
INGENIEURBÜRO DILGER GMBH

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg



Bebauungsplan

„Im Mehlpfuhl, 5. Bauabschnitt“

Begründung

Vorentwurf

Januar 2026

Gewerbepark Neudahn 3, 66994 Dahn
Telefon: 06391 / 911-0
Telefax: 06391 / 911-150

Marktstraße 1, 66907 Glan-Münchweiler
Telefon: 06383 / 7820
Telefax: 06383 / 579184

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Mehlpfuhl, 5. Bauabschnitt“.....	1
1 Lage des Plangebiets und Planungserfordernis.....	1
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.1.1 Baugrund und Bodenverhältnisse.....	2
1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes	3
1.2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	3
2 Übergeordnete Planungen.....	4
2.1 Landesplanung und Regionaler Raumordnungsplan	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.2.1 Altlastenverdacht	6
2.2.2 Denkmalschutz	7
2.3 Bestehende Bebauungspläne	8
3 Planung	10
3.1 Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen	10
3.2 Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes	10
3.3 Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsdienstleistungen	11
3.3.1 Wasserversorgung	11
3.3.2 Stromversorgung	11
3.3.3 Telekommunikationsdienstleistungen	11
3.4 Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers.....	11
3.4.1 Sturzflut und Hochwassergefährdung	11
3.4.2 Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers.....	12
3.4.3 Niederschlagswasser	13
3.4.4 Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers	13

3.5	Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung.....	13
3.6	Immissionsschutz	14
4	Begründung der zeichnerischen und textlichen Planfestsetzungen	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen	15
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
4.5	Führung von Versorgungsleitungen.....	16
4.6	Rückhaltung von Niederschlagswasser	17
4.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	17
4.7.1	Beleuchtung	18
4.7.2	Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen	18
4.7.3	Dachbegrünung	18
4.7.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
4.7.5	Förderung des natürlichen Wasserhaushalts.....	20
4.7.6	Einfriedungen	20
4.8	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	20
4.9	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
4.10	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien.....	22
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
5.1	Dachformen und Dachneigungen	22
5.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
5.3	Werbeanlagen	22
5.4	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Garagen	22
5.5	Einfriedungen	23
5.5.1	Einfriedungen der Anlagen des ehemaligen Westwalls	23

6	Landespflegerische Schutz – und Vermeidungsmaßnahmen	23
7	Auswirkungen der Planung	25
7.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	25
7.1.1	Altlasten	25
7.1.2	Radonvorsorge	26
7.2	Städtebauliches Umfeld, Ortsbild und Nutzungen	26
7.3	Soziale, kulturelle und seelsorgerische Bedürfnisse der Bevölkerung; Erhaltung von Versorgungsbereichen	27
7.4	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	27
7.5	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	27
7.6	Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur.....	28
7.6.1	Wirtschaft/Arbeitsplätze	28
7.6.2	Land- und Forstwirtschaft.....	28
7.6.3	Post- und Telekommunikation.....	28
7.6.4	Sicherung von Rohstoffvorkommen	28
7.7	Belange der Mobilität und des Verkehrs	28
7.8	Sonstige Belange	28

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM MEHLPFUHL, 5. BAUABSCHNITT“

1 LAGE DES PLANGEBIETS UND PLANUNGSERFORDERNIS

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Schönenberg-Kübelberg, im Ortsteil Kübelberg. Die am Fuchsbergweg gelegene Fläche wurde in der Vergangenheit als Sportplatz des Ortsteils Schmittweiler genutzt. Das dort befindliche Gebäude wurde bereits abgerissen, die vorherige Nutzung verrät sich noch anhand der Geländemodellierung und zurückgelassenen Geländern, die den Sportplatz wohl einrahmten. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich denkmalgeschützte Bunkeranlagen des ehemaligen Westwalls. Das bereits erschlossene Gewerbegebiet „Im Mehlpfuhl“ grenzt an den Geltungsbereich im Süden an. Die betroffene Fläche liegt auf einer Geländekuppe, neben dem Wasserhochbehälter von Schönenberg-Kübelberg. Im Westen und Norden schließen Freiflächen an das Gebiet an. Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 441, 442 und 467/1. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 16.260 m².

Abb. 1: Lage des Plangebiets



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

1.1.1 Baugrund und Bodenverhältnisse

Für die Nutzung als Sportanlage wurden erhebliche Veränderungen des Geländes und Bodens vorgenommen. Natürliche Böden sind kaum zu finden. In den Randbereichen, die teilweise überwachsen sind, wurden überschüssige Bodenmassen vermutlich verbaut.

Es liegen keine amtlichen Bodenschätzungsdaten oder Bodenfunktionsbewertungen vor. Natürlicherweise wären hier sandig-lehmige Böden mit Ackerzahlen zwischen 30-40 zu erwarten.

Abb. 2: Plangebiet



Quelle Luftbild: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz; geodaten.naturschutz.rlp.de; Stand Juli 2025

Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes

1.2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ortsgemeinde Schönberg-Kübelberg plant die Erweiterung ihres vorhandenen Gewerbegebietes und damit gleichzeitig die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes des Ortsteils Schmittweiler. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, der 2024 fortgeschrieben wurde, sind für den Geltungsbereich Gewerbeflächen ausgewiesen. Mittels eines Bebauungsplanes soll die Fläche nun überplant und ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Im Mehlpfuhl“.

Abb. 3: Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

1.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da sich die Fläche im planerischen Außenbereich befindet und noch kein Bebauungsplan besteht, wird mit diesem Verfahren erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt. Durch die Lage im Außenbereich kommt ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nicht in Frage. Der

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde stellt für das Gebiet Gewerbeflächen dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

