesem Zusammenhang ebenfalls behandelt werden.

Die unter Punkt 2 gewünschte Verbeerung des Pflanzstreifens auf 8 m sollte im Hinblick auf die Ortsbildwirkung aufgegriffen werden, zumal die Untere Naturschutzbehörde explizit darauf hinweist, dass dies einer künftigen Erweiterung des GE-Gebiets nicht im Wege stehe.

Die unter Punkt 4 gewünschten zusätzlichen Bestandserhebungen zur Klärung eines möglichen Schutzstatus der Wiesen werden im Spätsommer und Herbst 2018 durchgeführt.

Ergänzende Formulierungen werden in Plan- und Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den vorgenannten Punkten der Kommentierung wird entsprochen.

5. Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz

Schreiben vom 14.07.2017:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Eine dringend erforderliche Radonmessung in der Bodenluft ist vorzunehmen. Die Ergebnisse sind der beteiligten Stelle zu übermitteln.

Kommentar:

Den Vorgaben der beteiligten Stelle soll entsprochen werden. Zur Ermittlung des Radonpotenzials ist vom Bauherrn ein geeignetes Büro zwecks Erstellung eines Gutachtens zu beauftragen. Der Inhalt des Gutachtens richtet sich nach den Vorgaben der beteiligten Stelle. Eine Aufnahme in die Planunterlagen ist hierbei nicht erforderlich.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den Vorgaben wird entsprochen. Zur Ermittlung des Radonpotenzials wird vom Bauherrn ein geeignetes Büro zwecks Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Der Inhalt des Gutachtens richtet sich nach den Vorgaben der beteiligten Stelle.

6. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.

Schreiben vom 21.07.2017:

Die beteiligte Stelle lehnt die Aufstellung des BPL mit der einhergehenden Versiegelung und Naturzerstörung ohne langfristigen Bedarf, vor allem hinsichtlich des Gebotes der Flächensparsamkeit, ab.

Kommentar:

Die Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Landesplanungsbehörde, hat in ihrer Stellungnahme die Einhaltung des Entwicklungsgebotes festgestellt. Der vorliegende BPL ist aus dem zurzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden und dient der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich ihrer gewerblichen Struktur. Die Notwendigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist aufgrund der vorliegenden Nachfrage ebenfalls gegeben.

Den Ausführungen der beteiligten Stelle kann somit nicht Rechnung getragen werden. Die Weiterverfolgung der Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahme sollte wie geplant erfolgen.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den Ausführungen der beteiligten Stelle wird nicht Rechnung getragen werden. Die Weiterverfolgung der Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahme wird wie geplant erfolgen.

7. Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern

Schreiben vom 20.07.2017:

Bei der Umsetzung der Maßnahme werden von der beteiligten Stelle diverse Forderungen erhoben.

1. Bei der gemeinsamen Besprechung vom 23.02.2016 wurde geklärt, dass für die Anbindung im Zuge der K 77 der Bau einer Linksabbiegespur erforderlich ist. Diese ist mit aufzunehmen und die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend zu erweitern.

2. Der Einmündungsbereich einschließlich der Linksabbiegespur ist von Seiten und auf Kosten des Veranlassers (Ortsgemeinde Schopp) verkehrsgerecht zu planen und herzustellen. Die Detailpläne (Lage- und Höhenpläne, Querprofile) sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der beteiligten Stelle abzustimmen. Die Einmündungsanlage mit Linksabbiegespur ist vor Beginn der Verwirklichung des Baugebietes herzustellen.

