

## **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 sind:

- 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.
- zudem soll durch die Bereitstellung der gewerblichen Bauflächen einheimischen Betrieben die Möglichkeit zur Expansion bzw. sonstigen Betrieben zur Neuansiedlung gegeben werden.

### **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 21.09.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 04.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie des Fachbeitrags Naturschutz wurde ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der begleitend zur Bauleitplanung erstellt wurde und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden kann.

### **C Grundlagen**

#### **1 Planungsgrundlagen**

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind u.a.:

- das von ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ erarbeitete Entwässerungskonzept mit seinen bezüglich der wasserwirtschaftlichen und entwässerungstechnischen Maßnahmen getroffenen Aussagen (Stand 02/2006);
- die im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord“ sowie „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ angefertigten Gutachten und Berichte bezüglich der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206:
  - Bericht über die „Orientierende Untersuchung der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206 in der Stadt Lauterecken“ (erstellt von ASAL Ingenieure GmbH, Kaiserslautern, 03/1997);



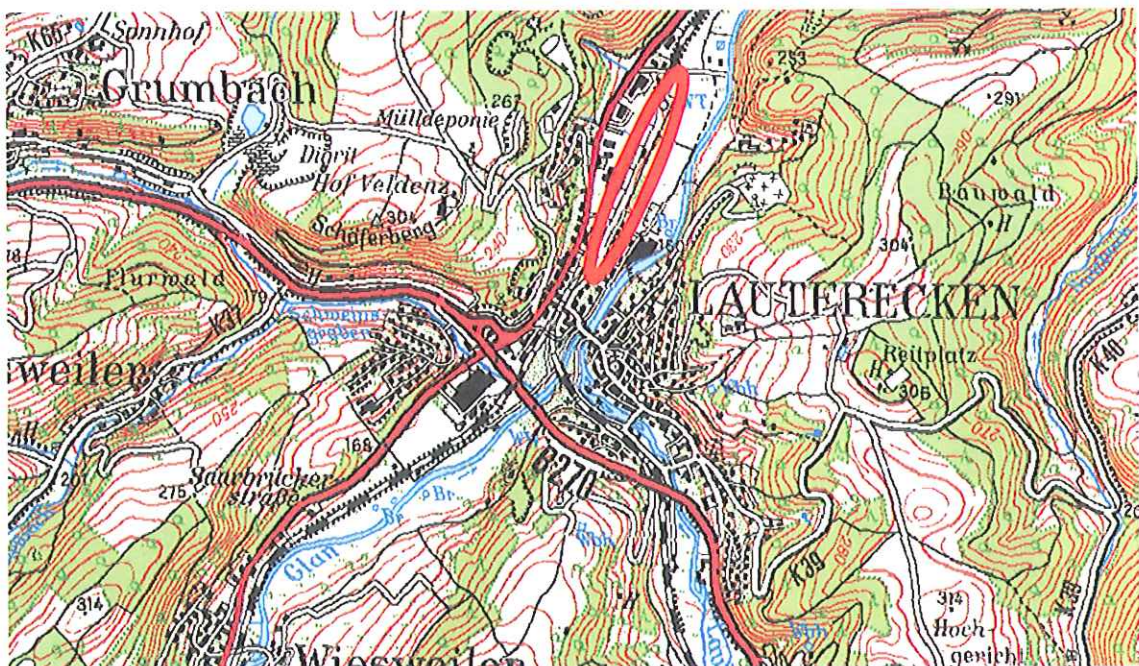
## Begründung

- Bericht über die „Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Bereich der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206 in der Stadt Lauterecken“ (erstellt von ARCADIS ASAL Ingenieure GmbH, Kaiserslautern, 05/2000);
- Bericht über „Ergänzende Schadstoffuntersuchungen mit Gefährdungsabschätzung im Bereich der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206“ (erstellt durch ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, 03/2004);
- Bericht über „Schadstoffuntersuchungen des Grundwassers im Bereich der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206“ (erstellt durch ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, 05/2005);
- der Fachbeitrag Naturschutz von ARCADIS Consult GmbH (Stand 03/2006).

Die wesentlichen Ergebnisse aus den vorliegenden Planungsgrundlagen wurden, 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 nordöstlichen Rand der Ortslage von Lauterecken zwischen Bahntrasse und Glanaue.



