



Bebauungsplan "Gewerbepark Schellweiler-Ehweiler"

(Teilplan Ehweiler)
in der Gemeinde Ehweiler
Kreis Kusel

Genehmigungsfassung

Begründung



März 2026



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Gemeinde Ehweiler war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeinde Ehweiler
Hofstraße 8
66871 Ehweiler

Ehweiler,

den

Herr Leroy Posch
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern (eh. igr)
Albert-Schweitzer-Str. 84a
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im März 2026

Beschluss:

Bestätigung Entwurf: 05.11.2025
Satzungsbeschluss: 11.03.2026



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV 2012	8
2.3	Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Verbandsgemeinde Kusel	9
2.4	Schutzgebiete	11
2.5	Biotopkartierung, geschützte Biotope	11
2.6	Urbane Sturzfluten, Starkregenereignisse	11
2.7	Radonpotenzial	12
2.8	Variantenprüfung	13
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	14
3.1	Planungsanlass	14
3.2	Städtebauliches Konzept	14
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	18
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.3.3	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche	19
3.3.4	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	20
3.3.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
3.3.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
3.3.7	Öffentliche und private Grünflächen	21
3.3.8	Maßnahmen, Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	21
3.3.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	22
3.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
3.3.11	Landespflegerische Festsetzungen	22
4.	Erschließung	24
5.	Auswirkungen der Planung	25
5.1	Eingriffe und Auswirkungen auf Flora und Fauna	25
5.2	Immissionsschutz	26
5.3	Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss	26
5.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	26
5.5	Radonbelastung	27
5.6	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	27
6.	Planverwirklichung	28
6.1	Bodenordnung	28



6.2	Vollzugsprozess	28
6.3	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	28
6.4	Flächenbilanz	28
7.	Zusammenfassung	29
8.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV (2008)	7
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)	8
Abbildung 3	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel, 2015 (Ausschnitt)	10
Abbildung 4	Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kusel, 2024 (Ausschnitt)	10
Abbildung 5	Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (Wassertiefen SRI7, 1h), November 2025	12
Abbildung 6	Städtebauliches Konzept	17
Abbildung 7	neues Konzept aus Entwurf	17

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2026).



1. Ausgangslage

In der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan sollen neue Flächen zur Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben entwickelt werden. Dazu wurden zwischen 2015 und 2021 mehrere Studien erstellt, in der mehrere potenziell geeignete Flächen untersucht wurden. Die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan hat sich nach reiflicher Abwägung für die Flächen in Schellweiler und Ehweiler entschieden.

Im September 2025 wurden von der Wirtschaftsministerin Daniela Schmitt und vom Innenminister Michael Ebling auf einer Pressekonferenz in Mainz das Konzept der „Turboflächen“ vorgestellt. Die Landesregierung hat per Studie 13 potenzielle und landesweit bedeutsame Flächen ermittelt, die nun beschleunigt zu Industrie- und Gewerbegebieten entwickelt werden sollen. Die Fläche in Schellweiler/Ehweiler ist eine dieser 13 Flächen.

Um nun die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Da sich das Gebiet in zwei Gemeinden befindet, ist für jeden Gemeindeteil ein eigener Bebauungsplan aufzustellen.

Da die Fläche im Flächennutzungsplan ebenfalls noch nicht dargestellt ist, wird in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan die Fläche berücksichtigt, damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Ehweiler hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits am 18.05.2022 gefasst.

Es ist beabsichtigt, im Gewerbegebiet großflächige Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die Flächen sind insbesondere für die Logistikbranche interessant, die große Gewerbeflächen benötigen und für die eine optimale verkehrliche Anbindung von Nöten ist. Durch den nahen Autobahnanschluss Kusel ist der Geltungsbereich optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Gewerbegebiet sollte gemäß Vorentwurf noch nördlich der Anschlussstelle an die B 420 einen neuen eigenen Anschluss erhalten, um das bestehende Verkehrsnetz nicht zu belasten. Dabei ist ein geplanter Fahrradweg parallel zur B 420 zu berücksichtigen. Da die geplante Zuwegung sich innerhalb eines Vorranggebietes Biotopvernetzung sowie des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV befindet, wurde ein Zielabweichungsverfahren eingereicht. Nachdem eine Zielabweichung nicht in Aussicht gestellt werden konnte, musste nach intensiver erneuter Abstimmung mit LBM und Autobahn GmbH die neue Zufahrt weiter südlich geplant und somit der Bereich nördlich des Albessbaches weitestgehend geschont. Diese neue verkehrliche Anbindung ist nun im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Über die A 62 besteht nach Norden eine Anbindung in Richtung Trier und weiter in das nördliche Europa. Nach Süden besteht eine Anbindung zur BAB A 6, die damit eine Anbindung Richtung Saarbrücken/Paris und nach Osten in den Ballungsraum Rhein-Neckar sowie in das südliche Europa ermöglicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemeinde Ehweiler umfasst folgende Flurstücksnummern in der Gemarkung Ehweiler:

371, 370, 369, 366 (Weg), 368, 367, 388 (B 420, teilweise), 389 (B 420, teilweise), 390 (B420), 364 (Albessbach, teilweise), 340 (teilweise), 327 (Weg, teilweise), 391 (B420, teilweise), 365 (teilweise), 364 (Albessbach, teilweise), 352, 353, 354, 355, 356, 356/1, 357, 358, 346 (Weg, teilweise).



Des Weiteren werden folgende externe Flächen in der Gemarkung Ehweiler für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen (betroffene Flurstücke): 502 und 503.

Durch die Änderung der Planung wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf verkleinert. Damit erfolgt eine neue Anbindung an die B 420 weiter südlich. Damit werden landespflegerische erhaltenswerte Bereiche und Biotopflächen nördlich des Albessbaches geschont.

Der gesamte geplante Gewerbepark "Schellweiler-Ehweiler" umfasst eine Fläche von 22,99 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Ehweiler umfasst eine Fläche in der Gemarkung Ehweiler von 6,35 ha.

Der derzeitige Zustand der Fläche ist eine Offenlandfläche, die teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen beinhaltet aber auch Wiesenflächen und kleinere Waldflächen sowie Gehölzsäume aufweist. Von West nach Ost fließt im nördlichen Bereich der Albessbach, ein naturnahes Gewässer mit intaktem Gewässerrandstreifen und Ufergehölz.

Die Gemeinde Ehweiler hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits am 18.05.2022 gefasst. An 05. November 2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Gemeinderat Ehweiler vorgestellt und einstimmig angenommen.

Nach Abwägung aller Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat der Gemeinderat Ehweiler am 11.03.2026 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)

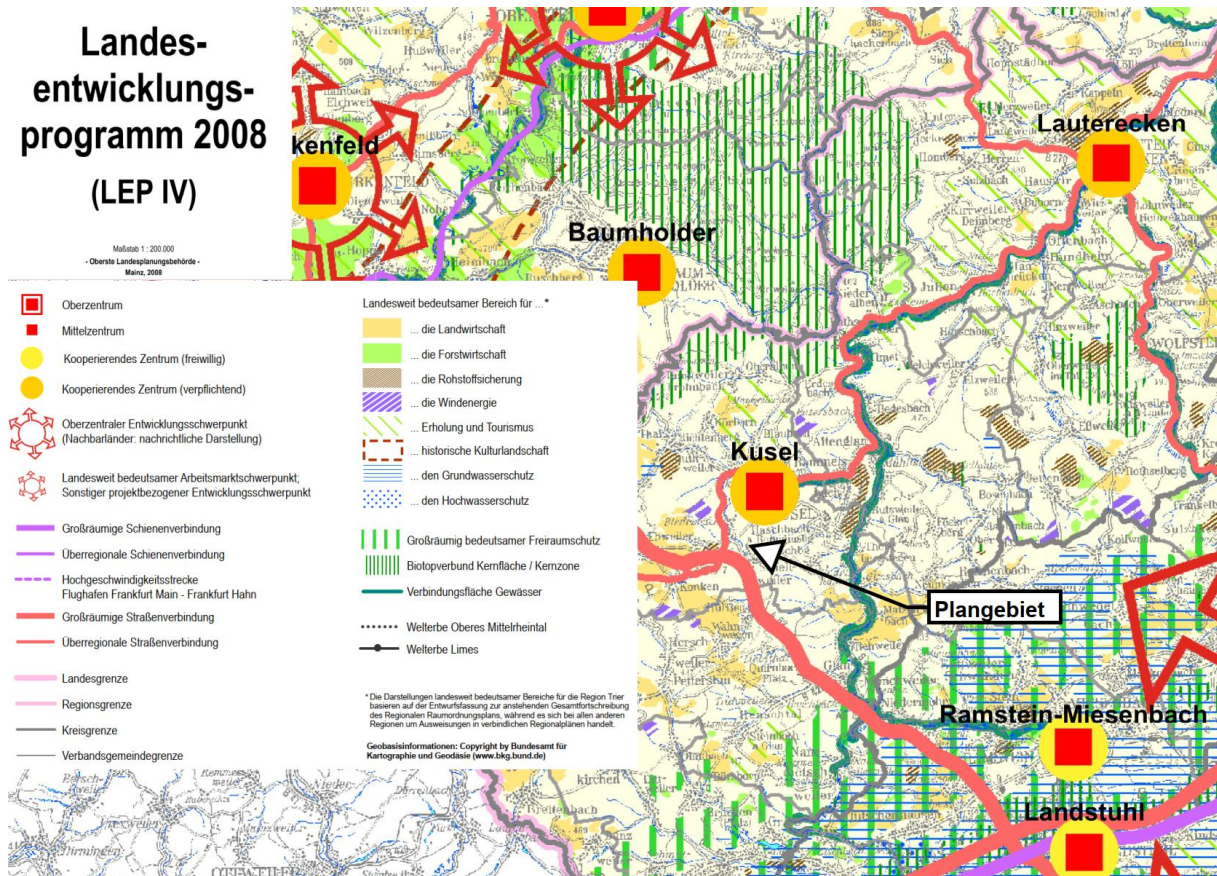


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV (2008)