3. Bei Widmung der neuen Erschließungsstraße als öffentliche Gemeindestraße sind die Widmungsunterlagen dem zuständigen Landesbetrieb Rheinland-Pfalz, Koblenz, im Vorfeld zur Zustimmung vorzulegen.
4. Für den Bau der Linksabbiegespur ist zur Regelung der Rechte und Pflichten zwischen dem Kreis und der Ortsgemeinde Schopp noch eine Vereinbarung abzuschließen.
5. Im Einmündungsbereich der K 77 sind die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen einzuplanen. Die Planelemente sind in die Unterlagen einzufügen.
6. Kostenträger für eine fußläufige Erschließung ist die Ortsgemeinde Schopp.
7. Die durch die Linksabbiegespur zusätzlich entfallenden Lindenbäume entlang der K 77 sind zusätzlich zu ersetzen. Die zu erhaltenden Lindenbäume sind zu schützen.
8. Entlang der K 77 und B 270 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/§ 22 LStrG (15 m / 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Straßen) einzuhalten. Die Bauverbotszone gilt für Hochbauten.
9. Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklichen Zustimmung verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind abzustimmen. Entsprechende diesbezügliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan erforderlich.
10. Zur K 77 und B 270 werden aus Verkehrssicherheitsgründen keine direkten Zufahrten (außer der Erschließungsstraße bei der K 77) zugelassen. Vorhandene Wirtschafts- bzw. Feldwege sind rechtlich und tatsächlich zu schließen. Das entsprechende Ein- und Ausfahrtverbotszeichen gemäß der gültigen Planzeichenverordnung ist entlang der Kreis- und Bundesstraße lückenlos im Bebauungsplan auszuweisen.
11. Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.
12. Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Kreis- und Bundesstraße (mit Rad- und Gehweg) kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird (auch nicht über die Erschließungsstraße) und deren Abläufe nicht behindert werden. Durch die im Westen des Plangebietes vorgesehenen zentralen Versickerungsflächen dürfen keine Schäden am Straßenkörper der B 270 entstehen. Angaben zu der vorgesehenen Ausführung der Entwässerungseinrichtungen sind der beteiligten Stelle noch vorzulegen.
13. Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der klassifizierten Straßen keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Straßen aufgestellt wurde.

Zuständig für den evtl. erforderlichen Lärmschutz ist gemäß § 1 (5) 7 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzgesetz die Gemeinde als Veranlasser.

Kommentar:

Die aufgeführten Punkte spiegeln die Ergebnisse der vorgezogenen Besprechung vom 23.02.2016 weitgehend wider. Ein grundsätzliches Einverständnis der Ortsgemeinde mit den Forderungen wurde beim Besprechungstermin schon eingeräumt.

Die Punkte 1., 5., 8., 9. und 10. werden in die Planunterlagen übernommen und eingefügt.

Die Punkte 2. und 12. sind Gegenstand der späteren Erschließungsplanung und können erst im Zuge der Erstellung der Planungsunterlagen übernommen und eingehalten werden.

Die Punkte 3., 4., 6., 11. und 13. betreffen Vereinbarungen zwischen Ortsgemeinde und beteiligter Stelle sowie hieraus resultierende Pflichten. Diesen Ausführungen sollte von Seiten der Ortsgemeinde Schopp zugestimmt werden.

Punkt 7. tangiert die Belange und Forderungen seitens der zuständigen Naturschutzbehörden und wird an dortiger Stelle behandelt.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den vorgenannten Punkten der Kommentierung wird entsprochen.

8. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Schreiben vom 20.07.2017:

Bei der Umsetzung der Maßnahme werden von der beteiligten Stelle diverse Bedenken und Anregungen geäußert.

1. Oberflächenentwässerung

Die Flächenversiegelung verändere definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb grundsätzlich nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen seien. Hierzu ergeht die Empfehlung, bei der Planung der inneren Erschließung des Gebietes auf die wasserwirtschaftlichen Belange so zu achten, dass tatsächlich nur ein Notüberlauf die Fläche verlassen kann. Die für die Realisierung der Versickerung notwendigen Flächen sind entsprechend dem Zweck freizuhalten.

Bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad wird gefordert, dass ein überschlägiger Nachweis geführt wird, dass durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Umgang mit

dem Niederschlagswasser erhebliche nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Die Entwässerungskonzeption ist mit der beteiligten Stelle abzustimmen.