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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ - Teilbereich 1 umfasst einen Großteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ in der Planfassung vom 01.07.1998 und die von diesem Bebauungsplan nicht erfassten Grundstücke zwischen dem Bahnhof Lauterecken im Süden, den heutigen Bahnliegenschaften im Westen, der Saarbrücker Straße im Norden und der Bahnhofstraße einschließlich der Versickerungs- / Retentionsmulde im Osten.



## Begründung

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ enthaltene geplante Lagerfläche wird nicht Bestandteil des neu gefassten Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich der Neufassung - Teilbereich 1 umfasst ca. 5,36 ha.

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

- für einen zweiten Teilbereich (Teilbereich 2) mit einer Fläche von ca. 0,41 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen zur Durchführung dieser externen Ausgleichsmaßnahme liegen in der Glanaue südöstlich von Teilbereich 1 (Flurstück 1508).
- für einen dritten Teilbereich (Teilbereich 3) mit einer Fläche von ca. 0,36 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen zur Durchführung dieser externen Ausgleichsmaßnahme liegen nördlich der Kläranlage Lauterecken (Flurstücke 3456 und 3457).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches inkl. der Parzellennummern des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes (Teilbereich 1, 2 und 3) beträgt ca. 6,13 ha.

### **3 Bestandssituation**

#### **3.1 Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich grob in drei Bereiche gliedern:

- A) Der westlich der Bahnhofstraße gelegene Bereich wurde zu einem Teil bereits in den 1990er Jahren bauleitplanerisch (siehe Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“) erfasst und damals als Gewerbegebiet gemäß BauNVO festgesetzt.

Auf Grund von Altablagerung der Deutschen Bahn AG blieben jedoch größere Flächen in diesem Bereich bis jetzt bauleitplanerisch ausgeklammert. Zudem waren bis vor kurzem die westlichsten Grundstücksbereiche noch Bahngelände, diese wurden jedoch zwischenzeitlich entwidmet und sollen nun ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

- B) Den zweiten Bereich bildet eine Versickerungs- / Retentionsmulde, die parallel zur Bahnhofstraße verläuft und bereits im Rahmen der Straßenausbaus Bahnhofstraße / Saarbrücker Straße angelegt wurde. Diese Mulde nimmt zum einen die aus Westen kommenden Gewässer 3. Ordnung und zum anderen die Gräben im Bereich der geplanten Lagerfläche (Bebauungsplanung „Gewerbegebiet Nord“) auf und stellt selbst ein Gewässer 3. Ordnung dar.
- C) Die landespflegerischen Ersatzflächen (Teilbereich 2 und 3 des Bebauungsplanes) werden derzeit als Ackerflächen bzw. als Intensivgrünland genutzt.

#### **3.2 Natürliche Situation / Topografie**

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

Die externen Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich genutzt.

Insgesamt münden mehrere Gewässer 3. Ordnung in die parallel zur Bahnhofstraße verlaufende Mulde, die ebenfalls ein Gewässer 3. Ordnung darstellt. Teilweise verlaufen sie in offenen Gräben, teilweise sind sie verrohrt.

## Begründung

Teile der Bahnhofstraße liegen im Retentionsraum des Glans. Auch eine kleine Fläche des Abflussbereiches des Glans befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, es handelt sich hierbei um eine Teilfläche der Bahnhofstraße auf Höhe der Kläranlage sowie die geplante „Private Stellplatzfläche“.

