



Verbandsgemeinde Rodalben

39. Änderung des Flächennutzungsplans, im Teilbereich der Gemarkung Donsieders im Bereich des Bebauungsplans „Peter-Gross-Areal“

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Fassung für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
sowie zur Einholung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG

Vorentwurf I Juli 2025



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Auftraggeber

Peter Gross WFB GmbH & Co. KG
Dudweilerstraße 80
66386 St. Ingbert

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Kaiserslautern / Mannheim, im Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

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

BAUGB	3
1. Erfordernis und Zielsetzung der Teilfortschreibung.....	3
2. Aufstellungsbeschluss	3
3. Grundlagen	4
3.1. Planungsgrundlagen	4
3.2. Lage und Größe des Änderungsbereichs	4
3.3. Bestandssituation	6
4. Berücksichtigung überörtlicher Planung	7
4.1. Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz	7
4.2. Regionaler Raumordnungsplan	8
5. Landesplanerische Stellungnahme	10
6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	10
6.1. Natur- und Artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	10
6.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung	11
6.3. Verkehrliche Rahmenbedingungen	12
6.4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	13
6.5. Altablagerungen / Altlasten	16
6.6. Sonstiges	16
7. Erforderlichkeit und Begründung der Änderung	16
7.1. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rodalben	16
7.2. Bebauungsplan „Peter-Gross-Areal“	17
7.3. Darstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rodalben	17
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
9. Hinweise für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren.....	18

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

1. Erfordernis und Zielsetzung der Teilfortschreibung

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

Konkreter Anlass für die 39. Änderung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rodalben ergibt sich aus der Planungsabsicht der Peter Gross Bau Holding GmbH. Das Unternehmen möchte die Fläche des Änderungsbereichs zu einer zukünftigen gewerblichen Nutzung zugänglich machen. Der Bereich der Biebermühle weist Missstände in der Funktion, der Baustruktur und der Baugestalt auf, weshalb es einer Neuordnung bedarf. Wie in der vom Landkreis bzw. der Wirtschaftsfördergesellschaft Südwestpfalz in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie Biebermühle ersichtlich, bietet der Bereich aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage sowie den in Teilen vorhandenen strukturellen und baulichen Missständen erhebliches Entwicklungspotential. Der Änderungsbereich stellt eine ungenutzte Sukzessionsfläche dar und soll zukünftig in eine Gewerbefläche umgenutzt werden.

Die beabsichtigte Entwicklung entspricht jedoch gegenwärtig nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rodalben. Vor diesem Hintergrund hat die Ortsgemeinde Donsieders die Verbandsgemeinde gebeten, das Areal entsprechend dem laufenden Bebauungsplanungen im Rahmen einer parallelen Flächennutzungsplanänderung anzupassen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft sowie eine „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB): Altablagerungen gemäß Abfalldeponiekataster RLP“ dar. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Peter-Gross-Areal“ wird nicht den o.g. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen. Für die Verwirklichung des Planvorhabens, eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, ist eine Änderung der Darstellungen erforderlich. Mit der Änderung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan „Peter-Gross-Areal“ dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Verbandsgemeinde Rodalben hat daher in seiner Sitzung am 19.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rodalben gefasst.

Beauftragt mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

3. Grundlagen

3.1. Planungsgrundlagen

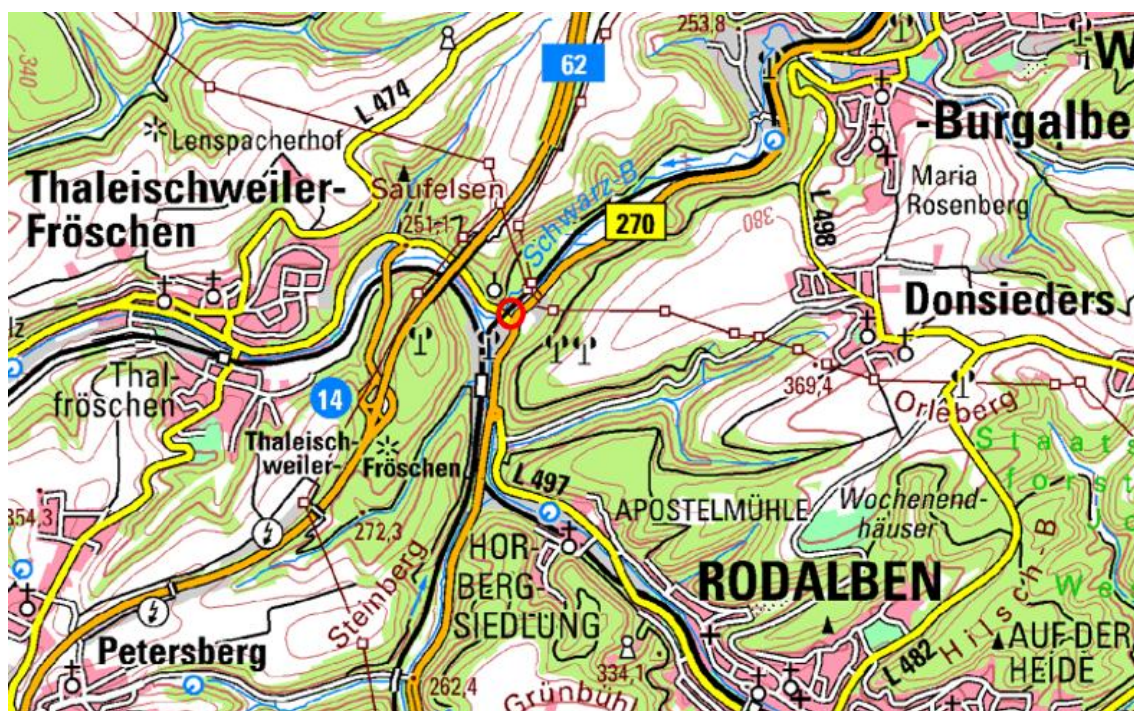
Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz
- rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben, Stand 1983
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern:
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹
 - des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geoportal Wasser²
 - des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden³
 - des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten⁴

3.2. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt zwischen der B270 und der Eisenbahnlinie Richtung Kaiserslautern an der Abfahrt zur L477 Richtung Thaleischweiler-Fröschen.

