

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

A Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung

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

Veranlassung für die Planaufstellung

- ist die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereiches, da auf Grund von Änderungen in der Eigentumsstruktur der Grundstücke, der Privatisierung von Bahnliegenschaften sowie einem hohen Nutzungsdruck sowohl im öffentlichen Interesse, als auch im Interesse der privaten Grundstückseigentümer mit bauleitplanerischen Maßnahmen reagiert werden muss.
- ist, dass die Stadt Lauterecken mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes des weiteren die Voraussetzungen schaffen will, eine aus städtebaulichen Gründen im öffentlichen Interesse liegende Umsiedlung eines im Stadtgebiet gelegenen Baustoffhandels / Bau- und Gartenmarktes auf im Eigentum des Investors stehende Grundstücke im Osten des Teilgebietes GE2 zu ermöglichen, da derzeit insbesondere durch die enge Umgebungsbebauung in der Innenstadt und durch die, vor allem für den Schwerlastverkehr, schwierige Zufahrtssituation zahlreiche Probleme und Nutzungskonflikte bestehen. Im Zuge dieser Betriebsverlagerung lässt die Stadt eine adäquate Erweiterung, welche eine zukunftssichere Entwicklung des umgesiedelten Betriebes ermöglicht, zu.
- sind weitere, diverse vorgesehene gewerbliche Neubaumaßnahmen und mittelfristig anstehende Umnutzungen vorhandener gewerblicher Liegenschaften, bei gleichzeitiger Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Gewerbestandort.

B Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Lauterecken daher für das gesamte Gelände Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Stadtrat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 05.12.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidewies | Ahnert | Claus“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 05.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurde ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der gemäß § 17 LPflG begleitend zur Bauleitplanung erstellt wurde und der bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden kann.

Ebenfalls begleitend zur Bauleitplanung wurden von ARCADIS Consult GmbH Fachplanungen für Verkehrsanlagen und Wasserwirtschaft erstellt. Beide Fachplanungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

C Grundlagen

1 Planungsgrundlagen

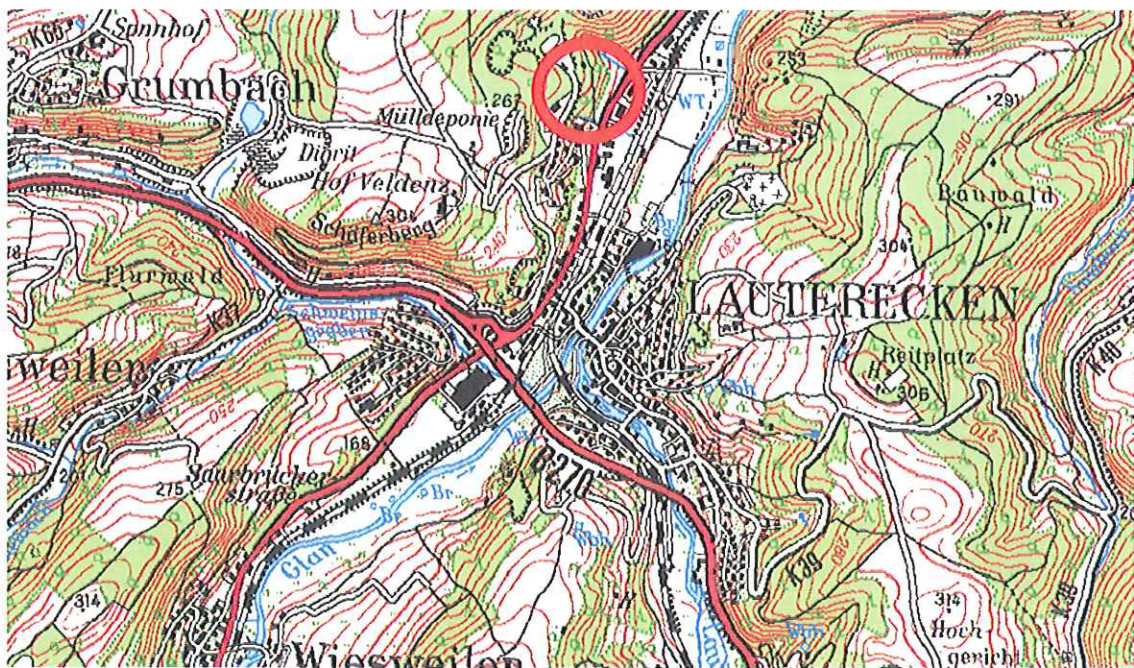
Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind u.a.:

- die Vorplanung der Verkehrsanlagen von ARCADIS Consult GmbH (Stand 12/2005)
- das Entwässerungskonzept von ARCADIS Consult GmbH (Stand 06/2005),
- der Landespflegerische Planungsbeitrag von ARCADIS Consult GmbH (Stand 07/2005),

Die wesentlichen Ergebnisse aus den Planungsgrundlagen sind, soweit rechtlich möglich, in diese Begründung integriert. Die einzelnen Gutachten, Untersuchungsberichte und Pläne können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Stadt Lauterecken ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Landkreis Kusel, im Norden der Region Westpfalz. Das geplante Baugebiet selbst befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Lauterecken.



Lage des Baugebietes, Quelle TK 50, Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weidewies | Ahnert | Claus“ - Teilbereich 1 umfasst:

- den rechtskräftigen Bebauungsplan „Weidewies - 1. Änderung und Erweiterung“ in der Planfassung vom 22. April 1992,
- die von diesem Bebauungsplan nicht erfassten Grundstücke im Bereich zwischen dem Bebauungsplan „Hofwies-Weidewies“, dem Betriebsgelände der Firma Cellpack, der Bundesstraße B420 und den Bahnliegenschaften,
- den im Flächennutzungsplan von 1984 als „gewerbliche“ bzw. „gemischte“ Baufläche dargestellten Bereich im Gemarkungsteil „Claus“ sowie
- eine Teilfläche der Bundesstraße 420.

Begründung

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den forstwirtschaftlichen Ausgleich werden

- für einen zweiten Teilbereich mit einer Fläche von ca. 1,7 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen liegen zwischen Lauterecken und Hohenöllen (Gemarkung Lauterecken) (Flurstücke 2898 und 2900).
- auf Flächen (Flächengröße ca. 2,0 ha), die sich in der Gemarkung Lohnweiler befinden, weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt (Flurstücke 304, 340, 359 und 360).

Gemäß Absprache mit der Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde (ehem. Untere Landespflegebehörde) sind von den Flächen in der Gemarkung Lohnweiler ca. 0,5 ha für den rein landespflegerischen Ausgleich für die Waldrodung in der Flur „Claus“ vorgesehen. Auf den weiteren 1,5 ha sind der landespflegerische und forstwirtschaftliche Ausgleich kombinierbar. Somit ist die Fläche für den forstwirtschaftlichen Ausgleich mit 1,5 ha etwas größer als die tatsächlich auszugleichende Waldrodungsfläche mit ca. 1,2 ha. Daher wird gegenüber der klassischen Aufforstung eine etwas extensivere Aufforstungsvariante gewählt.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches inkl. der Parzellennummern des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes (Teilbereich 1 und 2) beträgt rund 9,8 ha. Hinzu kommen ca. 2,0 ha für externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen in der Gemarkung Lohnweiler.