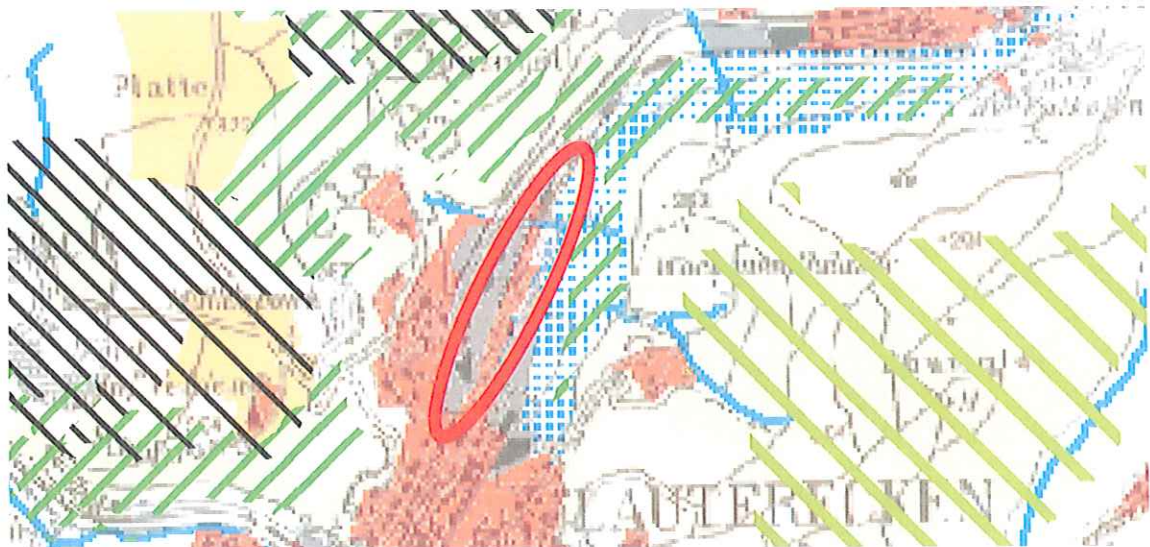
Das westlich der Bahnhofstraße liegende Gebiet ist relativ eben und befindet sich auf einer ungefähren Höhe von 162 Meter über NN. Die Bahnhofstraße selbst liegt rund 2 Meter tiefer.

## D Vorgaben übergeordneter Planungen

### 1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

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

Der seit dem 08.11.2004 formal rechtsverbindliche Regionale Raumordnungsplan Westpfalz stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen“ in der Rubrik „Weitere Planinhalte“ dar.



Ausschnitt aus dem ROP Westpfalz 2004, Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Westpfalz, 2004

Hierbei handelt es sich jedoch eindeutig um eine falsche Plandarstellung. 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.

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 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 verkürzt wiedergegeben werden.

Das Entwässerungskonzept kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

##### **Bestehende Vorflutsituation**

Das Gewerbegebiet wird von Westen nach Osten von den drei namenlosen Gewässern 3. Ordnung (I, II und III) und von Süd nach Nord von dem namenlosen Gewässer 3. Ordnung (IV) durchflossen:

- **Gewässer I**

Das Gewässer I ist ab der B 420 verrohrt. Die Verrohrung verläuft unter dem Edeka-Markt, kreuzt die Bahnlinie, die geplanten Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Nord sowie die bestehende Bahnhofstraße. Danach mündet sie offen in die entlang der Bahnhofstraße bestehende Versickerungs- / Rückhaltemulde (Gewässer IV).

Das verrohrte Gewässer nimmt Wasser eines 12,8 ha großen Außengebietes sowie das der Fläche des Edeka-Marktes auf.
- **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 Oberflächenwasser 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.
- **Gewässer IV**

Die Versickerungs- / Retentionsmulde entlang der Bahnhofstraße sowie das, zum Gewässer III weiterführende Grabensystem sind als Gewässer 3. Ordnung eingestuft.
- **Weitere bestehende Durchlässe in der Bahnhofstraße**

Neben den Durchlässen der Gewässer I, II und III existieren zur Querung der Bahnhofstraße weitere vier Durchlässe zur Retentions-/Versickerungsmulde (Gewässer IV), über die Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet abgeleitet werden kann.

### **Geplantes Entwässerungssystem**

Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind im Trennsystem zu entwässern. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Kläranlage.

Anfallendes Oberflächenwasser im Bereich der Gewerbeflächen GE1 und GE2 ist zu sammeln und in Gewässer IV bzw. III einzuleiten. Um die im Gewerbegebiet vorhandenen Gewässer I, II und III hydraulisch nicht zu überlasten, sind zur Ableitung der auf den gewerblich nutzbaren Flächen anfallenden Niederschlagswässer, die im Entwässerungskonzept dargestellten Durchlässe 1, 2, 3 und 4 in der Bahnhofstraße weitestgehend zur Ableitung von Oberflächenwasser zu nutzen. Auf Grund der Direkteinleitung von anfallendem Oberflächenwasser in ein Gewässer besteht grundsätzlich Erlaubnispflicht nach § 27 LWG.

