

**DUPLIKAT**

stimmt mit dem Original  
überein

## **Planungsverband „Konversionsmaßnahme Pferdsfeld“**

### **Bebauungsplan „Industriepark Pferdsfeld, 4. Änderung“**

### **Textliche Festsetzungen**

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
68169 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

*Hinweis:*

*Änderungen und Ergänzungen gegenüber der derzeit gültigen Version sind im Text „Rot“ hervorgehoben. Festsetzungen der derzeit gültigen Version, die jedoch nicht von der hier vorliegenden Änderung erfasst werden, sind „Grau“ markiert. Die weiteren Festsetzungen „Schwarz“ entsprechen der derzeitigen Version und haben nach wie vor Gültigkeit.*

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m §§ 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO)

###### 1.1.1 Zulässig sind:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) getroffenen Zuordnung zu den Abstandsklassen des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 entsprechen, sowie Anlagen mit einem vergleichbaren oder geringeren Störgrad (§ 8 BauGB i.V. § 1 Abs. 4 BauNVO) mit Ausnahme der als ausnahmsweise zulässig oder unzulässig festgesetzten Betriebsarten,
- Sonstige unter die o.g. Nutzungen und Anlagen fallende Betriebe im Einzelfall, wenn in einem immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere technische Maßnahmen, Verfahren oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitungsbedingungen geschaffen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen nicht zu erwarten sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen außerhalb von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größe von 400 m<sup>2</sup>, jedoch nur, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaikanlagen), sowohl als mit Gebäuden verbundene Anlagen, als auch als selbständige Anlagen.

###### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V. mit § 31 BauGB):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit dem Bau der Wohnungen darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung für den Bau des Gewerbegebäudes vorliegt und mit diesem begonnen wurde.

### 1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Windenergieanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus den Branchengruppen:
  - Nahrungsmittel/Getränke,
  - Drogeriewaren/Kosmetikartikel,
  - Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
  - Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
  - Kunst/Antiquitäten,
  - Baby-/Kinderartikel,
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
  - Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
  - Foto/Optik,
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
  - Musikalienhandel,
  - Uhren/Schmuck,
  - Spielwaren/Sportartikel.

Randsortimente aus den vorgenannten Branchengruppen in sonstigen Einzelhandelsbetrieben dürfen max. 5 % der Verkaufsfläche, jedoch max. 400 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.

## 1.2 Industriegebiet (§9 BauNVO)

### 1.2.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) getroffenen Zuordnung zu den Abstandsklassen des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 entsprechen, sowie Anlagen mit einem vergleichbaren oder geringeren Störgrad (§ 9 BauGB i.V. § 1 Abs. 4 BauNVO) mit Ausnahme der als ausnahmsweise zulässig oder unzulässig festgesetzten Betriebsarten.
- Sonstige unter die o.g. Nutzungen und Anlagen fallende Betriebe im Einzelfall, wenn in einem immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere technische Maßnahmen, Verfahren oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitungsbedingungen geschaffen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen nicht zu erwarten sind,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen außerhalb von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größe von 400 m<sup>2</sup>, jedoch nur, wenn Sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaikanlagen), sowohl als mit Gebäuden verbundene Anlagen, als auch als selbständige Anlagen.

### 1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V. § 31 BauGB):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit dem Bau der Wohnungen darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung für den Bau des Gewerbegebäudes vorliegt und mit diesem begonnen wurde.

#### 1.2.3 Nicht zulässig sind:

- Windenergieanlagen
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus den Branchengruppen:
  - Nahrungsmittel/Getränke
  - Drogeriewaren/Kosmetikartikel
  - Haushaltswaren/Glas/Porzellan
  - Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
  - Kunst/Antiquitäten,
  - Baby-/Kinderartikel,
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
  - Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
  - Foto/Optik,
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
  - Musikalienhandel,
  - Uhren/Schmuck
  - Spielwaren/Sportartikel.

Randsortimente aus den vorgenannten Branchengruppen in sonstigen Einzelhandelsbetrieben dürfen max. 5 % der Verkaufsfläche, jedoch max. 400 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.

### 1.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Testgelände für Kraftfahrzeuge“ (§ 11 BauNVO)

1.3.1 Das Sondergebiet „Testgelände für Kraftfahrzeuge“ dient insbesondere der Durchführung von Praxisfahrttests mit Kraftfahrzeugen im Rahmen der Entwicklung von Neufahrzeugen sowie der Verbesserung von Serienfahrzeugen. Neben den reinen Fahrzeugtestfahrten dient das Gelände auch für Fahrerlehrgänge, Fahrzeugsicherheitstrainings, Abstimmungsarbeiten an Motorsportfahrzeugen sowie Händlerpräsentationen und Sonderveranstaltungen wie Workshops, Pressevorstellungen, Filmaufnahmen oder Fan-Club-Treffen.

#### 1.3.2 Zulässig sind ausschließlich:

- Anlagen für die praktische Fahrerprobung im Rahmen der Entwicklung bzw. Verbesserung von Kraftfahrzeugen sowie für Fahrzeugpräsentationen, Fahrerlehrgänge und Fahrzeugsicherheitstrainings,
- Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen mit Leistungsschwerpunkt im Bereich der Fahrzeugentwicklung. Bei Betriebsansiedlungen des produzierenden Gewerbes und produktionsorientierter Dienstleistungen muss der Ansiedlungsschwer-

punkt im Bereich Fahrzeugentwicklung/Management/Marketing liegen. Vertriebsbereiche dürfen nur im Zusammenhang mit entwicklungsorientierten Betriebsbereichen angesiedelt werden,

- Werkstätten und Lagerräume für die o.g. Einrichtungen,
- Betriebstankstellen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude, Schulungs- und Versammlungsräume sowie Sozialräume/Kantinen für die o.g. Einrichtungen,
- sonstige der Ver- und Entsorgung des Sondergebiets dienende Anlagen und Einrichtungen,
- Räume und Gebäude für freie Berufe, Behelfsbauten (§ 49 LBauO) und fliegende Bauten (§ 76 LBauO), soweit sie im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes als Kfz-Testgelände stehen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Zulässig sind darüber hinaus selbständige, nicht mit Gebäuden verbundene Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaikanlagen), soweit sie in aufgeständerter Bauweise errichtet werden. Die vorgenannten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind nicht zulässig innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen.

#### **1.4 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Akustikmessstrecke“ (§ 11 BauNVO)**

1.4.1 Das Sondergebiet „Akustikmessstrecke“ dient der Durchführung von Untersuchungen und Messungen von Geräuschmissionen im Rahmen der Entwicklung bzw. der technischen Verbesserung von Fahrzeugen und Fahrzeugkomponenten.

1.4.2 Zulässig sind ausschließlich:

- Versuchsbahnen zur Erprobung und Bewertung von Fahrzeugen und Fahrzeugkomponenten,
- technische Einrichtungen (Messgeräte) für die technische Durchführung der Erprobung und Bewertung von Fahrzeugen und Fahrzeugkomponenten.

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

### **2.1 Regelungen im Bereich des Sondergebiets „Testgelände für Kraftfahrzeuge“**

#### **2.1.1 Maximale Grundfläche**

Im Sondergebiet „Testgelände für Kraftfahrzeuge“ ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Überbauung bis zu in der Summe max. 15.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Sonstige, nach Festsetzung im SO-Gebiet zulässige Nutzungen und Anlagen, die keine Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 LBauO sind, sind auch über die vorgenannten 15.000 m<sup>2</sup> hinaus, sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Gesamtfläche von 150.000 m<sup>2</sup>, zusätzlich zur derzeit versiegelten Fläche, jedoch nicht innerhalb der im Sondergebiet festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Entsiegelungsmaßnahmen sind hierauf anzurechnen. Im Rahmen der vorgenannten 150.000 m<sup>2</sup> sind davon abweichend auch 1.500 m<sup>2</sup> Neuversiegelung in Form von bis zu max. 3 m hohen Bauten mit jeweils max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

**Hinweis ohne Festsetzungscharakter:**

*Der derzeitige Versiegelungsgrad im Sondergebiet „Testgelände für Kraftfahrzeuge“ kann dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen werden.*

**2.1.2 Maximale Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante baulicher Anlagen ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten zu messen an der tiefst gelegenen Gebäudekante. Bezugshöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenachse gemessen im rechten Winkel zur Gebäudefront. Die Bezugshöhe ist alle 30 m neu zu ermitteln.