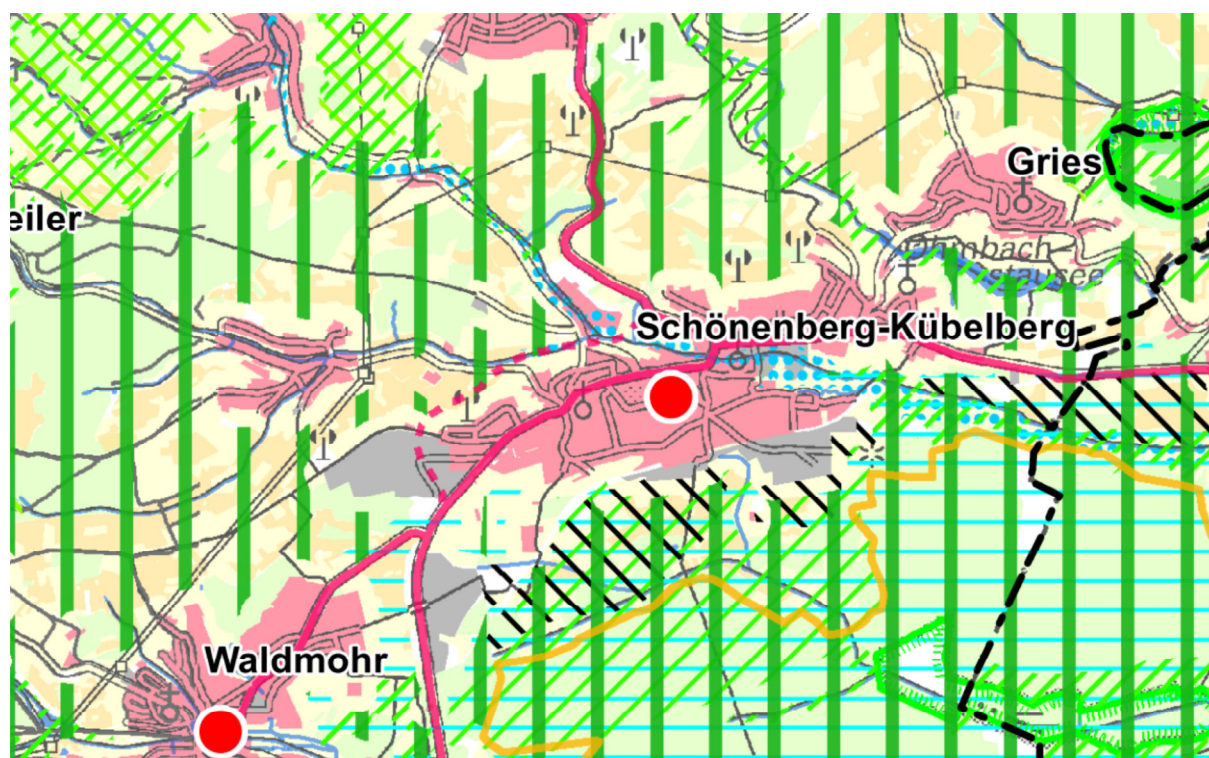
Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung beigefügt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesplanung und Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz zeigt für Schönenberg-Kübelberg Siedlungsflächen, sowie für das Plangebiet Gewerbeflächen. Die Ortsgemeinde hat die zentralräumliche Bedeutung Grundzentrum. Grundzentren sichern die Grundversorgung der Bevölkerung und halten unter anderem Einrichtungen zur Grundversorgung vor, wie z. B. Schulen, Ärzte sowie Einzelhandel. Im Umfeld des Ortes befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Sicherung des Grundwassers sowie Vorranggebiete für Rohstoffabbau. Beide Vorbehaltsgebiete überlagern aber nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan IV, 2020

Im aktuellen RROP (Dritte Teilfortschreibung 2018) wurde der Ortsgemeinde die besondere Funktion G zugewiesen. Gemäß Ziel 5 RROP IV haben Standorte bzw. Standortbereiche mit besonderer Funktion G auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln. Die Ortsgemeinde kommt dieser Vorgabe durch den vorliegenden Planentwurf nach. Flächenreserven, in Form von bereits entwickelten, aber unbebauten Gewerbegebieten sind in der Ortsgemeinde nicht vorhanden, daher muss der Bebauungsplan aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan entstehen ca. 11.578 m² neue Gewerbebaufläche.

2.2 Flächennutzungsplan

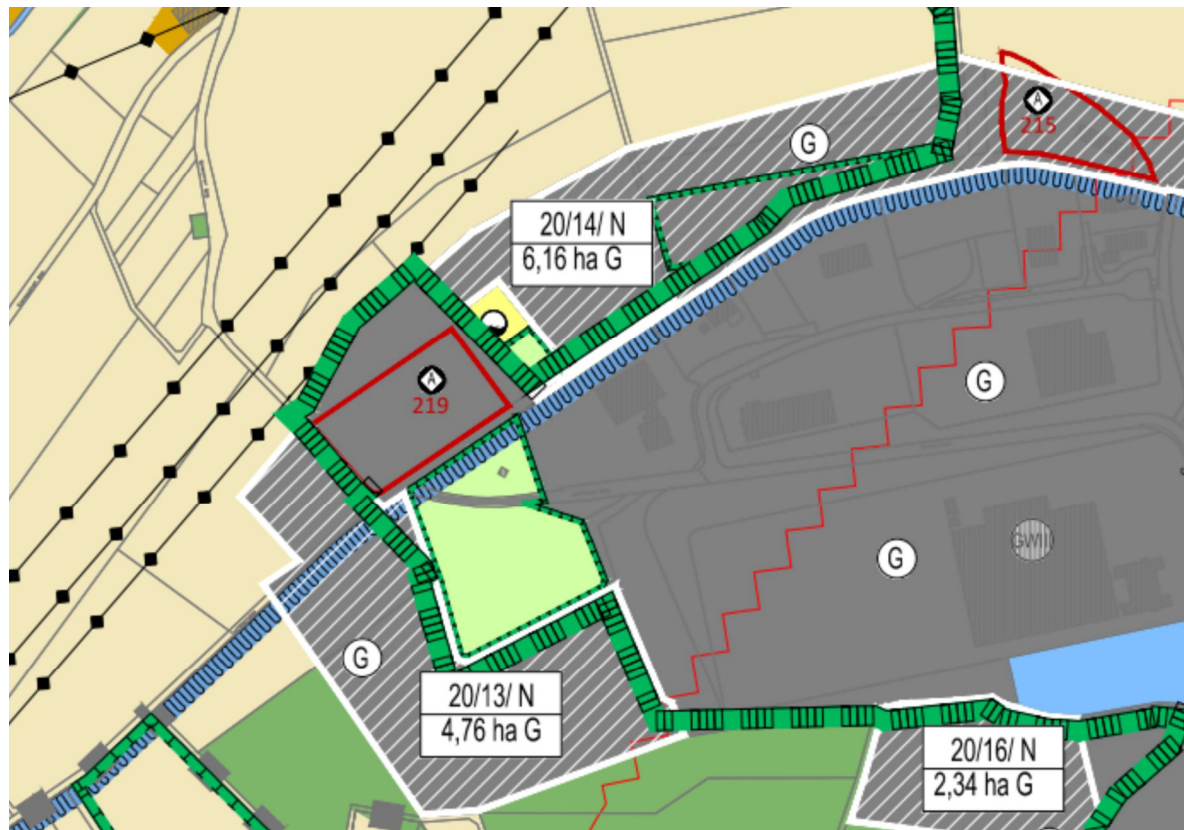
Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal wurde im Jahr 2024 fortgeschrieben. Für das Plangebiet sind Gewerbeflächen dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan auf dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Direkt an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Höcherberg-Westrich“, der Geltungsbereich selbst ist aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen (siehe Abb. 5). Die Belange des Landschaftsschutzgebietes stehen der Entwicklung der Gewerbefläche daher nicht entgegen.