Anfallendes Oberflächenwasser im Bereich der Gewerbeflächen GE3 ist ebenfalls zu sammeln und in den in der Bahnhofstraße verlegten Regenwasserkanal einzuleiten.

Auf die Festsetzung von dezentralen Rückhaltemaßnahmen, wie sie nach § 2 LWG gefordert sind, wird verzichtet, um auf den ohnehin begrenzten Freiflächen überhaupt eine Bebauung zu ermöglichen.

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 Sammlung des anfallenden Regenwassers in Zisternen und eine Verwendung zu Brauchwasserzwecken auf den Grundstücken wird begrüßt.

Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Altablagerung Reg.-Nr. 336 04 058-206 ist nicht zulässig.

### **Lage im Überschwemmungsgebiet**

Ein Teil des Gewerbegebietes liegt im Abflussbereich des Überschwemmungsgebietes des Glans. Dies betrifft einen Teil der Bahnhofstraße mit der angrenzenden Versickerungs- / Retentionsmulde sowie den als „Private Stellplatzfläche“ dargestellten Bereich. Der vorhandene Abflussbereich muss in jedem Fall erhalten bleiben.

Für den als „Private Stellplatzfläche“ dargestellten Bereich gilt daher, dass:

- die Errichtung der „Privaten Stellplatzfläche“ einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 31b WHG bzw. § 89 LWG bedarf;
- das Gelände der „Privaten Stellplatzfläche“ nicht aufgefüllt werden darf;
- eine evtl. erforderliche Befestigung mit sickerfähigem Belag in der Form zu erfolgen hat, dass ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 eingehalten wird;
- das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser zu bewirtschaften ist, wobei die Einrichtung eines Überlaufs von den grundstückseigenen Versickerungseinrichtungen in den parallel zur Bahnhofstraße verlaufenden Versickerungs- / Retentionsgraben (Gewässer IV) möglich ist.
- dafür zu sorgen ist, dass beim Abstellen von Material und Fahrzeugen boden- und grundwassergefährdende Stoffe nicht auslaufen, ausgelaugt oder ausgeschwemmt werden können.



### **Schutzmaßnahmen für die bestehenden Gewässer 3. Ordnung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vier Gewässer 3. Ordnung (Gewässer I, II, III und IV). Sollten an diesen Gewässern Veränderungen oder Bauvorhaben im 10-m-Bereich vorgenommen werden, bedürfen diese gem. § 31 WHG bzw. § 76 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Antrag auf Genehmigung wird von der Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde grundsätzlich einzelfallbezogen geprüft.

### **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.

Die bestehende Versickerungs- / Rückhaltemulde entlang der Bahnhofstraße wurde als wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ bereits wasserrechtlich genehmigt. Auf Grund der Vergrößerung der Gewerbeflächen sowie der Erhöhung der maximal möglichen Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet besteht ein zusätzliches wasserwirtschaftliches Ausgleichsvolumen.

Der zusätzlich erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleich in Höhe von ca. 390 cbm wird im Seitenpolder „BITO“ erbracht. Diese Maßnahme ist bereits wasserrechtlich genehmigt.

## **1.2 Weitere Rahmenbedingungen**

### **Freileitungen**

Die das Plangebiet (Teilbereich 1 und 2) querende 20-kV Freileitung ist zu berücksichtigen, entsprechende Sicherheits- bzw. Höhenabstände sind einzuhalten (siehe hierzu auch die Stellungnahme der Pfalzwerke AG vom 20.10.2005 einzusehen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken sowie die unter „C - Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ dargestellten Hinweise).

### **Ver- und Entsorgungsleitungen sowie verrohrte Gewässerabschnitte**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die verrohrten Gewässerabschnitte sind bei Planung und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Für den jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträger ist, entsprechend den Festsetzungen, ein Leitungsrecht zu Lasten des Grundstückbesitzers 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.