Die maximale Gebäudehöhe wird für die Gewerbegebiete auf 15 m begrenzt.

Darüber hinaus sind in den Gewerbegebieten auf höchstens 20% überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 20m zulässig und im Sondergebiet auf höchstens 20% überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 25 m zulässig. Die vorgenannten Beschränkungen gelten nicht für Technische Aufbauten.

Ausnahmsweise kann darüber hinaus für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind (z.B. Schornsteine, Abgas- und Abluftanlagen), aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen (z.B. Hochregale, Silos) im Gewerbe- und Sondergebiet eine Überschreitung der vorgenannten Höchstwerte zugelassen werden, soweit diese auf Flächenteile unter 25% der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt bleibt (§ 31 Abs. 1 BauGB).

**2.1.3 Photovoltaikanlagen im Sondergebiet „Testgelände für Kraftfahrzeuge“**

Die Traufhöhe von Modultischen für Photovoltaikanlagen darf nicht geringer als 1,0 m sein. Die Firsthöhe (Gesamthöhe) darf max. 3,0 m über Geländeoberkante betragen. Die Bruttogesamtfläche von Photovoltaikanlagen im Sondergebiet wird auf max. 27 ha beschränkt. Die Projektionsfläche von Photovoltaikanlagen im Sondergebiet wird auf insgesamt max. 11,0 ha begrenzt.

**2.2 Regelungen im Bereich des Sondergebiets „Akustikmessstrecke“**

**2.2.1 Maximale Grundfläche**

**Im Sondergebiet „Akustikmessstrecke“ ist eine vollständige Bebauung der innerhalb der Baufenster liegenden Flächen zulässig.**

**3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In der festgesetzten abweichende Bauweise a<sup>1</sup> sind Gebäude und Gebäudegruppen mit seitlichem Grenzabstand - analog zu offenen Bauweise - zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.

In der abweichenden Bauweise a<sup>2</sup> sind Gebäude und Gebäudegruppen mit seitlichem Grenzabstand - analog zu offenen Bauweise - zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung. Im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Grenzbebauungen zulässig.

**4 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind im GE- und GI-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



**5 Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Wohngebäuden wird im GE- und GI-Gebiet auf maximal 2 begrenzt.

**6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Plangebietsstraßen sind im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinien auf eine Breite der öffentlichen Verkehrsanlagen von maximal 11 m zurückzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind den angrenzenden Baugebieten zuzuschlagen.

Entlang der sonstigen Plangebietsstraßen ist je 25 m Straßenfront max. eine Ein- und Ausfahrt von bis zu max. 7 m Breite zulässig. Ausnahmen aufgrund betrieblicher Erfordernisse können zugelassen werden. Der Abstand von Grundstückseinfahrten zu den Krümmungsradien an Straßeneinmündungen und Kreuzungen muss mindestens 5 m betragen.

Einfahrten von PKW- Garagen müssen mindestens 5 m, von LKW- und Busgaragen mindestens 15 m vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt werden.

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen dürfen nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden.

**7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

**8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

**8.1.1 Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennzeichnung M1**

Die in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind, soweit es sich nicht um Flächen nach ~~§ 28 Landesnaturschutzgesetz~~ **§ 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG** handelt, wie folgt zu entwickeln:

Die naturnahen Wald- und Gehölzbestände sind zu erhalten. Naturferne Laub- und Nadelforste sind in naturnahe, standortgerechte Laubwälder und Feldgehölze umzuwandeln. Bezüglich der Fichtenreihe entlang der Südgrenze des Gebietes sind hierbei die Einschränkungen gemäß Maßnahme M 3 des landespflegerischen Planungsbeitrages zu berücksichtigen. Dort, wo Gehölzbestände an der Grenze des Geltungsbereiches zu benachbarten Flächen fehlen, sind mindestens 10 m breite, blickdichte, naturnahe und standortgerechte Gehölzpflanzungen zum Sichtschutz anzulegen. Die Pflanzungen müssen in ihrem Zentrum Hochstämme 1. Ordnung besitzen, deren Abstand nicht mehr als 10 m beträgt. Alle Hochstämme sind in 3-fach verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu wählen. Heckengehölze müssen mindestens zweimal verschult sein. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Bei allen naturnahen

Gehölzbeständen ist darauf zu achten, dass Alt- und Totholz so lange wie möglich erhalten bleibt und die Flächen im Sinne von Naturwaldzellen gepflegt werden.

Orchideenwiesen, Borstgrasrasen, Naßwiesen, Feuchtwiesen, Feuchtbrachen, Röhrichte, Binsen- und Seggenrieder, Wiesen mittlerer Standorte, Halbtrockenrasen, Trockenrasen, naturnahe Bachabschnitte und naturnahe Regenrückhaltebecken sind zu erhalten und so zu pflegen, dass ihre für den Landschaftsraum typische Struktur und Artenzusammensetzung erhalten bleibt und weiterentwickelt wird. Jegliche Düngung und jeglicher Pestizideinsatz sind untersagt.

Im Bereich des ehemaligen Munitionsdepots sind die Munitionsbunker zu entfernen. Die Verkehrswege sind vollständig zurückzubauen. Auf den ehemaligen Wege- und Bunkerflächen ist der Biototyp „Waldlichtung“ anzulegen und zu entwickeln. In Feuchtbereichen von Waldlichtungen sind mindestens 30 temporäre Gewässer (Tümpel) mit einer Fläche von mindestens 20 qm herzustellen und zu erhalten, die den Biotopansprüchen der Gelbbauch-Unke entsprechen. Des Weiteren sind im Waldbereich des ehemaligen Munitionsdepots mindestens 10 Hirschkäfermeiler mit einem Mindestdurchmesser von 4 m herzustellen und zu erhalten, die der Ökologie des Hirschkäfers entsprechen. Überflüssige Zaunanlagen sind zu entfernen.

Bei der Einrichtung von Tümpeln und Meilern dürfen keine schutzwürdigen Biotope beeinträchtigt werden.

Vorhandene und neu zu schaffenden Gräben, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. In Regenrückhaltebecken ist die Sohle und der Wasserablauf so zu gestalten, dass auf mindestens 50 % der Fläche ein Dauereinstau des Wassers möglich ist.

***Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Naturferne Gewässerabschnitte sollten nach Möglichkeit renaturiert werden. Da für den Gewässerausbau eine vorherige Genehmigung nach Wasserrecht erforderlich ist, erfolgt keine verbindliche Festsetzung. Rechts und links eines Gewässerverlaufs sind im Minimum jeweils 10 m breite naturnahe Schutzstreifen einzurichten, die von jeglicher Bebauung freigehalten werden.*

*Des Weiteren wird auf Abschnitt C. (Hinweise ohne Festsetzungscharakter) der textlichen Festsetzungen zum Thema Wasserwirtschaft/Niederschlagswasser verwiesen.*

#### 8.1.2 Eingriffskompensatorische Festsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes - **M2**

Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes (Kennzeichnung **M2** gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag), soweit es sich nicht um Flächen nach ~~§ 28 Landesnaturschutzgesetz~~ § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG handelt, die nicht mit Flächen nach 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert sind und nicht der Errichtung von Anlagen nach Festsetzung 2.1.2 dienen, sind zu erhalten und so zu pflegen, dass ihre für den Landschaftsraum typische Struktur und Artenzusammensetzung entwickelt wird. Für die Tierwelt ist die Pflege so zu gestalten, dass für die Offenland bewohnende Vogel- und Insektenwelt optimale Biotopbedingungen hergestellt werden.

***Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Maßnahmen hierzu können beispielsweise das Angebot von Altgrasbeständen für das Rebhuhn oder von Steinriedeln für den Steinschmätzer sein. Die Insektenwelt profitiert z. B. von einer abschnittswisen Mahd, die Blütenhorizonte während der gesamten Vegetationsperiode erhält). Jegliche Düngung und jeglicher Pestizideinsatz sind untersagt.*

Auf den Wiesen ist eine Neuversiegelung im Flächenumfang von bis zu 15 ha zulässig.



Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern / verdunsten.

**Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Der Nachweis über die auf dem Baugrundstück vorgesehenen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung, Speicherung durch Dachbegrünung) ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages zu erbringen.