Im Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008 sind für die Ortsgemeinde Ehweiler keine besonderen Funktionszuweisungen dargestellt, die zu beachten wären. Im Landesentwicklungsprogramm IV sind auch im Bereich des Plangebietes keine besonderen Ziele dargestellt. Allerdings ist Kusel als kooperierendes Mittelzentrum dargestellt. Damit hat Kusel die Aufgabe, auch Gewerbeflächen zu entwickeln. Da in der Stadt Kusel keine geeigneten Gewerbeflächen vorhanden sind, die optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden sind, wurde an der A 62 bereits das Gewerbegebiet in Konken realisiert, indem inzwischen aber keine freien Gewerbeflächen mehr vorhanden sind. Aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen und zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen in diesem strukturschwachen Raum soll nun ein weiteres Angebot für Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Im Landesentwicklungsprogramm IV sind für das Plangebiet keine Restriktionen erkennbar. Es ist der oberzentrale Entwicklungsschwerpunkt mit Kaiserslautern dargestellt sowie die wichtigen Verkehrsachsen. Diesbezüglich sind keine Ziele des Landesentwicklungsprogramms betroffen, die in der weiteren Planung zu beachten wären.

In der 1. Teilfortschreibung von 2013 wurden neue Ziele für die Entwicklung von Windenergie geschaffen, die für die Planung ohne Belang sind.

In der 2. Teilfortschreibung von 2015 wurden neue Ziele zur Außenentwicklung, Änderungen in der Zentrenstruktur für Ingelheim und Landstuhl vorgenommen sowie neue Ziele für den großflächigen Einzelhandel geschaffen, was für die Planung ebenfalls ohne Belang ist.

In der 3. Teilfortschreibung von 2017 und der 4. Teilfortschreibung 2022 wurden aufgrund der gestiegenen Anforderungen zum Klimaschutz die Ziele zu regenerativen Energien angepasst, was für die Planung ebenfalls ohne Belang ist.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV 2012

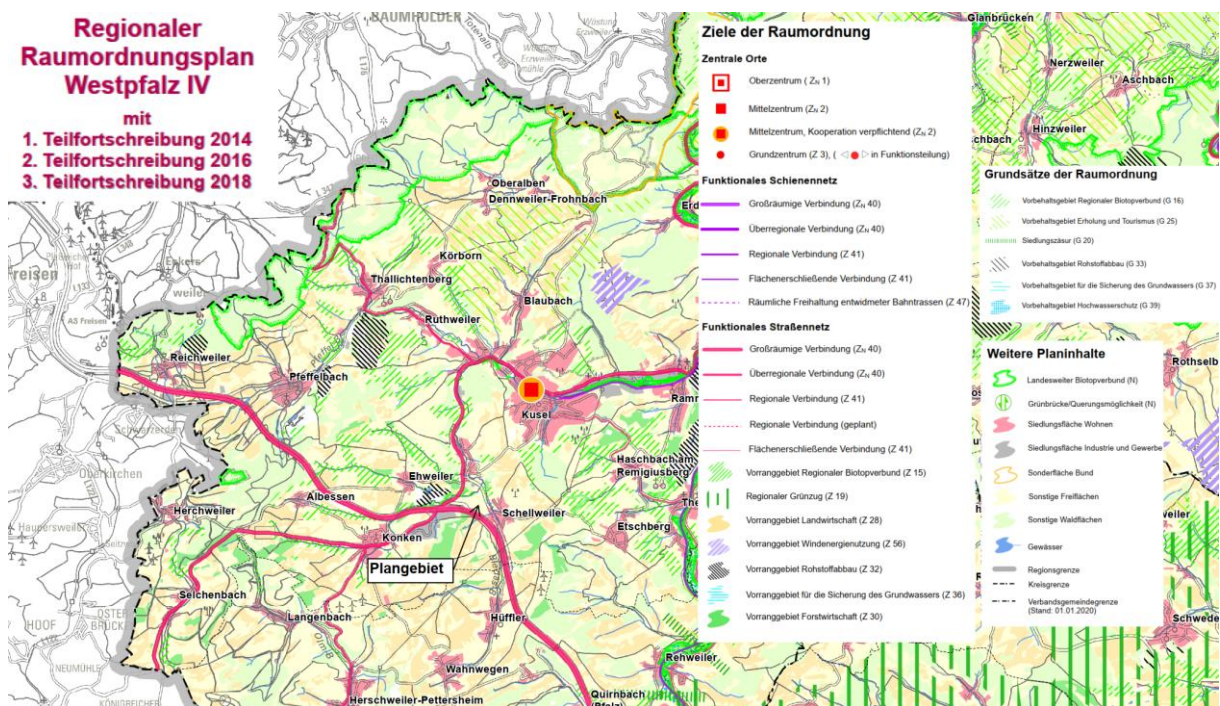


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)

Im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz aus dem Jahr 2012 mit der 3. Teilfortschreibung aus dem Jahr 2018 ist das Plangebiet lediglich als sonstige Freifläche dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Teil ein Vorranggebiet "Regionaler Biotopverbund". Die Ortsgemeinde Ehweiler ist einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet. Die Ortsgemeinde Ehweiler besitzt keine besondere Funktionszuweisung, weshalb sie keine Flächen über die Eigenentwicklung hinaus entwickeln darf. Allerdings eignet sich der Standort zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im besonderen Maße durch die verkehrsgünstige Anbindung. Die Fläche ist direkt an die B 420 angebunden, die Anschlussstelle der A 62 ist nach ca. 180 m erreicht. Im November 2025 wurde die Fläche als Turbofläche für die Ansiedlung von Unternehmen vom Land ausgewiesen.

Da Kusel für die strukturschwache Region eine wichtige Aufgabe als Mittelzentrum (kooperierendes) zur Sicherung der Daseinsvorsorge und somit zur Schaffung von Arbeitsplätzen hat, müssen weitere Flächen zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen werden. Da dies in der Stadt Kusel aus verschiedenen Gründen, insbesondere eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz,



nicht möglich ist, wurde an der A 62 bereits vor wenigen Jahren das Gewerbegebiet "Erlenhöhe" in der Gemeinde Konken geschaffen, in dem etliche neue Arbeitsplätze geschaffen wurden. Da hier nun keine Flächen für weitere Neuansiedlungen für Gewerbebetriebe mehr zur Verfügung stehen, soll ein weiteres Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zur BAB-Anschlussstelle "Kusel" geschaffen werden. In einer Alternativenuntersuchung aus dem Jahr 2021 (Industrie- und Gewerbeflächenstudie der Landkreise Kusel und Donnersbergkreis, Kernplan Illingen, Juni 2021) und einer weiteren die beiden Flächen in Konken und Schellweiler-Ehweiler vergleichenden Studie (Machbarkeitsstudie zur Ausweisung von Gewerbe-/Industrieflächen im Bereich der Verbandsgemeinde Kusel, Obermeyer Kaiserslautern vom 05.11.2015) wurden verschiedene Alternativen untersucht. Letztlich hat sich der Verbandsgemeinderat für die Fläche in Schellweiler-Ehweiler entschieden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Mittelzentrum und Gewerbestandort Kusel sind auch die regionalplanerischen Ziele beachtet, da die Fläche von Kusel aus gut erreichbar und aufgrund der infrastrukturell günstigen Lage an der A 62 regionalplanerisch gute Voraussetzungen bietet.

Sonstige Zielkonflikte mit der Gewerbeflächenausweisung der Entwurfsfassung für das Gewerbegebiet Schellweiler-Ehweiler sind nun im Entwurf im Regionalen Raumordnungsplan nicht erkennbar. Das im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV dargestellte Vorranggebiet "Regionaler Biotopverbund" und „Forst“ wird berücksichtigt und bleiben nach der Änderung unberührt. Die geplante verkehrliche Querung des Albessbaches wurde im Entwurf gestrichen, nördlich des Albessbaches entsteht nur noch ein naturnaher Bereich zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers. Es ist allerdings eine Infrastrukturbrücke erforderlich, um die Querung des Albessbaches durch einen Regenwasserkanal zu ermöglichen. Dabei sind die Auenbereiche ausreichend zu schonen.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Verbandsgemeinde Kusel

Im alten, derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan 2015 der ehemaligen Verbandsgemeinde Kusel aus dem Jahr 2000 sind für den südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Bereich des Albessbaches ist eine Schutzfläche nach § 24 LPflG dargestellt. Das geplante Gewerbegebiet Schellweiler-Ehweiler befindet sich somit im Außenbereich. Derzeit erfolgt für die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan parallel die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes, der den Geltungsbereich beider Bebauungspläne als Gewerbefläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