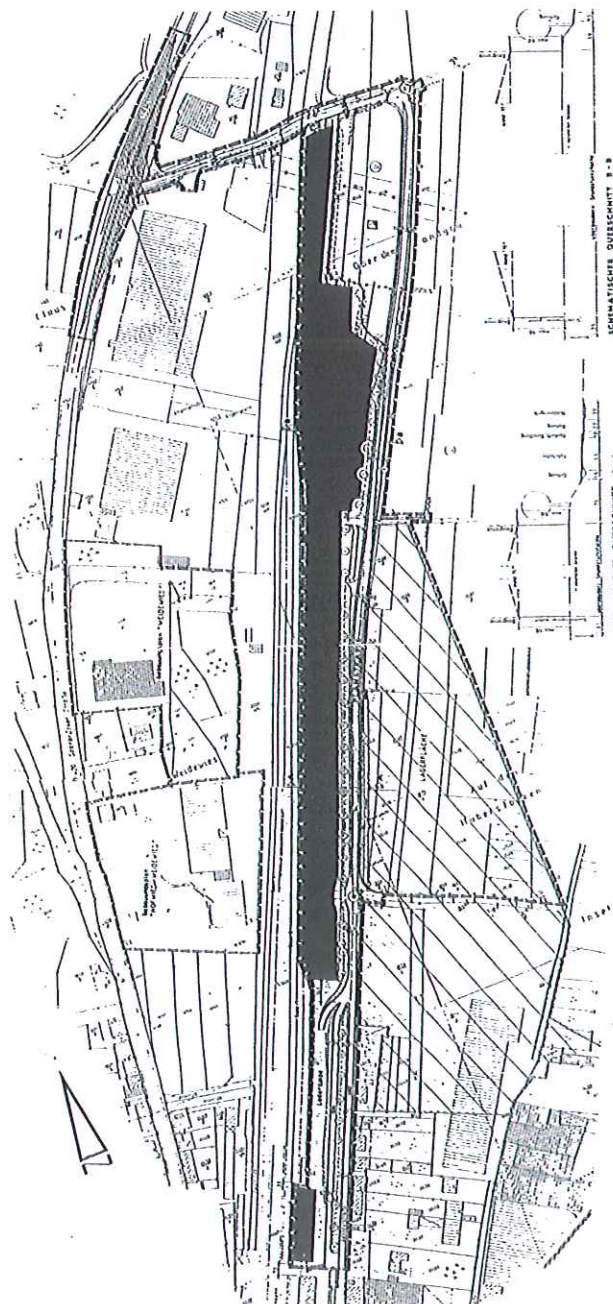
Nach der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 zum UVPG) besteht für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ auf Grund der Unterschreitung des zur Vorprüfung führenden Prüfwertes von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 qm keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

## F Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen

Der zukünftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wurde seinerzeit insbesondere zur Realisierung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände und zur Schaffung von Lagerflächen nördlich der Firma „Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH“ sowie zur Errichtung einer Entlastungsstraße aufgestellt.

Die Entlastungsstraße wurde zwischenzeitlich errichtet; auf Grund der geplanten umfangreichen Änderungen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ bis auf die östlich der Bahnhofstraße gelegenen Lagerflächen teilaufgehoben.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“



## **G Darlegung zum städtebaulichen Konzept**

### **1 Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ 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 Landschaftspotentialen 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 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 geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

### **2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und Saarbrücker Straße an die Bundesstraße B420. Über diese Straßen werden zugleich sämtliche Grundstücke des Planungsgebietes erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr ist auf den überbaubaren Flächen der geplanten Betriebsgrundstücke eine ausreichende Stellplatzanzahl bereitzustellen. Zusätzlich wird eine „Private Stellplatzfläche“ im Norden des Plangebietes festgesetzt.

### **3 Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden. Die im Geltungsbereich gelegenen Baugebiete werden im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Kläranlage.

Das anfallende Oberflächenwasser wird getrennt gesammelt und in das Gewässer IV bzw. III 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 erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleich in Höhe von ca. 390 cbm soll im Seitenpolder „BITO“ erbracht werden. Die Maßnahme ist bereits wasserrechtlich genehmigt.

## Begründung

Bezüglich der das Plangebiet querenden 20-kV Freileitung wird auf die Stellungnahme der Pfalzwerke AG sowie auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

#### 4 Naturschutzfachliche Bewertung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz erstellt, dessen wesentliche Inhalte hier nur verkürzt wiedergegeben werden.

