

Ortsgemeinde Gerbach

Bebauungsplan „Wifood Center Schneebergerhof“

**Beteiligung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen
durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Gerbach
in der Sitzung am**

____.____.____

Stand: 07.06.2023

Entwurf der Abwägungen zu den Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom xxxxxxx bis einschließlich xxxxxx eingegangen sind:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben und somit auch keine Anregungen vorgebracht:

Absender	
Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung Rockenhausen	
Bundesamt für Immobilienaufgaben Verwaltungsaufgaben Düsseldorf	
Deutsche Bahn	
Deutscher Wetterdienst	
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH Betriebsverwaltung Süd	
HWK der Pfalz Kaiserslautern	
IHK Kaiserslautern	
Katholisches Pfarramt Rockenhausen	
KV Donnersbergkreis Untere Denkmalpflegebehörde	
KV Donnersbergkreis Straßenverkehrsabteilung	
KV Donnersbergkreis Kreisjugendamt	
KV Donnersbergkreis Donnersberg-Touristik-Verband	
KV Donnersbergkreis Brandschutz	
KV Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde	
Landesamt für Denkmalpflege Allgemeine Denkmalpflege Mainz	

LBM Fachgruppe Luftverkehr	
LLB Niederlassung Kaiserslautern	
Protestantisches Pfarramt Rockenhausen	
SGD Nord	
Verkehrsverbund Rhein-Neckar Geschäftsstelle Westpfalz	
Westnetz GmbH	
Zweckverband Schienenpersonennahverkehr RLPSüd	
BUND Geschäftsstelle Rheinland-Pfalz	
Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	
Landesjagdverband Rheinland-Pfalz	
NaturFreunde Landesverband RLP	
Naturschutzbund Deutschland Landesverband RLP	
Pfälzerwaldverein Geschäftsstelle des Vorstandes	
Pollichia Kreisgruppe Donnersbegkreis	
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	
Ortsgemeinde St. Alban	
Ortsgemeinde Kriegsfeld	

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. x BauGB in ihrer Stellungnahme keine Hinweise, Einwendungen oder Bedenken vorgetragen:

Absender	Datum
DLR Westpfalz	20.07.2022
Pfalzgas	20.02.2022
ADD	21.07.2022
Forstamt Donnersberg	21.07.2022
GDKE RLP	21.07.2022
Polizei RLP	26.07.2022
KV Donnersbergkreis Referat Gesundheitsamt	27.07.2022
Amprion	08.08.2022
Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz	10.08.2022
Bundeswehr	25.08.2022
LBM	25.08.2022
DFS	26.08.2022
Vodafone	26.08.2022
OG_Ruppertsecken	05.09.2022

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. x BauGB nachstehende Stellungnahmen vorgetragen:

1	Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest	27.07.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der 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 frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Planauskunft und die Einweisung werden erst im Rahmen der konkreten Umsetzung von baulichen Maßnahmen erforderlich.</p>
II.	<p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.</p>	
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

2	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Umweltschutz und Abfallwirtschaft, Abfallwirtschaft	28.07.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	der Aufstellung des Bebauungsplanes „WiFood Center Schneebergerhof“ in der Ortsgemeinde Gerbach kann grundsätzlich aus abfallrechtlichen Gründen nur zugestimmt werden, wenn eine ordnungsgemäße Entsorgung der hier anfallenden Abfälle im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Informationen 214-033) gewährleistet ist.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Müllbehälter gem. den genannten Anforderungen angefahren werden können. Straßen sind nicht geplant, die Zufahrt erfolgt über die öffentliche Ortsdurchfahrt, Wendeanlagen sind nicht erforderlich.</p>
II.	Gemäß § 16 DGVU Vorschrift 44 in der derzeit gültigen Fassung darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Eine identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV).	
III.	Sackgassen, die „Müllbeseitigung“ nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 Unfallverhütungsvorschrift am 01.10.79 gebaut wurden, müssen zur Müllbeseitigung durch Abfallsammelfahrzeuge an ihrem Ende über geeignete, für den öffentlichen Verkehr freigegebene Wendeanlagen verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Ist dies nicht möglich, sind durch die Gemeinde Abfallsammelplätze einzurichten, an denen die Abfallsammelbehälter/Abfallsäcke der Anwohner zur Müllbeseitigung durch Abfallsammelfahrzeuge bereitgestellt werden können.	
IV.	Des Weiteren dürfen Abfallsammelfahrzeuge nur öffentliche Straßen und Plätze anfahren. Privatwege dürfen nicht befahren werden.	
V.	<p>Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.</p> <p>Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.</p> <p>Bei Einrichtung von Parkmöglichkeiten ist auf die Einhaltung der Mindestbreite zu achten.</p>	

Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.