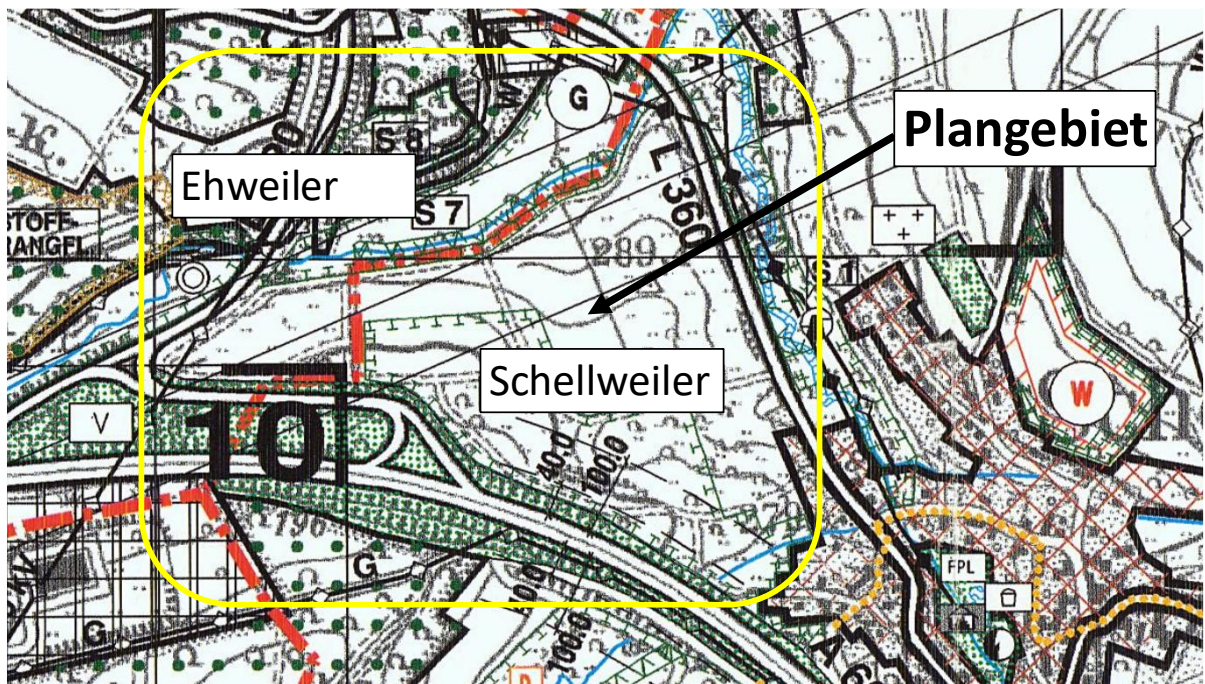


Abbildung 3 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel, 2015 (Ausschnitt)

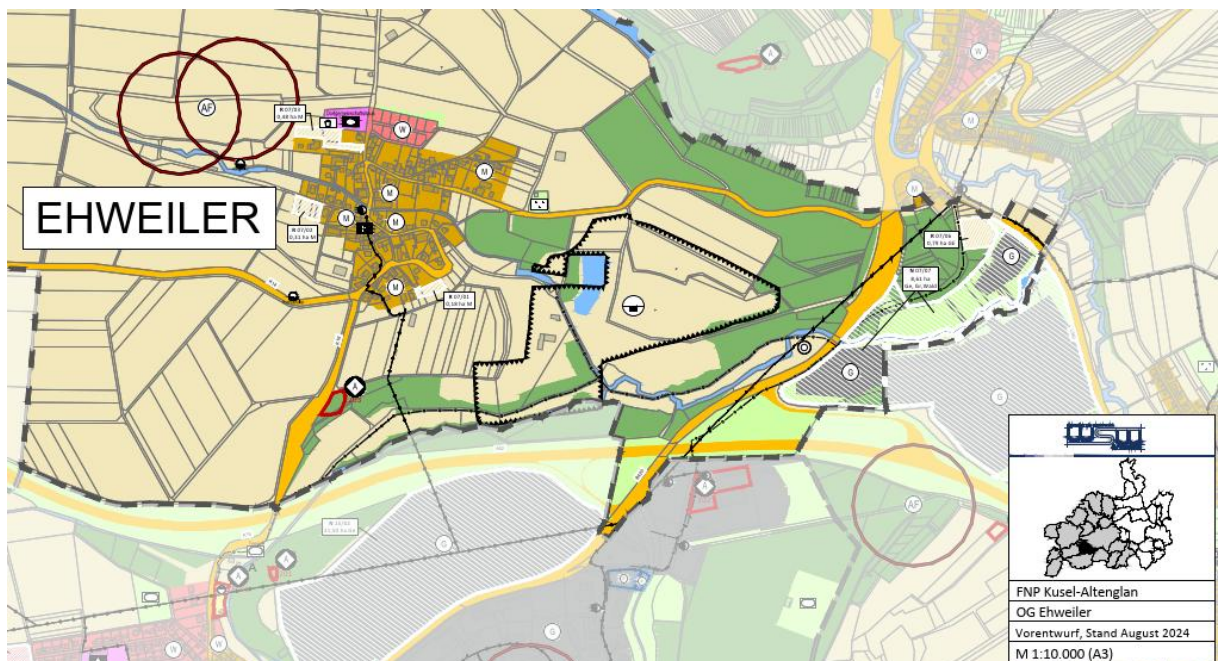


Abbildung 4 Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kusel, 2024 (Ausschnitt)

Die Gewerbeflächen nördlich des Albessbaches werden noch gestrichen.



2.4 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld sind keine Vogelschutzgebiete, keine Naturschutzgebiete, kein Naturpark, keine Landschaftsschutzgebiete, keine FFH-Gebiete und kein Biosphärenreservat vorhanden.

2.5 Biotopkartierung, geschützte Biotope

Der Albessbach mit seinen nördlich angrenzenden Wiesen im nördlichen Teil des Bebauungsplans (Gemarkung Ehweiler) ist als Biotopkomplex "Albessbach mit Auwiesen S Bledesbach" (BK-6410-0538-2009) erfasst. Im Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Schellweiler sind in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz keine Biotope erfasst.

Im Jahr 2015 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Ausweisung von Gewerbeflächen im Plangebiet durchgeführt. Im Landschaftsplanerischen Beitrag zur Machbarkeitsstudie¹ wurden die Biotoptypen erfasst. Dabei wurden im Süden des Plangebietes eine Streuobstwiese sowie Teilflächen als Magerwiesen erfasst, die gemäß § 30 BNatSchG (2022) pauschal gesetzlich geschützt sind.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kusel wird für die Inanspruchnahme der geschützten Biotope ein Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG in den zum Entwurf des Bebauungsplanes zu erstellenden Umweltbericht integriert.

Am Rand der Streuobstwiese und im Bereich der Magerwiesen werden im Vorfeld Bodenuntersuchungen (Bohrungen) durchgeführt. Da es sich nur um temporäre Beeinträchtigungen handelt, wird von der Unteren Naturschutzbehörde keine Notwendigkeit einer Beantragung einer entsprechenden Ausnahme von den Vorschriften des § 30 BNatSchG gesehen. Bei der Durchführung der Bohrungen sowie bei der Baustelleneinrichtung wurden die Eingriffe weitestgehend minimiert.

2.6 Urbane Sturzfluten, Starkregenereignisse

In der Starkregenkarte des Landesamtes ist lediglich im südlichen Bereich eine Abflussrinne erkennbar. Im Bereich des Albessbaches sind kleinere Abflussrinnen dargestellt. Weiter östlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere kleinere Abflussrinnen, die für den Geltungsbereich jedoch ohne Auswirkungen sind.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird insbesondere versucht, das Oberflächenwasser weitestgehend zurückzuhalten. Im Erschließungskonzept wurde darauf geachtet, dass im Fall auftretender Sturzfluten ausreichend Abflussrinnen im Baugebiet freigehalten werden, damit bei Extremregen das Oberflächenwasser weitestgehend schadlos abfließen kann.

¹ Ausweisung von Gewerbeflächen - Landschaftsplanerischer Beitrag zur Machbarkeitsstudie; erstellt von: L.A.U.B. (Oktober 2015)