3 Bestandssituation für den für eine Bebauung vorgesehenen Bereich (Teilbereich 1)

3.1 Nutzung

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Bereiche:

- A) Der östlich der B420 und südlich der bestehenden Stichstraße gelegene Bereich wurde zu einem großen Teil bereits in den 1990er Jahren bauleitplanerisch (siehe Bebauungsplan „Weidewies - 1. Änderung und Erweiterung“) erfasst und damals als Mischgebiet gemäß BauNVO festgesetzt. Auf einer Teilfläche befindet sich heute ein Lebensmitteldiscounter. Eine weitere Teilfläche befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und ist mit zwei Bürogebäuden bebaut. Eine dritte Fläche war bis vor kurzem noch Bahngelände, wurde jedoch inzwischen entwidmet und soll ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden.
- B) Ebenfalls östlich der B420, jedoch nördlich der bestehenden Stichstraße befindet sich das Gebäude einer Textilfabrik, welche allerdings seit geraumer Zeit leer steht, und eine größere Brachfläche.
- C) Den dritten Bereich bilden die westlich der B420 in der Flur „Claus“ gelegenen Grundstücke. Diese sind bisher unbebaut und werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

3.2 Natürliche Situation / Topografie

Bei den östlich der Bundesstraße gelegenen Flächen handelt es sich um ein durch anthropogene Nutzungen geprägtes Umfeld innerhalb geschlossener Siedlungsflächen. Die bisher brachliegenden Grundstücke bieten jedoch innerhalb der Siedlungsflächen inselartig Lebensraum für störungsunempfindliche Tierarten.

Die im Bereich der Flur „Claus“ liegenden Grundstücke sind, bis auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen, dagegen ökologisch hochwertiger. So ist der das Plangebiet tangierende Bach im Quellbereich und Oberlauf von der Biotopkartierung erfasst und nach § 24 LPflG (§ 28

Begründung

LNatSchG) geschützt. Der sich über den größten Teil der Flur erstreckende Wald ist ebenfalls als ökologisch hochwertig anzusehen.

Insgesamt queren mehrere Gewässer 3. Ordnung von West nach Ost den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Teilweise verlaufen sie in offenen Gräben, teilweise sind sie verrohrt.

Während das östlich der Bundesstraße liegende Gebiet relativ flach Richtung Glan hin abfällt (die Geländehöhen liegen hier zwischen 167,5 und 162 Meter über NN), findet sich in der Flur „Claus“ eine stark bewegte Topografie. So steigt dort das Gelände von 166 auf über 192 Meter über NN.

D Vorgaben übergeordneter Planungen

1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz.

Der seit Herbst 2004 gültige Regionale Raumordnungsplan Westpfalz stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen“ in der Rubrik „Weitere Planinhalte“ dar.

Hierbei handelt es sich jedoch eindeutig um eine falsche Plandarstellung, da bereits der seit 1984 gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken die betroffenen Fläche als gemischte bzw. als gewerbliche Baufläche ausweist. Da es sich bei der falschen Plandarstellung jedoch nur um einen „weiteren Planinhalt“ und nicht um „Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung“ handelt, bleibt eine Abweichung von der Darstellung des ROP ohne Auswirkung auf das Planungsverfahren.

In Randbereichen der Plangebietsfläche ist zudem eine geringfügige Überschneidung mit anderen Darstellungen möglich, aus der jedoch auf Grund der maßstäblichen Ungenauigkeit keine Anpassungspflicht resultiert. Die zum Teil biotopkartierten Waldflächen zwischen Lauterecken und Medard sind als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz angegeben.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Genehmigungsdatum 01.06.2006) sind die betroffenen Flächen entsprechend der geplanten Nutzung dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

E Fachplanerische Vorgaben / Umweltverträglichkeit

1 Fachplanerische Vorgaben

1.1 Landespflegerische Rahmenbedingungen

Der sich im Norden des Plangebietes in der Gemarkung „Claus“ befindliche Bach (Gewässer (III)) ist, nach Auskunft der Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde, im Quellbereich und Oberlauf von der Biotopkartierung erfasst und nach § 24 LPflG (§ 28 LNatSchG) geschützt.

Im Westen und Norden des Plangebietes liegen biotopkartierte Waldflächen, die im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz als Vorranggebiet für den Arten- / Biotopschutz ausgewiesen sind. Im Westen ist die biotopkartierte und als geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagene Waldfläche vom Geltungsbereich ca. 80 m und von der geplanten Bebauung ca. 130 bis 150 m entfernt. Im Norden grenzen biotopkartierte Waldflächen, die ebenfalls für eine Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen werden, direkt an den Geltungsbereich an, sind jedoch von der vorgesehenen Bebauung 30 bis 40 m entfernt. Die für den Schutzstatus eines Naturschutzgebietes vorgeschlagene biotopkartierte Waldfläche grenzt nicht an den Geltungsbereich an und liegt ca. 200 Meter nordwestlich der vorgesehenen Bebauung. Keine der biotopkartierten Waldflächen liegt jedoch im Rodungsbereich, bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen dieser Waldflächen und des geplanten Naturschutzgebietes sind daher nicht zu erwarten. Nichtsdestotrotz ist der sich über den größten Teil der Flur „Claus“ erstreckende Wald als ökologisch hochwertig anzusehen und bei Eingriffen entsprechend auszugleichen.

1.2 Wasserwirtschaftliche und entwässerungstechnische Rahmenbedingungen

Zur Ermittlung von wasserwirtschaftlichen und entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen wesentliche Inhalte in die Bauleitplanung Eingang gefunden haben und hier wiedergegeben werden.

Das Entwässerungskonzept kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

Bestehende Entwässerungssituation, Teil A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von West nach Ost von drei namenlosen Gewässern 3. Ordnung gequert bzw. tangiert. Des weiteren verläuft entlang der Grundstücksgrenze der Firmen „Heilig“ und „Cellpack“ ein Entwässerungsgraben.

▪ Gewässer I

Das ab der B420 verrohrte Gewässer I nimmt Wasser eines 12,8 ha großen Außengebietes auf.

Das verrohrte Gewässer verläuft unter dem Edeka-Markt (Geltungsbereich Bebauungsplan „Hofwies-Weidewies“), quert die Bahnliegenschaften, die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ sowie die Bahnhofstraße und mündet offen in die entlang der Bahnhofstraße bestehende Versickerungs- / Rückhaltemulde (Gewässer IV).

▪ Gewässer II

Das Gewässer II verläuft im Bereich der Zufahrtsstraße der Firmen „Aldi“ / „Heilig“ und nimmt kein Außengebietswasser auf.

Das Gewässer II ist unter der B420 sowie im Bereich einer Grundstückszufahrt verrohrt, dazwischen verläuft es offen. Der offene Grabenabschnitt endet ca. 40 m westlich der Bahnliegenschaften. In die Gewässerverrohrung wird über zwei Regenwasserkanäle Oberflächen-

Begründung

wasser der kanalisierten Gewerbegrundstücke eingeleitet. Die Gewässerverrohrung mündet nach der Querung der Bahnliegenschaften, den Gewerbeflächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ sowie der Bahnhofstraße offen in die entlang der Bahnhofstraße bestehende Versickerungs- / Rückhaltemulde (Gewässer IV).