2. Gewässer

Am nordwestlichen Rand des Baugebietes verläuft ein Entwässerungsgraben mit Sickerleitung, der von dem Landesbetrieb Mobilität im Zuge des Ausbaus der B270 angelegt wurde. Dieser Graben wurde als Gewässer gem. § 31 WHG (heute § 68 WHG) behandelt und ist in der Vorprüfung entsprechend zu betrachten.

3. Grundwasserschutz

Bei allen Planungen sind die Belange und Vorgaben des WHG und LWG zu beachten. Ausführungsmaßnahmen innerhalb von Schutzzonen sind grundwasserschonend durchzuführen.

4. Schmutzwasser

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan soll das anfallende Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet Süd an den vorhandenen Kanal in der Hauptstraße angeschlossen werden. Dem geplanten Anschluss in der Hauptstraße vor Ertüchtigung des Notüberlaufes „Waldackers“ kann aus fachtechnischer und rechtlicher Sicht aufgrund nachfolgender Ausführungen nicht zugestimmt werden.

Die geplante Einzugsgebietserweiterung ist nicht im zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung für die Regenentlastung Waldacker in der Hauptstraße der OG Schopp enthalten. Die Regenentlastung Waldacker vor der Pumpstation Hauptstraße entspricht nicht dem Stand der Technik gemäß § 57 WHG.

5. Bodenschutz

Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz sollte die Reduzierung des Flächenverbrauchs bei der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern Erkenntnisse über Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen vorliegen sollten, sollte eine Überprüfung der Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung erfolgen.

Kommentar:

Für die Oberflächenentwässerung nach Punkt 1. wurde von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung ein geotechnisches Gutachten veranlasst. Hierbei ergaben sich relativ günstige Versickerungsbeiwert. Die für die Versickerungsflächen ermittelten Versickerungsraten liegen weit über dem gemäß den Vorgaben festgelegten Drosselabfluss aus den einzelnen Gewerbeflächen. Diesbezüglich kann an der geplanten Art und Weise der

Regenwasserbewirtschaftung festgehalten werden. Weiterhin werden im Zuge der Realisierung detailliertere Planungangaben bei der Umsetzung der Regenwasserbewirtschaftung gemacht werden.

Den Punkten 2. und 3. wird gemäß den geltenden rechtlichen Vorgaben in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Zur Ausräumung von Punkt 4. erfolgt zurzeit eine Überrechnung des Notüberlaufes „Waldacker“ nebst Ertüchtigung desselben, um die Anlagen der Mischwasserkanalisation auf den Stand der Technik gemäß den zurzeit geltenden gesetzlichen Regelungen zu bringen. Die Planungen wurden seitens der Verbandsgemeindewerke vergeben; mit den Umbauarbeiten ist in naher Zukunft zu rechnen.

Die geplante Einzugsgebietserweiterung wird in die vorgenannten Planungen integriert.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den vorgenannten Punkten der Kommentierung wird entsprochen.

9. Ortsgemeinde Schopp

Anregungen Ortsgemeinde/Bauabteilung Verbandsgemeinde:

Seitens der Vertreter der Ortsgemeinde wurden noch Anregungen geäußert.

1. Garagen sollten auch außerhalb der Baufenster möglich sein.
2. Da keine privaten Grünflächen vorhanden sind, kann dieser Punkt in den Textlichen Festsetzungen entfallen.
3. Eine Dachbegrünung sollte nicht vorgeschrieben werden.
4. Der Ausschluss von Tankstellen soll weiter wie angeführt bestehen bleiben.

Kommentar:

Den Anregungen der Ortsgemeinde Schopp kann ohne Bedenken entsprochen werden.

Beschluss Ortsgemeinde:

Die Ergänzungen werden in die Planunterlagen aufgenommen.

10. Planungsgemeinschaft Westpfalz

Schreiben vom 20.07.2017:

Seitens der Planungsgemeinschaft Westpfalz wurden Anregungen vorgebracht.