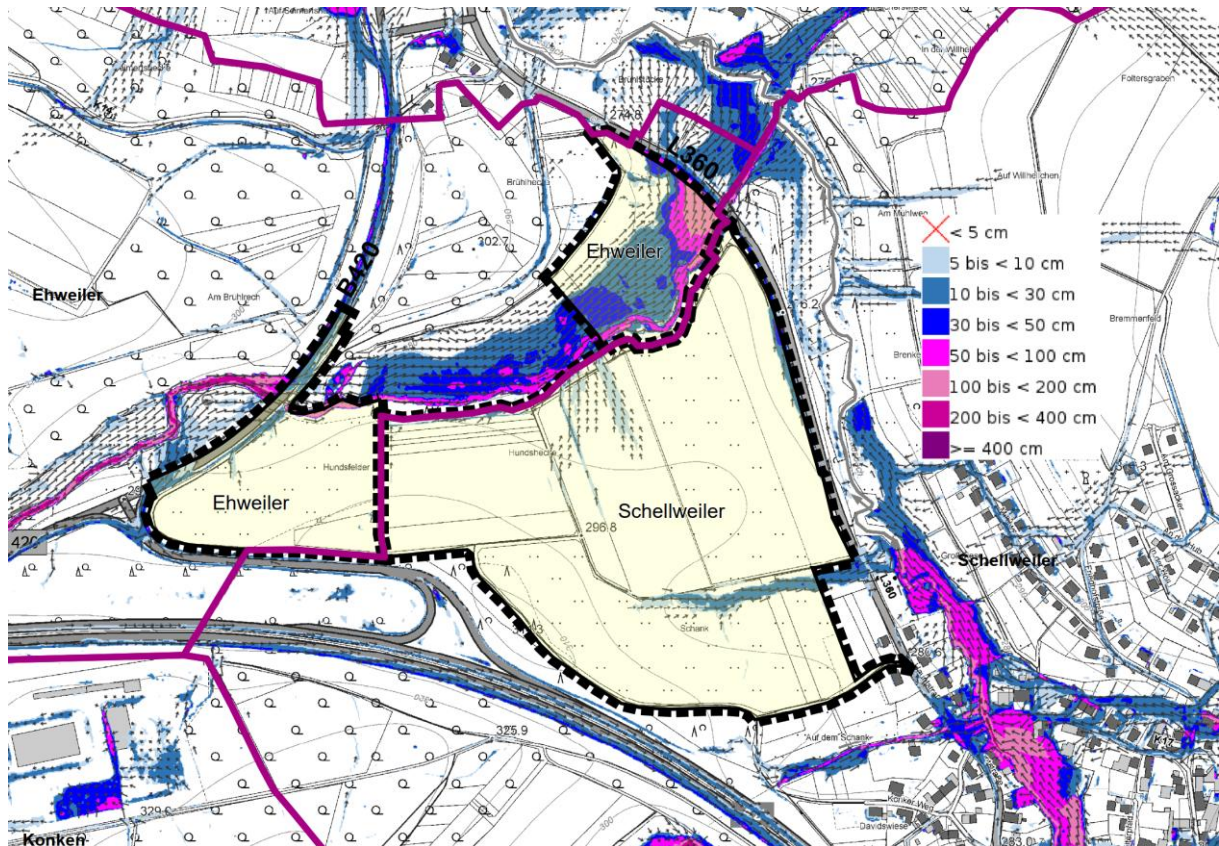


Abbildung 5 Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (Wassertiefen SR17, 1h), November 2025

2.7 Radonpotenzial

Radon ist ein radioaktives Gas, das natürlich im Untergrund vorkommt und in unterschiedlichen Regionen zu unterschiedlichen Radonpotenzialen führt. Radon kann bei einer Anreicherung in der Raumluft bei dauerhafter Anwendung zu Lungenkrebs führen. Deswegen ist bei der Errichtung von Gebäuden bei Wohnnutzungen oder Räumen mit dauerhaftem Aufenthalt in Kellerbereichen das Radonpotenzial zu beachten und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, um das Eindringen von Radon in Gebäuden zu unterbinden.

Gemäß der Radonpotenzialkarte des Geologisches Landesamtes befinden sich die Ortsgemeinden Ehweiler und Schellweiler inklusive des Geltungsbereiches in einem Bereich mit teilweise sehr hohem Radonpotenzial. Vor allem im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist der Wert mit 45 bis 48 sehr hoch. Daher sollten alle Bauherren auf die Radonproblematik hingewiesen werden, um besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerkes sein, um ein Eindringen von Radon zu verhindern.

Weitere Informationen können unter folgender Adresse abgerufen werden: <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>. Zudem wird auf das Strahlenschutzgesetz, Kapitel 2 verwiesen.



2.8 Variantenprüfung

Die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan gehört zu den strukturschwachen Regionen in Rheinland-Pfalz. Deshalb wurde 2019 bis 2021 vom Kreis Kusel gemeinsam mit dem Donnersbergkreis eine Industrie- und Gewerbeflächenstudie erstellt (Industrie- und Gewerbeflächenstudie der Landkreise Kusel und Donnersbergkreis, Kernplan Illingen, Juni 2021). Darin wurden verschiedene potenziell für Gewerbeansiedlung geeignete Flächen im Kreis Kusel untersucht. Insgesamt wurden in der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan in folgenden Gemeinden Potenzialflächen ermittelt und bewertet:

Stadt Kusel:

- ehemalige Krüger-Kaserne, Bestandsfläche (Konversion), 7,5 ha, gut geeignet
- ehemalige Krüger-Kaserne, Erweiterung-Ost, 13 ha, bedingt geeignet
- ehemalige Krüger-Kaserne, Erweiterung-West, 4 ha, gut geeignet
- ehemalige Krüger-Kaserne, Erweiterung-Nord, 10 ha, bedingt geeignet
- Alte Gärtnerei an der B 420, 4,0 ha, bedingt geeignet

Konken:

- Erlenhöhe - Erweiterung Nord, 20,0 ha, gut geeignet
- Erlenhöhe - Erweiterung Süd, 10,0 ha, gut geeignet

Reichweiler:

- Südlich der A 62, 10,0 ha, gut geeignet
- Am Weiswieserbach südlich der A 62, 10,0 ha, bedingt geeignet

Auch die Fläche in Schellweiler-Ehweiler wurde in der Untersuchung mit betrachtet und für gut geeignet bewertet. Die Fläche wird als geeigneter Standort, insbesondere für Produktions- und Logistikunternehmen, aber auch für weitere Branchen gesehen.

Die gut geeigneten Flächen in der Stadt Kusel haben aufgrund ihrer Lage keine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Da aber im Fall des ehemaligen Truppenübungsplatzes und der Kaserne (Windhof) als Konversionsfläche bereits vorhandene Infrastruktur und Gebäude genutzt werden können, sollte hier eine weitere Entwicklung stattfinden. Allerdings ist der Bereich eher für Dienstleistungsgewerbe oder Forschung und Entwicklungseinrichtungen geeignet und weniger für produzierendes Gewerbe oder Betriebe aus der Logistikbranche. Zudem hat die gut geeignete Fläche eine Größe von lediglich 11,5 ha. Mit Stand November 2025 möchte die Bundeswehr die Kaserne reaktivieren und wieder Soldaten stationieren.

In Reichweiler wurde eine Fläche mit 10,0 ha mit gut bewertet. Sie ist mit der Fläche in Schellweiler-Ehweiler mit ähnlich guten Standortfaktoren ausgestattet, allerdings nur 10 ha groß und wesentlich weiter vom Mittelzentrum Kusel entfernt.

Die Erweiterungsflächen des Industrie- und Gewerbeparks "Erlenhöhe" in Konken mit 20 ha und 10 ha sind ebenfalls mit der Fläche in Schellweiler-Ehweiler vergleichbar. Letztlich hat sich die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan aufgrund einer Machbarkeitsstudie des Büros Obermeyer, in der beide Flächen miteinander verglichen wurden, für die etwas besser bewertete Fläche in Schellweiler-Ehweiler entschieden.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von Gewerbeflächen zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze
- Schaffung von großflächigen Gewerbeflächen; zur Deckung des Bedarfes nach solchen Flächen in der Region Westpfalz
- Stärkung des Wirtschaftsraumes der Region Kusel und Westpfalz.

3.2 Städtebauliches Konzept

Ausgangslage

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der hohe Bedarf an neuen Gewerbeflächen für die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan. Dabei besteht vor allem eine große Nachfrage an großflächigen Gewerbeflächen.

Des Weiteren sind auch kleinere Flächen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU-Flächen) nachgefragt, um beispielsweise die Nachfrage von ortsansässigen Handwerksbetrieben zu decken.

Das Gewerbegebiet Schellweiler-Ehweiler soll durch die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan entwickelt werden, die bereits Anträge zur Förderung der Erschließungskosten gestellt hat. Die Planungshoheit liegt jedoch für die Teilfläche auf der Gemarkung Ehweiler bei der Gemeinde Ehweiler, die ihre Zustimmung bereits erteilt hat und nun die Aufstellung des Bebauungsplanes betreibt.

Durch die Änderung der verkehrlichen Anbindung wurde auch die innere Erschließung geändert. Dieser Änderung hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ehweiler am 5.11.2025 zugestimmt.



Raumplanerische Grundlagen der Gewerbeentwicklung in der Region Kusel/Westpfalz

Innerhalb der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan haben außer den Gemeinden Altenglan und Rammelsbach nur die Stadt Kusel die Funktionszuweisung Gewerbe seitens der Regionalplanung erhalten. Die Gemeinde Ehweiler sowie die Gemeinde Schellweiler haben nicht die Möglichkeit, Gewerbeflächen zu entwickeln. Allerdings hat die Stadt Kusel keine potenziell geeigneten Flächen für größere Gewerbeflächenausweisungen, die gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden sind. Somit wurde bereits ab 1995 das Industrie- und Gewerbegebiet "Erlenhöhe" auf der Gemarkung Konken erschlossen, das zwischenzeitlich komplett vermarktet wurde. Somit kann die derzeitige hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen auch von kleineren mittelständigen Unternehmen und Handwerksbetrieben aus der Region nicht mehr befriedigt werden. Es bleibt die Befürchtung, dass diese Unternehmen abwandern könnten, sollten keine adäquaten Erweiterungsflächen verfügbar sein. Somit würden Arbeitsplätze in der strukturschwachen Region verloren gehen.

Innerhalb der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan sind lediglich im Mittelzentrum Kusel als auch in Altenglan nennenswerte Gewerbegebiete vorhanden. Im Flächennutzungsplan 2015 der ehemaligen Verbandsgemeinde Kusel bestand 2000 ein Bedarf von 25 ha. Deshalb wurden neben der Stadt Kusel auch in der Gemeinde Ehweiler (an der L 360) und Haschbach kleinere geplante Gewerbeflächen dargestellt.

In der Verbandsgemeinde Altenglan existieren kleinere Gewerbegebiete mit Handwerksbetrieben bzw. Einzelhandelsbetrieben überwiegend entlang der ehemaligen Bahnstrecke Richtung Lauterecken. In einem größeren Gewerbegebiet befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb. Kleinere Parzellen im Bereich der dargestellten Gewerbeflächenausweisungen sind schon längere Zeit unbebaut, da weniger für Gewerbebetriebe attraktiv.