Ein Teil des Plangebiets ist als Denkmalzone dargestellt. Im Plangebiet befinden sich Bunkeranlagen des ehemaligen Westwalls. Diese stehen unter Denkmalschutz (siehe auch 2.2.2) und stehen im Eigentum der Stiftung Grüner Wall im Westen - Mahnmahl ehemaliger Westwall. Die Bereiche mit Anlagen sind in der Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt und werden im Bebauungsplan nicht als Gewerbeflächen festgesetzt, sondern als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das durch Rechtsverordnung ausgewiesene Wasserschutzgebiet „Schönenberg-Kübelberg“ grenzt südlich an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet selbst ist nicht betroffen.

Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Oberes Glantal

2.2.1 Altlastenverdacht

Im Verfahrensgebiet befindet sich die im Altablageungskataster erfasste Altablageung Reg.-Nr. 336 09 092 – 0219, Altablageungsstelle Schöenberg-Kübelberg, Fuchsbergweg. Laut Stellungnahme der SGD vom 10.09.2025 wurden gem. den Erhebungsdaten auf der Fläche vorwiegend Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Bei der Erfassungsbewertung ist die Fläche als nicht altlastverdächtig eingestuft worden. Die Fläche wurde mit Gutachten vom 20.07.2017 von Peschla+Rochmes untersucht. Für die bodenschutzrechtliche Beurteilung wurde geprüft, ob schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorliegen und Gefahren für die Schutzgüter über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Luft, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser bestehen.

Zur Untersuchung wurden die orientierenden Prüf- und Sanierungswerte des Merkblattes ALEX 02 zur Beurteilung herangezogen. Laut Gutachten wurden in den Proben nur gelöste organische Kohlenwasserstoffe, DOC, in zur Beurteilung relevanten Konzentrationen festgestellt. "Da diese Konzentrationen jedoch in direktem Zusammenhang mit Pflanzenresten und neu gebildetem bzw. überlagertem Oberboden stehen, kann eine

Gefährdung für die Umwelt ausgeschlossen werden.“ (Untersuchung Flurstück 422, Gemarkung Schmittweiler, Peschla+Rochmes, 20.07.2017)

In Schurf 6 wurden im Oberboden erhöhte PAK-Gehalte ermittelt. Diese lassen sich auf die vorgefundenen oberflächennahen Ablagerungen u. a. von Altreifen zurückführen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine Punktquelle handelt, von der keine weitere Gefährdung ausgeht.

Weitere Untersuchungen haben keine Überschreitungen des oPW3 für die gewerbliche Nutzung ergeben, in den meisten Fällen wurde auch der oPW1 eingehalten.

Als Beurteilung für die Wirkungspfade bedeutet dies:

Wirkungspfad Boden – Mensch: Eine Beeinträchtigung des Menschen kann aufgrund der geringen Schadstoffgehalte in der Bodenmatrix ausgeschlossen werden.

Wirkungspfad Boden – Luft : Anhand der Zusammensetzung des Ablagerungsmaterials ist nicht von gasbildenden Prozessen auszugehen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu befürchten.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze: Aufgrund der Nutzung als Gewerbefläche ist der Wirkungspfad irrelevant.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser: Aufgrund der geringen Verunreinigung in Kombination mit dem relativ großen Flurabstand kann von keiner Beeinträchtigung des Grundwasser ausgegangen werden.

“Eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast liegt nicht vor.“ (Peschla+Rochmes, Gutachten vom 20.07.2017, Seite 11)

2.2.2 Denkmalschutz

Ein Teil des Plangebiets ist als Denkmalzone dargestellt. Im Plangebiet befinden sich Bunkeranlagen des ehemaligen Westwalls. Diese stehen unter Denkmalschutz, die Bereiche mit Anlagen sind in der Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt.

Abb. 6: Auszug aus dem Geoportal, Verortung der Bunkeranlagen



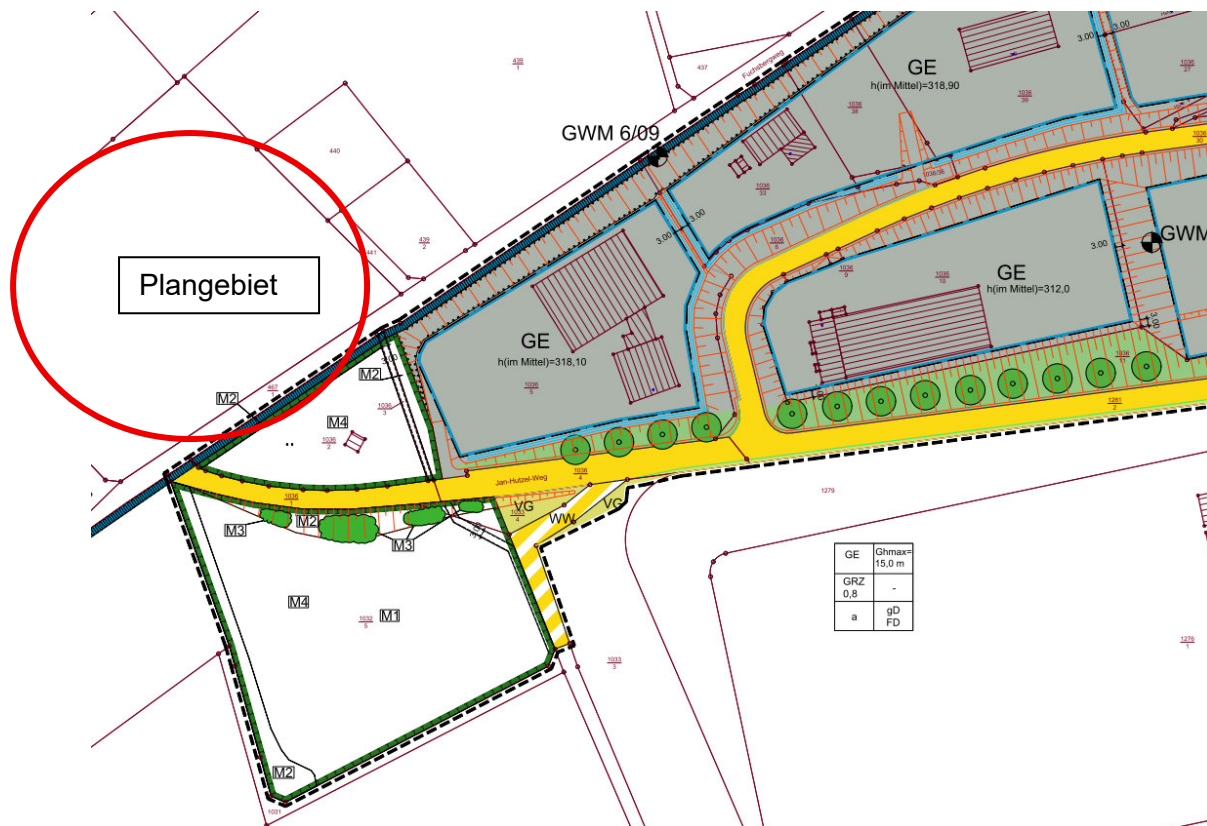
Geoportal Rheinland-Pfalz, Stand August 2025