Ergänzend sind die Festsetzungen nach Nr. 9 zu beachten, wonach im Falle, dass private Bauvorhaben eine Veränderung des Grabensystems erfordern, diese - soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen - durch den jeweiligen Bauherrn ersatzweise neu als offene Gräben wieder anzulegen sind. Ist eine Grabenverlegung nicht möglich und wird daher eine Verrohrung der Gräben erforderlich, sind ersatzweise hierfür im gleichen Flächenumfang offene Sicker-/Rückhaltegräben auf dem Grundstück anzulegen, dessen Bebauung die Verrohrung verursacht. Gräben und Versickerungsflächen, die der Ableitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser dienen, sind innerhalb der getroffenen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

Vorhandene und neu zu schaffende Gräben, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. In Regenrückhaltebecken ist die Sohle und der Wasserablauf so zu gestalten, dass auf mindestens 50 % der Fläche ein Dauereinstau des Wassers möglich ist.

Für Greifvögel sind im Sondergebiet 25 Ansetzstangen für Greifvögel zu errichten und zu erhalten. Die Ansetzstangen müssen eine Höhe von 3,0 m bis 5,0 m besitzen. Der T-förmige Ansetz ist als Rundstange auszubilden. Die Rundstangen der 25 Ansetze müssen jeweils unterschiedliche Durchmesser aufweisen (zwischen 3,00 und 8,00 cm).

#### 8.1.3 Eingriffskompensatorische Festsetzungen auf für Photovoltaikanlagen im Sondergebiet genutzten Grundstücksflächen

Alle im Sondergebiet für Photovoltaikanlagen genutzten Flächen, die nicht als Schotterrasen befestigt werden oder durch Nebenanlagen und Erdanker voll versiegelt werden, sind als extensive Wiesenflächen (u.a. Fahrgassen) zu erhalten und zu pflegen. Jeglicher Einsatz von Dünger (mineralisch oder organisch) ist untersagt, ebenso der Einsatz von Pestiziden. Schotterrasenflächen müssen in der Summe kleiner als 0,75 ha sein. Die Versiegelung durch Nebenanlagen auf für Photovoltaikanlagen genutzten Flächen wird auf max. 0,75 ha begrenzt.

Die Fahrgassen (Wiesenflächen) dürfen max. 16,0 ha Fläche in Anspruch nehmen. Sie sind maximal 2-mal jährlich zu mähen. Die 1. Jahresmahd ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen. Unter den Modultischen sind Altgrasbestände zu entwickeln. Das Gras ist hier abschnittsweise einmal in 2 Jahren zu mähen. Die abschnittsweise Mahd muss ermöglichen, dass jederzeit Schutz- und Rückzugsräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger vorhanden sind. Das Mähgut ist in jedem Fall von den Flächen zu entsorgen.

Leitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

#### 8.1.4 Eingriffskompensatorische Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Sondergebiet mit der Kennzeichnung **M3** gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag

Auf der Fläche des ehemaligen Wartungsweges entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches (Weg entlang der Zaunanlage) ist eine Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten (Maßnahme **M3** gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag). Der ehemalige Weg ist im Bereich der Pflanzung zurückzubauen und als Grünland anzulegen. Die

Baumreihe muss eine Länge von 3.500 m besitzen. Es sind Hochstämme der Art *Quercus petraea* (Traubeneiche) zu pflanzen und zu erhalten. Die Hochstämme aus extra weitem Stand müssen mindestens dreimal verschult sein, einen Mindeststammumfang von 14-16 cm und einen Ballen besitzen. Während der Entwicklungspflege sind sie mit Dreiböcken zu sichern. Der Abstand der Bäume beträgt 20 m, so dass insgesamt 175 Hochstämme zu pflanzen sind.

Bis die Eichenreihe (gemeinsam mit der naturnahen Entwicklung des randlichen Gehölzbestandes gemäß M 1) die Funktion der Sichteinschränkung übernehmen kann, ist die vorhandene Fichtenreihe entlang der Südgrenze des Baugebietes zu erhalten, maximal jedoch 10 Jahre (bis einschließlich 2013).

Vorhandene und neu zu schaffenden Gräben, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. In Regenrückhaltebecken ist die Sohle und der Wasserablauf so zu gestalten, dass auf mindestens 50 % der Fläche ein Dauereinstau des Wassers möglich ist.

*Hinweise ohne Festsetzungscharakter: Naturferne Gewässerabschnitte sollten nach Möglichkeit renaturiert werden. Da für den Gewässerausbau eine vorherige Genehmigung nach Wasserrecht erforderlich ist, erfolgt keine verbindliche Festsetzung. Rechts und links eines Gewässerverlaufs sind im Minimum jeweils 10 m breite naturnahe Schutzstreifen einzurichten, die von jeglicher Bebauung freigehalten werden.*

#### 8.1.5 Maßnahmen auf privaten Bauflächen im Gewerbe- und Industriegebiet mit der Kennzeichnung **M4** gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag:

Innerhalb der als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Bauflächen sind mindestens 20% der Grundstücksflächen von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen. Auf den Flächen sind auf mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen dreireihige Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Der Abstand der Gehölze darf 1,5 m nicht unterschreiten. Alle 25 m ist entlang der Plangebietsstraßen auf privaten Grundstücksflächen ein standortgerechter, heimischer Laub-Hochstamm 1. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Im Bereich der Grundstückszufahrten setzt der Pflanzstreifen aus.

Je 6 Stellplätze für PKW und je 4 Stellplätze für LKW ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubhochstamm 1. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.

Alle Hochstämme sind in 3-fach verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu wählen. Heckengehölze müssen mindestens zweimal verschult sein. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Hochstämme im Bereich der Stellplätze müssen, insoweit sie sich nicht in einem Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite befinden, eine Pflanzscheibe von mindestens 4 qm besitzen. Abgängige Hochstämme sind gleichartig zu ersetzen. Alle Hochstämme sind während der Entwicklungspflege mit Dreiböcken zu sichern.

Die in die Sichtwinkel an Kreuzungen fallenden Bereiche sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Der im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesondert festgesetzte Gehölz- und Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern/verdunsten.

**Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Der Nachweis über die auf dem Baugrundstück vorgesehenen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung, Speicherung durch Dachbegrünung) ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages zu erbringen.

Ergänzend sind die Festsetzungen nach Nr. 7 zu beachten, wonach im Falle, dass private Bauvorhaben eine Veränderung des Grabensystems erfordern, diese – soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen - durch den jeweiligen Bauherrn ersatzweise neu als offene Gräben wieder anzulegen sind. Ist eine Grabenverlegung nicht möglich und wird daher eine Verrohrung der Gräben erforderlich, sind ersatzweise hierfür im gleichen Flächenumfang offene Sicker-/Rückhaltebecken auf dem Grundstück anzulegen, dessen Bebauung die Verrohrung verursacht. Gräben und Versickerungsflächen, die der Ableitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser dienen, sind innerhalb der getroffenen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

Vorhandene und neu zu schaffenden Gräben, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. In Regenrückhaltebecken ist die Sohle und der Wasserablauf so zu gestalten, dass auf mindestens 50 % der Fläche ein Dauereinstau des Wassers möglich ist.

Im Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet sind zur Beleuchtung der Straßen und Außenanlagen Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit einem vergleichbaren Effekt zu verwenden. Soweit aus gestalterischen oder Sicherheitsgründen ein „weißes“ Licht geboten ist, sind durch sonstige Maßnahmen wie Filter und Minimierung der Lichtabstrahlung außerhalb der zu beleuchtenden Fläche die nachteiligen Wirkungen abzumildern.

Böschungen, die bei Geländeanschnitten oder Aufschüttungen entstehen, sind grundsätzlich zu begrünen.

#### 8.1.6 Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Plangebietsstraßen sind im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinien auf eine Ausbaubreite von maximal 11 m Straßenfläche zurückzunehmen.

An den im Straßenraum der in der Planzeichnung mit "Haupterschließungsstraße" gekennzeichneten Straße festgesetzten Standorten sind standort-gerechte, heimische Laubhochstämmen 1. Ordnung (Hainbuche - *Carpinus betulus*) zu pflanzen und zu erhalten. Alle Hochstämmen sind in 3-fach verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14-16 cm mit Ballen aus extra weitem Stand zu wählen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse (z.B. aufgrund von Leitungen oder Grundstückszufahrten) um bis zu 5 m abgewichen werden.

Innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes der Planstraßen B, C und D sind einseitig im Abstand von 25 m Straßenbäume (Hainbuche - *Carpinus betulus*) zu pflanzen und zu erhalten (Planstraße A entfällt im Zuge der 3. Änderung). Alle Hochstämmen sind in 3-fach verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14-16 cm mit Ballen aus extra weitem Stand zu wählen. Die exakte Lage der Baumstandorte ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen. Von dem festgesetzten 25m-Abstand kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse (z.B. aufgrund von Leitungen oder Grundstückszufahrten) um bis zu 5 m abgewichen werden.

Fuß- und Wirtschaftswege im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen.

#### 8.1.7 Maßnahme M5 - Ausstechen der Orientalischen Zackenschote

Im Anschluss an die Realisierung der Akustikmessstrecke ist das Vorkommen der Art zu beobachten. Beobachtete Exemplare sind hierbei vor der artspezifischen Samenreife (ca. Juli - September) vollständig auszustechen. Das Ausstechen hat über mehrere Jahre zu erfolgen

- 8.1.8 Maßnahme M6 - Bekämpfung des Japanischen Flügelknöterich**  
Vor Beginn der Realisierung der Akustikmessstrecke sind die bestehenden Exemplare vollständig auszugraben und das anfallende Material fachgerecht zu entsorgen. Nach Realisierung der Akustikmessstrecke muss ein Aufkommen neuer Exemplare über mehrere Jahre beobachtet werden. Diese sind ebenfalls durch Ausgraben zu entfernen. Sollten sich größere Bestände etablieren, wird eine Kombination aus mehrmaliger Mahd pro Jahr sowie anschließender selektiver chemischer Bekämpfung erforderlich. In diesem Fall ist das Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 8.1.9 Maßnahme M7 - Ausstechen des Rainfarn**  
In Anschluss an die Realisierung der Akustikmessstrecke ist eine Ausbreitung des Rainfarns innerhalb der Wiesenflächen zu verhindern. Hierfür sind einzelne beobachtete Exemplare vor der artspezifischen Samenbildung auszustechen. Dichtere Bestände sind zweimal im Jahr kurz vor oder zu Beginn der Blüte (ca. Juli) zu mähen.
- 8.1.10 Maßnahme M8 - Ausstechen der Stauden-Lupine**  
Im Anschluss an die Realisierung der Akustikmessstrecke ist eine Ausbreitung der Stauden-Lupine innerhalb der Wiesenbereiche zu verhindern. Einzelne stehende Exemplare sind auszustechen. Dichtere, kleinräumige Bestände können auch durch eine zweimalige Mahd kurz oder vor Beginn der ersten Blüte (ca. Mai) bekämpft werden. Die Maßnahme hat über mehrere Jahre zu erfolgen.  
*Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Der Maßnahmenzeitraum ist im Rahmen der Planungsumsetzung durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.*
- 8.1.11 Maßnahme M9 - Wiederverwendung des Bodens auf Teilgeltungsbereich 2**  
Durch bauliche Maßnahmen entstehende Böschungen in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 sind mit den abgeschobenen Ober- und Unterböden aus den baulich in Anspruch genommenen Wiesenbereichen des Teilgeltungsbereichs 2 zu belegen.  
In diesem Zusammenhang sind Ober- und Unterboden des Teilgeltungsbereichs 2 getrennt von den anderen Böden zu lagern.  
*Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Ausführung und Aufmaße sind im Zuge der Umsetzung und der Baubegleitung festzulegen.*
- 8.1.12 Maßnahme M10 - Schutz von Quartieren in Bäumen**  
Vor Beginn von Rodungsarbeiten sind die zu fallenden Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen, Spalten, Rissen etc. zu überprüfen, welchen Fledermäusen als Quartier sowie Vögeln zur Brut dienen könnten. Sollten Quartiere oder Nester festgestellt werden, sind die ggf. erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 8.1.13 Maßnahme M11 - Bauzeitenbeschränkung**  
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.

gen in Form von Bauwerken sind nicht zulässig. Die Randbereiche der Geländevertiefung sind flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung nur dünn bis 10 cm Stärke aufzubringen und mit einer Ansaat mit einer artenreichen Wiesen-saatgutmischung für nasse Standorte zu versehen.

Auf eine regelmäßige Mahd ist zu verzichten. Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken und außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

#### 8.1.18 Maßnahme M16 - Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M16 gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze zu erhalten.

*Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind vorhandene Gehölzstrukturen / an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbestände einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern.*

#### 8.1.19 Maßnahme M17 - Waldstillegung

Der in der Planzeichnung mit M17 gekennzeichnete Laubmischwald ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Auf eine Nutzung jeglicher Art ist zu verzichten. Einzige Ausnahme bilden die Verkehrssicherheit betreffende Maßnahmen.

#### 8.1.20 Maßnahme M18 - Extensivierung Grünland

##### **Entwicklungsziel**

- Umwandlung von artenärmerem Grünland in mindestens mäßig artenreiches Extensivgrünland

##### **Entwicklungsmaßnahmen**

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Zur Abgrenzung der nördlich gelegenen Kompensationsflächen zu den angrenzenden Flächen sind vereinzelt Stein- und / oder Totholzhaufen auszubringen.

##### **Pflegemaßnahmen**

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entwicklung eines mindestens 2 m breiten Saums entlang der angrenzenden Gehölzbestände durch Mahd lediglich alle 2-3 Jahre



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

*Hinweis ohne Festsetzungscharakter:* 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 Eingriffsgebiet 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.

#### 8.1.14 Maßnahme M12 - Vergrämung Reptilien aus dem Eingriffsbereich

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind vorhandene Reptilien zu vergrämen. Hierzu muss der Eingriffsbereich mindestens zwei Monate vor Beginn der Baumaßnahme und in der Vegetationsphase regelmäßig alle drei bis vier Wochen gemäht werden. Die Vegetation ist dauerhaft kurz zu halten und das Mahdgut ist unmittelbar abzuräumen. Die Maßnahme ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Strukturen die Reptilien Versteckmöglichkeiten bieten wie z.B. Holzstapel, Steinhaufen u.ä. müssen vor Beginn der Arbeiten entfernt werden.

*Hinweis ohne Festsetzungscharakter:* Werden während den Baumaßnahmen Reptilien angetroffen sind die Bauarbeiten unmittelbar einzustellen und die ökologische Baubegleitung zu informieren, welche das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen hat.

#### 8.1.15 Maßnahme M13 - Schutz xylobionter Käfer

Die für das Vorhaben zu rodenden Bäume, welche als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für xylobionte Käfer in Frage kommen, sind auf einen Besatz auf solche Käfer hin zu untersuchen. Geeignete Maßnahmen beim Vorhandensein dieser sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 8.1.16 Maßnahme M14 - Kompensation der Feldlerchenreviere

Innerhalb des in der Planzeichnung im Teilgeltungsbereiches 3 als „Maßnahmenfläche“ gekennzeichneten Bereichs sind mindestens 4.000 m<sup>2</sup> Wiesenfläche zur Kompensation verlorengelender Feldlerchenreviere vorzusehen. In diesem Bereich darf keine Mahd während der Brutzeit der Feldlerche (Anfang April - Ende Juli) erfolgen.

#### 8.1.17 Maßnahme M15 - Naturnahe Ausgestaltung eines Grabens

Entlang dem im östlichen Bereich von Teilgeltungsbereich 3 verlaufenden Graben soll ein naturnaher feuchter Saum entwickelt werden. Hierzu ist die Mahd der umliegenden Flächen nur bis 5 m beidseitig des Grabens zu erlauben. Die Entwicklung des Saums soll durch natürliche Sukzession erfolgen. Um ein übermäßiges Höhenwachstum und Ausbreiten zu beschränken sind alle 3 bis 4 Jahre Rückschnitte erforderlich, wobei ein „Auf den Stocksetzen“ zu unterlassen ist.

Am nördlichen Ende des Grabens ist das Gelände so zu modellieren, dass eine Anstauung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist. Die in diesem Zusammenhang anzulegende Geländevertiefung ist naturnah anzulegen. Randliche Befestigung



- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

#### 8.1.21 Maßnahme M19 - Anlage von Totholzhaufen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M19 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Diese sind mit einer Grundfläche von jeweils 2 x 3 m zu errichten. Zunächst ist hierfür eine mindestens 75 cm tiefe Grube auszuheben, welche dann mit Ästen, Stämmen, Wurzelwerk von Baumarten mit hartem Holz befüllt wird. Die Haufen müssen mindestens 150 cm über das bestehende Buschwerk herausreichen.