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



¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, abgerufen 01/2025

² <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 01/2025

³ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 01/2025

⁴ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 01/2025

Lage der Biebmühle (rot gekennzeichnet) zu den Ortslagen Rodalben und Thaleischweiler-Fröschen
(Quelle: LANIS RLP, 01/2025)

Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 0,27 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rodalben (Quelle: BBP auf Basis von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 02/2025)

Der Geltungsbereich umfasst das folgende Flurstück der Gemarkung Donsieders:
2299/2.

3.3. Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich als ungenutzte Sukzessionsfläche zwischen der B270 und der Bahnlinie dar. Die Fläche ist in Teilen mit Gehölzen bestanden und wird aus Gründen der Verkehrssicherheit in den Randbereichen zur B270 sowie zur Bahnlinie regelmäßig freigeschnitten. Der Änderungsbereich ist aktuell nicht erschlossen.

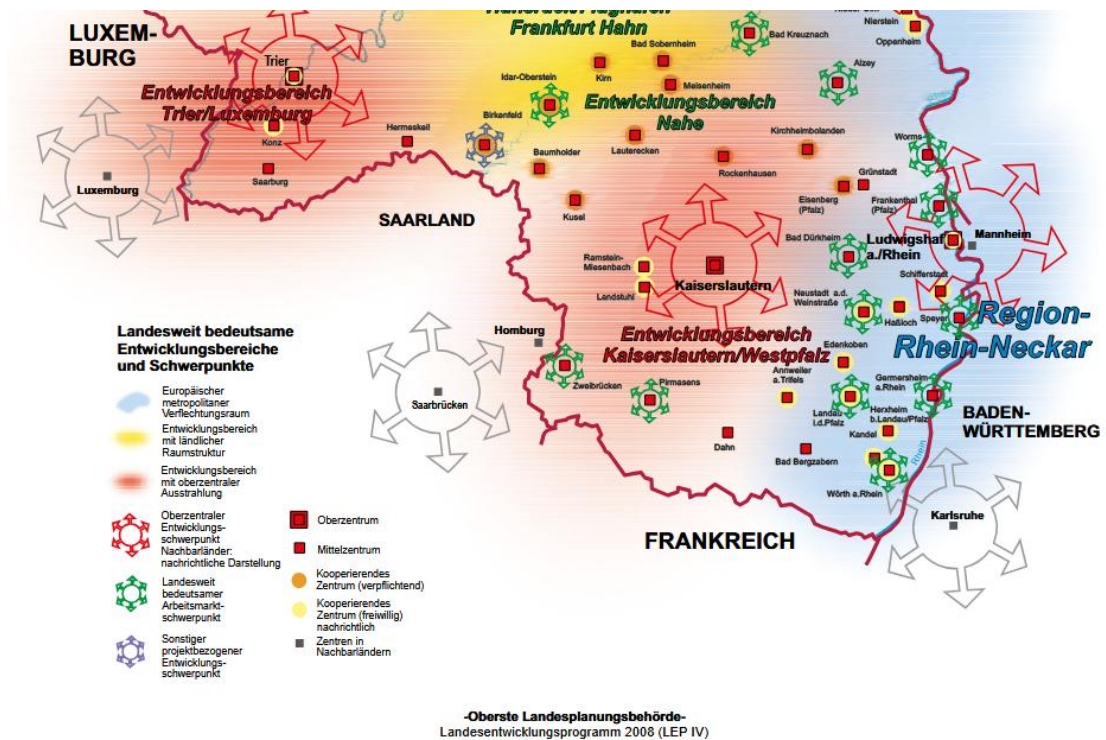


Luftbild des Änderungsbereichs (skizzenhaft rot dargestellt) (Quelle: LANIS RLP, Stand Luftbild 06/2023)

4. Berücksichtigung überörtlicher Planung

4.1. Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

Im Landesentwicklungsprogramm IV ist Pirmasens als Mittelzentrum und landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt ausgewiesen. Besonders die Verbindung mit dem Oberzentrum Kaiserslautern sowie dem Mittelzentrum Zweibrücken ist von Bedeutung. Hier ermöglicht der Standort Biebermühle als verkehrstechnisch gut erschlossener Knotenpunkt eine regionale Verknüpfung.



Landesweit bedeutsame Entwicklungsbereiche und Schwerpunkte (Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 008))

4.2. Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung – und somit insbesondere die Aussagen der Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz – bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beachten.