Gemäß der Aussage der Stiftung Güner Wall im Westen – Mahnmal ehemaliger Westwall, befinden sich die Bunkeranlagen im Eigentum der Stiftung. Als Anlagen des ehemaligen Westwalls stehen diese Anlagen unter Denkmalschutz. Die zuständigen Denkmalbehörden sind in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Das Grundstück kann durch die Ortsgemeinde trotzdem veräußert werden, die Bunkeranlagen sind vom Kauf ausgeschlossen und verbleiben im Besitz der Stiftung. Die Flächen, auf denen die Bunkeranlagen verzeichnet sind, bleiben im Besitz der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg. Die Bereiche mit Anlagen sind in der Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt und werden im Bebauungsplan nicht als Gewerbeflächen festgesetzt, sondern als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht werden die Anlagen eingezäunt.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um Baurecht zu schaffen, wird mit diesem Verfahren erstmals ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt. Im Süden angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Mehlpfuhl II - 3. Änderung“ für Gewerbeflächen.

Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Mehlpfuhl II, 3. Änderung“



Ingenieurbüro Dilger GmbH, Entwurf September 2025

3 PLANUNG

3.1 Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Für die Entwicklung von Gewerbeflächen stehen in Schönenberg-Kübelberg lediglich das Gewerbegebiet im Westen der Ortsgemeinde zur Verfügung. Das Gewerbegebiet ist seit Jahren erschlossen und befindet sich weiterhin im Wandel. Es ist ein Motor der Gemeindeentwicklung und schafft im ländlichen Raum Arbeitsplätze. Die gute Verkehrsanbindung des Ortsrandes macht Gewerbe an dieser Stelle besonders attraktiv.

Das Plangebiet liegt auf Flächen, die in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewählt und für die Gewerbeentwicklung vorgesehen sind.

Es handelt sich um eine Vorratsplanung der Gemeinde, der Geltungsbereich soll Gewerbe ermöglichen, aber bestehende Grünstrukturen an den Rändern des Geltungsbereichs erhalten. Durch den Ausschluss von Einzelhandel im vorliegenden Entwurf werden Konflikte in der Einzelhandelsentwicklung unterbunden.

Aufgrund der exponierten Lage werden die Gebäude in der Höhenentwicklung auf 10 m begrenzt. Werbeanlagen sind nur am Ort der gewerblichen Leistung und nicht als fernwirksame, blinkende oder grell leuchtende Anlagen gestattet.

Die Pflanzbindungen entlang der Grundstücksgrenzen minimieren den Eingriff in die Schutzgüter. Um die Auswirkungen des Klimawandels zu mildern, sind außerdem Gehölzpflanzungen und Flächenbegrünungen vorgesehen. Für die bessere Einbindung in das Landschaftsbild ist festgesetzt, dass 20 % der Gesamtdachfläche im Plangebiet extensiv zu begrünen ist. Wo dies betrieblich möglich ist, sind versickerungsfähige Materialien als Flächenbefestigung zu verwenden.

Aus Sicherheitsgründen muss die Gewerbefläche eingezäunt werden, es ist festgesetzt, dass Einfriedungen tierfreundlich und mit möglichst geringem Verletzungsrisiko hergestellt werden. Aus der Verkehrssicherungspflicht der bestehenden Bunkeranlagen ergibt sich, dass diese vor Zutritt, auch durch eine Einzäunung zu sichern sind.

3.2 Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über den Fuchsbergweg erschlossen. Es werden zwei Zufahrten angelegt. Eine für den Pkw-Verkehr und eine für die Nutzung durch Schwerlastverkehr. Die Zufahrt für Pkw erfolgt über Flurstück 441. Die Schwerlastzufahrt erfolgt als Verlängerung des Jan-Hutzel-Weges, damit die Lkws problemlos zufahren können. Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsdienstleistungen

3.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Ortsgemeinde und ist gesichert.

3.3.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch Anschlusspunkte an bestehende Leitungen möglich sein.

3.3.3 Telekommunikationsdienstleistungen

Die Erschließung des Plangebiets mit Telekommunikationsdienstleistungen wird vor der Ausführung durch die Verbandsgemeinde Oberes Glantal und die Ortsgemeinde Schöenberg-Kübelberg geregelt. Anschlussmöglichkeiten an Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

3.4 Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers

3.4.1 Sturzflut und Hochwassergefährdung

Aufgrund der gestiegenen Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen festgesetzt. Die aufgezeigten Wassertiefen von bis zu 30 cm betreffen das unbebaute Plangebiet und sind nach der Bebauung vermutlich nicht mehr anzutreffen.

Das Plangebiet befindet sich in Kuppenlage ohne Zuflüsse von außerhalb. Auch im Bestand sind lediglich wenige Bereiche mit Wassertiefen bis 0,10 m, bzw. ganz vereinzelt bis 0,30 m erkennbar. Dabei handelt es sich aber um künstlich geschaffene „Einstaupunkte“, wie eingefahrene Wege oder leichte Verwallungen. Abhängig der späteren tatsächlichen Geländemodellierung ist zu empfehlen, dass für Gebäudeöffnungen die tiefer als umliegende Hof- oder Verkehrsflächen liegen, Schutzmaßnahmen wie Sandsäcke oder Dammbalkensystem vorgehalten werden.

Auch für Unterlieger erfolgt keine nennenswerte Verschärfung der Situation bei Starkregen durch die vorgesehene Neubebauung, da anfallender Mehrabfluss durch die vorzusehende Retention mindestens bis zu einer Jährlichkeit $T_n = 30$ a vollständig ausgeglichen wird. Eine Gefährdung durch Hochwasser besteht ebenfalls nicht, da sich das Plangebiet nicht in der Nähe eines Gewässers befindet.

Abb. 8: Auszug aus der Sturzflutkarte



Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz, Stand Juli 2025

Zum Umgang mit dem Oberflächenwasser ist dem Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept inkl. Wasserhaushaltsbilanz beigelegt. Daraus ergeben sich die Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses wurde für Flächen ohne Schwerlastverkehr die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien festgesetzt. 20 % der Gesamtdachfläche im Geltungsbereich ist zu begrünen. Dies mindert zum einen die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und zum anderen können bepflanzte Dächer Retentionspotential darstellen.

3.4.2 Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers

Im Gewerbegebiet wird das anfallende Oberflächenwasser z.B. mittels Regenwasserzisternen gesammelt.

Hierfür sind im Gewerbegebiet insgesamt mindestens 40,0 m³ bereitzustellen. Das gesammelte Wasser soll für die Bewässerung von Grünflächen und Bäumen genutzt werden. Dadurch kann zum einen Trinkwasser gespart und zum anderen das Oberflächenwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Das Zisternenvolumen darf dauerhaft vorgehalten werden, allerdings ist es nicht auf das erforderliche Retentionsvolumen zum Rückhalt bei Starkregen anzurechnen.