*Hinweis: Es empfiehlt sich eine Anlage in den Randbereichen, um eine bestmögliche Pflege der Wiesen zu gewährleisten und hier keine Hindernisse zu errichten.*



Schematischer Aufbau eines Totholzhaufens (Quelle: Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, 2023)

#### 8.1.22 Maßnahme M20 - Aufstellen von Nisthilfe für Insekten

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M20 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 3 Nisthilfen für Insekten („Insektenhotels“) zu installieren. Die Nisthilfen sind an einem möglichst sonnigen, wind- und regengeschützten Standort auszubringen. Der Anflug ist frei zu halten. Die Nisthilfen sind ganzjährig an ihrem Standort zu belassen.

*Hinweis: Das „Insektenhotel“ kann aus unterschiedlichem Material wie z.B. Hartholz (ohne chemisches Holzschutzmittel), Schilf oder Lehm bestehen. Auf den Internetseiten der Naturschutzverbände finden sich oft Bauanleitungen mit entsprechenden Vorgaben (z.B. Lochdurchmesser von 3 bis 8 mm, Löcher mind. 5 cm tief aber nicht durchgebohrt, Löcher ins Längsholz bohren und Bohrmehl ausklopfen, Mindestabstand zwischen den Löchern von 1 - 2 cm, sauberes Bohrloch ohne abstehende Holzfasern). Auch markhaltige Pflanzenstängel oder Überwinterungsquartiere für Flurfliegen sind mögliche Nisthilfen für Insekten.*

#### 8.1.23 Maßnahme M21 - Waldumstrukturierung

Der in der Planzeichnung mit M21 gekennzeichnete Fichtenwald wird über natürliche Sukzession zu einem Laubmischwald entwickelt. Hierzu sind im Bestand die Koniferen

zu roden, um offene Bereiche zu schaffen, auf denen sich dann auf natürliche Weise ohne jegliche weitere Maßnahmen ein standortgerechter Laubwald entwickeln wird. Der Wald unterliegt keiner wirtschaftlichen Nutzung; Pflegemaßnahmen werden nicht erforderlich.

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

In dem an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksbereich in den Gewerbe- und Industriegebieten ist die Verlegung und dauerhafte Unterhaltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen durch die jeweiligen Versorgungsträger zu dulden.

**Hinweis ohne Festsetzungscharakter:**

*Da die Verkehrsflächen des Plangebietes bereits zum überwiegenden Teil vorhanden sind und weiter genutzt werden sollen, ist ein Aufbruch dieser Flächen für die Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nicht vorgesehen. Die Leitungen sollen daher auf den Privatgrundstücken verlegt werden. Da im Rahmen der vorgesehenen Rücknahme der Verkehrsflächen auf max. 11 m die genaue Lage der künftigen Leitungstrassen noch nicht festgelegt werden kann, erfolgt eine Textliche Festsetzung zur Duldungspflicht dieser Leitungen.*

Die auf den Privatgrundstücken bestehenden Entwässerungsgräben zur Oberflächenentwässerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden und weiterhin zu erhalten. Weiterhin ist der Durchfluss von Niederschlagswasser von den jeweils an das Grabensystem angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden. Soweit private Bauvorhaben eine Veränderung des Grabensystems erfordern, sind diese - soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen - durch den jeweiligen Bauherrn ersatzweise neu als offene Gräben wieder anzulegen. Ist eine Grabenverlegung nicht möglich und wird daher eine Verrohrung der Gräben erforderlich, sind ersatzweise hierfür im gleichen Flächenumfang offene Sicker-/Rückhaltegräben auf dem Grundstück anzulegen, dessen Bebauung die Verrohrung verursacht. Gräben und Versickerungsflächen, die der Ableitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser dienen, sind innerhalb der getroffenen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

**10 Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

*Lärmschutzwand gemäß Eintrag in die Planzeichnung.*

**Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** *Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Planungsverband werden Art und Umfang der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Detail geregelt.*

**11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaus erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf dem Baugrundstück entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

## 12 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)<sup>1</sup>

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Gefahrenereferenzmaßnahme des Jahres 1998 ergab für die in der Planzeichnung mit der Erfassungsnummer 018 gekennzeichnete Fläche im südlichen Bereich der ehemaligen Abstellfläche für Tankfahrzeuge auffällige BETX-Gehalte in der Bodenluft, die durch weitere Untersuchungen zu überprüfen sind.

## 13 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 13.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Industriepark Pferdsfeld, 4. Änderung“ liegt innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes.

### 13.2 Denkmalschutz nach Landesrecht

*Grabungsschutzgebiet „keltisch-römischer Friedhof“ gemäß Eintrag in die Planzeichnung.*

Jegliche Erdarbeiten, die über die derzeitige Nutzung hinausgehen, sind rechtzeitig mit dem ~~Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz~~ abzustimmen.

### 13.3 Flächen nach ~~§ 28 Landesnaturschutzgesetz § 30 Bundesnaturschutzgesetz~~

*Nachrichtliche Übernahme der Flächen nach ~~§ 28 § Landesnaturschutzgesetz § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG~~ gemäß Planeintrag.*

### 13.4 Luftfahrtrechtliche Genehmigungen

Für den ehemaligen Militärflugplatz liegt eine ruhende luftfahrtrechtliche Genehmigung als Sonderverkehrslandeplatz vor, wonach Starts und Landungen von Flugzeugen nur auf Einzelanfrage genehmigt werden können, regulär jedoch nicht zulässig sind. Weiterhin besteht in diesem Rahmen auch eine Erlaubnis für die Ausbildung mit Hubschraubern. Die Übungen dürfen jedoch nur auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes stattfinden.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Nach Mitteilung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 19.09.2022 wurde zwischenzeitlich für alle Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Industriepark Pferdsfeld“ der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen im Zuge von umwelttechnischen Untersuchungen ausgeräumt oder festgestellte Belastungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen nachweislich vollständig beseitigt (dekontaminiert).

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(GESTALTUNGSsatzung IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**1 Dach- und Fassadengestaltung**

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

**2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Sammelwerbeanlagen für die im Gebiet angesiedelten Betriebe nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die nach Kapitel A Nr. 2.2. festgesetzten max. Gebäudehöhen nicht überschreiten. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

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

Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern und die entsprechenden Vorschriften zu Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder sonstige Belange des Schutzes vor der Entstehung oder Ausbreitung schädlichen Bodenverunreinigungen nicht entgegenstehen, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen mit versickerungsfähigen Materialien, z.B. mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien zu versehen. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,7 betragen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Feuerwehr- oder Rettungsweg, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche, Werkstraße oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder soweit betriebliche Belange eine Begrünung nicht zulassen, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil der landschaftspflegerisch oder gärtnerisch anzulegenden und zu unterhaltenden Flächen wird im GE- und GI-Gebiet auf 20 % der Grundstücksfläche festgelegt.

Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Anpassung an das Straßenniveau, Terrassierung des Geländes oder zur Fertigstellung einer eingeebneten Baufläche sind mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (Höhe zu Breite) zulässig. Böschungen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze im GE- und GI-Gebiet dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.



## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

*Hinweis: Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter wurden gegenüber der Fassung der derzeit gültigen Version der Bebauungsplanung „Industriepark Pferdsfeld“ in weiten Bereichen überarbeitet. Auf eine gesonderte Hervorhebung der Änderungen wurde daher verzichtet.*

### 1 Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 2 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.
- Ergänzend wird auf den § 24 LNatSchG - Nestschutz - hingewiesen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt. Daher sind vor Beginn oder Fortführung entsprechende Untersuchungen durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen / zu veranlassen. Dies dient ausdrücklich der Vermeidung von Konflikten mit dem gesetzlich verankerten Artenschutz, da eine Zuwiderhandlung durchaus sogar eine Straftat darstellen kann (vgl. § 71 BNatSchG).
- Soweit in den gewerblichen Bauflächen sowie den Sonderbauflächen ein Vorkommen der invasiven Arten „Orientalischen Zackenschote“, „Japanischen Flügelknöterich“, und „Stauden-Lupine“ sowie des „Rainfarns“ zu beobachten ist, wird empfohlen diese Exemplare - entsprechend den in Punkt 9 der textlichen Festsetzungen dargelegten Maßnahmen M5 bis M8 zu bekämpfen.
- Soweit durch bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken bereits vorhandenen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel verlegt werden müssen, sind diese ausschließlich

im Zeitraum von 01.10 bis 28./29.02. und vor Beginn der Rodungsarbeiten an geeignete Bäume umzuhängen.

- Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sollten ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung verwendet werden.

Die Leuchten sollten so ausgebildet werden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Eine Beleuchtung, die über die Horizontale hinaus strahlt, ist unzulässig (Upward Light Ratio von 0 %).

- Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind vorhandene Gehölzstrukturen / an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbestände einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen, die als Regenrückhaltebecken genutzt werden. Die schützenswerte Eigenschaft dieser Flächen hat sich jedoch erst aufgrund dieser jahrelangen Nutzung durch den dadurch entstandenen Schilfbestand ergeben. Die Rückhaltung und Vernässung in den in Rede stehenden Bereichen entspricht demzufolge dem Schutzzweck.

Die Regenrückhaltebecken, die als Fläche nach § 30 BNatSchG einzustufen sind, sind als solche zu erhalten. Bei einer Neuanlage oder Erweiterung solcher Becken darf in den geschützten Bestand nicht eingegriffen werden.

- Zur Vermeidung von Eingriffen in die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 hat die Errichtung der Akustikmessstrecke in einer sogenannten „Überkopfbauweise“ stattzufinden.
- Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen sollte mit Beginn der Ausführungsplanung eine Umweltbaubegleitung beauftragt werden. Die Umweltbaubegleitung ist von einer qualifizierten Person durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung. Die Überwachungsergebnisse sind in diesem Zusammenhang so aufzubereiten und zu dokumentieren, dass der Bauherr seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.
- Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat im Planaufstellungsverfahren darauf hingewiesen, dass zu jedem Bauvorhaben, dass durch die Bebauungsplanung ermöglicht wird, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit vorzulegen ist.

### **3 Grüngestaltung und Grenzabstände**

- Eine Begrünung von flachgeneigten Dächern, Flachdächern und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht und wird begrüßt.
- Zum Nachweis der geplanten Grundstücks-Begrünungsmaßnahmen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.



- Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände (§§ 44 - 47) nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) zu achten.

#### **4 Hinweise zum Themenbereich „Boden“**

##### **4.1 Baugrunduntersuchungen**

- Allgemein
  - Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
  - Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Ergänzende Hinweise aus dem Geotechnischem Bericht
  - Gemäß dem Geotechnischen Bericht der Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH (Trier) wird zur Erreichung der erforderlichen Tragfähigkeit des Untergrunds ein Botenaustausch als sinnvoll erachtet. In diesem Zusammenhang wird zur Eingrenzung des tatsächlich erforderlichen Bodenaustauschs eine fachgutachterliche Begleitung der Erdbaumaßnahmen empfohlen.  
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass zur Bodenverbesserung die Hinweise der ZTVE-StB 17 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau, Ausgabe 2017) und des Merkblattes der FGSV zur Bodenverbesserung und Bodenverfestigung mit hydraulischem Bindemittel zu beachten sind.

##### **4.2 Hinweise zum Schutz des Oberbodens**

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

##### **4.3 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten**

- Infolge der militärischen Vornutzung des Areals wurde zur Überprüfung des Geländes auf Altlasten Mitte der 1990er Jahre durch die Kocks Consult GmbH (Koblenz) ein Fachgutachten für das Flugfeldgelände erstellt, auf dessen Grundlage zunächst Altlastenverdachtsflächen festgelegt wurden. Im weiteren Verlauf erfolgte dann die eigentliche Gefahrerforschung für diese Flächen, auf deren Grundlage wiederum einige Flächen zur Altlast erklärt werden mussten.  
Im Jahre 2000 wurden diese Flächen - bis auf die Fläche mit der Erfassungsnummer 018 (ehemalige Abstellfläche für Tankfahrzeuge) saniert. Die Fläche 018 wurde daher im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Mit Schreiben vom 19.09.2022 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz mitgeteilt, dass zwischenzeitlich für alle Flächen der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen im Zuge von umwelttechnischen Untersuchungen ausgeräumt wurde oder festgestellte Belastungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen nachweislich vollständig beseitigt (dekontaminiert) wurden und daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen den Bebauungsplan keine Einwände bestehen.

- Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen sich Hinweise auf das Vorhandensein von weiteren Abfällen, Verunreinigungen des Untergrundes oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren, damit das weitere Verfahren abgestimmt werden kann.
- Ergänzend weist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz auf folgendes hin:
  - Zusätzlicher Handlungsbedarf nach Bodenschutzrecht kann sich im Laufe von Abrissarbeiten ergeben:
  - Bei der Erhebung der militärischen Liegenschaft wurden nur solche Flächen erfasst, für die im Rahmen der historischen Recherche Hinweise auf den Umgang mit umweltrelevanten Stoffen gefunden wurden. Es kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch in anderen Bereichen entsprechende Nutzungen stattgefunden haben. Auch sind bei der Bewertung der Liegenschaft Flächen verblieben, auf denen bei den bisherigen Untersuchungen nur punktuelle Verunreinigungen (i.d.R. oberflächennah, ohne größeres Gefährdungspotenzial für die Umwelt, Sanierungsbedarf erst im Zuge des Rückbaus) festgestellt wurden. Es ist weiterhin möglich, dass beim Abriss der Aufbauten (Shelter, Gebäude, technische Einrichtungen etc.) weitere - bisher nicht bekannte - Bodenkontaminationen entdeckt werden. Um diesen „Unsicherheitsfaktoren“ Rechnung zu tragen und sicherzustellen, dass bei Bedarf eine umgehende Information der zuständigen Bodenschutzbehörden erfolgt und notwendige bodenschutzrechtliche (und sonstige) Maßnahmen rechtzeitig ergriffen werden können, wurde im Rahmen der verschiedenen Sitzungen der Konversionsarbeitsgruppe festgelegt, dass alle Erdarbeiten auf der Liegenschaft gutachterlich zu begleiten sind. Den KoAG-Teilnehmern (einschl. der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Trier) und der Verbandsgemeindeverwaltung) liegen sog. KoAG-Protokolle vor, in denen die Handlungserfordernisse im Einzelnen genau festgelegt sind.
- Ergänzende Hinweise aus dem Geotechnischem Bericht  
Im Geotechnischen Bericht der Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH (Trier) wird vorsorglich dargelegt, dass bei nachfolgend aufgeführten Bereichen im Zuge der Realisierung der Akustikmeststrecke erhöhte Vorsorge gewaltet werden sollte:
  - NATO-Kraftstoffleitung  
Hinter der bestehenden Werkstatt verläuft eine NATO-Kraftstoffleitung die das Baufeld in südöstlicher Richtung kreuzt. Dies ist im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen.
  - Werkstatthalle und Gebäude (Waldbereich)  
Da eine genaue Vornutzung der bestehenden Werkstatthalle nicht bekannt ist, sind im Zuge eines Gebäuderückbaus ergänzende umwelttechnische Untersuchungen vorzusehen.

- Lagerfläche  
Die im Randbereich des Teilgeltungsbereichs 2 vorhandene, eingezäunte Lagerfläche war zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung nicht begehbar. Da Angaben zur Nutzung der Fläche nicht vorliegen, sind im Zuge eines Gebäuderückbausollten hier im Vorfeld von baulichen Maßnahmen ergänzende umwelttechnische Untersuchungen vorgesehen werden.

#### 4.4 Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Der westliche Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Testgelände für Kraftfahrzeuge“ liegt innerhalb eines Grabungsschutzgebiets „Keltisch-römischer Friedhof“. Jegliche Erdarbeiten, die über die derzeitige Nutzung hinausgehen, sind rechtzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz abzustimmen.
- Darüber hinaus ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Industriepark Pferdsfeld“ der Direktion Landesarchäologie ein weiterer archäologischer Befund bekannt, dessen exakte Kartierung allerdings nicht gänzlich gesichert ist: So wurde 1951 auf dem Flugplatzgelände die Steinpackung einer wahrscheinlich römischen Straße angetroffen (Fundstelle Bad Sobernheim-Pferdsfeld 9).
- Weitere archäologischen Funde oder Befunde innerhalb des Plangebiets sind bislang nicht bekannt, ein Vorhandensein kann, unter Verweis auf Vorgenanntes, deswegen aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere der Beginn von großflächigen Erdarbeiten ist daher bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de)

Des Weiteren bittet die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz um Übernahme nachfolgender Ausführungen - als Auflage für die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - in die Bauausführungsplanung:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Eine finanzielle Beteiligung des Veranlassers richtet sich nach § 21 Abs. 3 DSchG und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift und ist im Vorfeld mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.