Durch die geplante Bebauung im Norden von Lauterecken und die damit einhergehende Inanspruchnahme von Naturgütern entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Für das Plangebiet (Teilbereich 1) kommt es insgesamt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Effektive Neuversiegelung von ca. 1,5 ha nur noch teilweise biotisch aktiver Böden,
- Eingriffe in das Bodengefüge durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Umlagerung von Böden,
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung,
- Verlust von ca. 1,1 ha Grünland (inkl. Trittrassen),
- Verlust von ca. 0,93 ha Sukzessionsflächen, davon 0,34 ha mit Gehölzbewuchs,
- Verlust von sechs Linden,
- Verlust von grabenbegleitender Feuchtvegetation,
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Aufheizeffekte der versiegelten Flächen und durch den geringeren Luftaustausch,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung am Ortsrand in exponierter Lage.

Die gravierendsten Eingriffe sind in dem Verlust von Sukzessionsflächen und Grünland am Rand der Glanaue zu sehen. Hinzu kommt die Bodenversiegelung. Die beanspruchten Flächen sind jedoch bereits stark vorbelastet und von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Grundsätzlich wird aus landespflegerischer Sicht die Beanspruchung der bereits durch Gewerbe stark vorbelasteten Flächen gegenüber einer Neubebauung „auf der grünen Wiese“ begrüßt.

Der Verlust von Einzelbäumen ist durch Pflanzmaßnahmen auszugleichen. Der Verlust von Sukzessions- und Grünlandflächen kann innerhalb des Teilbereichs 1 des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Durch verschiedene Ersatzmaßnahmen in den Teilbereichen 2 und 3, die der Entwicklung von Extensivgrünland und Anlage von Auwald dienen, ist eine Kompensation der verbleibenden Eingriffe möglich. Insbesondere die Anlage der Versickerungs- und Retentionsmulde sowie die Entwicklung von Auwald besitzen eine große Bedeutung für die Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts. Die Bodenversiegelung kann durch die multifunktional wirkenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert werden, da es sich bei den beanspruchten Böden um stark vorbelastete und größtenteils hoch verdichtete Restflächen zwischen bestehenden Gewerbeflächen handelt.

Bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt 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“ festgesetzt.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Gewerbeflächen in der Planzeichnung und im Text als GE1, GE2 und GE3 bezeichnet.

Tankstellen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen, da die relative Nähe der Gewerbeflächen zum Retentionsraum des Glans unter Umständen zu wasserrechtlichen Problemen führen kann. Diese Nutzung ist zudem an anderer Stelle im Gemeindegebiet verträglicher anzuordnen und dort auch entsprechend zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten (nur im Gewerbegebiet) sind dagegen zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit der aufgeführten Ausnahmen wurde festgesetzt, um ein möglichst breites Nutzungsspektrum dieser zentral gelegenen Fläche zu ermöglichen und eine Stärkung des Mittelzentrums (im Ergänzungsnetz) Lauterecken zu gewährleisten.

#### **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 GE2, GE3 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 GE1 wird auf Grund der eingeschränkten Grundstücksbreite, ebenfalls eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Der Bauherr kann sein Gebäude sowohl im Sinne der offenen als auch im Sinne der geschlossenen Bauweise errichten.

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.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird im gesamten Plangebiet zugunsten einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grund-

## Begründung

stücksflächen 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.

##### **Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze**

Auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen ist eine Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Grundstücken möglich. 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 Flächen mit besonderem Nutzungszweck**

Auf Grund der Lage der als „Private Stellplatzfläche“ bzw. „Private Pflanzfläche“ gekennzeichneten Flächen im nach § 88 LWG durch Rechtsverordnung (der damaligen Bezirksregierung Rheinland-Pfalz vom 23.05.1989, geändert am 29.11.1994) festgelegten Überschwemmungsbereich des Glans, werden diese mit einem besonderen Nutzungszweck belegt.

Die Festsetzungen bezüglich des Nutzungszweckes wurden so gewählt, dass eine Beeinträchtigung der wasserwirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Fläche weitgehend vermieden werden kann.