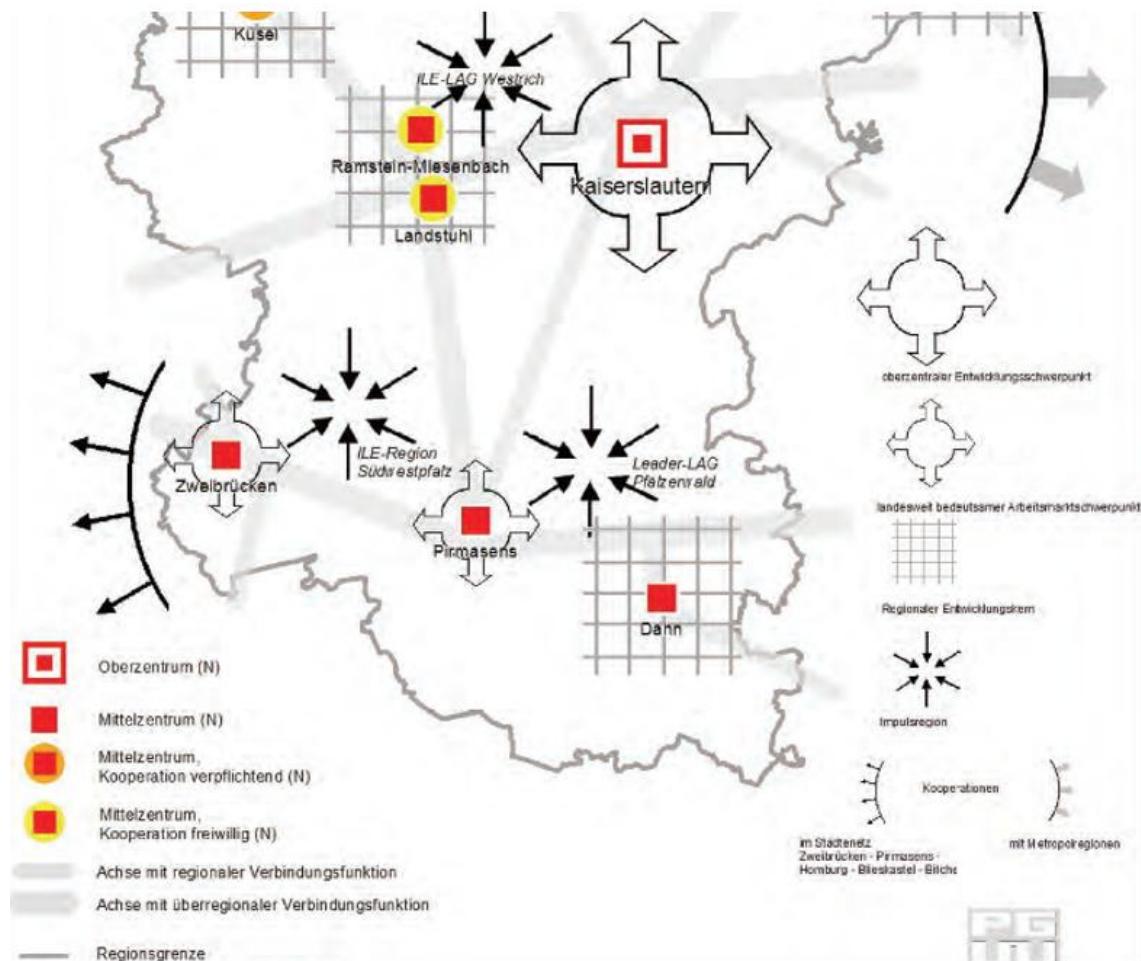
Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz weist den Änderungsbereich als sonstige landwirtschaftliche Fläche dar. Da die Fläche aufgrund ihrer Größe und des Zuschnittes nicht landwirtschaftlich genutzt wird, steht die Planung den Interessen der Landwirtschaft nicht entgegen. Es bestehen keine umweltrelevanten Einschränkungen (siehe nachfolgende Abbildung).



Darstellung des Änderungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan (Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz 2020)

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV, welcher die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms von Rheinland-Pfalz konkretisiert, ist das System der Entwicklungsachsen enthalten. Die Entwicklungsachsen sollen zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen, indem sie leistungsfähige Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen bündeln und miteinander vernetzen. Die Siedlungsentwicklung, worunter auch die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete fällt, soll möglichst entlang der Entwicklungsachsen erfolgen, um die unregelmäßige Ausbreitung der Versiegelung und Verdichtung zu vermeiden. Dabei soll bei der Ausweisung geeigneter Industrie- und Gewerbeflächen zukünftig verstärkt übergemeindlich in Form von interkommunalen Gewerbegebieten zusammengearbeitet werden. Durch die Ausweisung von interkommunalen Industrie- und Gewerbeflächen können Ressourcen konzentrierter eingesetzt und eine höhere Akzeptanz in der Bevölkerung wie auch in der Wirtschaft erreicht werden.

Im Regionalen Raumordnungsplan werden Leitvorstellungen zur zukünftigen Entwicklung der Region formuliert, welche die Entwicklungsbestrebungen des Landes aufgreifen und konkretisieren. Demgemäß liegt die *Biebrermühle* hinsichtlich der Leitvorstellung „Wachstum und Innovation“ an der Achse mit regionaler Verbindungsfunktion zwischen dem oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt Kaiserslautern und dem landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt Pirmasens.



Auszug aus der Karte zur Leitvorstellung „Wachstum und Innovation“
(Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (2012): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, S. 8)

In Bezug auf die Leitvorstellung „Sicherung der Daseinsvorsorge“ kommt der Biebermühle als ausgewiesene überregionale Verbindung eine hohe Bedeutung im funktionalen Netz des öffentlichen Verkehrs zu. Insbesondere der Knotenpunkt Pirmasens-Nord trägt dazu bei, gleichwertige Zugangschancen zu Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten, da auf der Basis des öffentlichen Verkehrs deren Erreichbarkeit gesichert ist. Die Leitvorstellungen zu „Ressourcen wahren, Kulturlandschaften bewahren“ tangieren die *Biebermühle* im Osten: Hier grenzen die landesweit bedeutsamen und zu sichernden Bereiche für die Forstwirtschaft, den Biotopverbund zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie für die Nutzung touristischer Potentiale an die *Biebermühle* an. Die Erholungs- und Erlebnisräume sind für den naturnahen und landschaftsgebundenen Tourismus zu bewahren und in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit weiterzuentwickeln.⁵

Darüber hinaus liegt die *Biebermühle* in einem Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers, weswegen bei Nutzungen darauf zu achten ist, dass von der Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung ausgehen. Bei Grundwasserentnahmen ist auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie auf die vorhandene grundwasserabhängige Vegetation, v.a. auf Feuchtgebiete, Rücksicht zu nehmen.