3	Verbandsgemeinde Werke Rockenhausen	11.08.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Hinsichtlich der vorgesehenen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers weisen wir darauf hin, dass für die Versiegelung von Flächen gem. § 28 LWG RLP ein Ausgleich der Wasserführung erforderlich wird, dieser ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.	Für die Regenwasserrückhaltung wird im Bebauungsplan eine gesonderte Fläche außerhalb des Baugrundstücks ausgewiesen. Das Entwässerungskonzept wird aktuell mit der SGD abgestimmt.
II.	Der vorgesehenen Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers kann ohne weitere Ausführungen nicht zugestimmt werden, da auf dem Schneebergerhof das Abwasser durch eine Pflanzenkläranlage gereinigt wird. Diese ist lediglich in der Lage, häusliches Abwasser aufzunehmen. Um hier eine zuverlässige Aussage treffen zu können, sind weitere Angaben über die Art, Beschaffenheit und Menge des anfallenden Abwassers erforderlich.	Es wird aktuell ein Entwässerungskonzept erarbeitet und die entsprechenden Genehmigungen beantragt.
III.	Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, aus den Herkunftsbereichen der Anlage 1 zur Indirekteinleiterverordnung (IndVO) des Landes Rheinland-Pfalz, gem. §55 Abs. (1) LWG der Genehmigung durch die obere Wasserbehörde bedarf.	Kenntnisnahme
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. Die Planung wird vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigungen weiter geführt.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

4	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer	15.08.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.	Kenntnisnahme Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
II.	Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.	
III.	Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen; planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.	
IV.	Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion	

	Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

5	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz	16.08.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Die Datengrundlage der Planzeichnung entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters (siehe Anlage 1 und 2).	Die Datengrundlage wird aktualisiert und entsprechend angepasst.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

6	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	23.08.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Bergbau/ Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass · im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "WiFood Center Schneebergerhof" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.	Kenntnisnahme
II.	Boden und Baugrund -- allgemein: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen	Die Hinweise werden ergänzt.

	<p>empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. - mineralische Rohstoffe: Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p>	
<p>Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

7	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	24.08.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>gegen den o.a. Bebauungsplan werden von hieraus keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Auf Grund des innovativen Charakters der Betriebsausrichtung im Hinblick auf die CO₂ Minderung sollte geprüft werden inwieweit dies Produktionstechnik bereits einen Ausgleich in naturschutzfachlicher Sicht darstellen kann.</p>	<p>Die mit dem Projekt verbundene CO₂-Minderung hat zwar einen positiven Effekt auf das Klima, Eingriffe in Biotope und Boden müssen jedoch weiterhin naturschutzfachlich ausgeglichen werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt., der naturschutzfachliche Ausgleich wird im Umweltbericht entsprechend bilanziert und im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche festgesetzt.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

8	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd	24.08.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Oberflächenentwässerung Durch Überbauung und Befestigung von Bodenflächen entsteht ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Eine Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb generell zunächst nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist grundsätzlich die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vor anderen Entwässerungsformen zu bevorzugen. Evtl. zum Abfluss gelangendes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, breitflächig am Ort des Anfalls wieder zur Versickerung kommen und die allgemeinen Sorgfaltspflichten (§ 5 WHG) und Bewirtschaftungsgrundsätze (§ 6 WHG, § 55 Abs.2 WHG, § 28 LWG) konsequent umgesetzt werden.</p> <p>Die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist als Teil eines ökologisch ausgerichteten Umgangs mit dem Niederschlagswasser (vgl. § 55 Abs.2 WHG) zu begrüßen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen Seite 2 wird angeführt, dass im überplanten Bereich zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahren · zu Stellplätzen und Garagen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä. zu verwenden sind. ·</p> <p>In der Festsetzung, Seite 3 unter Hinweise wird erwähnt, dass anfallendes nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah zurückgehalten, zu versickern oder zu verrieseln ist. Des Weiteren wird empfohlen das Niederschlagswasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und als Brauchwasser zu nutzen. Insgesamt wird in den Hinweisen der Festsetzung eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung empfohlen. Verbindliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Bebauungsplan nicht enthalten.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Versickerung breitflächig und ohne Schädigung Dritter über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Oberbodens (mindestens 0,30m) erfolgt. Direkte Einleitungen in den Untergrund sind nicht zulässig. Es darf außerdem nur nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser versickert werden. Niederschlagswasser, welches aufgrund</p>	<p>Es wird aktuell ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Die Planung soll, vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen, wie vorgesehen weitergeführt werden.</p>