- Gewässer III

Das Gewässer III entlang der Saarbrücker Straße nimmt Wasser eines bewaldeten ca. 75 ha großen Außengebietes auf. Das Gewässer ist ab der B420 bis nach der Querung der Bahnliegenschaften verrohrt. Danach folgt bis zur Querung der Bahnhofstraße ein offener Grabenabschnitt. Nach der verrohrten Querung der Bahnhofstraße verläuft der Bach offen bis zur Mündung in den Glan.

- Entwässerungsgraben

Entlang der Grundstücksgrenze der Firmen „Heilig“ und „Cellpack“ verläuft ein Entwässerungsgraben. Diesem Graben fließt kein Wasser aus dem Außengebiet nördlich der B420 zu. Auch zukünftig wird diesem Graben aus dem Gebiet „Claus“ kein Wasser zufließen. Damit dient dieser Graben ausschließlich der Straßentwässerung und es handelt sich nach Einschätzung von ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern, nicht um ein Gewässer 3. Ordnung.

Bestehende Entwässerungssituation, Teil B

Aus entwässerungstechnischer Sicht ist der Bebauungsplan in vier Bereiche zu untergliedern:

- Flur „Claus“

Der Teilbereich Claus ist derzeit unbebaut. Anfallendes Oberflächenwasser versickert oder fließt über das Entwässerungssystem der B420 bzw. direkt in das Gewässer III ab.

- Flur „Weidewies-Ahnert“

Der Teilbereich Weidewies-Ahnert ist derzeit bereits teilweise bebaut. Zur Oberflächenentwässerung sind zwei Regenwasserkanäle verlegt, die in das Gewässer II einleiten. Für die Einleitung liegt eine Genehmigung vom 03.10.1978 der Kreisverwaltung Kusel vor.

- Flur „Weidewies“, Parzellen 1779/13, 1806/1 und 1807/1

Der Teilbereich Weidewies (Parzellen 1779/13, 1806/1 und 1807/1) ist ebenfalls teilweise bebaut. Die Entwässerung erfolgt an den Mischwasserkanal in der B420.

- Bundesstraße B420

Die Bundesstraße 420 entwässert über ein eigenes Entwässerungssystem, das erhalten bleiben soll.

Geplantes Entwässerungssystem

- Allgemeines

Die im Geltungsbereich gelegenen Baugebiete werden, bis auf die Parzellen 1779/13, 1806/1 und 1807/1, im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Kläranlage.

Oberflächenwasser wird getrennt gesammelt und unmittelbar in das jeweils nächstgelegene Gewässer 3. Ordnung eingeleitet. Auf Grund der Direkteinleitung von anfallendem Oberflächenwasser in eines der, das Planungsgebiet querenden Gewässer besteht grundsätzlich Erlaubnispflicht nach § 27 LWG.

Alle drei Gewässer sind hydraulisch ausreichend leistungsfähig, die gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal anfallende Oberflächenwassermenge schadlos abzuleiten.

Begründung

Auf verbindliche Festsetzungen von dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken, wie sie nach § 2 LWG gefordert sind, wird auf Grund der beengten Platzverhältnisse verzichtet.

Die nicht ständig durch Schwerlast- oder Pkw-Verkehr befahrenen Zuwege, Zufahrten und andere Befestigungsflächen auf den Baugrundstücken sind jedoch mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, etc.) zu befestigen.

Soweit betriebliche Belange oder Belange des Schutzes vor der Entstehung oder Ausbreitung schädlichen Bodenverunreinigungen nicht entgegenstehen sind auch Parkplätze, Lager- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Eine Verwendung des anfallenden Regenwassers zu Brauchwasserzwecken auf den Grundstücken wird begrüßt. Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-207 ist nicht zulässig.

- Flur „Claus“

Um die Oberflächenentwässerung in der Flur „Claus“ zu sichern, ist im Gewerbegebiet, parallel zur B420, ein Regenwasserkanal zum Gewässer III zu verlegen. Eine entsprechende Trasse ist im Bebauungsplan dargestellt.

- Flur „Weidewies-Ahnert“

Um die Oberflächenentwässerung in der Flur „Weidewies-Ahnert“ zu sichern, sind die geplanten Gewerbebetriebe an den im Gebiet vorhandenen Regenwasserkanal, der in das Gewässer II mündet, anzuschließen.

- Flur „Weidewies“, Parzellen 1779/13, 1806/1 und 1807/1

Um die Oberflächenentwässerung im Bereich der Flur „Weidewies“, Parzellen 1779/13, 1806/1 und 1807/1 zu sichern, sind die geplanten Gewerbebetriebe - analog der vorhandenen - an das in der B420 vorhandene Mischsystem anzuschließen.

- Bundesstraße 420

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B420 darf kein zusätzliches Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet, noch deren Abläufe behindert werden.

Schutzmaßnahmen für die bestehenden Gewässer 3. Ordnung

- Flur „Claus“

Die Bebauung kommt im „Unterlauf“ des Gewässers III in der Flur „Claus“ im 10-m-Bereich des Gewässers III zu liegen und bedarf daher der Genehmigung nach § 76 LWG.

Der Antrag auf Genehmigung wird von der entsprechenden Wasserbehörde einzelfallbezogen geprüft. Grundsätzlich besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Mindestanforderung, dass, gemessen ab Böschungsoberkante des Bachlaufes, ein Uferstreifen von mindestens 6,0 m von jeder Bebauung, Auffüllung und festen Einzäunung freigehalten wird.

Im „Oberlauf“ des Gewässers III ist der Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten.

- Flur „Weidewies-Ahnert“

Die zukünftige Bebauung kommt in der Flur „Weidewies-Ahnert“ im 10-m-Bereich des Gewässers II zu liegen und bedarf daher der Genehmigung nach § 76 LWG.

Der Antrag auf Genehmigung wird von der entsprechenden Wasserbehörde einzelfallbezogen geprüft. Grundsätzlich besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Mindestanforderung,

Begründung

dass, gemessen ab der Rohrachse des Gewässers, ein Streifen von mindestens 3,0 m von jeder Bebauung, Auffüllung und festen Einzäunung freigehalten wird (siehe hierzu auch das Schreiben des (damaligen) Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Weidewies - 1. Änderung und Erweiterung“ mit Schreiben vom 22. April 1991).

Wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme

Die mit der Bebauung und Erschließung einhergehenden nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser sind gemäß den Bestimmungen des Landeswassergesetzes §§ 61/62 auszugleichen.

Da auf verbindliche Festsetzungen von dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken auf Grund der beengten Platzverhältnisse jedoch verzichtet wird, die Ableitung aus Gewässer I und II in die Versickerungs- / Retentionsmulde entlang der Bahnhofstraße erfolgt, in der die Abflusswelle eine Dämpfung erfährt (Die Mulde selbst wurde als wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ wasserrechtlich genehmigt und angelegt.), ist der wasserwirtschaftliche Ausgleich an anderer Stelle zu erbringen.

Der erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleich in Höhe von ca. 935 cbm wird im Seitenpolder „BITO“ erbracht. Diese Maßnahme ist bereits wasserrechtlich genehmigt.