⁵ Vgl. Planungsgemeinschaft Westpfalz (2012): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, S. 7ff.

5. Landesplanerische Stellungnahme

Die Landesplanerische Stellungnahme wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingeholt.

6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

6.1. Natur- und Artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

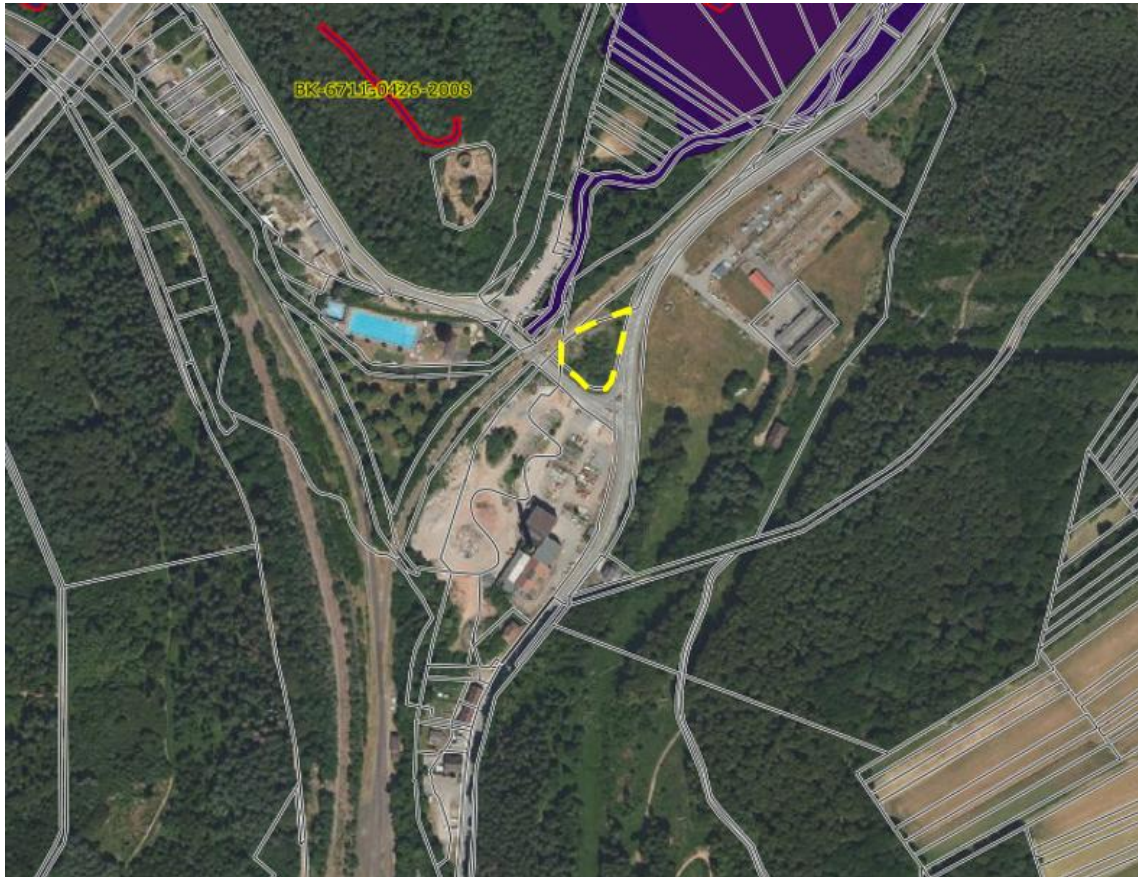
Für den Änderungsbereich und dessen Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete oder Gebiete der Ramsar-Konvention ausgewiesen. Erhebliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten. Des Weiteren sind für den Änderungsbereich selbst keine Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG, Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, Naturparke nach § 27 BNatSchG, Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG ausgewiesen. Allerdings findet sich östlich angrenzend die Entwicklungszone des Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen. Auswirkungen sind aufgrund der räumlichen Trennung durch die B270 und die bereits bestehende Nutzung nicht zu erwarten (Quelle: LANIS RLP).



Lage des Änderungsbereichs (skizzenhaft rot gekennzeichnet) zur Entwicklungszone des Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen (gelb). (Quelle: LANIS 01/2025, Stand Luftbild 06/2023)

Im Änderungsbereich selbst befinden sich weder gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG noch schutzwürdige Biotope (BK) oder FFH-Lebensraumtypen (Quelle: LANIS RLP).

Nördlich befindet sich der Biotopkomplex „Schwarzbachtal zwischen Moschelmühle und Steinenschloß südwestlich Waldfischbach“ (BK-6711-0026-2015) sowie das geschützte Biotop „Felsen am Steinenschloß südwestlich Waldfischbach“ (GB-6711-0795-2008). Aufgrund der räumlichen Trennung des Plangebietes und der Biotope durch die Bahnlinie sowie die Entfernung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.