#### **4.5 Verwertung von Bodenmaterialien**

- Bei Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die in den §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) geregelten Anforderungen sowie die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.
- Auf die seitens der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitete und den Bundesländern zur Anwendung empfohlene „Vollzugshilfe zu den §§ 6 - 8 BBodSchV - Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ wird verwiesen.

#### **4.6 Geologiedatengesetz (GeoidG)**

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoidg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

### **5 Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen**

#### **5.1 Hinweis zu Gewässern**

- Im Plangebiet befinden sich mehrere Gewässer III. Ordnung. Auf § 31 LWG wird hingewiesen, wonach alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist. Für evtl. Gewässerbauten ist vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 68 WHG erforderlich. Auf den Absatz 1 des § 67 WHG wird hierbei hingewiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).
- Für die Herstellung temporärer Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 WHG erforderlich.

#### **5.2 Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen / Hochwasserschutz**

- Gemäß den Daten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz wird die Gefährdung des „Industrie- und Gewerbegebiets Pferdsfeld“ durch Starkregenereignisse als mäßig bewertet.
- Die drei Geltungsbereiche der vorliegenden Änderungsplanung sind gemäß der „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz unterschiedlich stark von Starkregenereignissen betroffen. Insbesondere für den Teilgeltungsbereich 2 ist festzuhalten, dass durch die topographische Lage grundsätzlich eine latente Gefährdung bei extremen Regenereignissen durch wild abfließende Oberflächenabflüsse besteht.

Grundsätzlich ist jedoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann.

Bei extremen Regenereignissen kann es daher zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. hochwasserangepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhen-

lage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

Durch etwaige Maßnahmen dürfen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen.

## **6 Hinweise zu Kabeltrassen und Leitungen**

### **6.1 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen**

- Im gesamten Geltungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen aus der Zeit der militärischen Nutzung, deren Lage bei Bauarbeiten zu berücksichtigen ist. Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist daher die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen besonders hinzuweisen.
- Grundsätzlich sind die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Im Hinblick auf eine mögliche gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

### **6.2 Hinweise zu einer Nato-Produktenfernleitung**

- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanung verläuft eine stillgelegte Abzweigleitung einer NATO-Produktenfernleitung zur ehemaligen „Air Base Pferdsfeld“. Die stillgelegte NATO-Produktenfernleitung liegt unmittelbar nördlich der Zufahrtstraße zur Air Base und verläuft in nordöstlicher Richtung zur ehemaligen Übergabestation Martinshof. Der genaue Leitungsverlauf der Abzweigleitung ist im Vorfeld von baulichen Maßnahmen zu orten und die Überdeckung der NATO-Produktenfernleitung ist festzustellen. Diesbezüglich ist das BwDLZ Zweibrücken frühzeitig einzubinden.
- Die Produktenfernleitung ist noch durch einen 10,00 Meter breiten Schutzstreifen (5,00 Meter links und 5,00 Meter rechts der Rohrachse) zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland u.a. derart dinglich gesichert, dass eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifen nicht zulässig ist. Die Sicherung der Rechte an NATO-Produktenfernleitungen wird in diesem Zusammenhang für ganz Deutschland von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Trier wahrgenommen (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Anstalt des öffentlichen Rechts, Hauptstelle Koblenz, Sparte Verwaltungsaufgaben, Moltkestraße 15, 54292 Trier).

- Da die NATO-Produktenfernleitung nicht mehr benötigt wird, wird ein Rückbau der Leitung grundsätzlich für möglich erachtet. In diesem Zusammenhang weist das BwDLZ Zweibrücken darauf hin, dass die Pipeline zwar im Rahmen der Stilllegung ordnungsgemäß entleert und gereinigt wurde, jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich zwischenzeitlich wieder Restgase und Restflüssigkeiten gebildet haben.

Daher gilt es zu beachten, dass ein Ausbau der Leitung nur durch eine nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zugelassene Fachfirma ausgeführt werden darf.

Des Weiteren ist vorab das BwDLZ Zweibrücken über die Maßnahme zu informieren und die Löschung der Gestattungsrechte bei der Bundesimmobilienanstalt in Trier zu beantragen.

### **6.3 Hinweise zu vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH**

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat im Planaufstellungsverfahren darauf hingewiesen, dass bei Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Daher sind bei Planungskonkretisierung eine Planauskunft und Einweisung von der zuständigen zentralen Stelle der Deutsche Telekom Technik GmbH einzufordern:

### **6.4 Hinweise zu vorhandenen Leitungen der RWE Deutschland AG**

- Die RWE Deutschland AG weist darauf hin, dass sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Versorgungsleitungen betreibt, auf die bei der Nutzung der Flächen Rücksicht zu nehmen ist. Die Kostentragung für gegebenenfalls notwendige Umlegung oder Sicherungsmaßnahmen richtet sich nach den bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

In den Schutzstreifen sämtlicher bestehender Leitungen haben Pflanzmaßnahmen zu unterbleiben bzw. sind im Einzelfall mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

## **7 Hinweise zur Ver- und Entsorgung**

- Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserreinigungsanlage des Abwasserverbandes "Ellerbachtal" in Weinsheim anzuschließen.
- Die innere Erschließung des Planungsgebietes zwecks Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Werke der Verbandsgemeinde Nahe-Glan.
- Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz können - Stand 04/2004 - ca. 15.000 m<sup>3</sup> p. a. nach Maßgabe der wasserbehördlichen Erlaubnisse für das Planungsgebiet zur Verfügung gestellt werden.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Der Nachweis über die auf dem Baugrundstück vorgesehenen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung) ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages zu erbringen.



Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG i.V.m. § 57 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und nach §§ 14 ff i. V. m. § 60 LWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen

- Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über das bestehende offene Grabensystem in zentrale Versickerungs- bzw. Retentionsflächen abzuleiten.
- Eine Entsiegelung von bereits befestigten Flächen sollte, wo immer möglich vorgenommen werden.
- Zur Entlastung der Kläranlage und der Vorfluter sowie zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate wird zusätzlich zur Flächenversickerung die Sammlung des anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Freiflächenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Betrieb verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

## 8 Hinweise zur Lagerung bzw. Verwendung wassergefährdender Stoffe

- Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde, weist darauf hin, dass die Lagerung wassergefährdender Stoffe nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18. April 2017 erfolgen muss.

In diesem Zusammenhang ist eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe (Schmier- und Kraftstoffe, Lacke etc.) der Fachbehörde gem. ~~§ 65~~ § 40 LWG i.V.m. § 62 WHG anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist eine Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert und/oder verwendet werden sollen.

Die Anzeigepflicht zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht nicht, wenn die Anlage schon nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Baugenehmigung) einer Zulassung bedarf, oder bei oberirdischen Lagerbehältern für Benzin, Heizöl und Dieselkraftstoff mit einem Rauminhalt von nicht mehr als 1.000 l außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutz-Gebieten.

Dem Bauantrag bzw. der Anzeige sind die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Pläne und Unterlagen beizufügen. Die Errichtung, Unterhaltung, der Betrieb und die Stilllegung dürfen nur entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen (§ 62 Abs. 2 WHG).

## 9 Hinweise zur Rodung von Waldflächen

- Der Bebauungsplan berührt Waldflächen, für die teilweise eine andere Nutzung (Bebauung) festgesetzt wird. Gemäß §14 Abs.5 Landeswaldgesetz (LWaldG) hat in

diesen Fällen das Forstamt vorher zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen (Umwandlungserklärung).

Eine Genehmigung zur Umwandlung durch das Forstamt Bad Sobernheim kann in Aussicht gestellt werden kann, sofern bis zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Genehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage nicht eintritt und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Es ist sicherzustellen, dass die Umwandlung von Wald in Bauland (Rodung) erst vorgenommen werden darf, wenn die für das Einzelbauvorhaben erforderliche Waldrodung durch eine gemäß § 14 Landeswaldgesetz gesondert zu beantragende Genehmigung zur Umwandlung zulässig ist und alle anderen, das Einzelbauvorhaben betreffende Genehmigungen vorliegen.