Größere zusammenhängende Gewerbeflächen, die gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden sind, existieren in Altenglan nicht. Deshalb wurde 2019 bis 2021 eine Industrie- und Gewerbeflächenstudie erstellt (Industrie- und Gewerbeflächenstudie der Landkreise Kusel und Donnersbergkreis, Kernplan Illingen, Juni 2021) in der neue potenziell für Gewerbe geeignete Flächen gesucht und bewertet wurden (s. a. 2.8 Variantenuntersuchung).

Auch wurde 2025 der Standort vom Land als eine von 13 Turbofläche für die Ansiedlung weitere Unternehmen in Rheinland-Pfalz festgelegt.

Städtebauliches Konzept

Das Gesamtgebiet des Gewerbegebietes Schellweiler-Ehweiler ist topografisch bewegt. Somit müssen durch entsprechende Erdbewegungen geeignete Flächen geschaffen werden. Durch das Planungsbüro Obermeyer wurde eine entsprechende Planung erstellt und es konnte erreicht werden, dass die Erdmassen im Wesentlichen im Gebiet bleiben können. Vorbehaltlich des Bodengutachtens können alle Bodenmassen, bis auf den Oberboden, im Plangebiet für die Schaffung der Gewerbeflächen und der Infrastrukturanlagen genutzt werden. Durch die Geländemodulation werden Terrassen auf unterschiedlichen Höhen geschaffen, damit sich die baulichen Anlagen in die Landschaft einfügen können. Aber auch in den Gebieten, muss die Topografie mithilfe von Stützwänden und Anböschungen weiter an die Bedürfnisse der Unternehmen angepasst werden. Gemäß der aktuellen Planung entsteht weder ein Überschuss an Boden noch muss Material für Auffüllungen angefahren werden. Lediglich der wertvolle Oberboden, der nicht komplett in den Grünflächen verwendet werden kann, wäre zur Wiedernutzung



abzufahren, kann aber temporär im Plangebiet gelagert werden. Dabei ist durch Begrünung oder andere Abdeckungen der Boden vor Austrocknung zu schützen.

Das städtebauliche Konzept sah zunächst eine verkehrliche Anbindung an die B 420 im Norden vor. Im Vorfeld wurden in einem Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten Anbindung Gewerbegebiet Schellweiler, Obermeyer München, Februar 2018, Fortschreibung September 2021) unterschiedliche Anbindungen des Gewerbegebietes an das überregionale Verkehrsnetz untersucht. Dabei wurden auch die prognostizierten Verkehrsströme zum und aus dem Gewerbegebiet und ihre Fahrbeziehungen über das vorhandene Straßennetz (B 420, L 360) näher beleuchtet. Letztlich ist die direkte Anbindung an die B 420 im nördlichen Bereich die beste Lösung, um die vorhandenen Verkehrsknoten nicht weiter zu belasten, eine gute Anbindung zur A 62 zu ermöglichen und um die umliegenden Gemeinden nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Das bedingt aber die Querung über den Albessbach, was aber nach einem intensiven Abwägungsprozess in Kauf genommen wurde. Diese verkehrliche Anbindung überlagert jedoch ein Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“ und geringfügig auch ein Vorranggebiet „Forst“ des „Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV“. Deshalb wurde ein Zielabweichungsverfahren eingereicht. Ein Zielabweichung konnte aber seitens der SGD-Süd nicht zugelassen werden, weshalb die Planung erneut geändert wurde.

Die verkehrliche Anbindung wurde nach Süden verschoben, was ursprünglich seitens des LBM abgelehnt wurde. Die Autobahn GmbH sowie der LBM konnte jetzt jedoch nach einer aufwendigen Simulation des Verkehrs dieser neuen Anbindung zustimmen, unter der Bedingung, dass beide Verkehrsknoten mit einer korrespondierenden Lichtsignalanlage ausgestattet werden.

Die Erschließung erfolgt nun weiter südlich von der B 420, führt in einem leichten Bogen nach Osten und endet nach ca. 250 m in einer Wendeanlage, die auch zum Wenden für Lkw geeignet ist. Nach der Wendeanlage erfolgt die innere Erschließung mittels einer Privaterschließung, die dem ansiedelnden Unternehmen überlassen wird. Damit entfällt auch die Straßenbrücke über den Albessbach.

Südlich des Albessbaches können nun auf der Gemarkung von Ehweiler ca. drei KMU-Flächen (Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen) entlang dieser Stichstraße entstehen. Auf der Gemarkung Ehweiler sind somit 3 KMU-Flächen mit ca. 1,54 ha möglich. Hierbei sind aber weitere Unterteilungen je nach Bedarf möglich. Zu den Flächen gehören noch weitere öffentliche Grünflächen im Randbereich und ein zu erhaltendes kleines Waldstück.

Nördlich des Albessbaches auf der Gemarkung Ehweiler ist gegenüber dem Vorentwurf nun noch eine etwa 1,36 ha große Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung, eine weitere Grünfläche mit ca. 0,15 ha für Ausgleichsmaßnahmen und weitere Grünflächen mit 0,94 ha (Auenbereich, Magerwiesen) mit zu erhaltenden Grünstrukturen. Diese sind für die Regenwasserbewirtschaftung des Gesamtgebietes erforderlich. Die Bereiche entlang des Albessbaches (Gewässerrandstreifen) sollen ebenfalls geschont bzw. erhalten werden. Das ist bei der Errichtung der Infrastrukturbrücke zu beachten.

Der gesamte Gewerbepark befindet sich auf zwei Gemarkungen (Schellweiler (16,64 ha) und Ehweiler (6,35 ha)).