Lage des Änderungsbereichs (skizzenhaft gelb gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Biotopkomplex „Schwarzbachtal zwischen Moschelmühle und Steinenschloß südwestlich Waldfischbach (BK-6711-0026-2015) (violett) sowie zum geschützten Biotop „Felsen am Steinenschloß südwestlich Waldfischbach“ (BK-6711-0795-2008) (rot) (Quelle: LANIS 01/2025)

6.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Artenschutzrechtliche Voreinschätzung (erstellt durch BBP 04/2025) zum Bebauungsplan „Peter Gross Areal“ umfasst auch die hier im Änderungsbereich eingeschlossene Teilfläche.

Im Bestand stellt sich die Fläche als heterogene Sukzessionsfläche dar. Aufgrund der angrenzenden Straßen sowie der Bahnlinie wird die Fläche in Teilen regelmäßig gepflegt. Entlang der Straßen findet sich ein intensiv gepflegter Straßenrain. Zur Bahnlinie hin eine Hochstaudenflur und zentral auf der Fläche Sukzessionsgehölze. Die Fläche weist eine erhebliche Vorbelastung durch Lärm und Emissionen auf. Vorkommen planungsrelevanter Arten können zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Die Eignung der Gehölze für Gebüschbrüter ist aufgrund der Lage stark beeinträchtigt, dennoch sind bei Rodungsarbeiten die gesetzlichen Rodungszeiträume zu beachten. Sonstige artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen sind bei Überplanung der Fläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt-

6.3. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt zwischen der B270 und der L477. Über die südlich angrenzende L477 besteht eine direkte Anbindung an die A62. Durch die Biebermühle verläuft zudem der Radweg zwischen Rodalben und Thaleischweiler.

Der Bahnhof Pirmasens Nord liegt etwa 550 m südlich. Westlich befindet sich der Mitfahrerparkplatz Biebermühle.

Der Bereich der Biebermühle ist nicht als Ortsdurchfahrt im Sinne des Landesstraßengesetzes⁶ (LStrG) definiert; Ortsdurchfahrten werden in der Regel durch sogenannte OD-Steine markiert. Die Bundesstraße B 270 sowie die Landesstraßen L477 und L497 verlaufen demnach als sogenannte freie Strecke durch die *Biebermühle*.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes⁷ in Verbindung mit § 22 des Landesstraßengesetzes gelten entlang der freien Strecke verschiedene Bauverbotszonen. Entlang Bundes- und Landesstraßen dürfen Hochbauten in einer Entfernung von 20,0 m nicht errichtet werden. Für Kreisstraßen gilt eine Distanz von 15,0 m. Zu messen ist vom äußeren Fahrbahnrand aus, Radwege und Parkplätze bleiben bei der Berechnung außer Acht. Ebenso dürfen die Zufahrten bzw. Zugänge baulicher Anlagen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen, nicht unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden.

In der *Biebermühle* hat sich der Gebäudebestand allerdings entgegen der geltenden Bauverbotszonen entwickelt und unterschreitet die vom Fahrbahnrand einzuhaltenden Abstände. Die Grundstückszufahrten schließen unmittelbar an die Bundes- und Landesstraßen an. Im Zuge der Machbarkeitsstudie Biebermühle (BBP 2020) wurde vom Landesbetriebs Mobilität Kaiserslautern, welchem die Zuständigkeit der Bundes- und Landesstraßen im Bereich der Biebermühle obliegt, die Aussage getätigt, dass dieser Sachverhalt aus Gründen des Bestandsschutzes geduldet wurde. Bei der zukünftigen Entwicklung der Biebermühle wird allerdings eine Erhöhung der Anzahl der Zufahrten nicht toleriert. Nichtsdestotrotz wurde eine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Bauverbotszone in Aussicht gestellt, um die gewerbliche und städtebauliche Entwicklung der Biebermühle zu unterstützen.

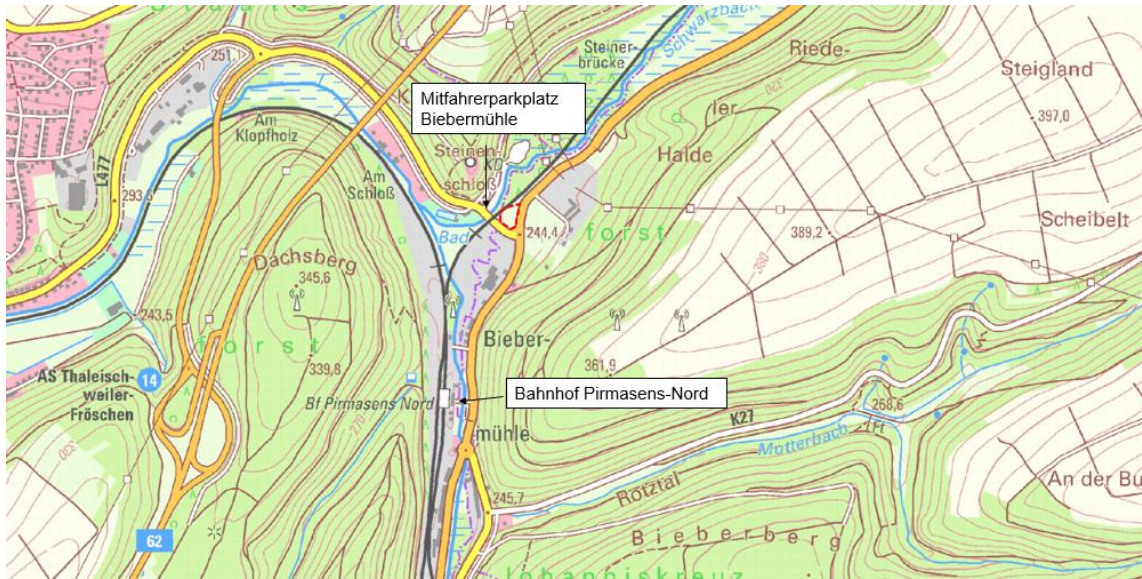
Von den oben beschriebenen Bauverbotszonen kann abgesehen werden, wenn ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans gemäß § 9 Baugesetzbuch entspricht, sofern dieser Bebauungsplan die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast erstellt wurde.