1. Der Lage des Vorhabens innerhalb der Vorbehaltsgebiete zur Sicherung des Grundwassers (G 37) und Erholung und Tourismus (G 25) des regionalen Raumordnungsplan (ROP) IV der Region Westpfalz sei Rechnung zu tragen.
2. Den im Umweltbericht aufgeführten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sei nichts entgegenzuhalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Seiten 1 bis 29 des Umweltberichts fehlen, dieser Teil solle vervollständigt werden.
3. Auf der Liste der auszuschließenden Nutzungen sei auch der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aufzuführen.
4. Zu dem Vorhaben insgesamt werden keine Bedenken vorgetragen.

Kommentar:

Den Anregungen der Planungsgemeinschaft Westpfalz aus den Punkten 1, 2 und 4 kann ohne Bedenken entsprochen werden.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den Anregungen der Planungsgemeinschaft Westpfalz aus den Punkten 1, 2 und 4 wird entsprochen. Die Seiten 1 – 29 des Umweltberichts werden ergänzend zugesandt.

11. Forstamt Kaiserslautern

Schreiben vom 24.07.2017:

Seitens der beteiligten Stelle wurden Anregungen vorgebracht.

Bei dem im Plangebiet liegenden Flurstück 436/5 mit einer Größe von 2300 m² handele es sich um Wald. Nach § 14 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Umwandlungsgenehmigung wird vorbehaltlich der Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden in Aussicht gestellt. Im Falle der Rodung ist ein walddrechtlicher Ausgleich nach § 14 Abs. 2 LWaldG zu erbringen, der in Landkreisen mit > 35 % Waldanteil grundsätzlich durch die Aufwertung bestehender Wälder (waldverbessernde Maßnahmen) anstelle von Ersatzaufforstungen zulässig sei.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Kommentar:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Landschaftsplanerin wird eine Abstimmung mit dem Forstamt durchgeführt.

Daraus resultierende Ergänzungen werden ggf. in Plan- und Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den vorgenannten Punkten der Kommentierung wird entsprochen.

6.3 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 22.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019 Einsichtnahme im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Kaiserslautern-Süd, Pirmasenser Straße 62, 67655 Kaiserslautern während der Dienststunden stattfand, wurden keinerlei Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.4 Erneute Behördenbeteiligung

Von dem Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, 66869 Kusel, der Landwirtschaftskammer, 67663 Kaiserslautern, der Handwerkskammer, 67655 Kaiserslautern, der VGV Sachgebiete Technik und Beitragsrecht, den Verbandsgemeindewerken, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 40470 Düsseldorf, dem Eisenbahn-Bundesamt, 66113 Saarbrücken, dem Zweckverband SPNV, 67655 Kaiserslautern, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53123 Bonn, der Dir. Landesarchäologie, 56077 Koblenz, der Bundesnetzagentur, 10707 Berlin, der Westnetz GmbH, 44139 Dortmund, dem LBB, 67663 Kaiserslautern, dem NABU, 55006 Mainz, dem BUND, 55118 Mainz, dem BUND Kreisgruppe Kaiserslautern, 67663 Kaiserslautern, der Pollicchia, 67433 Neustadt, der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, 55118 Mainz und dem Landesjagdverband, 55457 Gensingen lagen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken und Anregungen vor.

Das DLR Westpfalz, 67655 Kaiserslautern, das Stiftswalder Forsthaus, 67657 Kaiserslautern, die SGD-Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 67433 Neustadt, die Pfalzwerke Netz AG, 67073 Ludwigshafen, das Polizeipräsidium Westpfalz, 67655 Kaiserslautern, das Landesamt für Geologie und Bergbau, 55129 Mainz-Hechtsheim, die Generaldirektion kulturelles Erbe, 67346 Speyer, die PLEDOC GmbH, 45313 Essen, die Saar-Ferngas AG, CREOS, 66424 Homburg, die Verbandsgemeindeverwaltung Waldfishbach-Burgalben, 67714 Waldfishbach-Burgalben, die Stadtwerke Kaiserslautern, 67655 Kaiserslautern, die Vodafone Kabel Deutschland, 54292

Trier, und die Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, 67823 Obermoschel haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen.