#### **1.6 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 soll einerseits die erforderliche Fläche zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Die damit zur Verfügung stehende, ausgewiesene Verkehrsfläche geht über die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

Aus gestalterischen Gründen sollen die privaten Freiflächen im gesamten Plangebiet zum öffentlichen Straßenraum bzw. zur Grundstücksgrenze hin grünordnerisch bzw. landespflegerisch an-



## Begründung

gelegt werden. Daher wird die zulässige Breite sowie die Anzahl von Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken beschränkt.

Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erfolgt die informative Darstellung der Sichtdreiecke am Kreuzungsbereich der Saarbrücker Straße mit der B420 sowie die Einschränkung der Bau- und Bewuchshöhe in diesem Bereich.

### **1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf verbindliche Festsetzungen von dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken wird auf Grund der beengten Platzverhältnisse verzichtet. Das auf den Gewerbegrundstücken im Bereich GE1 und GE2 anfallende Oberflächenwasser ist daher getrennt zu sammeln und dem Gewässer IV (Versickerungs- / Retentionsmulde entlang der Bahnhofstraße) bzw. III zuzuführen.

Das auf den Gewerbegrundstücken im Bereich GE3 anfallende Oberflächenwasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet.

### **1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

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

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im nach § 88 LWG durch Rechtsverordnung (der damaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 23.05.1989, geändert am 29.11.1994) festgelegten Überschwemmungsbereich des Glans. Der Überschwemmungsbereich selbst gliedert sich in einen Abfluss- und einen Retentionsbereich.

Aus diesem Grund wurde auch eine Abgrenzung und zeichnerische Darstellung der Flächen vorgenommen, die im Retentionsraum bzw. im Abflussbereich des Glans liegen.

### **1.9 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.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Gewerbegebiete GE1 und GE2 ist in der Planzeichnung, parallel zur Bahnhofstraße, die Eintragung eines Leitungsrechtes erforderlich.

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

### **1.10 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 Fachbeitrages Naturschutz, der 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 Fachbeitrag Naturschutz 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.

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 Fachbeitrag Naturschutz erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

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

Da die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft trotz der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind externe Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von rund 0,77 ha zu erbringen.

Aus diesem Grund wurden zusätzlich zu den im eigentlichen Baugebiet getroffenen grünordnerischen bzw. landespflegerischen Festsetzungen in zwei separaten Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplanes ergänzende Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Folgende Vorgaben des Fachbeitrages Naturschutz werden unter anderem umgesetzt:

- Der Abtrag und die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und ihn vor der Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Die Wiederverwertung des Oberbodens und des Aushubmaterials dient dem sparsamen Umgang mit Boden (1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).



## Begründung

- Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Lindenreihe entlang der Bahnhofstraße zu erhalten. Zur Einbindung großflächiger Baukörper in das Landschaftsbild sowie zur Verminderung der Schwülewirkung durch Aufheizeffekte soll die Lindenreihe durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen ergänzt werden. Darüber hinaus sind sowohl auf der „Privaten Stellplatzfläche“ im Norden des Plangebiets, als auch auf den privaten Grundstücken Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Bestehende und neugepflanzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen tragen zugleich zur Verbesserung der Habitatvielfalt und zum Ausgleich von Biotopverlusten bei.
- Die Anlage der Versickerungs- und Retentionsmulde dient der Verbesserung der Bodenfunktionen und wird darüber hinaus im Sinne der Biotopvernetzung wirksam. Die Aufweitung einer bestehenden Verrohrung an der Saarbrücker Straße dient der Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des wasserführenden Grabens.
- Die Entwicklung von Auwald und Extensivgrünland in der Glanaue stellt als Ersatzmaßnahme für Biotopverluste einen wesentlichen Beitrag zur standortgerechten Nutzung der Aue und zugleich auch zur Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes und damit dem Ausgleich der Neuversiegelung dar.
- Zur besseren visuellen Einbindung großflächiger Baukörper in die Landschaft sind ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es empfiehlt sich zudem Dachflächen ebenfalls zu begrünen, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Klimapotenzial und das Landschaftsbild zu reduzieren. Hierdurch werden Verdunstungsflächen geschaffen, die einer Verbesserung des Mikroklimas dienen. Die Baukörper werden durch Begrünung in das Landschaftsbild eingebunden.

Die getroffenen Festsetzungen und Ersatzmaßnahmen wurden vorab mit der Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Realisierung des externen Ausgleichs im Teilgeltungsbereich 2 und 3 des Bebauungsplanes ist auf stadteigenen Flächen vorgesehen.

Bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen in Teilbereich 1 sowie externe Ersatzmaßnahmen in den Teilbereichen 2 und 3) sind die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Dies gilt auch für die Eingriffe in den Bodenhaushalt, wobei der Ausgleich hier auf Grund der standortbedingten Vorbelastung der Böden im Eingriffsbereich nicht im Verhältnis 1:1 erfolgt.

### 1.11 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.

	Maßnahmen gem. dem Fachbeitrag Naturschutz	anteilige Zuordnung der Maßnahmen (qm   %)			
		„öffentlich“		„privat“	
Teilbereich 1	A2, A3 (anteilig), A5, E3	4.760 qm	30,7%	10.740 qm	69,3%
Teilbereich 2	E1	1.260 qm	30,7%	2.840 qm	69,3%
Teilbereich 3	E2	1.100 qm	30,7%	2.500 qm	69,3%

### **1.12 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 04 058-206 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. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist eine geplante gewerbliche Nutzung möglich. Dabei ist jedoch zu beachten, dass eine Nutzung von Grundstücken mit Altablagerungen grundsätzlich mit einem erhöhten Restrisiko behaftet ist. Auf Grund des orientierenden Charakters der bisher durchgeführten Erkundungen und der Inhomogenität des Ablagerungsinventars sind andere als die erwarteten Verhältnisse nicht gänzlich auszuschließen.

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

### **1.13 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**

#### **Bahnanlagen**

Die für die Bahntrasse Lauterecken - Bad Sobernheim benötigten Flächen wurden nachrichtlich als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, da sie auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften, entsprechend den jeweiligen Fachplanungsgesetzen, dort bereits festgelegt worden sind.

## **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 und ein insgesamt positives Gesamtbild des Plangebietes zu erzielen. Dies spielt insbesondere durch die Lage am Rande der zur Naherholung genutzten Glanaue eine große Rolle.

### **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 Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## **MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Gelände des Baugebietes befindet sich bis größtenteils in privater Hand. Die für den Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Wasserwirtschaft nötigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Lauterecken.

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**

Eine Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a.F. brauchte für den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“ nicht zu erfolgen, da bereits bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Jahr 1995 für eine identische Planungskonzeption mit vergleichbarer Gebietsabgrenzung eine solche frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte und sich die Planungsgrundlagen seit damals nicht verändert haben (zum Absehen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung siehe auch § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB a.F.).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes vom 04.05. bis 06.06.2006 gingen, außer den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen ein.

**Hinweis:** Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a. F. haben gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB a. F. gleichzeitig stattgefunden.

Über die im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Stadtrates am 29.06.2006 beraten und beschlossen.

Hieraus resultierende maßgebliche Änderungen können der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates Lauterecken vom 29.06.2006 (öffentlicher Teil, TOP 3: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“; a) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB a.F.; der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB a.F. und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a.F. sowie abschließende Abwägungsentscheidung) entnommen werden. Die Niederschrift kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

Daneben wurden diverse redaktionelle Änderungen vorgenommen.

**Hinweis:** Die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanentwurfes nach dessen öffentlicher Auslegung hat nach der Vorschrift des § 3 Abs. 3 BauGB a.F. regelmäßig eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge. Von einer solchen erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB a.F. kann allerdings abgesehen werden, wenn die Änderungen oder Ergänzungen keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich klarstellende Bedeutung haben.

Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord, Neufassung“, gemäß § 3 Abs. 3 BauGB a.F. wurde abgesehen, da die vorstehend beschlossenen Änderungen und Ergänzungen keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich klarstellende Bedeutung haben, indem sie sich ausschließlich entweder auf die Begründung zum Bebauungsplan oder auf



Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter oder auf nachrichtliche Übernahmen beziehen.

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 „Gewerbegebiet Nord - Neufassung“, aufgestellt vom ARCADIS Consult GmbH (Kaiserslautern) in Zusammenarbeit mit Bachtler • Böhme + Partner(Kaiserslautern), in der Planfassung „Stand April 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.

## **FACHBEITRAG NATURSCHUTZ**

Der Fachbeitrag Naturschutz 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.)