Auf Straßenabschnitten außerhalb definierter Ortsdurchfahrten geht der Gebrauch der Straßen für Zu- und Abfahrten von Grundstücken über den Gemeingebrauch hinaus und gilt damit als Sondernutzung. Nach § 8 des Bundesfernstraßengesetzes in Verbindung mit der § 42 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz bedürfen derartige Vorhaben demnach der Erlaubnis der Straßenbaubehörde (hier: Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern). Den Erlaubnisnehmern entstehen durch die Ausnahmeregelungen Sondernutzungsgebühren, die sie an die Straßenbaubehörde nach einem festgelegten Kostenkatalog zu entrichten haben. Da die *Biebermühle* nicht als Ortsdurchfahrt festgesetzt ist, greift diese Regelung zu den Sondernutzungen, sodass sich neu ansiedelnde Nutzungen Sondernutzungsgebühren zu entrichten haben, so lange die Straßenabschnitte der

⁶ Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

⁷ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. S. 2237) geändert worden ist

Biebergmühle als freie Strecke gelten und keine anderweitige Ausnahmeregelung getroffen wird.



Verkehrssituation in der Umgebung des Änderungsbereichs (Quelle: LANIS RLP)

6.4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

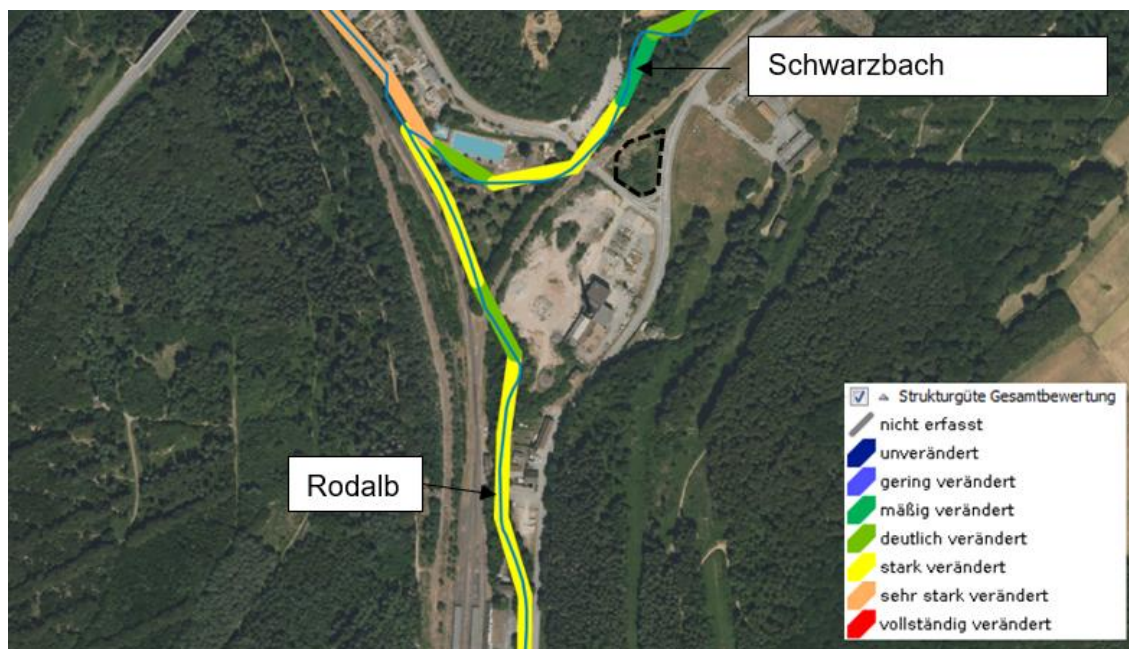
6.4.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für den Änderungsbereich und dessen Umgebung sind keine Trinkwasserschutzgebiete (TWSG), Mineralwasserschutzgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.4.2. Gewässer