<p>irgendwelcher Verunreinigungen einer (Vor-) Behandlung bedarf, darf nicht versickert werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine hinreichende Versickerung im Plangebiet gegeben ist.</p> <p>Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone kann bei gegebener Versickerungsfähigkeit ohne Schädigung Dritter erlaubnisfrei erfolgen.</p> <p>Bei einer evtl. gezielten Versickerung, wie bspw. über Mulden-Rigolen-Systeme, ist vorab die Anzeige- oder Erlaubnisantragspflicht mit der voraussichtlich zuständigen Unteren Wasserbehörde, KV Donnersberg (abflusswirksame Fläche kleiner 500m²) ansonsten, falls die abflusswirksame Fläche größer 500m² ist, mit uns abzustimmen.</p> <p>In wasserrechtlicher Hinsicht ist anzumerken, dass eine evtl. Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eine erlaubnispflichtige Benutzung darstellt und dementsprechend vor Verwirklichung des Tatbestands eine Einleiterlaubnis vorliegen muss.</p> <p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gibt es für die Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser aus den Annexen Schneebergerhof und Althof der Ortsgemeinde Gerbach eine wasserrechtliche Erlaubnis der SGD Süd an die Verbandsgemeindeverwaltung (Verbandsgemeindewerke), Kaiserslauterer Str. 1 0a, 67806 Rockenhausen vom 31.08.2010, Az.: 32/2-15.07-220 19/08. Hierin ist ein Teil des jetzigen Baufensters als inneres Einzugsgebiet als auch ein Außeneinzugsgebiet berücksichtigt. Ein Teil des Außeneinzugsgebietes wird durch evtl. zusätzliche Versiegelung in das geplante Baufenster mit einbezogen. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen ändert sich die Aufteilung der Gebiete in Ihrer Größe und in der Berechnung des Abflusses.</p> <p>Aufgrund geänderter Einleitmengen und abflusswirksamen Flächen ist unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebots (§55 Abs. 2 WHG) eine entsprechende Tektur der Erlaubnis zu veranlassen bzw. ist die bestehende Erlaubnis durch eine neue Erlaubnis zu ersetzen.</p> <p>Da der Bebauungsplan keine konkreten Angaben zum Umgang mit nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser enthält, benötige ich für eine weitergehende wasserwirtschaftliche Einschätzung hinsichtlich Bewirtschaftung anfallenden Niederschlagswassers eine überschlägige Entwässerungskonzeption, die mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern, Herrn Münzei (Tel.: 0631/62409-439) abzustimmen ist.</p>	
--	--

<p>II.</p>	<p>Starkregen Für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer-Land liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5), vor. Diese sollte bei Bebauungsplänen und geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Zudem müssen die tatsächlichen Abflussverhältnisse vor Ort näher betrachtet werden, da sie ggf. durch Bebauung, Infrastruktur etc. beeinflusst werden und von den Darstellungen in den Starkregengefährdungskarten abweichen können. Den Geltungsbereich' südöstlich tangierend, werden in Karte 5 geringe Abflusskonzentrationen dargestellt; aufgrund der topographischen Lage kann eine weitere Gefährdung während eines Starkregens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p>	<p>Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes werden auch mögliche Starkregenereignisse berücksichtigt.</p>
<p>III.</p>	<p>Schmutzwasser Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Küchenabwässer des Restaurantbetriebes sind über einen Fettabscheider entsprechend den Satzungsvorgaben der VG Nordpfälzer Land vorzureinigen. Angaben zu eventuell anfallenden Schlämmen aus der Aquaponik- Anlage (kombinierte ressourcenschonende Speisefisch- und Gemüseproduktion) und zu anfallenden Produktionsabwässern wurden nicht gemacht. Eine Bewertung ist daher nicht möglich. Ggf. anfallende Schlämme sowie Produktionsabwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Pflicht einer ordnungsgemäßen Entsorgung von ggf. anfallenden Schlämmen oder Produktionsabwässern wird hingewiesen. Die Aquaponik-Anlage ist als geschlossenes System konzipiert, in dem alle anfallenden Stoffe in der Anlage selbst verwendet werden können. Es fallen somit in dem Gebiet nur die im Siedlungsbereich üblichen Abwässer an</p>
<p>IV.</p>	<p>Bodenschutz Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen. Gleichzeitig sind Böden- aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtung oder auf Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielvorgabe ist auch deshalb, den Flächenverbrauch im Sinne der Nachhaltigkeit zu reduzieren (z. B. durch Schließung von Baulücken, Nutzung von Entsiegelungspotentialen und Optimierung bisheriger Siedlungsstrukturen). Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz sollte dies entsprechend berücksichtigt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz).</p>	<p>Kenntnisnahme Auf mögliche Maßnahmen zum Bodenschutz wird hingewiesen.</p>

Beschlussvorschlag

Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt, die Planung wird vorbehaltlich einer Genehmigung des Entwässerungskonzeptes weitergeführt.