1.3 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Die Abstimmungstermine mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Kaiserslautern, (09.07.2002, 07.12.2005 sowie 01.03.2006) sowie die Trägerbeteiligung der Behörde haben ergeben, dass insbesondere folgende Randbedingungen zu beachten bzw. Hinweise zu berücksichtigen sind:

- Die B420 hat militärische Bedeutung. Die Mindestfahrbahnbreite muss deshalb 7,00 Meter, die Breite neben festen Einbauten (z.B. Fahrbahnteilern) 4,75 Meter betragen. Überfahrbare Mittelinseln oder Seitenbereiche kommen eventuell in Frage.
- Die Ortsdurchfahrtsgrenze, die sich heute auf Höhe des Anwesens „Saarbrücker Straße 3a“ befindet, wird nicht nach Norden verschoben, da dies Nachteile für den überörtlichen Autoverkehr mit sich bringen würde, es wird jedoch gestattet, dass die Tiefe der Anbauverbotszone, im Bereich nördlich der Ortsdurchfahrtsgrenze, auf 10 m reduziert wird (siehe hierzu auch das Schreiben des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern, vom 05.11.2004),
- Eine Bebauung innerhalb von 10 Meter zum befestigten Fahrbahnrand der B420 ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Neben- und Werbeanlagen bzw. für Hinweisschilder von Firmen. Ausnahmsweise zulässig innerhalb des 10 Meter breiten Schutzbereiches ist jedoch die Errichtung eines Werbepylons, mit einer maximalen Höhe von 5,0 m, jeweils im Einfahrtsbereich zur Flur „Claus“ und zur Flur „Weidewies-Ahnert“, auf der sich die im Gebiet ansässigen Firmen gemeinsam präsentieren dürfen, wobei ein Mindestabstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn vom 5,0 Metern unbedingt einzuhalten ist.

Die Errichtung des Werbepylons bedarf sowohl einer Beteiligung, als auch einer ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbau- und der Straßenverkehrsbehörde. Entsprechende Detailpläne sind möglichst frühzeitig zur Vorabstimmung beim Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Kaiserslautern, einzureichen.

Innerhalb des 10 Meter breiten Schutzbereiches, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B420, ist Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Frischwasser und Abwasser dienen, nur nach Ein-

Begründung

holung einer ausdrücklichen Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, Kaiserslautern, möglich.

- Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, Kaiserslautern, verlegt werden.
- Bepflanzungen innerhalb der Bauverbotszone sind ebenfalls grundsätzlich mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Kaiserslautern, abzustimmen.
- An den Ausfahrten aus dem Gewerbegebiet ist eine ausreichende Sicht zu gewährleisten.
- Die Einmündungsbereiche zur B420, einschließlich der jeweils vorgesehenen Linksabbiegestreifen und den Aufstellflächen für Kfz sind von Seiten und auf Kosten des Veranlassers verkehrsgerecht zu planen und herzustellen. Die hierzu notwendigen Detailpläne, Lage- und Höhenpläne und Querprofile sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Kaiserslautern, abzustimmen.
- Insbesondere die Einmündungsanlage mit Linksabbiegestreifen in die Flur „Claus“ ist vor Beginn der Verwirklichung des Baugebietes herzustellen.
- Die Widmungsunterlagen bzgl. der Einmündungsanlagen sind dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Kaiserslautern, vorzulegen.
- Für den Bau der Linksabbiegestreifen und die Anlage der Aufstellflächen für Linksabbieger ist zur Regelung der Rechte und Pflichten zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Lauterecken eine Vereinbarung abzuschließen.
- Die bei Erstellung der Einmündungsanlage mit Linksabbiegestreifen in die Flur „Claus“ entstehenden Böschungflächen sind gemäß den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes Bestandteil der Straße. Dies gilt insbesondere für die Flächen im Anschluss an das Bankett und die Straßenentwässerung. Lediglich für die Böschung hinter dem Gehweg, der später der Stadt zu zumessen ist, besteht kein Interesse dies in das Eigentum des Bundes zu übernehmen.
Die betroffenen Flächen sind dem Straßenbaulastträger unentgeltlich von der Stadt Lauterecken zu übertragen.
- Das Lichtraumprofil der B420 ist von Werbeanlagen, Bepflanzungen und ähnlichem freizuhalten. Die Verkehrssicherheit der B420 darf auch in sonstiger Weise (z.B. Blendwirkung durch Werbeanlagen, durch grundstückseigene Erschließungs- und Parkieranlagen, durch die Bebauung selbst sowie durch Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.
- Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B420 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird (auch nicht über die Erschließungsstraßen) und deren Abläufe nicht behindert werden.
- Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der B420 keinerlei diesbezüglichen Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Bundesstraße aufgestellt wurde.

1.4 Ingenieurgeologie

Um der Gefahr von Hangrutschungen entgegen zu wirken bzw. um diesbezügliche Risiken abzuschätzen und diese zu verhindern, ist insbesondere vor interner Erschließung / Bebauung der Flur „Claus“ bzw. vor Eingriffen in die bestehende Hangstruktur ein Gutachten zu erstellen, welches insbesondere Aussagen über die geotechnische Beurteilung der Hangstabilität enthält.

Sofern technische Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Außer den, in Abschnitt D Liste 3 genannten Arten, können

Begründung

auch langtriebige Sträucher, z.B. Rosenarten, Verwendung finden. Im Rahmen der Hangsicherung sind zusätzliche Waldverluste zu vermeiden

1.5 Archäologische Denkmalpflege

Am südlichen Rand des Bebauungsplanes befindet sich eine archäologische Fundstelle. Da es sich bei der vorhandenen Fundstellenkartierung des Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Mainz, um einen Altfund handelt und eine genaue Lokalisierung der Fundstelle unsicher ist, kann nicht eingeschätzt werden, inwieweit sich im Plangebiet noch weitere archäologische Objekte befinden können. Aus diesem Grund sind nachfolgend aufgeführte Spiegelstriche unbedingt zu beachten:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Mainz, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, BS 224-2; zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28.09.2005, GVBl. S. 387) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit eine Dokumentation und Bergung der Funde, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden kann. Seitens der Denkmalpflege wird dabei darauf geachtet, den Baubetrieb so wenig wie möglich einzuschränken.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind, angesichts der bereits getätigten Funde, die Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler darstellen, unbedingt in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

1.6 Weitere Rahmenbedingungen

Freileitungen

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilbereich 1, querende 20-kV Freileitung ist zu berücksichtigen, entsprechende Sicherheits- bzw. Höhenabstände sind einzuhalten (siehe hierzu auch den Aktenvermerk der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken vom 08.10.2003, die Stellungnahme der Pfalzwerke AG im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 18.10.2005 sowie die unter „C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ dargestellten Hinweise).

Entsorgungsleitungen

Die in der Flur „Weidewies-Ahnert“ vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind bei Planung und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Für den jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträger ist, entsprechend den Festsetzungen, ein Leitungsrecht zu Lasten des Grundstücksbesitzers in das Grundbuch einzutragen.

2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung nach dem Europarechtanpassungsgesetz (EAG-Bau) vom 24.07.2004 (BGBl. I, S.1359) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts erstellt wird, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist.

Nach der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 zum UVPG) besteht für den Bebauungsplan „Weidewies | Ahnert | Claus“ auf Grund folgender Faktoren eine Verpflichtung zur „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles“ gemäß § 3 c UVPG (A) bzw. kommt eine „UVP-Pflicht nach Maßgabe des Landesrechts“ gemäß § 3 d UVPG in Frage (B+C):

A) Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 - Bauplanungsrechtliches Vorhaben

Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

B) Anlage 1 Nr. 17.1.2 - Forstliches Vorhaben

Erstaufforstung im Sinne des Bundeswaldgesetzes mit weniger als 50 ha Wald.