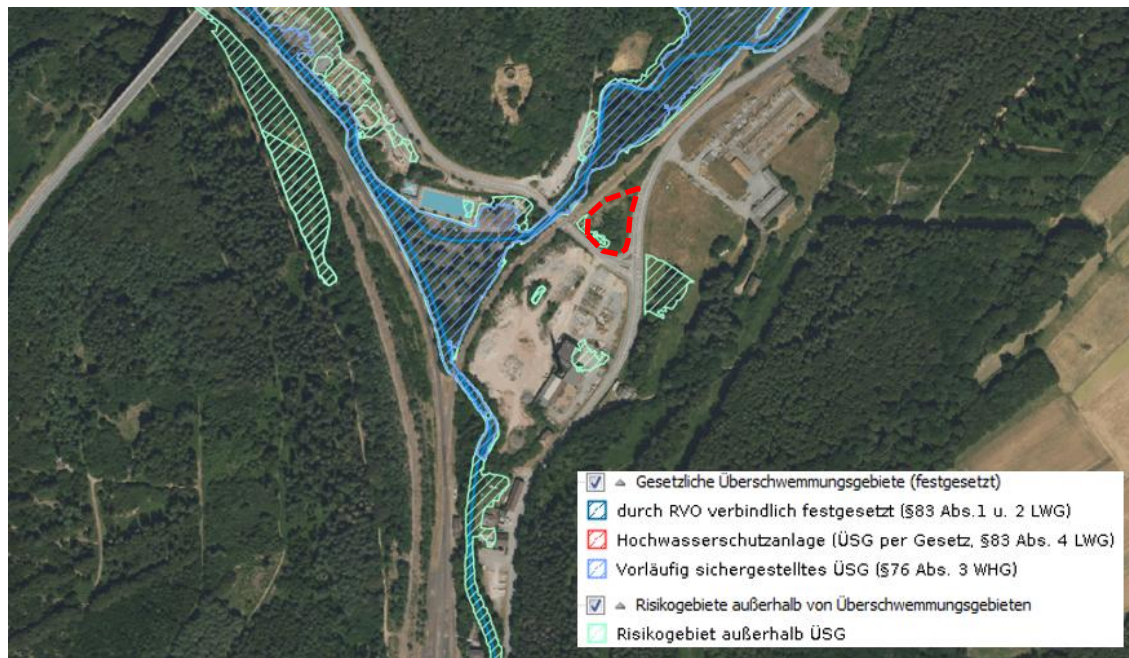
Im Nordwesten grenzt der Schwarzbach an das Plangebiet an und etwa 250 m vom Plangebiet entfernt verläuft südwestlich die Rodalb. Beides sind als Gewässer II. Ordnung ausgewiesen. Die Gewässerstrukturgüte ist bei Schwarzbach im Bereich des Plangebietes als deutlich bis stark verändert eingestuft. Aufgrund des Gewässerschutzes ist eine 10,0 m breite Zone einer zukünftigen Entwicklung vorzuenthalten. Der ergänzende Gewässerschutzstreifen von 40,0 m Breite bedingt zudem, dass bauliche Anlagen in diesem Bereich einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.



Lage der Gewässer und ihrer Strukturgüte im Gebiet des Änderungsbereichs (skizzenhaft schwarz gekennzeichnet) (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

6.4.3. Überschwemmungsgebiete

Nordwestlich findet sich ein das gesetzliche Überschwemmungsgebiet (festgesetzt) am Schwarzbach-Hornbach (RVO: 312-281 Schwarzb.-Hornb.). Bereiche des Plangebietes sind zudem als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen.

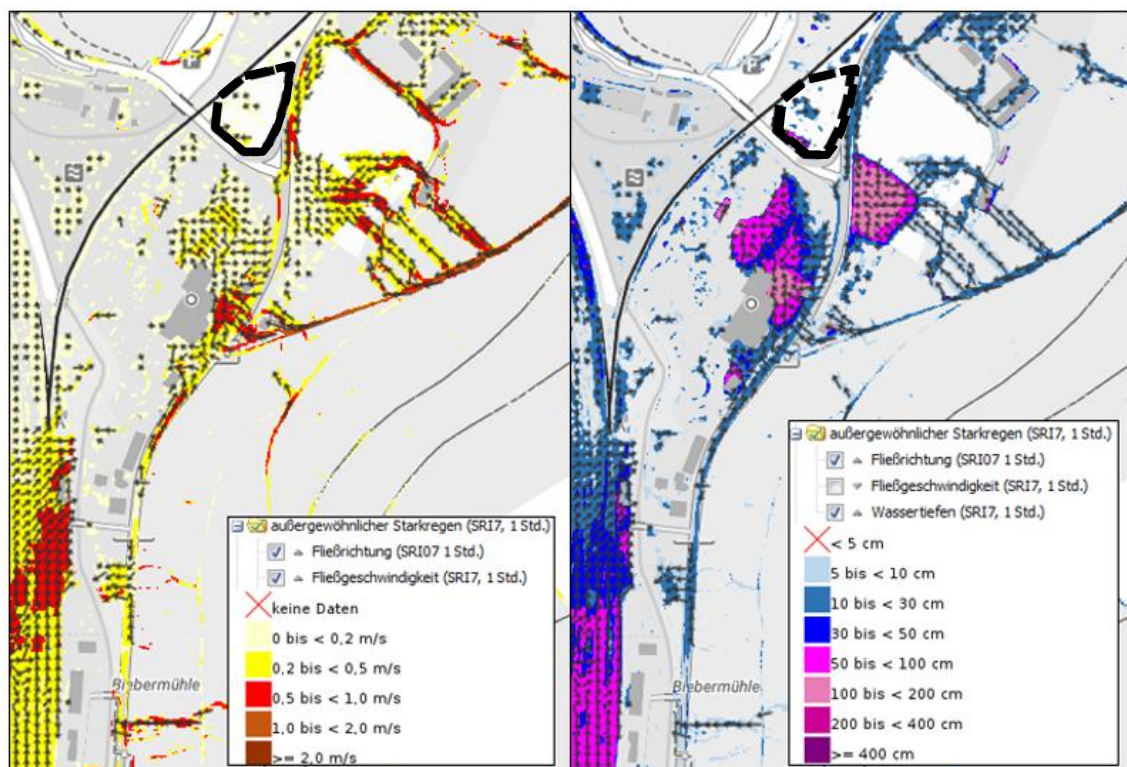


Lage des Änderungsbereichs (skizzenhaft rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

6.4.4. Außengebietswasser / Starkregen

In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten („Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz) ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex, der die unterschiedlichen regionalen Niederschlagsintensität berücksichtigt. Der SRI beschreibt auf einer Skala von 1 bis 12 die zunehmende Überflutungsgefahr in Abhängigkeit von der Stärke eines Starkregenereignisses.