Abstimmung: **Einstimmig** ____ **Ja-Stimmen** ____ **Nein-Stimmen** ____ **Enthaltungen**

9	Pfalzwerke Netz AG	02.09.2022								
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung								
<p>Im Rahmen unserer frühzeitigen Beteiligung an dem im Betreff aufgeführten Verfahren, geben wir nachfolgende Stellungnahme an Sie weiter. Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches sowie der Gemeinde Gerbach. Es bestehen keine Bedenken, geben wir aber nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit nachstehend aufgeführte Versorgungseinrichtungen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">lfd. Nr.</th> <th>Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen, Ortsnetz Schneebergerhof-Althof</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">lfd. Nr.</th> <th>Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Gerbach</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen (Straßenbeleuchtung)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen im Plangebiet haben wir als Anlage einen aktuellen Planauszug unserer Bestandsdokumentation beigefügt. Bereits an dieser Stelle weisen wir allerdings ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Vor Baubeginn muss daher unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht.</p>		lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG	1	0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen, Ortsnetz Schneebergerhof-Althof	lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Gerbach	2	0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen (Straßenbeleuchtung)	<p>Kenntnisnahme</p>
lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG									
1	0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen, Ortsnetz Schneebergerhof-Althof									
lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Gerbach									
2	0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen (Straßenbeleuchtung)									

<p>a) Versorgungseinrichtungen Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeichnerische Berücksichtigung Die Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan. • Textliche Berücksichtigung Zur textlichen Berücksichtigung der im Plangebiet bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen regen wir eine Aufnahme des nachstehend in Kursivschrift dargestellten Passus unter „Hinweise“ an: Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen <i>Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Rege/werke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.</i> 	<p>Der vorgeschlagene Hinweis wird entsprechend im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>b) Versorgungseinrichtungen „geplant“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transformatorstation Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet wird gegebenenfalls die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich (die Erforderlichkeit ergibt sich in Abhängigkeit des zukünftig erforderlichen Leistungsbedarfs). Hierfür wird eine Grundfläche in der Größe von ca. 25 m² (ca. 5 m x 5 m) benötigt, deren Lage im Plangebiet allerdings erst dann bestimmbar ist, wenn die elektrischen Belastungsschwerpunkte bekannt sind. 	<p>Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen werden entsprechend übernommen.</p>

	<p>Zur Berücksichtigung dieses Sachverhaltes regen wir an, dass im Textteil des Bebauungsplanes, unter „Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen“ der nachstehend in Kursivschrift dargestellten Inhalt ergänzt wird: Versorgungsflächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO) <i>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</i></p>	
<p>IV</p>	<p>Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes (Kontakt für Erschließungs- und Baumaßnahmen): Zur Abstimmung der Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie der darüber hinaus ggf. erforderlichen Transformatorstation im Plangebiet, bitten wir um möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit unserem nachstehend aufgeführten Ansprechpartner in unserem Unternehmen: Pfalzwerke Netz AG Netzbau Ortsnetzbau West Standort Otterbach Lauterhofstraße 2 67731 Otterbach Herr Scheid Telefon: 06301 705 - 312 Telefax: 06301 705 - 349 Frank.Scheid@pfalzwerke-netz.de Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und um Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird. Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftigen Unterlagen - wenn möglich digital per E-Mail an Externe-Planungen_Kreuzungen@pfalzwerke-netz.de - zu. Die Unterlagen werden ausschließlich in unserem Unternehmen verwendet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Beschlussvorschlag Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt, die Textfestsetzungen entsprechend ergänzt.</p>		

Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> Ja-Stimmen <input type="checkbox"/> Nein-Stimmen <input type="checkbox"/> Enthaltungen		
10	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Bauen und Schulen, Allg. Bauverwaltung, Denkmalschutz, Landesplanung	12.09.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Aus den Festsetzungen geht nicht klar hervor, welche Nutzungen zulässig sind. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets (Bezeichnung „WiFood Center“) ist unklar. Hier sollte eine klarere Definierung erfolgen. Empfohlen wird auch eine Nutzungsgliederung (Beherbergung und Gastronomie / Landwirtschaft) in der Planzeichnung. In jedem Fall müssen die zulässigen Nutzungen eindeutig erkennbar und in den Textfestsetzungen benannt sein. Gebäude mit 4 Vollgeschossen sollten nicht im gesamten Geltungsbereich zulässig sein, um sicherzustellen, dass es nicht zu einer städtebaulichen Überformung des Ortsteils kommt.</p>	Die Nutzungen werden gem. der Anregungen gegliedert und genauer bestimmt.
II.	<p>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist nach Satzungsbeschluss der unteren Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Aufgrund der vollzogenen Fusion der beiden Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen und des bereits gefassten Beschlusses für die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans ist eine parallele Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplans, die normalerweise in diesem Fall erforderlich wäre, nicht mehr möglich. Die Planung ist in den neuen Flächennutzungsplan zu integrieren.</p> <p>Hierzu soll folgendermaßen verfahren werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Der Ortsgemeinderat Gerbach beschließt, dass die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land bei der Fortschreibung/Neuaufstellung das betreffende Gebiet aufnehmen soll. ▶ Der Verbandsgemeinderat Nordpfälzer Land beschließt, das betreffende Gebiet in den neuen Flächennutzungsplan aufzunehmen. ▶ Wir bitten um Vorlage der entsprechenden Beschlüsse. ▶ Mit der Aufstellung des neuen gemeinsamen Flächennutzungsplans ist zeitnah zu beginnen. 	Der geforderte Beschluss wird von der Ortsgemeinde wie vorgeschlagen gefasst und die Verwaltung mit der Vorbereitung der übrigen Beschlüsse beauftragt.
III.	Die textlichen Festsetzungen und die ausgefüllten Verfahrensvermerke sollen spätestens nach Satzungsbeschluss auf der Planurkunde ergänzt werden.	Kenntnisnahme

IV.	Der Umweltbericht ist noch zu erstellen. Der Eingriff muss bilanziert werden und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind noch festzusetzen.	Der Umweltbericht liegt den Unterlagen zum Planentwurf bei.
V.	„Als maßgebender unterer Höhenbezugspunkt wird die Oberkante in der Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche senkrecht zur vorderen äußeren Gebäudemitte festgesetzt“. Da es sich um ein verwinkeltes Baufenster an einer halbkreisförmigen Erschließungsstraße handelt, ist diese Festsetzung zu überdenken (Alternative: einen Bezugspunkt im Gelände festsetzen).	Es werden im Bebauungsplan NHN Höhen festgesetzt. Eine gesonderte Angabe des Bezugspunktes ist deshalb nicht mehr erforderlich.
VI.	Die Festsetzung „Die Firsthöhe entspricht dabei der höchstzulässigen Gesamthöhe“ ist irritierend (Der First markiert immer die Gesamthöhe und in vorliegendem Plan ist keine Gesamthöhe festgesetzt).	Die Formulierung wird entsprechend geändert.
VII.	Aus der Nutzungsschablone sollte auch hervorgehen, dass es zwei mögliche Maximalhöhen für die Traufhöhe gibt (je nach Dachneigung) - Darstellung bspw. TH = 12 m / 13,50 m.	Die Festsetzungen zu den Höhen wurden überarbeitet.
VIII.	Wegen des geplanten Naturteichs und der Aquaponik-Anlage ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung erforderlich.	Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des in Bearbeitung befindlichen Entwässerungskonzeptes.
IX.	Die Wasserflächen sind klar zu verorten und in der Planzeichnung grafisch darzustellen.	Kenntnisnahme und Umsetzung

Beschlussvorschlag

Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt, der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Abstimmung: **Einstimmig** ____ **Ja-Stimmen** ____ **Nein-Stimmen** ____ **Enthaltungen**

11	Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt RLP	12.09.2022
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung

I.	Nach Prüfung der uns zugänglichen Unterlagen bestehen unsererseits zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens aus landespflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme
II.	Was den Umfang des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung anbelangt, bitten wir alle in Betracht kommenden umweltrelevanten Aspekte anhand der derzeitigen methodischen Arbeitshinweise zu erfassen und entsprechend zu bilanzieren. Unsererseits sind in dem Planungsgebiet keine Planungen und sonstigen Maßnahmen eingeleitet bzw. beabsichtigt.	Der Umweltbericht liegt Unterlagen zum Planentwurf bei.
Kein Beschluss erforderlich.		