C) Anlage 1 Nr. 17.2.2 - Forstliches Vorhaben

Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit weniger als 10 ha Wald.

Gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 UVPG hätten die einzelnen Bundesländer spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des UVPG die dem § 3 d UVPG entsprechenden Vorschriften bezüglich einer UVP-Pflicht nach Maßgabe des Landesrechts erlassen oder bestehende Vorschriften anzupassen müssen. Da nach Auskunft des Ministerium für Umwelt und Forsten vom 05.07.2005 seitens des Landes Rheinland-Pfalz keine entsprechenden Vorschriften erlassen wurden, gilt § 25 Abs. 5 Satz 2 UVPG, der besagt, dass für das geplante Vorhaben gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Erstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien geprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die relevanten Kriterien für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles beziehen sich u.a. auf Merkmale des Vorhabens, Standort des Vorhabens und Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Ergebnis:

Der Stadtrat der Stadt Lauterecken hat in seiner Sitzung am 15.12.2005, im Rahmen der pflichtgemäßen Abwägung festgestellt, dass die im Rahmen der Erstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages herausgearbeiteten Fakten zur UVP-Vorprüfung auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen, im Rahmen der Trägerbeteiligung ermittelten Aspekte zu dem Ergebnis führen, dass eine UVP nicht erforderlich ist.

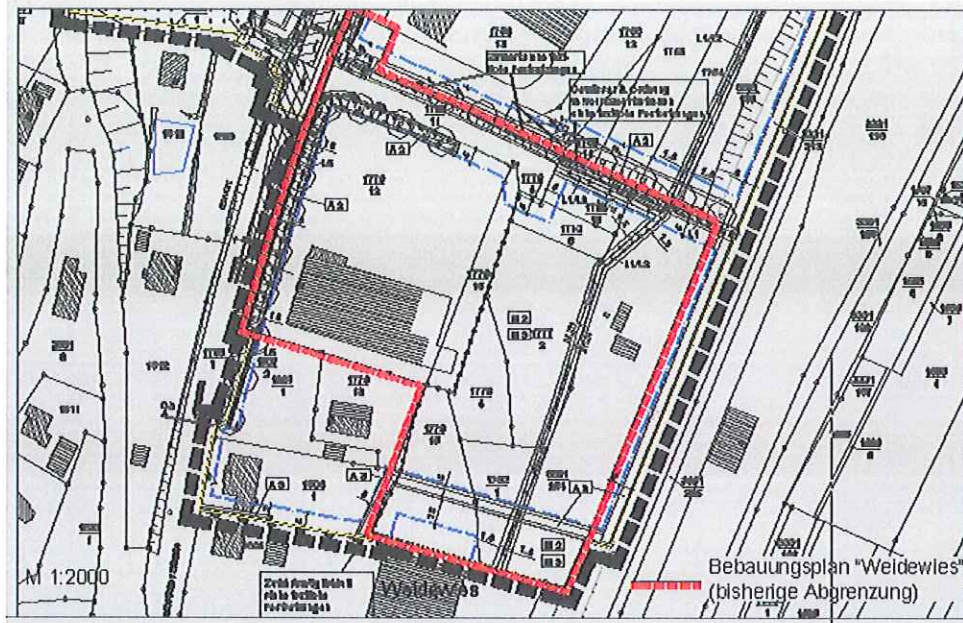
Die im UVP-Gesetz vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachung über die Entbehrlichkeit einer UVP wird durch die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB a.F. im Rahmen der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ersetzt.

F Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen

1 Bauungsplan „Weidewies - 1. Änderung und Erweiterung“

Der zukünftige Bebauungsplan „Weidewies | Ahnert | Claus“ überlagert den Bebauungsplan „Weidewies - 1. Änderung und Erweiterung“. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Der Bebauungsplan „Weidewies - 1. Änderung und Erweiterung“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird gänzlich von dem Bebauungsplan „Weidewies | Ahnert | Claus“ überdeckt und durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.

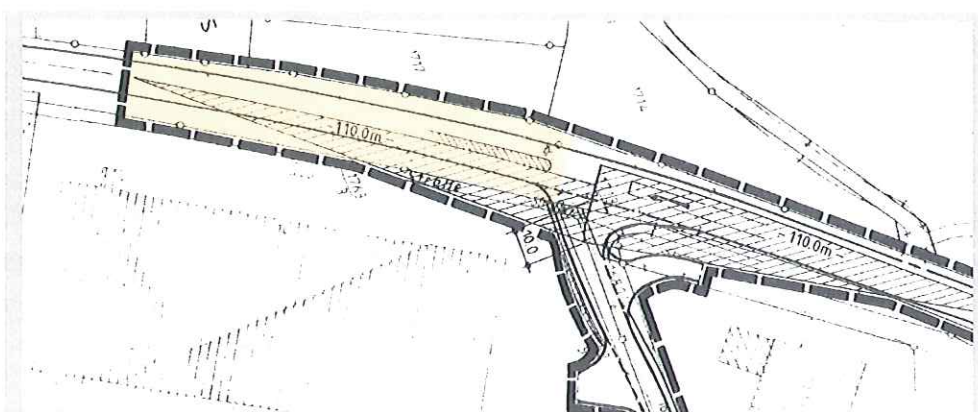


Bebauungsplan „Weidewies - 1. Änderung und Erweiterung“

2 Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord“

Der Bebauungsplan „Weidewies | Ahnert | Claus“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, wo er vom Bebauungsplan „Weidewies | Ahnert | Claus“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ (farbig: Überlappungsbereich mit Bebauungsplan „Weidewies | Ahnert | Claus“)

G Darlegung zum städtebaulichen Konzept

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Weidewies | Ahnert | Claus“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotenzialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Befriedigung der Nachfrage nach Gewerbeflächen,
- baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen und zukünftigen Entwicklung des Gebietes,
- funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung unter Nutzung bestehender Anschlussmöglichkeiten,
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden,
- sowie Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 420, die interne Erschließung wird durch eine neu zu errichtende Stichstraße bzw. durch eine vorhandene Stichstraße gewährleistet. Ein kombinierter Fuß- und Radweg entlang der B420 gewährleistet darüber hinaus eine optimale Erschließung und Anbindung des Planungsgebietes für den nichtmotorisierten Individualverkehr.

3 Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden. Die im Geltungsbereich gelegenen Baugebiete werden, bis auf die Parzellen 1779/13, 1806/1 und 1807/1, im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Kläranlage.

Oberflächen- / Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und unmittelbar in das jeweils nächstgelegene Gewässer 3. Ordnung eingeleitet. Auf verbindliche Festsetzungen von dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken wird auf Grund der beengten Platzverhältnisse verzichtet. Die durch Direkteinleitung entstehende Abflussverschärfung wird an anderer Stelle wasserwirtschaftlich ausgeglichen. Der insgesamt erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleich in Höhe von ca. 935 cbm wird im Seitenpolder „BITO“ erbracht.