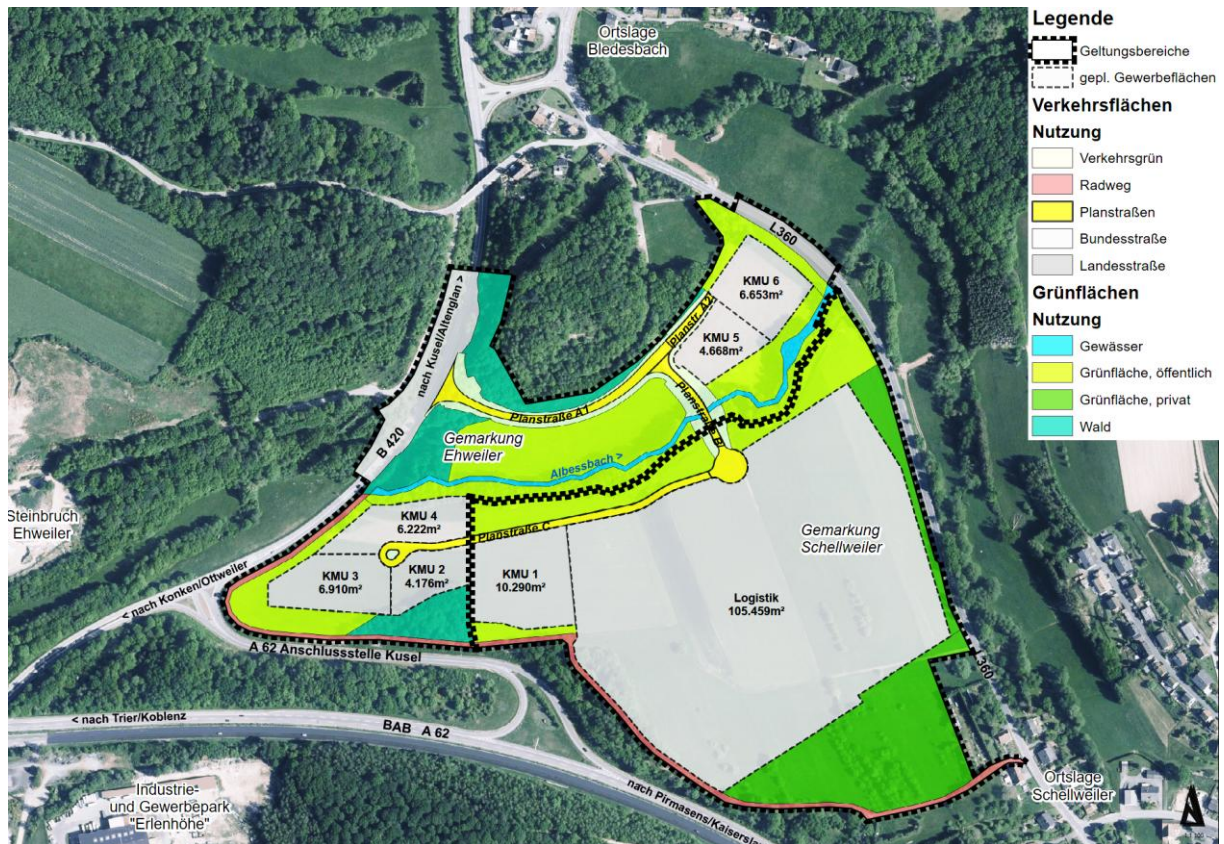


Abbildung 6 Städtebauliches Konzept

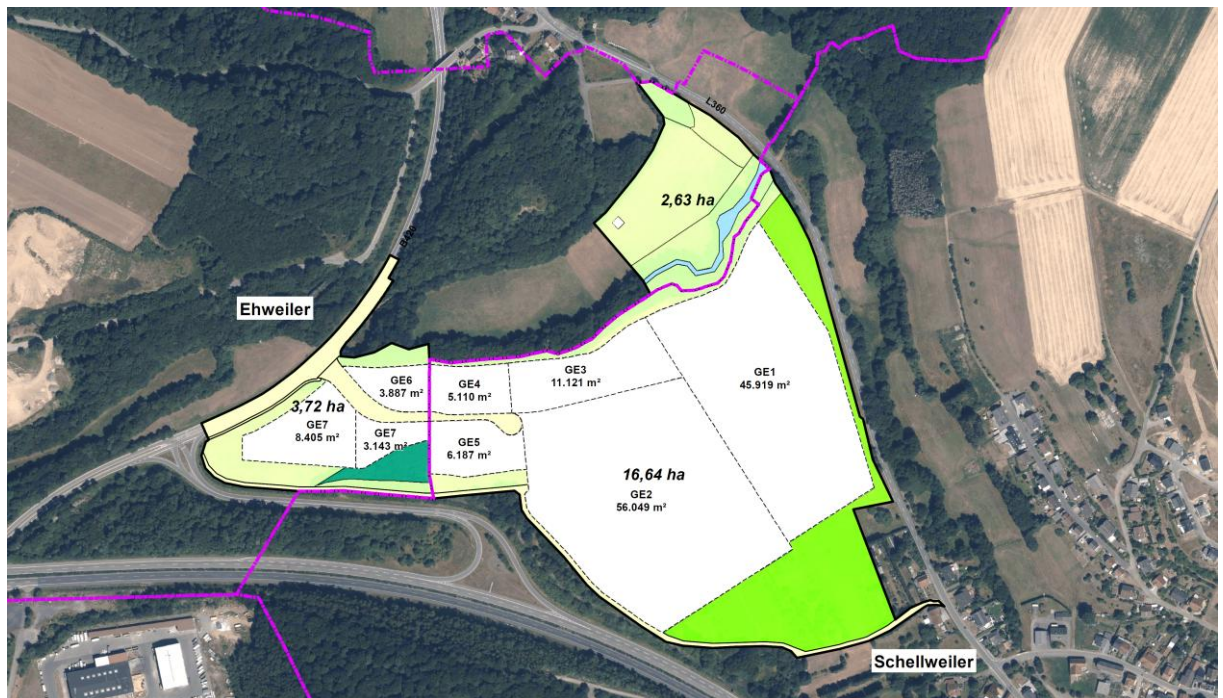


Abbildung 7 neues Konzept aus Entwurf



3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Im Bebauungsplan "Gewerbepark Schellweiler-Ehweiler" (Teilplan Ehweiler) werden als Gewerbegebiete (GE 6 bis GE 7) festgesetzt.

Im Bereich GE 6 bis GE 7 (Gewerbegebiete) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Logistikunternehmen und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zugelassen.

Die allgemein zulässigen Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Ebenfalls werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

Somit sollen hier schwerpunktmäßig nur Gewerbebetriebe entstehen, die die meisten Arbeitsplätze schaffen zur Stärkung der strukturschwachen Region. Da die Stadt Kusel Eigentümer der Flächen ist, wird sie beim Verkauf der Flächen darauf achten. Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden ebenfalls zugelassen, um wegen der Lage im Außenbereich zum Schutz die Betriebe ausreichend zu schützen. KMU's wie z.B. mittelständische Handwerksbetriebe äußern meist den Wunsch unmittelbar zur Betriebsstätte zu wohnen, was die Ansiedlung solcher Betriebe erleichtert. Die nicht zugelassenen Nutzungen haben in der Regel nur wenige Arbeitsplätze. Durch die Festsetzung von allgemeinen Gewerbegebieten sind nur nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe zulässig. Damit wird der angrenzenden Wohnnutzung Rechnung getragen, um den größtmöglichen Schutz der Bevölkerung zu gewährleisten.

Tankstellen werden nicht zugelassen, da kein Bedarf besteht. Im benachbarten Industrie- und Gewerbegebiet "Erlenhöhe" sowie der Stadt Kusel sind ausreichend Tankstellen vorhanden, sodass die Versorgung gesichert ist. Aufgrund der Nähe zum Albessbach soll auch das Gewässer vor möglichen Havarien geschützt werden.

Auch besteht kein Bedarf an Vergnügungsstätten, weshalb diese ausgeschlossen wurden. Es werden auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um die Versorgungssicherheit in der Stadt Kusel zu sichern und keine Konkurrenz an der Autobahn entstehen zu lassen. In der Stadt Kusel und der



Umgebung sind aktuell keine Versorgungsengpässe bekannt, die weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben erforderlich machen.

Um den Schallschutz der Wohnnutzung im Umfeld zu gewährleisten, wurden gemäß der Schalltechnischen Untersuchung (siehe Anhang zum Umweltbericht) flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Dabei wurde auch ein möglicher 24 h-Betrieb berücksichtigt. Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten dabei nur für die Nachtstunden (22:00h – 6:00h)

Damit sind hier ausreichend gewerbliche Nutzungen zugelassen, die eine nachhaltige Entwicklung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zulassen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gewerbegebiet (GE 6 bis GE 7) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die GRZ wird insgesamt in allen Gebieten mit 0,8 festgesetzt. Damit soll eine maximale Ausnutzung der Flächen erreicht werden. Die Baumassenzahl wird mit 10,0 festgesetzt, was ebenfalls eine gute Ausnutzung bei gleichzeitiger Schonung des Landschaftsbildes ermöglicht.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,0 m beschränkt und bleiben somit etwas niedriger als im Bereich der Gemeinde Schellweiler, um die Einbindung in das Landschaftsbild zu verbessern, da die Topografie hier etwas höher und von der B 420 einsehbar ist. Als Bezugshöhe dienen die im Bebauungsplan eingetragenen Bezugshöhen als Planungshöhen, die sich aus der Geländeplanung ergeben haben. Diese Geländemodellierung wird im Rahmen der Erschließung hergestellt. Die Festsetzungen ermöglichen einen ausreichenden Spielraum bei der Errichtung der gewerblichen Gebäude und Nebenanlagen.

Um die Eingriffe in das Landschaftsbild weiter zu minimieren, sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Mithilfe der Fassadengestaltung soll der Eingriff in das Landschaftsbild weiter minimiert werden. Die Herstellung von Dachbegrünung und die Aufstellung von Fotovoltaikanlagen als wichtige Bausteine zum Klimaschutz sind durch die Festsetzungen möglich.

Die Höhenfestsetzungen gelten auch für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen.

3.3.3 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zu I.2:

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die jedoch durch Nebenanlagen überschritten werden dürfen. Die Baugrenzen lassen eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu und weisen Abstände zu den Grundstücksgrenzen aus, die gemäß LBauO ohnehin zu beachten sind. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um auch hier einen flexiblen Umgang mit den Grundstücksflächen bei der Errichtung der Nebenanlagen und Stellplätze ermöglichen zu können.



3.3.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.3:

In den Gewerbegebieten (GE 6 bis GE 7) sind oberirdische und unterirdische Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen müssen entsprechende Abstände zu den Erschließungsstraßen einhalten, um die Sicherheit zu erhöhen. Damit soll ein flexibler Umgang auch mit den Nebenanlagen erreicht werden, die den Gewerbe- und Industriegebieten die größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen bieten zu können.

3.3.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.4:

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Verkehrsflächen wurden mit Gesamtbreiten von 11,2 m festgesetzt. Bis zur Einmündung in die B 420 wird die Straße im Bebauungsplan der Gemeinde Ehweiler bis 21,5 m verbreitert. Damit wird die Realisierung der geforderten Linksabbiegespur gewährleistet. Alle Straßenbreiten lassen den Begegnungsverkehr Lkw-Lkw zu. Die Wendeanlage in der Gemarkung Schellweiler am Ende der Straße mit 25,0m Durchmesser ermöglicht das Wenden auch von größeren Lkw.

Spezielle Parkplätze für Lkws werden nicht vorgesehen. Die Gewerbeflächen sind so großzügig dimensioniert, dass Stellplätze auf den Gewerbeflächen möglich sind. Auch damit wird der Eingriff minimiert.

Die Anbindung an die B 420 erfolgt gemäß Abstimmung mit dem LBM mithilfe einer Linksabbiegespur sowohl auf der B 420 die entsprechend verbreitert werden muss, als auch auf der Erschließungsstraße des Gewerbeparks. Deshalb ist dieser Knoten auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Damit ist die A 62 auf kurzem Weg erreichbar, ohne sonstige Verkehrsknoten oder Ortsdurchfahrten zu belasten. Das ist insbesondere für Logistikunternehmen besonders attraktiv. Diese Kreuzung muss eine Lichtsignalanlage erhalten. Auch die nördliche Autobahnanschlussstelle Kusel der BAB A 62 muss eine LSA erhalten, die mit der LSA der Anschlussstelle zum Gewerbepark korrespondieren muss. Damit wird eine sichere Abwicklung auch des Lkw-Verkehrs ermöglicht.



3.3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zu I.5, I.8 und I.9):

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan vorsorglich Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke Kusel-Altenglan bzw. sonstiger Leitungsträger, wie der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen, und der Juwi, Wörrstadt festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, die Leitungen bzw. oberflächigen Entwässerungsmulden sind zu dulden und ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten. Zudem wird ein Infrastrukturbrücke errichtet, um das anfallende Oberflächenwasser mit einem Regenwasserkanal über den Albessbach nach Norden in eine Rückhalte- und Versickerungsfläche zu verbringen. Diese Infrastrukturbrücke sollte den Gewässerrandstreifen bis 5m vom Gewässerrand von Stützen freihalten und eine Mindesthöhe zum Gewässer einhalten. (s.a. I.9 der textlichen Festsetzungen). Die Biotop sind während und nach der Errichtung dieser Brücke zu schonen.