12	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Umweltschutz und Abfallwirtschaft, Untere Naturschutzbehörde	13.09.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes 'WiFood Center Schneebergerhof' dient der Realisierung bzw. Erweiterung eines Landwirtschaftsbetriebs mit ökologischem Freilandanbau um eine Aquaponik- Anlage, Lebensmittelverarbeitung und -vertrieb, Seminar- und Herbergszentrum durch die WiFood Center GmbH & Co. KG. Innerhalb des ca. 16.300 qm großen Geltungsbereiches wird ein ca. 15.400 qm großes Sondergebiet ausgewiesen (der Rest ist Verkehrsfläche). Dieses Sondergebiet überschreibt hierbei auf 6.900 qm den bestehenden Bestand, weitere ca. 8.500 qm stellen die Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Süden dar (auf Ackerflächen). Der bisherige Siedlungsbereich Schneebergerhof hat eine Größe von rund 48.000 qm; die Erweiterung stellt somit eine deutliche Veränderung der Siedlungsstruktur dar. Zu den bisher vorgelegten Planungen haben wir folgende Anmerkungen und Hinweise:	Kenntnisnahme
II.	Vegetation und Tierwelt • Die Auswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch geeignete Fachgutachten darzulegen	Der Umweltbericht, der den Planunterlagen zur Offenlage beigelegt wird, berücksichtigt die genannten Hinweise.

	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist das Standardisierte Bewertungsverfahren des "Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz" anzuwenden. Im April 2021 fand mit dem Planungsbüro eine Vorabstimmung zum faunistischen Untersuchungsrahmen statt. Dem Vorschlag des Büros - 3 -4 Erfassungen der Reptilien April-Juni - Konfliktpotenzialabschätzung an den Bestandsgebäuden, ob und welcher Erfassungsbedarf besteht (Vögel, Fledermäuse, Bilche) wird von der UNB zugestimmt, ebenso wie der Einschätzung des Büros, dass eine Untersuchung der Feldlerche nicht erforderlich ist, da das Potenzial für ein Vorkommen aufgrund des hügeligen Geländes sehr gering ist. • Für die zum Erhalt dargestellten Bäume ist auch die Qualität des Standortes zu sichern (Gewährleistung der Wasserversorgung, Vermeidung von Versiegelungen, Verdichtungen oder Einträgen im Wurzelraum). Es wird daher empfohlen, die Bereiche mit Baumstandorten als Vegetationsflächen ("Private Grünflächen" oder "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ... ") in geeigneter Größe (Mindestbreite 5 m) auszuweisen und durch Textliche Festsetzungen schädigende Nutzungen auszuschließen. • Durch das Vorhaben wird der Ortsrand erheblich nach Süden verlagert. Die Bebauungsplanung ist durch Textliche und Zeichnerische Darstellungen von Eingrünungsmaßnahmen zu ergänzen, mit denen der neue Siedlungsrand in die Landschaft eingebunden, das Landschaftsbild neu hergestellt und die entstehende Beeinträchtigung kompensiert wird. 	<p>Außerhalb des bisherigen Innenbereichs wird ausschließlich ein Gewächshaus mit Aquaponik-Anlage zugelassen. Der überwiegende Teil des derzeit als Ackerfläche genutzten Bereichs wird als Gartenfläche ausgewiesen, so dass hier weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht. Auf eine umfassende Eingrünung wird hier deshalb verzichtet, um Verschattungen der Anbauflächen zu vermeiden.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen, die auch für das Landschaftsbild wirksam sind, werden auf einer nördlich liegenden und in den Geltungsbereich aufgenommenen Fläche festgesetzt.</p>
<p>III.</p>	<p>Flächennutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da der (alte) Flächennutzungsplan die geplante Erweiterung des Siedlungsbereiches nicht enthält und somit der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. • Aufgrund der Größe des Vorhabens, insbesondere auch im Verhältnis zu den bestehenden Siedlungsflächen, wird eine nur punktuelle Änderung des FNP für den Geltungsbereich des BP dem Umstand nicht gerecht, dass erhebliche Veränderungen des Landschaftsbildes und der die Siedlungsstruktur ausgelöst werden. Daher sollte die Teiländerung des Landschaftsplanes Planungsaussagen zum gesamten südlichen Ortsrand enthalten. 	
<p>IV.</p>	<p>Behandlung im Fachbeirat Naturschutz</p>	

	Der Fachbeirat Naturschutz hat auf seiner Sitzung am 07.09.2022 dem Vorhaben unter Berücksichtigung der oben genannten Anmerkungen grundsätzlich zugestimmt.	
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. Die Planung wird entsprechend angepasst und erneut offengelegt.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