Begründung

Die von den Pfalzwerken betriebene Trafostation an der B420 ist mit einer entsprechenden Signatur gekennzeichnet und das zugehörige Grundstück als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Bezüglich der das Plangebiet querenden 20kV-Leitung wird auf den entsprechenden Aktenvermerk der Verbandsgemeinde Lauterecken sowie auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

4 Landespflegerische Bewertung

Zur landespflegerischen Beurteilung wurde ein gesonderter Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, dessen wesentliche Inhalte hier nur verkürzt wiedergegeben werden.

Durch die geplante Bebauung im Nordosten von Lauterecken und die damit einhergehende Inanspruchnahme von Naturgütern entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Für das Plangebiet kommt es insgesamt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Abtrag und Umlagerung von Oberboden
- Versiegelung von Boden
- Rodung von Gehölzen (Wald, Baum- und Strauchhecken)
- Verlust von Grünland
- Verlust von Saum- und Pioniervegetation
- Gefährdung angrenzender Gehölze
- Gefährdung eines naturnahen Bachlaufes
- Beeinträchtigung des Lokalklimas
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großflächige Baukörper

Die schwerwiegendsten Eingriffe sind hierbei in der Rodung von Gehölzen, der Flächenversiegelung, dem Verlust von Grünland und der mit der Errichtung der Baukörper einhergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu sehen.

Die unvermeidbaren Eingriffe werden entsprechend der Maßgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages innerhalb des Baugebietes (Teilbereich 1) bzw. durch externe Maßnahmen (Teilbereich 2) sowie durch externe Maßnahmen auf Flächen in der Gemarkung Lohnweiler kompensiert.

Bei Durchführung der landespflegerischen Festsetzungen ist ein Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in absehbarer Zeit möglich.

H Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen wird für das Plangebiet die Art der Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE1, GE2 und GE3), „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe1 und GEe2) und für eine Teilfläche als „Sondergebiet - Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Im Plangebiet werden für die als „Gewerbegebiet“ (GE1, GE2 und GE3) ausgewiesenen Flächen keine Einschränkung bezüglich der Art der zulässigen Nutzung vorgenommen. Ausdrücklich werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig aufgeführt. Diese Nutzungsbestimmungen sollen die weitere wirtschaftliche Entwicklung und eine Stärkung des Mittelzentrums (im Ergänzungsnetz) Lauterecken gewährleisten.

Im Bereich der „eingeschränkten Gewerbegebiete“ (GEe1 und GEe2) wird die Art der zulässigen Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass statt „Gewerbebetrieben aller Art“ nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO“ zulässig sind. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen „Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ sowie „Tankstellen“ und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungstätten“ werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Diese Einschränkungen begründen sich darin, dass von Einrichtungen dieser Art mitunter erhebliche Störungen ausgehen und somit Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet entstehen können.

Die Festsetzung eines „Sondergebietes - Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ wurde vorgenommen, um eine aus betrieblichen Gründen eines ansässigen Einzelhandelsbetriebes notwendige, geringfügige Erweiterung des Firmengeländes in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in einen rechtlich korrekten Rahmen überführen zu können.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächen- und Baumassenzahl sowie einer maximalen Gebäudehöhe.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die in der Planfassung dargestellten Gewerbeflächen GE1, GE3, GEe1 sowie GEe2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, indem auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt wird. Die Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch auf Grund der Gebäude- und Grundstücksfunktion zwingend einen Grenzabstand einhalten.

Für den Bereich GE2 und das Sondergebiet wird ebenfalls eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, indem auf eine Längenbeschränkung und auf einen Grenzabstand verzichtet wird.

Diese Regelungen wurden getroffen, um zu gewährleisten,

- dass Unternehmen und Betriebe, deren Größenordnungen derzeit noch nicht bekannt oder absehbar sind, in einem vorgegebenen Rahmen verwirklicht werden können.
- dass im Bereich des Sondergebietes die vorhandene bauliche Situation in einen rechtlich korrekten Rahmen überführt werden kann.
- dass eine direkte bauliche Erweiterung angrenzender Firmen in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden kann.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird im gesamten Plangebiet zugunsten einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt daher ausschließlich durch Baugrenzen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Hinblick auf eine mögliche langfristige Entwicklung und Flexibilität relativ großzügig bemessen und zielen darauf ab, die vielfältigen Nutzungsansprüche, die an das Gebiet gestellt werden, innerhalb dieses Geltungsbereiches auch umsetzen zu können.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen auch über die Baugrenzen hinaus errichtet werden und nach den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz auch auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Auf Grund der verkehrlichen Rahmenbedingungen sind jedoch bauliche Nebenanlagen innerhalb eines 10 Meter breiten Schutzbereiches, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B420 nicht zulässig. Eine Ausnahme besteht nur für die Errichtung jeweils einer Werbsäule in den Einmündungsbereichen zur Flur „Claus“ und zur Flur „Weidewies-Ahnert“.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen dürfen auch innerhalb des 10 Meter breiten Schutzbereiches der B420 errichtet werden, hierfür ist jedoch die ausdrückliche Zustimmung des Landesbetriebes, Straßen und Verkehr, Kaiserslautern, einzuholen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen ist eine Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Grundstücken möglich. Die Ausweisung von gesonderten Stellplatzflächen ist daher nicht erforderlich. Stellplätze können grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze).

Mit dieser Beschränkung von Garagen und Carports auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen soll ein „ungeordnetes Zuparken“ und Verbauen der Grundstücksfläche ausgeschlossen werden.

Da eine direkte Ausfahrt aus einer Garage bzw. aus einem Carport in den öffentlichen Straßenraum ein erhebliches Unfallrisiko birgt, ist vor einer Garage bzw. vor einem Carport eine hinreichende Stellfläche vorzusehen, so dass das Öffnen und Schließen eines vorhandenen Garagentores und / bzw. das Ausfahren ohne Behinderung oder Gefährdung des Straßenverkehrs möglich ist. Darüber hinaus ist auch aus gestalterischen Gründen der Einbau von Garagen und überdachten Stellplätzen in den Straßenraum nicht erwünscht.

1.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentliche Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Die damit zur Verfügung stehende, ausgewiesene Verkehrsfläche geht stellenweise über den Bedarf für die zukünftige Straßengestaltung hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

Die Anbaufreiheit der B420 - außerhalb des OD-Erschließungsbereiches - wird über die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gewährleistet. Der vom Straßenbaulastträger geforderte Mindestabstand der Bebauung zum befestigten Fahrbahnrand von 10,0 m ist durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen gesichert.

Aus gestalterischen Gründen sollen die privaten Freiflächen im gesamten Plangebiet zum öffentlichen Straßenraum bzw. zur Grundstücksgrenze hin grünordnerisch angelegt werden. Daher wird die zulässige Breite von Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken im Bereich des SO, GE1 und GE2 beschränkt.

Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erfolgt die informative Darstellung der Sichtdreiecke an den Kreuzungsbereichen der Stichstraßen mit der B420 sowie die Einschränkung der Bau- und Bewuchshöhe in diesem Bereich.

1.6 Wasserflächen

Zur Sicherung der Flächen der offen wasserführenden Gewässer 3. Ordnung wurden diese in der Planzeichnung dargestellt.

1.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Flächenfestsetzung von Flächen für die Landwirtschaft und Wald dient der langfristigen Sicherung der Flächen für die entsprechenden Nutzungen.