Der Zugang für Pflege- und Wartungsarbeiten ist ebenfalls zu gewähren. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand haben. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Damit werden entsprechende bestehende und geplante Leitungen, die teilweise über private Flächen verlaufen, bauplanungsrechtlich gesichert. Die entsprechenden Leitungsträger sind ebenfalls aufgeführt. Bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen ist in jedem Fall Kontakt mit den Leitungsträgern auszunehmen, um den Schutz der Leitungen vor Ort festzulegen.

3.3.7 Öffentliche und private Grünflächen

Zu I.6:

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Bewirtschaftung von Oberflächenwasser sowie als Ausgleichsmaßnahmen bzw. zur Sicherung und Erhalt von erhaltenswertem Bestand. Die nähere Bestimmung ist unter III. Landespflegerische Festsetzungen festgesetzt. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.3.8 Maßnahmen, Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu I.7:

Im Bebauungsplan sind Bereiche festgesetzt, in denen nur Betriebe zulässig sind, deren Geräusche die in den Textlichen Festsetzungen angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags und nachts nicht überschreiten. Damit möchte die Gemeinde die benachbarten Wohnnutzungen vor Gewerbelärm weitestgehend schützen. Gemäß Lärmgutachten sind für die verschiedenen Bereiche entsprechende maximale Lärmpegel festgesetzt worden, die nicht überschritten werden dürfen. Dabei sind Emissionskontingente für entsprechende im Bebauungsplan dargestellte Richtungssektoren A, B, C und D festgelegt worden, die zu beachten sind.



Details sind dem beiliegenden Gutachten der FIRU GfL Kaiserslautern vom 21.10.2025 zu entnehmen, das den Unterlagen (Umweltbericht) zum Bebauungsplan beigelegt ist.

3.3.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zu I.8:

Es werden Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser festgesetzt. Diese sind in Kombination mit Grünflächen möglich. Darin sind oberirdische und unterirdische Anlagen für die Rückhaltung und Nutzung des Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers und für die Trink- und Löschwasserversorgung zulässig.

3.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die Gestaltung innerhalb der Gewerbegebiete zu regeln, wobei hier die größtmögliche Flexibilität für die Gewerbebetriebe ermöglicht werden soll. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Freianlagen, Parkplätze, Fassaden und Höhen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Die sonstigen Festsetzungen zu Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen, Fundamenten, Werbeanlagen, Einfriedungen, Lagerabstellflächen und zur Gestaltung der Stellplätze dienen zum einen dazu, die Gestaltung etwas zu steuern, um den Eingriff in Natur und Landschaft durch z. B. Benutzung von versickerungsfähigen Materialien zu minimieren und Oberflächenwasser versickern zu können. Sollten wassergefährdende Stoffe auf den Stellplätzen bzw. Lagerflächen gelagert werden, sind ausreichend Maßnahmen zu treffen, um das Grundwasser bzw. den Albessbach nicht zu gefährden.

Alle Festsetzungen lassen jedoch genügend Spielraum, damit sich die Gewerbeunternehmen ohne größere Einschränkungen ansiedeln können, führen zu keinen erheblichen Kostenerhöhungen und sind zumutbar.

3.3.11 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die Landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Es sind auch auf den privaten Flächen Maßnahmen festgesetzt, die jedoch ausreichend Spielraum bei der Gestaltung der privaten Freiflächen zulassen. Es wird durch diese Festsetzungen eine Durchgrünung der Baugebiete erreicht, was sich auch positiv auf das Kleinklima auswirkt. Durch diese Eingrünung kann durch Verdunsten über die Grünfläche eine ausgleichende Wirkung für die zusätzliche Neuversiegelung durch Dachflächen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen erzielt werden. Diese Maßnahmen auf privaten Grünflächen werden durch Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sowie auf externen Ausgleichsmaßnahmen (Ökokontoflächen) ergänzt, wodurch



Baumanpflanzungen, Anpflanzung von Sträuchern und Wiesenflächen sowie Pflegemaßnahmen ein weiterer Ausgleich erzielt wird. Durch die Eingrünungsmaßnahmen können im Plangebiet hohe Temperaturspitzen, die sich negativ auf die Gesundheit auswirken, reduziert werden. Die empfohlene Dachbegrünung (empfohlene Substratdicke 20 cm) kann diesen positiven Effekt weiter verstärken und dient auch der Rückhaltung von Regenwasser.

Zum Schutz der Arten werden verschiedene Maßnahmen entwickelt, um vor allem den Vorkommen von Rote-Listen-Arten außerhalb der Gewerbeflächen ein entsprechendes Ersatzhabitat anzubieten.

Details sind im Umweltbericht dargestellt und entsprechend unter III. der Textlichen Festsetzungen ergänzt.



4. Erschließung

Die Erschließung (Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Infrastrukturbrücke) ist gemäß aktueller Erschließungsplanungen sichergestellt. Wegen der Lage von Erschließungsanlagen teilweise auf privaten Flächen wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um diese zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung ist, wie unter Punkt I 3.2 bereits erläutert, geplant. Dabei sollte wegen des Albedo-Effektes auf dunkle Materialien verzichtet werden, um eine Aufheizung, vor allem im Sommer, zu minimieren.

Das Gewerbegebiet ist auch gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Bushaltestelle in Schellweiler befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Es sollte geprüft werden, ob eine neue Bushaltestelle im Gewerbegebiet oder direkt angrenzend geschaffen werden kann, um die ÖPNV-Anbindung für die Mitarbeiter zu attraktivieren.

Die Strom- und Gasversorgung ist ebenfalls gesichert. Es soll aber auch Energie aus Photovoltaikanlagen gewonnen werden, um den Klimaschutz zu unterstützen.

Das Gewerbegebiet ist auch an das schnelle Internet angebunden und verfügt somit über beste Voraussetzungen für Gewerbebetriebe.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch Rückhaltung, Nutzung und gedrosselte Ableitung in den Albessbach. Details sind in einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Obermeyer aufgezeigt. Eine grundsätzliche Abstimmung erfolgte bereits mit der zuständigen Fachbehörde.

Es wird empfohlen, die Dächer mit Dachbegrünung auszustatten, die neben einem positiven Effekt auf das Klima (Verdunstungskälte der Dachflächen) auch das Regenwasser auf den Dächern speichern kann.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Eingriffe und Auswirkungen auf Flora und Fauna

Durch den Bebauungsplan wird die Realisierung eines Gewerbegebietes vorbereitet. Im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Weideland) zukünftig als Gewerbegebiet inklusive Verkehrsflächen genutzt und somit versiegelt. Um Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen, sind umfangreiche Bodenbewegungen erforderlich. Es wurden aber im Bebauungsplan Bereiche festgesetzt (Magerwiesen, Auenbereich Albessbach, Waldflächen), die erhalten und somit nicht versiegelt werden.

Bei der am 17.06.2021 erfolgten Biotoptypenkartierung wurden im Planungsbereich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen (Magerwiesen, Flutrasen, Mittelgebirgsbach, Erlen-Eschenwald und Blockschutthalde) nachgewiesen.

Mögliche Konflikte mit dem Artenschutz wurden durch Gutachten geprüft. Dazu wurden im Plangebiet In den Jahren 2021 und 2022 die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge und Libellen vor Ort im Rahmen von Begehungen an zehn Terminen untersucht. Zur Untersuchung der Fledermäuse wurden außerdem über sechs Zeitabschnitte Horchboxen aufgestellt. Für Wildkatze und Haselmaus erfolgte eine Potenzialbetrachtung der Habitateigenschaften gepaart mit Recherchen über deren Verbreitung. Zu den dabei festgestellten planungsrelevanten Arten gehören acht Fledermausarten, neun Vogelarten, eine Reptilienart, eine Amphibienart und zwei Tagfalterarten:

- Fledermäuse
 - Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
 - Große oder Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii* / *mystacinus*)
 - Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
 - Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
 - Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
 - Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
 - Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)
 - Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Vögel
 - Kuckuck (*Cuculus canorus*)
 - Grünspecht (*Picus viridis*)
 - Feldlerche (*Alauda arvensis*)
 - Baumpieper (*Anthus trivialis*)
 - Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)
 - Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*)
 - Neuntöter (*Lanius collurio*)
 - Star (*Sturnus vulgaris*)
 - Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)
- Reptilien
 - Zauneidechse (*Lacerta agilis*)
- Amphibien



- Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*)

Ein Vorkommen der Haselmaus wurde durch den Gutachter nicht abschließend ausgeschlossen. Aus der Vereinfachten Prüfung sowie den Art-für-Art-Prüfungen ergeben sich dann Maßnahmen für den Artenschutz. Diese Themen werden vertieft in einem Fachbeitrag Artenschutz bis zum Entwurf des Bebauungsplanes behandelt.

Eine Gefährdung der Umsetzbarkeit der Planung aufgrund artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

Die Eingriffe und Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die Versiegelung durch die neuen Gewerbeflächen werden im Umweltbericht bis zum Entwurf des Bebauungsplanes inklusive Fachgutachten detailliert dargestellt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Darin sind auch die Stellungnahmen mit Hinweisen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren berücksichtigt.