13	Planungsgemeinschaft Westpfalz	19.09.2022
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Aufgrund der vorgelegten Planunterlagen kann nach aktueller Sachlage aus Sicht der regionalen Raumordnung derzeit folgendes festgestellt werden: Die Planungsabsicht bedarf aus unserer Sicht einer Überprüfung der Kohärenz zwischen den vorgelegten Planunterlagen zum Bebauungsplanaufstellungsbeschluss und der projektierten Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung (vgl. Planunterlagen). Dies betrifft auch die Konkretisierung der jeweiligen Nutzungsabsichten, da derzeit eine Vielzahl an Kombinationen und Umfängen verschiedener Nutzungen möglich erscheinen, was ggf. zu deutlichen Mehrverkehren führen könnte und für uns derzeit aus raumordnerischer Sicht nicht abschließend nachvollziehbar ist (z.B. Einzelhandel), wie bzw. in welcher Form das städtebauliche Konzept umgesetzt werden soll. Der Bebauungsplanvorwurf ist angebotsorientiert ohne konkrete Begrenzung der Nutzungsarten aufgebaut, soll allerdings laut Plan unterlagen ein konkretes Vorhaben abbilden. Aufgrund der zudem erheblichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich stellt sich weiter die Frage der	Der Entwurf des Bebauungsplanes nimmt eine Konkretisierung bzw. Eingrenzung der zulässigen Nutzungen vor. Demnach werden nur die bereits vorhandenen Gebäude für ein zukünftiges Herbergs- und Seminarzentrums mit gastronomischer Versorgung nutzbar sein. Der Standort bietet sich aufgrund der bestehenden Gebäude an, da eine Neuerrichtung an anderer Stelle dadurch vermieden wird und dies dem Gebot der Innenentwicklung gem. § 1 (5), Satz 3 BauGB entspricht. Weiterhin steht das Gewächshaus mit Aquaponik Anlage im Zusammenhang mit der ebenfalls vorhandenen gärtnerischen Nutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstelle. Diese gärtnerische Nutzung, die dem Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzung entspricht, soll erweitert werden. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt ausschließlich

<p>Alternativenprüfung und einer Plankonkretisierung auf das notwendige Maß und der zulässigen Nutzungen.</p> <p>So liegt dem Aufstellungsbeschluss die Zielsetzung „<i>Erweiterung eines Landwirtschaftsbetriebs auf dem Schneebergerhof mit ökologischem Freilandanbau um (...)</i>“ zugrunde. Im Textteil ist unter der Zweckbestimmung zur Art der baulichen Nutzung jedoch keine Zuordnung zum landwirtschaftlichen Betrieb ersichtlich: „<i>Im SO ist die Nutzung eines Herbergs- und Seminarzentrums, gastronomische Versorgung mit Außenbewirtung, eine Pflanzenkohleanlage sowie eine Aquaponik-Anlage mit Gewächshäusern, Lager-, Wirtschafts- und Verarbeitungshallen mit zugehörigen Stellplätzen und betriebszugehörige Nebenanlagen zulässig.</i>“ Es stellt sich daher weiter die Frage, ob rein gewerbliche Nutzungen entstehen sollen und inwiefern diese am geplanten Standort alternativlos wären. In diesem Zusammenhang könnte ergänzend geprüft werden, inwiefern eine quantitative Konkretisierung der geplanten Nutzungsarten (insbesondere Wohnformen) und der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. des geplanten Sondergebiets möglich wäre.</p> <p>In diesem Zusammenhang sowie in Verbindung zu § 1 Abs. 5 BauGB wird auch auf Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV hingewiesen, da eine Änderung des Flächennutzungsplanes laut Planunterlagen erforderlich wird:</p> <p>Zunächst ist die Begründung auf Seite 5 dahingehend zu berichtigen, dass das Zitat zu Z 31 nicht die zweite Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 21. Juli 2015 berücksichtigt. Hierin erhalten die Sätze 2 und 3 des Z 31 folgende Fassung: „<i>Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.</i>“</p> <p>Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen im Flächennutzungsplan darstellen, ist von ihnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen noch vorhandene Flächenpotenziale nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Insgesamt wäre aus Sicht der Regionalen Raumordnung somit eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf die unbedingt notwendigen, dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Nutzungen angemessen.</p>	<p>durch landwirtschaftlich geprägte Nutzungen und entspricht somit dem Hinweis der Planungsgemeinschaft.</p> <p>Durch die geplante Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Nutzungen und Infrastruktur, ist eine Entwicklung an anderer Stelle weniger sinnvoll. Am geplanten Standort kann der benötigte Flächenbedarf durch bestehende Anlagen und Einrichtungen reduziert werden und eine umfangreichere Neuanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen vermieden werden.</p>
---	---