Des weiteren dient die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft, auch der Umsetzung landespflegerischer Ziele, da, in Kombination mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festsetzungen getroffen wurden, die die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bewahren sollen. Des weiteren unterstützt die Festsetzung auch die Maßnahmen, die zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen wurden.

1.8 Leitungsrechte

Die Festsetzung von Leitungsrechten ist Voraussetzung für die Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, wenn diese über Grundstücke in fremdem Eigentum geführt werden müssen.

Um die im Planungsgebiet vorhandenen Trassen für Ver- und Versorgungsleitungen bzw. -kanäle, den Bestand dieser Leitungen sowie deren Unterhaltung sicherzustellen, wurden in der Planzeichnung entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. Die Rechte sind grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und werden zugunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers eingetragen.

Begründung

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Gewebegebiete in der Flur „Claus“ ist in der Planzeichnung, parallel zur B420, die Eintragung eines Leitungsrechtes erforderlich.

Die Rechte sind grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und werden zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer eingetragen.

1.9 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Auf Grund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der internen Erschließungsstraßen teilweise Geländeeinschnitte bzw. -aufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen privaten Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche zu ermöglichen.

1.10 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Auf Grund der Lärmimmissionen, die vom fließenden Verkehr auf der B420 ausgehen, sind für bestimmte Nutzungen besondere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

So sind die Richtwerte der DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau für Aufenthaltsräume in Wohnungen) zu beachten. Allerdings kann auf eine explizite Festsetzung von Schalldämmmaßen im Bebauungsplan verzichtet werden, da bereits Wände mit modernen, handelsüblichen Fenstern, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, die erforderliche Schalldämmung gewährleisten.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Thematik des Ausgleichs von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§§ 18 und 21 BNatSchG) zu bewältigen.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der gem. § 17 LPflG begleitend zur Bauleitplanung von ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern aufgestellt wurde. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der Landespflegerische Planungsbeitrag legt zudem die auf Grund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes fanden.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigung des Naturhaushalts möglichst gering halten bzw. vermeiden

Begründung

sollen und die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen im Umfeld des Eingriffs möglichst gleichwertig wiederhergestellt werden.

Im Bebauungsplan wurden daher in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern. Sie sollen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen.

Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Die Zielvorstellungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurden - soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage bietet - in den Bebauungsplan integriert. Nicht festsetzbare Ziele wurden als Hinweise aufgenommen.

Da die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des geplanten Baugebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind externe Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von rund 3,7 ha zu erbringen.

Aus diesem Grund wurden, zusätzlich zu den im eigentlichen Baugebiet getroffenen grünordnerischen bzw. landespflegerischen Festsetzungen in einem separaten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzende Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen in der Gemarkung Lohnweiler bestimmt.

Folgende Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages werden unter anderem umgesetzt:

- Schutzmaßnahmen (Schutz des Oberbodens, Schutz angrenzender Gehölze, Schutzmaßnahmen am Gewässer) dienen der Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen.
- Erhaltung des Vegetationsbestandes entlang des Bachlaufes in der Flur „Claus“ (M1)
Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild durch großflächige Baukörper und zur Verminderung der Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial sind der Gehölzbestand entlang des Bachlaufes in der Flur „Claus“ sowie das nördlich daran angrenzende Grünland im Bereich privater Grünfläche in seiner derzeitigen Form zu erhalten.
- Bepflanzung der neu anzulegenden Stellplätze mit großkronigen Bäumen (M2)
Die Maßnahme dient der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und das Klimapotenzial.
- Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte (M3)
Zur besseren visuellen Einbindung großflächiger Baukörper in die Landschaft sind ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 150 qm dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
Zur Minimierung der Versiegelung und des Eingriffs in das Klimapotenzial ist zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen (Kundenparkplätze) versickerungsfähiges Material zu verwenden.

Begründung

- Erhaltung und Ergänzung der Gehölze in den Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße und der Stichstraße im Bereich der Flur „Weidewies-Ahnert“ sowie Pflanzung von großkronigen Bäumen in der Flur „Claus“ entlang der Bundesstraße (A1, A2)
Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich für den Verlust von Gehölzen sowie einer attraktiven Gestaltung des Ortseinganges, da die Saarbrücker Straße eine wesentliche Ortseinfallsstraße darstellt.
- Pflanzung standortgerechter einheimischer Sträucher und Heister (A3)
Die Eingrünung des Gebietes im Norden und Osten dient der Abschirmung zu der direkt östlich angrenzenden Fahrraddraisinenstrecke (mit überregionaler touristischer Bedeutung) sowie als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen.
- Anlage eines Waldmantels im Bereich der Geländeanpassung in der Flur „Claus“ (A4)
Die Maßnahme dient als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen sowie der Schaffung von Überwinterungs-, Nahrungs- und Nisthabitaten für die Tierwelt.
- Externe landespflegerische Kompensationsmaßnahmen
Da ein vollständiger Ausgleich der durch die Baumaßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes nicht möglich ist, werden im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf Flächen in der Gemarkung Lohnweiler weitere Maßnahmen zur Kompensation durchgeführt:
 - Entwicklung von Extensivgrünland (E1)
Zur Durchführung einer Ersatzmaßnahme für den Verlust von Grünland und die entstehende Neuversiegelung werden die zwischen Lauterecken und Hohenöllen (Gemarkung Lauterecken) gelegenen Grundstücke 2898 und 2900 in Anspruch genommen. Durch Umwandlung der derzeitigen Nutzung in Extensivgrünland lässt sich der Verlust von Grünland ausgleichen und gleichzeitig eine Verbesserung der Bodenfunktionen erzielen.
 - Extensive Ersatzaufforstung mit Esche, Ahorn und Kirsche (E2)
Als Ersatz für die Rodung von Wald wird in der Gemarkung Lohnweiler auf den Flurstücken 359 (tlw.), 360 (tlw.), 304 (tlw.) und 340 (tlw.) eine extensive Aufforstung mit Esche, Ahorn und Kirsche (ca. 1,5 ha) vorgenommen.
Diese Maßnahme dient gleichzeitig dem forstwirtschaftlichen Ausgleich für die Rodung von Wald.
 - Lockere Bepflanzung mit Speierling, Elsbeere und Wildobst und Entwicklung eines Gras-/Krautsaumes (E3)
Im nördlichen Teil des Flurstücks 359 (Gemarkung Lohnweiler) wird auf einer Fläche von ca. 2.800 qm eine lockere Bepflanzung aus Speierling, Elsbeere und Wildobstarten in Gruppen vorgenommen. Die Grundstücke 360, 304 und 340 (Gemarkung Lohnweiler) werden im Osten entlang eines ehemaligen Weges nicht bis zur Grundstücksgrenze aufgeforstet. Auf einem Streifen von 15 bis 20 m Breite (ca. 2.200 qm) wird durch natürliche Sukzession ein Gras-/Krautsaum entwickelt.
Die Maßnahme (ca. 0,5 ha) dient dem zusätzlichen landespflegerischen Ausgleich für die Rodung von Wald.

Die getroffenen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden vorab mit der Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Realisierung des externen Ausgleichs im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes ist auf stadteigenen Flächen vorgesehen, dage-

Begründung

gen befinden sich die für weitere externe Ausgleichmaßnahmen benötigten Flächen im Besitz des Forstamtes Kusel.