3.4.3 Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Straßenverkehrsfläche erfolgt weiter wie im Bestand über die bestehende Straßenentwässerung (Seitengraben). Eine Veränderung ist nicht vorgesehen, ein Volumenausgleich wird nicht erforderlich.

Anfallendes Oberflächenwasser im Gewerbegebiet ist zu sammeln und gedrosselt in das bestehende Wegeseitengrabensystem auf der Südseite des Gewerbegebiets einzuleiten. Dabei darf der Drosselabfluss maximal dem natürlichen Gebietsabfluss entsprechen. Der genaue Drosselabfluss ist im Zuge des späteren Entwässerungsgesuchs durch einen Fachplaner zu ermitteln. Im Grabensystem und der Fläche unterhalb versickert das anfallende Niederschlagswasser weiterhin wie im Bestand.

Im Gewerbegebiet selbst ist eine Retentionsanlage für das anfallende Niederschlagswasser vorzusehen (z. B. Gitterboxrigole, Stauraumkanal, ...). Das erforderliche Retentionsvolumen ist im Zuge des späteren Entwässerungsgesuchs anhand der konkret geplanten Bebauung durch einen Fachplaner zu ermitteln.

3.4.4 Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers

Schmutzwasser und Niederschlagswasser im Plangebiet sind getrennt zu sammeln und abzuleiten. Schmutzwasser ist an die örtliche Mischkanalisation anzuschließen.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Anlage Teil der Begründung.

Die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, können durch grünodnerische Festsetzungen sowie die externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 774 (im Besitz der Ortsgemeinde) vollständig ausgeglichen werden.

Im beiliegenden Umweltbericht ist die Berechnung der Kompensationswirkung gemäß Biotopwertermittlung dargestellt.

„Es entsteht eine rechnerische „Überkompensation“ von 19.181 Biotopwertpunkten. Die könnten ggf. in das Ökokonto der Gemeinde eingebucht werden.“

3.6 Immissionsschutz

Die geplante Gewerbefläche befindet sich angrenzend an das bereits bebaute Gewerbegebiet der Ortsgemeinde. Gewerbeflächen schließen sich an Gewerbeflächen an, die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in Schmittweiler in 330 m Entfernung. Daher wird mit keinen Konflikten durch Lärm ausgegangen.

4 BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO und § 31 BauGB)

Der Bebauungsplan soll ermöglichen, ein klassisches Gewerbegebiet zu erschließen, festgesetzt ist daher ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie E-Ladesäulen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Nicht zulässig, weil nicht gewünscht, und an anderer Stelle in der Ortsgemeinde schon vorhanden, sind Tankstellen und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten. Eine Ausnahme davon sind Eigenverbrauchstankstellen, die im Gebiet für die Betriebe selbst erlaubt sind.

Außerdem nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art, da es in der näheren Ortslage bereits Einzelhandelsstandorte gibt. Die Einzelhandelsfunktion des Ortskerns soll gewahrt werden und mit dem Ortskern konkurrierender Einzelhandel verhindert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 1a BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl in der Kombination mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Für das Gewerbegebiet werden die Grund- und Geschossflächenzahl auf das maximale Maß festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf 0,8 GRZ und auf 2,4 GFZ festgesetzt. Dies entspricht dem zulässigen Maximum und wird so gewählt um die künftige Entwicklung des Gewerbegebietes nicht einzuschränken. Mit der besonderen Funktion Gewerbe der Ortsgemeinde, die die Entwicklung von Gewerbeflächen Rechnung trägt, rechtfertigt das Höchstmaß der GRZ.

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 10 m beschränkt. Die Beschränkung erfolgt wegen der exponierten Lage, zum Schutz des Landschaftsbildes und zum Schutz der Erholungsfunktion der Umgebung.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Grundstück nachzuweisen, da im öffentlichen Raum keine Fläche für ruhenden Verkehr vorgehalten werden kann.

für Stellplätze sowie für Zuwegungen und Flächen ohne Schwerlastverkehr sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden, damit der Oberflächenabfluss reduziert werden kann.

Je angefangener 6 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm, in 2x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung soll zum einen das Erscheinungsbild im Gewerbegebiet lockern, zum anderen dienen die Bäume der Verbesserung des Mikroklimas und tragen so zu einer gesunden Umwelt bei.

Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, können als Ausnahme zugelassen werden, ebenso Anlagen für erneuerbare Energien. Auch wenn keine Flächen dafür zeichnerisch festgesetzt sind. Auf eine zeichnerische Festsetzung wird verzichtet, um die Flexibilität der Erschließung und Aufteilung innerhalb des Gewerbegebiets zu bewahren.

4.5 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Eine 20-KV-Mittelspannungsfreileitung befindet sich in der Nähe des Plangebietes, der Schutzstreifen liegt an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

4.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser im Gewerbegebiet ist z.B. mittels Regenwasserzisternen zu sammeln. Hierfür sind im Gewerbegebiet insgesamt mindestens 40,0 m³ bereitzustellen. Dabei wird ausdrücklich empfohlen, das gesammelte Niederschlagswasser zur Bewässerung der Grünflächen einzusetzen. Das Zisternenvolumen darf dauerhaft vorgehalten werden. Das Zisternenvolumen darf nicht auf das erforderliche Retentionsvolumen zum Rückhalt bei Starkregen angerechnet werden!

Die Entwässerung der Straßenverkehrsfläche erfolgt weiter wie im Bestand über die bestehende Straßenentwässerung (Seitengraben). Eine Veränderung ist nicht vorgesehen, ein Volumenausgleich wird nicht erforderlich.

Anfallendes Oberflächenwasser im Gewerbegebiet ist zu sammeln und gedrosselt in das bestehende Wegeseitengrabensystem auf der Südseite des Gewerbegebiets einzuleiten. Dabei darf der Drosselabfluss maximal dem natürlichen Gebietsabfluss entsprechen. Der genaue Drosselabfluss ist im Zuge des späteren Entwässerungsgesuchs durch einen Fachplaner zu ermitteln. Im Grabensystem und der Fläche unterhalb versickert das anfallende Niederschlagswasser weiterhin wie im Bestand.

Im Gewerbegebiet selbst ist eine Retentionsanlage für das anfallende Niederschlagswasser vorzusehen (z. B. Gitterboxrigole, Stauraumkanal, ...). Das erforderliche Retentionsvolumen ist im Zuge des späteren Entwässerungsgesuchs anhand der konkret geplanten Bebauung durch einen Fachplaner zu ermitteln.

Die Rückhaltung dient zum einen der Entschärfung von Starkregenabflüssen und zum anderen kann das Wasser für die Grünflächen und Bäume verwendet werden, um Trinkwasser zu sparen und den natürlichen Wasserhaushalt zu fördern.