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 BauGB gingen von folgenden Behörden Stellungnahmen mit Bedenken und /oder Anregungen ein:

1. Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern

Bei der Umsetzung der Maßnahme werden von der beteiligten Stelle diverse Forderungen erhoben.

1. Die eingetragenen Sichtdreiecke nach RAS-K1 in den Planunterlagen sind noch zu bemaßen.

2. Die parallel zur Maßnahme angelaufenen Planungen für einen Radweg tangieren die Belange des Gewerbegebietes nur gering. Im Hinblick auf Berührungspunkte sind sie jedoch zu berücksichtigen.

3. Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass die Sichtflächen von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewucht, Einfriedung, etc.) über 0,80m (gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten sind.

4. Auf die Stellungnahme zur ersten Offenlage wird verwiesen.

Kommentar:

Die Punkte 1. und 3. werden in die Planunterlagen übernommen und eingefügt.

Punkt 2. wird im Falle einer Tangierung der Radwegplanung Beachtung finden. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan kann aufgrund fehlender Planungsdetails zurzeit nicht erfolgen.

Punkt 4. wurde schon im Rahmen der ersten Offenlage abgehandelt und bedarf keiner weiteren Entscheidungen.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den vorgenannten Punkten der Kommentierung wird entsprochen.

2. Planungsgemeinschaft Westpfalz

Bei der Umsetzung der Maßnahme werden von der beteiligten Stelle diverse Forderungen erhoben.

1. Auf der Liste der auszuschließenden Nutzungen sei auch der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie anderweitiger großflächiger Einzelhandel aufzuführen.

Kommentar:

Das rheinland-pfälzische Landesentwicklungsprogramm zielt darauf ab, die Anziehungskraft der Innenstädte durch einen attraktiven Einzelhandelsbesatz zu sichern.

Im Falle der Ortsgemeinde Schopp liegt dieser nicht vor, sodass hier Ausschlussgründe für innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich nicht vorliegen.

Des Weiteren muss dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente durch einen Bebauungsplan ein schlüssiges, widerspruchsfreies Planungskonzept zugrunde liegen, dessen Verwirklichung nicht erkennbar ausgeschlossen sein darf.

Somit besteht keine Veranlassung für einen Ausschluss des angeführten Einzelhandelssegmentes. Den Anregungen der Planungsgemeinschaft Westpfalz sollte nicht entsprochen werden.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den vorgenannten Punkten der Kommentierung wird entsprochen.

3. Industrie- und Handelskammer für die Pfalz

Bei der Umsetzung der Maßnahme werden von der beteiligten Stelle diverse Forderungen erhoben.

1. Auf der Liste der auszuschließenden Nutzungen sei auch der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aufzuführen.

Kommentar:

Das rheinland-pfälzische Landesentwicklungsprogramm zielt darauf ab, die Anziehungskraft der Innenstädte durch einen attraktiven Einzelhandelsbesatz zu sichern.

Im Falle der Ortsgemeinde Schopp liegt dieser nicht vor, sodass hier Ausschlussgründe für innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich nicht vorliegen.

Des Weiteren muss dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente durch einen Bebauungsplan ein schlüssiges, widerspruchsfreies Planungskonzept zugrunde liegen, dessen Verwirklichung nicht erkennbar ausgeschlossen sein darf.

Somit besteht keine Veranlassung für einen Ausschluss des angeführten Einzelhandelssegmentes. Den Anregungen der IHK sollte nicht entsprochen werden.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den vorgenannten Punkten der Kommentierung wird entsprochen.

4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Maßnahme werden von der beteiligten Stelle diverse Forderungen erhoben.