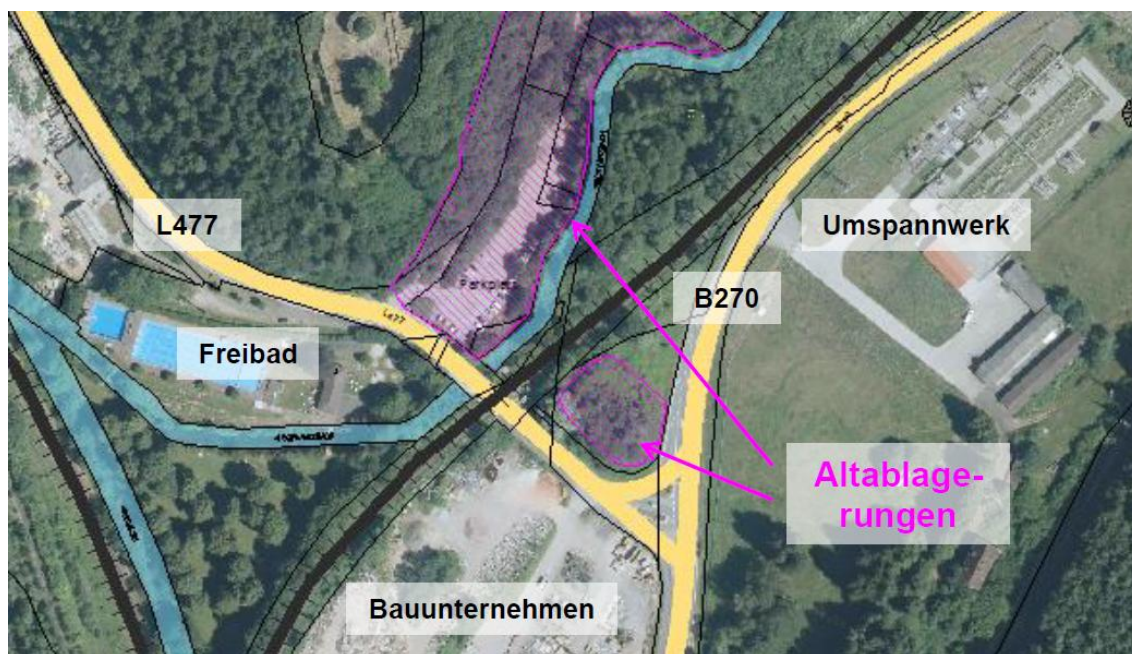
Im Plangebiet sind bei Starkregenereignissen geringe Fließgeschwindigkeiten und teils geringe bis hohe Wassertiefen (10 cm – 100 cm) ausgewiesen. Die östlich am Plangebiet verlaufende B270 fungiert hier als Abflussbahn.



Darstellung des Änderungsbereichs (skizzenhaft schwarz gekennzeichnet) in der Starkregengefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt

6.5. Altablagerungen / Altlasten

Im Zuge der für den Bereich der Biebermühle erstellten Machbarkeitsstudie wurde zur Einschätzung der Altlastensituation eine entsprechende Anfrage beim Landesamt für Umwelt RLP gestellt. Demnach sind im Änderungsbereich Altablagerungen zu erwarten. Aus diesem Grund wurde ein Gutachter beauftragt, um eine eingehende Untersuchung des Themas durchzuführen.



Altablagerungen im Änderungsbereich (Quelle: Machbarkeitsstudie Biberemühle, BBP 2020)

6.6. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb der Fläche ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

7. Erforderlichkeit und Begründung der Änderung

7.1. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rodalben

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben weist für den Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft sowie eine „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB): Altablagerungen gemäß Abfalldeponiekataster RLP“ aus. Somit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.



Darstellung des Änderungsbereichs (skizzenhaft rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben (Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben, Übersichtsplan West 2002)

Somit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Aus diesem Grund hat man sich dazu ausgesprochen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB fortzuschreiben.

7.2. Bebauungsplan „Peter-Gross-Areal“

Das Unternehmen „Peter Gross Bau Holding GmbH“ beabsichtigt den Änderungsbereich zu einer zukünftigen gewerblichen Nutzung zugänglich zu machen. Zur Plansicherung des Vorhabens soll ein Bebauungsplan erstellt werden.

Der geplante Bebauungsplan „Peter-Gross-Areal“ wird für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzen. Die geplante Festsetzung des Gewerbegebietes wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft und die mit vorgesehener baulicher Nutzung überlagern.

7.3. Darstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rodalben

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Änderungsbereich als Fläche für Gewerbe dargestellt, um das Ziel bauleitplanerisch zu ermöglichen.

Damit werden den bestehenden Kenntnissen zur Bebauungsplanung „Peter-Gross-Areal“ Rechnung getragen.



Änderungsbereich mit der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Peter-Gross-Areal“ angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan zur Fläche für Gewerbe.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Abs. 1 BauGB wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Durch die 39. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen, da die vorliegende Flächennutzungsplanung nicht drittwirksam ist. Auswirkungen können sich erst im Zuge der nachfolgenden verbindliche Bauleitplanung ergeben.

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwartet, da sich der Änderungsbereich bereits auf einer bebauten bzw. versiegelten Fläche befindet. Eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird somit gewährleistet.

Zur Entwicklung des Gebiets wird noch in diesem Jahr der Bebauungsplan „Peter-Gross-Areal“ aufgestellt.

9. Hinweise für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-