<p>II.</p>	<p>Gemäß den Planunterlagen stellt der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Plangebiets überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar. Ein kleiner Teilbereich wird laut Planunterlagen nordwestlich als Mischgebiet/Dorfgebiet ausgewiesen. Auch der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt für den zur Überplanung projektierten Bereich überwiegend, bis auf den Bereich um die Bestandsgebäude, keine Siedlungsfläche dar. Auf das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gern. § 8 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Es ist in diesem Zusammenhang anzuraten, die Regelungen des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, erst dann anzuwenden, wenn die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bei der zuständigen Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorliegt, diese das Entwicklungsgebot bestätigt und sicherstellt, dass die Genehmigung nur noch als formaler Akt zu vollziehen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>III.</p>	<p>Hinweise: Das Plangebiet rückt nach aktueller Sachlage an bestehende Windenergieanlagen bzw. planungsrechtlich gesicherte Flächen für Windenergieanlagen heran. So befindet sich südöstlich ein Vorranggebiet Windenergienutzung (Z 56 ROP IV Westpfalz). Angrenzend an das Vorranggebiet Windenergienutzung erstreckt sich der Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für Windenergieanlagen weiter nordöstlich Richtung Schneebergerhof. Vor dem Hintergrund des Ziels der Landesregierung, Windkraft und Solarenergie in Rheinland-Pfalz auszubauen, hat der Ministerrat am 12.04.2022 den Verordnungsentwurf zur Fortschreibung des Kapitels Erneuerbare Energien des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV RLP) im Grundsatz gebilligt und für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens freigegeben. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Vierten Teilfortschreibung des LEP IV RLP fand im Frühjahr 2022 statt. Mit der genannten Teilfortschreibung sollen auch neue Potentialflächen und Suchräume für die Windenergie eröffnet werden. Gemäß Z 163 h LEP IV 4. TF-Entwurf ist derzeit vorgesehen, den von neu errichteten Windenergieanlagen einzuhaltende Mindestabstand zu Siedlungsgebieten von bisher 1.000 m (bzw. 1.100 m bei Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 200 m) ohne Höhenstaffelung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da es sich bei der geplanten Nutzung im bisherigen Außenbereich ausschließlich um ein Gewächshaus mit Aquaponikanlage handelt, ist ein Heranrücken von Windenergieanlagen an diesen Bereich unproblematisch.</p> <p>Der genannte Bebauungsplan wird durch den vorliegenden überplant. Es gelten zukünftig die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Wifood Center Schneebergerhof“.</p>

	<p>auf 900 m zu reduzieren. Auch sieht der LEP IV RLP 4. TF-Entwurf gemäß Z 163 i vor, das Repowering älterer Windenergieanlagen besonders zu fördern. Es ist vorgesehen, dass die Abstandsvorgaben des Z 163 h auf planungsrechtlich gesicherten Flächen um 20 Prozent unterschritten, d.h. auf bis zu 720 Meter reduziert werden dürfen.</p> <p>Wir regen an, auch diese Aspekte in die oben angesprochene Plankonkretisierung einfließen zu lassen, auch vor dem Hintergrund, inwieweit die vorgenannten Aspekte ggf. noch erreichbar sein können.</p> <p>Laut Rauminformationssystem RIP (RIS) überlagert das Plangebiet weiterhin einen Bebauungsplan „Schneebergerhof - Photovoltaikanlage“. Dieser ist in den Planunterlagen nicht benannt. Um entsprechende Überprüfung und ggf. Abgleich wird gebeten.</p>	
<p>IV.</p>	<p>Aufgrund der noch ausstehenden Umweltprüfung erfolgte bislang noch keine, Ermittlung oder Bewertung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen, so dass unsererseits eine entsprechende Prüfung auf regionalplanerische Belange (z.B. hinsichtlich der Betroffenheit von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten) ebenfalls noch nicht abschließend möglich ist. Wir empfehlen vorsorglich, diese Maßnahmen auf möglichst konfliktfreie Flächen zu lenken.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird weiter darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Hierzu liefern die Planunterlagen noch keine Informationen. Im Sinne einer sachgerechten Abwägung wird daher eine Ergänzung der Planunterlagen angeraten. Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planunterlagen für den nächsten Verfahrensschritt enthalten die erforderlichen Ausgleichsflächen und Flächen für die Regenrückhaltung. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der Planungsgemeinschaft.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. Die Planung wird entsprechend angepasst und erneut offengelegt.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		



Erstellt im Auftrag der **Ortsgemeinde Gerbach**

Bearbeitet durch **Enviro-Plan GmbH**

Odernheim am Glan, 07.06.2023