Das Forstamt weist darauf hin, dass - allein aus forstrechtlichen Gründen – die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart in der Regel durch eine Ersatzaufforstung in gleicher Größenordnung auszugleichen ist. Die Umwandlungserklärung ist kein Verwaltungsakt und ersetzt daher nicht die erforderliche Umwandlungsgenehmigung gemäß § 14 Abs. 1 LWaldG.

## 10 Hinweise zum Brandschutz

- Die Löschwasserversorgung erfolgt abschnittsweise im Zuge des Weiteren Ausbaus des Industrieparks. Hierzu wird ein Brandschutzkonzept entsprechend den DVGW-Regelungen erstellt, das mit der zuständigen Brandschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach abgestimmt wird.
- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17.07.2000 - Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr zu verfahren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 3200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).
- Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.  
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
- Bei der Errichtung von großflächigen Photovoltaikanlagen sind die Zufahrten zu Sicherheitseinrichtungen und Löschwasserentnahmestellen freizuhalten. Dabei ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 -Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr- anzuwenden. Tore/Türen in Einzäunungen sind

mit Feuerwehrschießungen "Landkreis Bad Kreuznach" zu versehen. Die Schließungen können bei der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung beantragt werden. Die Zufahrten sind mit Schildern gem. DIN 4844 "Feuerwehzufahrt freihalten" zu kennzeichnen.

#### **11 Hinweise zum Immissionsschutz**

- In allen Baugebieten ist die Erfüllung der gemäß DIN 4109 für die beantragten Nutzungen erforderlichen Maßnahmen des baulichen und technischen Schallschutzes nachzuweisen.
- Der Schutz der umgebenden Bestandsbebauung vor Immissionen (Luftverunreinigungen oder Geräusche) aus dem Gewerbegebiet wird durch die Zuordnung der Gewerbebetriebe zu den Abstandsklassen des Abstandserlasses gewährleistet.
- Zur Beurteilung der von der Nutzung als Teststrecke für Kraftfahrzeuge ausgehenden Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach ist auszuschließen, dass von der Teststrecke schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ausgehen. Im Bewusstsein, dass dessen ungeachtet die Lärmproblematik dem subjektiven Empfinden des Einzelnen unterliegt, wird jedoch zusätzlich in dem an die sog. „Ostkurve“ angrenzenden Bereich, der der Gemeinde Ippenschied gegenüberliegt und aufgrund der Topographie sehr exponiert liegt, die Errichtung einer Schallschutzwand festgesetzt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Planungsverband sollen Art und Umfang der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Detail geregelt werden.

#### **12 Hinweise zu DIN-Vorschriften / technischen Regelwerken und Vorschriften**

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe - Glan, Fachbereich 3 (Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen) (Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-

**Anlage:** Abstandlisten des Rundschreibens des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26. Feb. 1992 zur Beteiligung der staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung (Abstandserlass), Abstandsklasse II - VII

**Abstandslisten des Rundschreibens des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26. Feb. 1992 zur Beteiligung der staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung (Abstandserlass), Abstandsklasse II – VII**

- 2 -

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. 8ImSchV	Betriebsart
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Forststücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtstichtgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14		Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	14.1b (1) 14.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichteisenmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfasersplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperreste oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens

- 3 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzlit oder Schamotte
		27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 11 und 49)
		28	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall (s. auch lfd. Nrn. 95 und 151)
		29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		34	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
		36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
		37	8.6 (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
		38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
		39	-	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens

- 4 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	40	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
		41	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m <sup>3</sup> oder mehr je Stunde
		42	1.8 (2)	Elektromsppannanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr (*)
		43	1.9 (1)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		44	1.10 (1)	Anlagen zum Drikettieren von Braun- oder Steinkohle
		45	2.8 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
		46	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
		47	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
		48	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie länger als während der 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden
		49	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen (s. auch lfd. Nrn. 11 und 27) sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat
		50	3.6 (1+2) 3.16 (1)	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren (*)
		51	3.11 (1)	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke (*)
		52	3.14 (1+2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormöhlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 kW oder mehr

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens



- 5 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	53	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
		54	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
		55	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
		56	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
		57	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
		58	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateteile
		59	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		60	5.1 (1)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden
		61	5.3 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern, Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Kunstharzen oder b) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde oder mehr
		62	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		63	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
64	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl		

- 6 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	65	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		66	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		67	6.1 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen
		68	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51 000 Hennenplätzen, b) 102 000 Junghennenplätzen, c) 102 000 Mastgeflügelplätzen, d) 1 900 Mastschweinplätzen oder e) 640 Sauenplätzen oder mehr
		69	7.2 (1+2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4 000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
		70	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
		71	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		72	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
		73	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		74	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4 000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		75	7.21 (1)	Möhlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr
		76	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt

- 7 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	77	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfütter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfütter im landwirtschaftlichen Betrieb
		78	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
		79	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		80	-	Deponien für Haus- und Sondermüll
		81	-	Autokinos (*)
		82	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens

- 6 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
v	300	83	1.5 (1+2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*)
		84	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
		85	1.13 (1) 1.15 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
		86	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden.
		87	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichen oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		88	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Traß) oder Zementklinker
		89	2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
		90	2.7 (1)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		91	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage $3 \text{ m}^3$ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je $\text{m}^3$ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		92	2.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		93	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen (*)
		94	3.3 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gußeisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gußteile je Monat
		95	3.4 (1+2) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1 000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle (s. auch lfd. Nrn. 28 und 151)

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens

- 9 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	96	3.5 (1)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flammen
		97	3.9 (1+2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzfössiigen Bädern oder durch Flamspritzen
		98	3.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Vorstücken durch Druckumformen auf Automaten (*)
		99	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container) (*)
		100	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*)
		101		Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		102	3.21 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
		103	3.23 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten, ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Staampfen
		104	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
		105	4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
		106	4.2 (1+2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmitteln oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
		107	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
		108	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
		109	4.9 (1+2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens



- 10 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden
		112	5.2 (1+2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
		113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde
		114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		115	6.2 (1+2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen (*)
		116	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14 000 bis weniger als 51 000 Hennerplätzen, b) 28 000 bis weniger als 102 000 Junghennenplätzen, c) 28 000 bis weniger als 102 000 Mastgeflügelplätzen, d) 525 bis weniger als 1 900 Mastschweinplätzen oder e) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
		118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		119	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens

- 11 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
		122	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
		123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
		125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
		126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
		127	8.4 (1+2)	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		128	8.5 (1)	Kompostwerke
		129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i.S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, daß bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		130	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
		131	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebmitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		132	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		133		Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2 500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		134		Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 kW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens

- 12 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	135	-	Abwasserbehandlungsanlagen
		136	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bläsa, Kies, Ton und Lehm
		137	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		138	-	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
		139	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		140	-	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		141	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		142	-	Preßwerke (*)
		143	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		144	-	Schwermaschinenbau
		145	-	Emallieranlagen
		146	-	Schrottplätze
		147	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienst (*)
		148	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens

- 13 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		150	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage $3 \text{ m}^3$ oder mehr und die Besatzdichte weniger als $300 \text{ kg/m}^3$ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
		151	3.4 (1+2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1 000 kg (s. auch lfd. Nrn. 28 und 95)
		152	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltkräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		153	3.10 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
		155	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		157	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3 200 bis weniger als 14 000 Kernenplätzen, b) 6 400 bis weniger als 28 000 Junghennenplätzen, c) 6 400 bis weniger als 28 000 Mastgeflügelplätzen, d) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		158	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche

- 14 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
		161	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrabertröcknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5 000 hl Bier oder mehr je Jahr
		162	7.28 (2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		163	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spanrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen (*)
		165	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 kW oder mehr
		166	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		167	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		168	-	Pressereien oder Stanzerien (*)
		169	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		170	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	-	Zimmereien (*)
		172	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		173	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost (*)
		174	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		175	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		176	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		177	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225 des Rundschreibens



- 15 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	178	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb

- 16 -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.		

### Ausfertigung

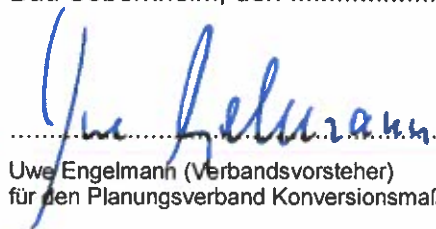
Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Planungsverbandes überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Bad Sobernheim, den **01. Aug. 2024**



Uwe Engelmann (Verbandsvorsteher)  
für den Planungsverband Konversionsmaßnahme Pferdsfeld