4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Nr. 25 BauGB)

Durch die landespflegerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird dem zwingend zu beachtenden Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen. Die folgenden Festsetzungen sollen die negativen Auswirkungen der Bebauung auf Natur, Landschaft sowie den Menschen minimieren.

4.7.1 Beleuchtung

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung an Gebäuden nur energiesparende Lampen, mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum (warm/gelblicher Bereich mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil) zulässig. Ebenso ist festgesetzt, dass eine Ausstrahlung der Lampen nach oben oder auch eine flächige Abstrahlung von Wänden zu vermeiden ist. Die Leuchtmittel sind nach dem aktuellen Stand der Technik zu wählen. Es gilt die Maxime „So viel Licht wie nötig, so wenig Licht wie möglich“. Mit Hilfe der Festsetzung wird Rücksicht auf die Umwelt, vor allem im Hinblick auf die Lage am Siedlungsrand und dessen Umgebung genommen.

Lichtverschmutzung kann dazu führen, dass nachtaktive Tiere, wie z. B. Fledermäuse später erwachen und dadurch weniger Zeit für die Nahrungsaufnahme haben. Fledermäuse sind eine besonders gefährdete Ordnung der Säugetiere. Sämtliche hier vorkommenden Fledermausarten stehen unter Artenschutz. Gerade in Gebieten, die an den Außenbereich grenzen, ist auf die Lichtmenge zu achten.

Künstliche Lichtquellen ziehen insbesondere Insekten an, die sich beim Aufprall mit den Leuchtgehäusen verletzen oder getötet werden. Häufig gelangen Insekten in die Leuchtgehäuse und verbrennen oder verhungern dort, da sie den Weg aus dem Gehäuse nicht mehr finden. Zudem werden auch Vögel in ihrem Biorhythmus gestört. Die Festsetzung zur Beleuchtung wurde getroffen, da sie dazu beiträgt, schädliche Auswirkungen auf Menschen und Tiere zu minimieren. Außerdem werden durch Energiesparlampen CO₂ und Kosten eingespart, neben der Nachhaltigkeit auch bei den steigenden Energiepreisen ein bedeutender Faktor.

4.7.2 Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Flächen ohne Schwerlastverkehr mit versickerungsfähigen Materialien angelegt werden. Je niedriger der Versiegelungsgrad, desto mehr Wasser kann versickern und zur Grundwasserneubildung dienen. Starkregenereignisse nehmen immer weiter zu, alle befestigten Flächen erhöhen zusätzlich den Oberflächenabfluss. Die Festsetzung dient zudem als Minimierungsmaßnahme der Versiegelung. Zudem ist festgesetzt, dass je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, um die Auswirkungen auf das Mikroklima zu minimieren.

4.7.3 Dachbegrünung

Die Festsetzung von Dachbegrünungen dient als Minimierungsmaßnahme, der Gestaltung des Gewerbegebietes und vor allem der Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Dachbegrünung dient der Milderung der Auswirkungen der Bebauung und damit Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie der Oberflächenerwärmung und somit der Schaffung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Durch den Schichtaufbau und die Bepflanzung eines Gründaches verdunstet ein Teil des Niederschlages, der Rest fließt verzögert ab. So kann bei Starkregenereignissen ein unkontrollierter Oberflächenabfluss sowie die zeitweise Überlastung der Kanalisation vermieden/reduziert und das Risiko lokaler Überschwemmungen verringert werden.

Grundsätzlich heizen sich begrünte Flächen auch nicht so stark auf wie nicht-begrünte Flächen. Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 50°C bis 80°C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern etwa 20°C bis 25°C. Umgekehrt sinken in kalten Winternächten die Temperaturen bei unbepflanzten Dächern stärker als bei bepflanzten. Die Temperaturunterschiede wirken sich auch auf darunter liegende Räume aus. Im Sommer schützt die Begrünung also vor Hitze, im Winter erhöht die Bepflanzung die Wärmedämmung und spart so Energiekosten (vgl. Städtebauliche Klimafibel 2012, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand Januar 2026). Dachbegrünung hat außerdem eine Schützende Wirkung auf die Dachhaut, da die Begrünung vor Schlagregen, Sonnen- und UV-Belastung schützt. Zusätzlich erhöht die Dachbegrünung die Effektivität von Photovoltaik- und Solaranlagen, da diese Anlagen einen höheren Ertrag erreichen, je kühler die Außentemperatur ist. Die Kombination von Sonnenenergie und Dachflächenbegrünung ist daher ökologisch und ökonomisch sinnvoll. Begrünte Dächer bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und tragen zum Erhalt der Artenvielfalt bei.

4.7.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen, überwiegend in den Randbereichen, bereits Gehölz- und Staudenflächen. Diese Flächen, ebenso wie der Gehölzbestand entlang des Fuchsbergweges und des Waldmohrer Weges sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Um die Biodiversität zu fördern, sollen abgestorbene oder absterbende Gehölze am Standort zu belassen, sofern die Verkehrssicherungspflicht dies zulässt. Zudem stellt Totholz eine Nahrungsquelle für viele Organismen dar, die wiederum Vögel und andere Tiere anziehen. Im Bebauungsplan sind zudem Flächen zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt. Auf den dargestellten Flächen ist die Erhaltung und dauerhafte Sicherung der vorhandenen Gehölz- und Staudenflächen zu gewährleisten. Die genannten Pflanzbindungen sowie die Erhaltungsmaßnahmen bilden einen ökologischen und räumlichen Zusammenhang. Gewerbegebiete zeichnen sich dadurch aus, dass ein hoher

Anteil der Flächen versiegelt ist. Aber auch hier wird es Flächen geben, die nicht überbaut werden. Diese müssen begrünt werden, um die Auswirkungen der gewerblichen Flächen und der Versiegelung zu minimieren.

4.7.5 Förderung des natürlichen Wasserhaushalts

Zur Förderung des natürlichen Wasserhaushalts sind versickerungsfähige Materialien, möglichst viel Begrünung sowie Dachbegrünung festgesetzt.

Für anfallendes Oberflächenwasser ist gem. beiliegendem Entwässerungskonzept und Wasserhaushaltsbilanz eine Regenwasserzisterne mit min. 40 m³ Volumen bereitzustellen. Das gesammelte Wasser soll ausdrücklich zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden, um es wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen.

4.7.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen sollen so gestaltet werden, dass die Gewerbeflächen ausreichend vor unbefugtem Betreten geschützt sind, aber auch das Verletzungsrisiko für Tiere minimiert wird. Die Einfriedung hat auf Seiten der Gewerbeflächen zu erfolgen, unmittelbar am Rand der Bau- und Verkehrsflächen. Hierdurch ist ein freier Kontakt der Gebietseingrünung mit der freien Landschaft gewährleistet.