5.2 Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu Gewerbelärmauswirkungen auf die angrenzende Gemeinde Schellweiler und den Stadtteil Bledesbach der Stadt Kusel durchgeführt. Entsprechend wurden flächenbezogene Schallleistungspegel (nachts) in den Gewerbegebieten festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass in den benachbarten Wohngebieten bzw. Wohnnutzungen die Grenzwerte für Gewerbelärm gemäß TA-Lärm eingehalten werden.

5.3 Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss

Durch die hohen Versiegelungen durch die Gewerbeflächen und Verkehrsanlagen wird Oberflächenwasser nicht mehr vor Ort versickern können. Dieses ist in entsprechenden Rückhaltesystemen auf privaten und öffentlichen Flächen zu ermöglichen. Der gedrosselte Überlauf erfolgt zum Albessbach. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung kaum möglich. Details sind dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu entnehmen. In einer Vorabstimmung mit der Fachbehörde wurde vom Grundsatz her schon zugestimmt.

Durch die empfohlene Dachbegrünung ist eine weitere Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser möglich.

5.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Interessen wurden geprüft. Der Ackerboden hat keine gute Wertigkeit und hat einen hohen Anteil an Steinen, was die Bewirtschaftung erschwert. Deshalb sind große Bereiche auch nur als Mähwiese genutzt. Im Vorfeld erfolgte eine Abstimmung mit Eigentümern und Bewirtschaftern. Existenznöte durch den Wegfall der Flächen sind keine zu befürchten. Zudem kann die Verbandsgemeinde bei der Suche nach Ersatzflächen behilflich sein. Auch bei der Suche nach externen Ausgleichsflächen werden die landwirtschaftlichen Interessen berücksichtigt. Die Ausgleichsfläche überschneidet sich teilweise mit dem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund. Die vorrangige Nutzung bleibt jedoch



durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen erhalten und wird in ihrer Funktionsweise nicht eingeschränkt. Die Weideflächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, z.B. durch Mähen der Flächen zur Gewinnung von Futter.

5.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von mäßigem bis hohem Radonpotenzial. Dies ist bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen, Büros etc. im Kellerbereich zu beachten.

5.6 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Da es sich nur um ein Gewerbegebiet handelt und nur Wohnnutzungen im Sinne des § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zulässig sind, sind Auswirkungen auf die Sozialstruktur nicht zu befürchten.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan wird das Gewerbegebiet entwickeln. Sie wird auch der erforderlichen Grundstücke erwerben und die Gewerbeflächen mit Hilfe eines Projektentwicklers vermarkten.

Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich, die neuen Grundstücke werden mithilfe des Katasteramtes gebildet.

6.2 Vollzugsprozess

Die Verbandsgemeinde wird die Erschließung und Vermarktung vornehmen. Das Plangebiet wird in einem Stück realisiert.

6.3 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan. Auch die Planungskosten werden von der Verbandsgemeinde übernommen. Für die Gemeinde Ehweiler fallen keine Kosten für die Realisierung an. Die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan hat einen privaten Projektentwickler mit der Umsetzung beauftragt. Das berührt jedoch nicht die Planungshoheit der Gemeinde.

6.4 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Fläche	Flächengröße [ha]	Flächenanteil [%]
Bruttobaufläche	6,35	100,0
Gewerbegebiete	1,54	26,9
Verkehrsflächen inklusive Radwege	0,43	7,5
B 420	0,54	10,1
Private Grünflächen	-	-
Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen/Erhalt	2,01	37,3
Waldflächen	0,3	14,2
Wasserflächen (Albessbach)	0,17	2,9
Flächen für Regenwasserbewirtschaftung	1,36	



7. Zusammenfassung

Die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan möchte an der A 62 ein weiteres Gewerbegebiet entwickeln, um im strukturschwachen Raum neue Arbeitsplätze zu schaffen. Deshalb hat der Gemeinderat Ehweiler am 18.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schellweiler-Ehweiler" gefasst. Der Planung vorausgegangen ist eine Gewerbeflächenpotenzialuntersuchung des Kreises Kusel und eine Machbarkeitsstudie zu zwei Gewerbeflächen entlang der A 62.

2025 wurde das Gebiet vom Land Rheinland-Pfalz als Turbofläche für die Ansiedlung von Unternehmen ausgewählt. Hier soll zügig Raum für weitere Unternehmensansiedlungen geschaffen werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft und auf die sonstigen Umweltbelange wurde ermittelt und ist inklusive der Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz detailliert im Umweltbericht dargestellt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Lärmgutachten hat die Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen beurteilt, entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Anwohner in den umliegenden Gemeinden wurden festgesetzt. Die Erschließung ist gesichert.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan, der parallel zum Bebauungsplan zeitnah geändert wird.

Die Größe des gesamten „Gewerbeparks Schellweiler-Ehweiler“ umfasst inklusive interne Ausgleichsflächen eine Größe von 22,99 ha, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Ehweiler eine Größe von 6,35 ha besitzt. Es kommen noch externe Ausgleichsmaßnahmen mit 20,96 ha dazu, wobei davon in Ehweiler 2,68 ha externe Ausgleichflächen festgesetzt sind. Sie dienen zum Teil auch als Ersatzfläche für die im Gewerbepark beanspruchten Magerwiesen.



8. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Die Gemeinden Schellweiler und Ehweiler möchten einen gemeinsamen Gewerbepark entwickeln. Dazu wird für jede Gemeinde der Bebauungsplan „Gewerbepark Schellweiler-Ehweiler“ aufgestellt. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von 23 ha, 6,3 ha davon liegen im Gemeindegebiet Ehweiler, 16,6 ha davon liegen im Gemeindegebiet Schellweiler.

Durch das geplante Gewerbegebiet wird eine maximal anrechenbare Neuversiegelung von 136 205 m² (davon 24 665 m² in Ehweiler) ermöglicht. Im Zuge der Überformung kommt es zu Verlust von Mageren Flachland-Mähwiesen (Magerwiesen/ED1 und Glatthaferwiesen/EA1) in Höhe von insg. 66 586 m² (21 983 m² in Ehweiler) und zu randlichem Verlust von Wald in Höhe von 285 m² in Ehweiler.

Der Boden- und Wasserhaushalt erfährt einen Funktionsverlust durch die großflächige Neuversiegelung. Für Tiere und Pflanzen führt die Planung zum Verlust von Lebensraum. Außerdem erfolgt eine Bebauung bis zu Albessbachaue hin. Das Landschaftsbild wird stark verändert, was sich auch auf das Schutzgut Mensch auswirkt. Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist der Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche zu konstatieren. Kultur- und Sachgüter sind keine bekannt.

Als Kompensation dieser Eingriffe sind innerhalb des Baugebietes Bodenschutzmaßnahmen und Vorgaben für versickerungsfähige Materialien vorgesehen. Ökologisch hochwertige Flächen (Wald/Gehölzflächen, Streuobstwiese, Magerwiesen) wurden so weit wie möglich erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorkommenden Arten werden Bauzeitenregelungen, Vorgaben für die Baufeldfreimachung, Artenschutzmaßnahmen und eine Ökologische Baubegleitung festgelegt. Zur Landesstraße hin sind Baumpflanzungen vorgesehen, außerdem gibt es Vorgaben für die Begrünung der Privatgrundstücke und die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens. Für Gehölzbrüter sind Nisthilfen vorgesehen, für Zauneidechse und Haselmaus werden Ersatzhabitate geschaffen. Des Weiteren werden zum Ausgleich der Überformung der geschützten Biotop auf externen Flächen neue Flachland-Mähwiesen/Magerwiesen angelegt.

Des Weiteren werden als Kompensationsmaßnahme auf externen Flächen neue Flachland-Mähwiesen mit einer Gesamtgröße von 138 446 m² (davon 26 718 m² in der Gemarkung Ehweiler) angelegt. Sie dienen gleichzeitig als Ausgleich für den Verlust von Mager- und Glatthaferwiesen innerhalb des Baugebiets.

Für den Verlust von 285 m² Waldfläche erfolgt eine Abbuchung vom Ökokonto des Forstamtes Kusel.

Insgesamt finden Kompensationsmaßnahmen auf 139 181 m² statt. 26 718 m² davon liegen in der Gemeinde Ehweiler. Der Eingriff kann damit vollständig kompensiert werden.



Verfahrensablauf

Die Gemeinde Ehweiler hat am 18.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Anschließend wurde vom 29.08.2022 bis 26.09.2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dazu hatte die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, sich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 05.11.2025 vom Gemeinderat angenommen. Danach erfolgte vom 06.12.2025 bis 16.01.2026 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Nach Abwägung aller Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat der Gemeinderat Ehweiler am 11.03.2026 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen

Alle in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind inklusive der Abwägung im Anhang 2 zum Umweltbericht angefügt.

Die Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2022 (insbesondere die Zielkonflikte mit der Regionalplanung) haben zu einer Verkleinerung des Geltungsbereichs im Bereich Ehweiler sowie einer Änderung der Planung geführt. Dabei wurde der Waldbestand nördlich des Geltungsbereiches erhalten und der Waldverlust damit auf ein Minimum reduziert.

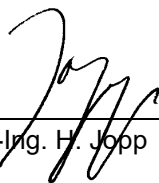
Die Hinweise aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2025/26 haben zu einer Reduzierung der Ausgleichsmaßnahmen geführt.



Aufgestellt:

**Lindschulte Kaiserslautern
(eh. igr GmbH Rockenhausen)
Albert-Schweitzer-Straße 84a
67655 Kaiserslautern**

Kaiserslautern, im März 2026



Dipl.-Ing. H. Jopp