1. Schmutzwasser

Vor Ertüchtigung des Notüberlaufes Waldacker kann aus fachlicher und rechtlicher Sicht dem Vorhaben nicht zugestimmt werden. Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren ist nicht durchzuführen.

2. Oberflächenentwässerung

Für das Gebiet ist ein Entwässerungskonzept zu entwickeln und ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten. Beachtung soll unter anderem dabei die Tatsache finden, dass am nordwestlichen Rand des Baugebietes ein Entwässerungsgraben mit Sickerleitung verläuft, der von dem Landesbetrieb Mobilität im Zuge des Ausbaus der B270 angelegt wurde.

Kommentar:

Die Überrechnung und Sanierungsplanung des Notüberlaufes Waldacker wurde mittlerweile von einem Ingenieurbüro durchgeführt. Das Wasserrechtsverfahren soll im Frühjahr 2019 durchgeführt werden.

Zur Oberflächenentwässerung wird in Kürze ein Entwässerungskonzept mit der SGD-Süd abgestimmt. Hierzu wurden vorbereitend schon geologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt, welche sich auch schon im vorliegenden Bebauungsplan widerspiegeln.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den vorgenannten Punkten der Kommentierung wird entsprochen.

5. WVE GmbH Kaiserslautern

Bei der Umsetzung der Maßnahme werden von der beteiligten Stelle diverse Bedenken und Anregungen geäußert.

1. Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist im Freispiegelgefälle nicht möglich. Bei Betrieben, die unter die Indirekteinleiterverordnung fallen, ist frühzeitig auf einen erhöhten Schmutzwasseranfall bei der Planung von Pumpstationen zu achten.

2. Niederschlagswasser

Es wird ein dezentrales Rückhaltevolumen von mindestens 50l/m² abflusswirksamer Fläche empfohlen. Ansonsten wird die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen.

3. Außengebietswasser

Die Gefälleverhältnisse sind im Rahmen der Detailplanungen zu prüfen und geeignete Schutzmaßnahmen der Bebauung vor zufließendem Außengebietswasser zu ergreifen.

Kommentar:

Zu Punkt 1. erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung nebst Entwässerungsplanung die notwendigen Detailplanungen.

Der Empfehlung bei Punkt 2. wird nicht entsprochen, da die durchgeführte Prüfung der Versickerungseignung günstige Werte für eine Versickerung lieferte. Diese erfolgt mitunter zentral in einer dafür vorgesehenen Fläche. Eine Erhöhung des dezentralen Rückhaltevolumens auf den Grundstücken bereitet hierbei im Hinblick auf die dazu notwendigen Flächen ungerechtfertigte Probleme.

Den Empfehlungen zu Punkt 3. wird im Rahmen der Detailplanungen entsprochen.

Beschluss Ortsgemeinde:

Den vorgenannten Punkten der Kommentierung wird entsprochen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Prinzipiell sind die Möglichkeiten einer freiwilligen Bodenordnung zu prüfen. Ansonsten gilt der Bebauungsplan als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB). Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

8. Voraussichtliche Kosten

Die voraussichtlichen, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes werden nach entsprechender Planverfestigung ergänzt.

- Straßenherstellung/Fußwege ... €
- Wasserversorgung ... €
- Kanalisation ... €
- Straßenbeleuchtung ... €
- Kompensationsmaßnahmen ... €

Dabei werden die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vollständig über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind nach einer Kostenerstattungssatzung gem. § 135c BauGB von den Eingriffsverursachern zu tragen.

Die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens verbleiben bei der Gemeinde.

9. Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung:	ha*	%*
Fläche des Geltungsbereiches:	3,458	100,00
Gewerbefläche gesamt	2,373	68,62
Öffentliche Verkehrsfläche	0,168	4,85
Öffentliche Grünflächen	0,525	15,17
Versickerungsflächen	0,110	3,18
Sonstige Flächen	0,283	8,18
Bauplätze	Ca. 5	
* Werte gerundet		