4.8 Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Suche von Kompensationsflächen, die durch ökologisch angepasste Bewirtschaftung aufwertbar sind, steht das Flurstück 774 im Eigentum der Gemeinde Schönenberg-Kübelberg zur Verfügung. Hier handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (Biototyp HA0 - Acker) innerhalb eines größeren Verbundes von Ackerbauflächen. Zum Zeitpunkt der Kartierung (23.9.2025) ist bereits eine Einsaat von Wintergerste erfolgt. Die Bewirtschaftung erfolgt intensiv im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft.

Abb. 9: Luftbild Ausgleichsfläche Flurstück 774



Umweltbericht (Kartengrundlage: Geobasisdaten RLP - DOP20)

Die Berechnung der Aufwertbarkeit gemäß des „Kalkulators zur Berechnung von Kompensationsbedarf und Kompensationswert in der integrierten Biotopbewertung (BWKalk)“ ergibt, dass bei einer Umwandlung der Ackerfläche in mäßig artenreiches Magergrünland eine vollständige Kompensation des Eingriffes der durch den Bebauungsplan „Im Mehlpfuhl, 5. Bauabschnitt“ mit dem Planungsstand Januar 2026 möglich ist.

Es entsteht eine rechnerische „Überkompensation“ von 19.181 Biotopwertpunkten. Die könnten ggf. in das Ökokonto der Gemeinde eingebucht werden.

Eine zusätzliche Kompensation für den Eingriff in den Bodenhaushalt wird als nicht erforderlich angesehen. So fehlen – wie in vorherigen Kapiteln beschrieben – weitestgehend natürlich gelagerte, ungestörte Böden. Zudem bewirkt die Entwicklung von Magergrünland eine nachhaltige und dauerhafte Verbesserung der Bodenfunktionen auf ebendieser Fläche.

4.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

-wird noch ergänzt-

4.10 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der vermehrten Nutzung erneuerbarer Energien werden Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung explizit im Geltungsbereich auf den Dächern der Gebäude zugelassen.

Für aufgeständerte Anlagen ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, dass diese eine Höhe von 2,00 m oberhalb der Oberkante Dachhaut nicht überschreiten dürfen.

5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Der Gesetzgeber hat mit dem § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 88 LBauO die Möglichkeit geschaffen, die Gestaltung des Ortsbildes zu regeln. Die Ortsgemeinde zielt mit den Festsetzungen darauf ab, einen sanften Übergang des Gewerbegebiets in die offene Landschaft zu ermöglichen.

5.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer. Die zulässige Dachneigung von 0 bis 10° gewährleistet, dass die Dachflächen problemlos begrünt werden können.

5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Grelle, stark reflektierende Materialien für Fassaden und Dacheindeckungen sind nicht zulässig. So soll das Einfügen in die Landschaft gesichert und verhindert werden, dass von den Gebäuden störende Wirkung ausgeht.

5.3 Werbeanlagen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sind Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich nur an der Stätte der gewerblichen Leistung zulässig. Grell blinkende Beleuchtung bzw. Werbeanlagen sind nicht zulässig, damit werden das Orts- sowie Landschaftsbild geschont, Unnötige CO₂-Emissionen werden vermieden.

5.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen von versickerungsfähigen Materialien für befestigte Flächen dienen der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die Verwendung

wasserdurchlässiger Materialien verringert sich der Oberflächenabfluss und zusätzlich dient das versickernde Wasser der Grundwasserneubildung. Zur Minimierung der Auswirkungen vor allem auf den Wasserhaushalt sind zudem Festsetzungen zur Bepflanzung des Geltungsbereichs getroffen. Mindestens 40 % der Fläche ist mit Laubbäumen zu begrünen, der Baumbestand ist vorzugsweise zu erhalten, da ältere und somit größere Bäume eine größere Klimaleistung bringen als vergleichsweise junge Bäume.

Weitere mindestens 10% der nicht überbauten Fläche sind mit Stauden und Büschen zu bepflanzen. Anstelle von Stauden und Büschen können auch Laubbäume gepflanzt werden. Der Grünanteil soll so für ein Gewerbegebiet vergleichsweise hochgehalten werden.

5.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen sollen so gestaltet werden, dass die Gewerbeflächen ausreichend vor unbefugtem Betreten geschützt sind, aber auch das Verletzungsrisiko für Tiere minimiert wird. Die Einfriedung hat auf Seiten der Gewerbeflächen zu erfolgen, unmittelbar am Rand der Bau- und Verkehrsflächen. Hierdurch ist ein freier Kontakt der Gebietseingrünung mit der freien Landschaft gewährleistet.

5.5.1 Einfriedungen der Anlagen des ehemaligen Westwalls

Die Anlagen des ehemaligen Westwalls befinden sich innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht dieser Anlagen sind die Bereiche einzufrieden. Die Zäune müssen aber so gestaltet werden, dass sie für Kleinsäuger durchlässig und für größere Wildtiere ungefährlich sind. Knotengitterzäune sind nicht zulässig. Einfriedungen aus Maschendraht, Sechseckgeflecht oder Stabgitterelementen sind mit einem Bodenabstand mindestens 10 cm gestalten, damit Kleinsäuger darunter durch passen. Die Einzäunung ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

6 LANDESPFLEGERISCHE SCHUTZ – UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sollen dazu dienen die negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu vermeiden, bzw. Flora und Fauna soweit möglich zu schützen. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich vom Bundesnaturschutzgesetz her.

Durch die Maßnahmen wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG, (vermeidbare Tötung, Verletzung,

Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) eintritt und die Störwirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) reduziert werden.

Das Fällen von Bäumen und das Abschneiden von Sträuchern und jungen Bäumen muss im Winter vor Beginn der Bauarbeiten, nach Möglichkeit während einer Frostperiode innerhalb der Überwinterungszeit von Kleinsäugetieren und Reptilien bzw. vor Beginn der Fortpflanzungszeit der Vögel und Fledermäuse stattfinden, um eine Gefährdung/Tötung von Tieren zu vermeiden bzw. zu minimieren. Diese Arbeiten sind möglichst Anfang Februar abzuschließen.

Zu den weiteren Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zählt auch der Schutz vorhandener Gehölze durch fachgerechte Rückschnitt. Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu ergreifen. Sofern Arbeiten unter dem Kronenbereich der zu erhaltenden Bäumen stattfinden, sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP Teil 4 1 zu beachten.

Die Festsetzungen zielen darauf ab, vermeidbare Beeinträchtigungen oder die Zerstörung von Schutzgütern zu vermeiden. Auf die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen wird verwiesen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans entsprechend dem Stand des Verfahrens darzulegen.

7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Durch die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung und der Bepflanzung des Gebietes werden negative Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse soweit wie möglich verhindert.