Da jedoch diese Ausgleichsflächen in der Gemarkung Lohnweiler liegen, hat die Stadt Lauterecken für diese Fläche keine Planungshoheit. Die rechtliche Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Lohnweiler kann daher nicht durch zeichnerische und / oder textliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Die externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Lohnweiler sind daher auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes auch nur informativ dargestellt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen E2 und E3 werden insbesondere durch die in der Flur „Claus“ geplanten Eingriffe nötig. Daher hat das Forstamt Kusel im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung geprüft und der Stadt Lauterecken hierüber eine Umwandlungserklärung gem. § 14 Abs. 5 LWaldG erteilt. Bevor jedoch für das geplante Gewerbegebiet in der Flur „Claus“ die entsprechenden Waldflächen tatsächlich gerodet werden können, ist beim Forstamt Kusel eine Genehmigung zur Umwandlung gem. § 14 Abs. 1 LWaldG einzuholen.

In Absprache zwischen der Stadt Lauterecken, dem Forstamt Kusel sowie der Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde wurde im März 2006 vereinbart, dass sich der Antragstellende gegenüber dem Forstamt Kusel zu verpflichten hat, die vom Forstamt Kusel in der Genehmigung zur Umwandlung gemachten Auflagen vor bzw. zeitgleich mit der Rodung durch das Forstamt Kusel umsetzen zu lassen.

Als Auflagen des Forstamtes Kusel in den Genehmigungsbescheid sind insbesondere die aus dem Bebauungsplan bzw. Landespflegerischem Begleitplan zum Bebauungsplan gemachten Aussagen bzgl. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen E2 und E3 zu übernehmen. Zudem hat sich der Antragsteller gegenüber der Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der im Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgesehenen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen E2 und E3 zu verpflichten; Umsetzungsträger ist das Forstamt Kusel.

Die Ortsgemeinde Lohnweiler wurde über diese Vorgehensweise informiert und hat sich mit damit grundsätzlich einverstanden erklärt.

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen (Teilbereich 1) sowie den externen Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich 2) und den externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen in der Gemarkung Lohnweiler, ist davon auszugehen, dass die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend ausgeglichen sind.

1.12 Zuordnung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den jeweiligen Kompensationsflächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

Entsprechend des Anteils an den Eingriffen werden die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen wie folgt anteilig „privat“ und „öffentlich“ zugeordnet.

	anteilige Zuordnung der Sammelersatzmaßnahmen (qm %)			
	„öffentlich“		„privat“	
Teilbereich 1	-----	-----	2.620 qm	100,0%
Teilbereich 2	570 qm	3,3%	16.430 qm	96,7%
Gemarkung Lohnweiler	-----	-----	20.000 qm	100,0%

1.13 Kennzeichnung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich stellt eine Altablagerung dar, die unter der Reg.-Nr. 336 04 058-207 im Abfalldeponiekataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasst ist.

Die betroffene Fläche wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit entsprechenden Auflagen versehen.

Für den sonstigen Geltungsbereich liegen der Stadt Lauterecken keine Altlastenverdachtsmomente vor.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Ausgestaltung der Baukörper ist durch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Festsetzungen werden dabei nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von besonderem Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes sind. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Insbesondere eine grell und disharmonisch wirkende Vielfalt vieler unterschiedlicher Formen und Materialien soll verhindert werden.

Ebenfalls in positiver Weise auf das Erscheinungsbild des Gebietes Einfluss zu nehmen ist Ziel der getroffenen Festsetzungen im Bereich der Einfriedungen, so soll insbesondere ein „Einmauern“ verhindert werden und eine Anpassung an benachbarte gewerblich genutzte Bereiche erfolgen.

2.2 Werbeanlagen

Um das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes nicht zu beeinträchtigen, soll die Art und Größe der zulässigen Werbeanlagen begrenzt werden. Die getroffenen Festsetzungen sollen die Werbefreiheit nicht übermäßig einschränken, sondern Werbeanlagen lediglich auf ein gestalterisch verträgliches Maß reduzieren und die Architektur der Gebäude und deren Gestaltwirkung nicht beeinträchtigen.

2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die getroffenen Festsetzungen zielen insbesondere darauf ab, einen ausreichenden Frei- und Grünflächenanteil auf den Grundstücken zu sichern, den Versickerungsanteil von Niederschlägen zu erhöhen und ein insgesamt positives Gesamtbild des Plangebietes zu erzielen.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Im Zuge des bisherigen Planverfahrens wurden sowohl seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange, wie auch von den an der Planung beteiligten Fachgutachtern Empfehlungen und Hinweise gegeben, die jedoch auf Grund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten.

Da diese Hinweise vielfach zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, sind sie als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gelände des Baugebietes befindet sich bis auf die Erschließungsflächen in privater Hand. Die für den Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Wasserwirtschaft nötigen Grundstücke dagegen befindet sich im Eigentum der Stadt Lauterecken bzw. des Forstamtes Kusel.

Die Neuordnung der Grundstücke soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB in Frage.

ABWÄGUNG

Über die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Stadtrates am 10.02.2005 beraten und beschlossen.

Maßgebliche Planentwurfsänderungen waren die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche nach Süden hin in der Flur „Claus“, die Zulassung von gebäudeunabhängigen Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 15,00 m in der Flur „Weidewies-Ahnert“ sowie die Erhöhung der Untergrenze ab der eine Fassadenbegrünung notwendig wird von 100 qm auf 150 qm.

Über die im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Stadtrates am 15.12.2005 beraten und beschlossen.

Hieraus resultierende maßgebliche Änderungen vor der Offenlage können der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates Lauterecken vom 15.12.2005, öffentlicher Teil, TOP 4: Bebauungsplan „Weidewies | Ahnert | Claus“; Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, vom 09.02.2006 entnommen werden. Die Niederschrift kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

Daneben wurden diverse redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes vom 20.04. bis 22.05.2006 gingen, bis auf eine Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer, weder aus der Bevölkerung, noch von anderen Trägern öffentlicher Belange und/oder den benachbarten Gemeinden Anregungen zu dem Planentwurf ein.

In der Sitzung des Stadtrates am 29.06.2006 wurde beschlossen, der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer, zu folgen und den Textteil des Bebauungsplanes im Abschnitt „Empfehlungen und Hinweise“ entsprechend zu ergänzen.

Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB a.F. wurde im vorliegenden Fall abgesehen, da die beschlossene Ergänzung lediglich die Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter betrifft und damit keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich klarstellende Bedeutung hat.

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB a.F. maßgeblicher Zeitpunkt für den Abwägungsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB a.F. ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Das bedeutet, dass sämtliche im gesamten Planaufstellungsverfahren ermittelten öffentlichen und privaten Belange zu diesem Zeitpunkt untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen sind.

Zusammenfassend stellte daher der Stadtrat fest, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Weidewies | Ahnert | Claus“, aufgestellt vom ARCADIS Consult GmbH (Kaiserslautern) in Zusammenarbeit mit Bachtler • Böhme + Partner(Kaiserslautern), in der Planfassung „Stand März 2006“ mit der vorstehend beschlossenen Ergänzung der Hinweise und Empfehlungen die aktuelle Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander widerspiegelt und dementsprechend als Satzung beschlossen werden kann.

LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Der Landespflegerische Planungsbeitrag bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

Lauterecken, den 5. Juli 2006

Für die Stadt Lauterecken:

Steinhauer

Steinhauer, Stadtbürgermeister (D.S.)