7.1.1 Altlasten

Im Verfahrensgebiet befindet sich die im Altablageungskataster erfasste Altablageung Reg.-Nr. 336 09 092 – 0219, Altablageungsstelle Schöenberg-Kübelberg, Fuchsbergweg. Die Fläche wurde mit Gutachten vom 20.07.2017 von Peschla+Rochmes untersucht. Für die bodenschutzrechtliche Beurteilung wurde geprüft, ob schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorliegen und Gefahren für die Schutzgüter über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Luft, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser bestehen. Laut Gutachten kann eine Gefährdung der Umwelt durch die gefundenen gelösten, organischen Kohlenwasserstoffe ausgeschlossen werden (vgl. Untersuchung Flurstück 422, Gemarkung Schmittweiler, Peschla+Rochmes, 20.07.2017)

In Schurf 6 wurden im Oberboden erhöhte PAK-Gehalte ermittelt. Diese lassen sich auf die vorgefundenen oberflächennahen Ablagerungen u. a. von Altreifen zurückführen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine Punktquelle handelt, von der keine weitere Gefährdung ausgeht. Weitere Untersuchungen haben keine Überschreitungen des oPW3 für gewerbliche Nutzung ergeben, in den meisten Fällen wurde auch der oPW1 eingehalten. Als Beurteilung für die Wirkungspfade bedeutet dies:

Wirkungspfad Boden – Mensch: Eine Beeinträchtigung des Menschen kann aufgrund der geringen Schadstoffgehalte in der Bodenmatrix ausgeschlossen werden.

Wirkungspfad Boden – Luft : Anhand der Zusammensetzung des Ablagerungsmaterials ist nicht von gasbildenden Prozessen auszugehen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu befürchten.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze: Aufgrund der Nutzung als Gewerbefläche ist der Wirkungspfad irrelevant.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser: Aufgrund der geringen Verunreinigung in Kombination mit dem relativ großen Flurabstand kann von keiner Beeinträchtigung des Grundwasser ausgegangen werden.

Es sind daher keine negativen Auswirkungen durch mögliche Ablagerungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse zu befürchten.

7.1.2 Radonvorsorge

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf ein, laut Radonprognosekarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Radonpotenzial von 20,7 kBq/cbm bis 48,4 kBq/cbm und auf eine Radonkonzentration von 21,0 kBq/cbm bis 51,7 kBq/cbm in der Bodenluft hingewiesen (Stand August 2025).

Es wird zudem darauf hingewiesen und empfohlen, projektbezogene Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes durchführen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, um den Eintritt von Radon ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht außerdem die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung. Das Landesamt für Umwelt hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz, Radon@ifu.rlp.de).

7.2 Städtebauliches Umfeld, Ortsbild und Nutzungen

Das neue Gewerbegebiet schließt sich an bereits vorhandene Flächen an. Durch die Grünflächen entlang den Grundstücksgrenzen und die bauliche Prägung der Nachbarschaft sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Städtebaulich fügt sich die Maßnahme durch die getroffene Festsetzung zu Höhe baulicher Anlagen ebenfalls ein. Die künftige Nutzung als Gewerbegebiet entspricht den vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft.

7.3 Soziale, kulturelle und seelsorgerische Bedürfnisse der Bevölkerung; Erhaltung von Versorgungsbereichen

Durch die Schaffung der zusätzlichen Gewerbeflächen sind keine Auswirkungen auf soziale, kulturelle und seelsorgerische Bedürfnisse der Bevölkerung erwartet. In Versorgungsbereichen der Bevölkerung wird nicht eingegriffen. Zusätzliche Gewerbebetriebe in der Ortsgemeinde schaffen dort Arbeitsplätze und generieren Gewerbesteuern.

7.4 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Ein Teil des Plangebiets ist als Denkmalzone dargestellt. Im Plangebiet befinden sich Bunkeranlagen des ehemaligen Westwalls. Diese stehen unter Denkmalschutz, die Bereiche mit Anlagen sind in der Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt.

7.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Dort sind die Belange von Natur und Umwelt untersucht und beschrieben. Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen wurden in den Bebauungsplan integriert sowie auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Der Umweltbericht beurteilt das Gebiet als von geringer Bedeutung für die untersuchten Schutzgüter. Natürlich gewachsene Böden oder relevante Vegetationsbestände sind im zentralen Plangebiet durch die vergangene Nutzung nicht mehr vorhanden. Das eingezäunte Gebiet ist durch unterschiedlich breite Gehölzsäume und Sukzessionsflächen eingefasst. Eine artenarme Magerwiese befindet sich am östlichen Gebietsrand. Im Bezug auf die Fauna ist keine besondere Wertigkeit vorhanden, ebenso bei den Schutzgütern Wasser und Klima/Luft. Der Fuchsbergweg und Waldmohrer Weg haben unmittelbare Bedeutung für die ortsnahe Erholung von Schönenberg-Kübelberg und Schmittweiler. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Eingrünung vor Blicken geschützt, was im Bezug auf den unattraktiven Anblick durch Aufschüttungen und Bodenumlagerungen von Vorteil ist. Das Plangebiet selbst hat daher keine eigene Erholungsfunktion und keine positive Auswirkung auf die naturnahe Erholung. Künftig wird das Gewerbegebiet weiterhin eingegrünt und umzäunt sein, sodass das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Diese potentiellen Eingriffe können durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen teilweise kompensiert werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf wurde im

Umweltbericht anhand des "Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz" ermittelt. Durch die Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche auf Flurstück 774 (9.207 m²) in eine mäßig artenreiche Magerwiese kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.

7.6 Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur

7.6.1 Wirtschaft/Arbeitsplätze

In der Ortsgemeinde werden durch die Realisierung der neuen Gewerbeflächen Arbeitsplätze geschaffen.

7.6.2 Land- und Forstwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

7.6.3 Post- und Telekommunikation

Das Plangebiet schließt an bereits vorhandene Bebauung an und kann problemlos mit Telekommunikation erschlossen werden.

7.6.4 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Plangebiet sind keine Rohstoffvorkommen verzeichnet. Im Verfahren wurde das Landesamt für Geologie und Bergbau beteiligt, aus Sicht des Landesamtes bestehen bzgl. der Rohstoffsicherung gegen das Vorhaben keine Einwände. Im Plangebiet ist kein Altbergbau dokumentiert, auch erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

7.7 Belange der Mobilität und des Verkehrs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Gewerbegebiet ist verkehrlich erschlossen und auf gewerblichen Verkehr ausgelegt.

7.8 Sonstige Belange

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes sowie besondere Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Aufstellungsvermerk

Bearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH
Gewerbepark „Neudahn 3“
66994 Dahn

Dahn, im Januar 2026
Projektbearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH



Dipl.-Ing. K. Leßmeister

Dipl.-Ing. (FH) M. Breitsch

Ausfertigungsvermerk

Das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung ist abgeschlossen. Die Satzung stimmt mit den Beschlüssen des Ortsgemeinderates überein.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Schöenberg-Kübelberg

Schöenberg-Kübelberg, den
(Ort, Datum)

(Thomas Wolf)
Ortsbürgermeister