

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. Lage, Größe und bestehende planerische Situation des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kettgesfeld" hat eine Größe von rund 0,45 ha. Das Gebiet befindet sich am Rande der bebauten Ortslage, innerhalb der Glanaue zwischen Dauerklein- und Schrebergärten sowie zwischen den Bahngleisen der Lautertalbahn und der Draisinenstrecke. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ist größtenteils aufgefüllt und wurde als Lagerfläche genutzt. Auf Grund der Auffüllung und eines durchgeführten Bodengutachtens wird die Fläche im Bebauungsplan als Altablagerung gekennzeichnet. Im Anschluss an die Auffüllung finden sich weitere, mittlerweile in Teilen ruderalisierte Lagerflächen und kleine Teilflächen von den genannten, intensiv genutzten Kleingärten.

Die niedrigen, nicht aufgefüllten Teilflächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Glans für das Gebiet der Landkreise Kusel und Kaiserslautern. Diese Teilflächen des Überschwemmungsgebietes sind von einer den Retentionsraum reduzierenden Bebauung ausgeschlossen – vgl. den Verlauf der Baugrenzen.

Im bestehenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken ist das Plangebiet randlich der Bahnlinien als Gemischte Baufläche gekennzeichnet. In nordwestlicher und nordöstlicher Richtung sind jenseits der beiden Bahnlinien Gewerbliche und Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes an dieser Stelle entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB.

### 2. Angestrebte Bebauung sowie Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches werden seit einiger Zeit nicht mehr als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt, so dass das Gelände ungenutzt brachliegt. Ein Investor hat an diesem Gebiet Interesse bekundet und ist an die Stadt Lauterecken herangetreten, ob eine gewerbliche Nutzung, u. U. kombiniert mit einer Wohnnutzung, im Interesse der Stadt liegt. Er beabsichtigt voraussichtlich eine Musterhausausstellung mit Verwaltung, gewerblich nutzbaren Räumen und ggf. integrierten Wohnungen zu errichten. Dadurch ließen sich im Stadtgebiet neue Arbeitsplätze schaffen, was im ländlich geprägten Raum erheblich zur Stärkung der städtischen Funktion Lautereckens beiträgt. In Zeiten eines schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes wird eine derartige Investition seitens der Stadt sehr positiv angesehen, so dass sich die Stadt Lauterecken dazu entschlossen hat, dieses Vorhaben zu unterstützen und die erforderlichen städtebauliche Voraussetzungen durch die Ausweisung eines MI-gebietes und die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu schaffen.

Diese beabsichtigte Nutzung entspricht der im ROP Westpfalz 2004 zugewiesenen besonderen Funktion G und W, nach dem die gewerbliche und die Wohnfunktion für Lauterecken hervorgehoben sind. Die kleine Fläche des Plangebietes von 0,45 ha ist im ROP durch den der Stadt Lauterecken zugeordneten Flächen-Schwellenwert abgedeckt.

Im MI-gebiet werden bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 die Voraussetzungen geschaffen, dass der beabsichtigten Musterhausbebauung genügend Entfaltungsmöglichkeiten geboten werden.

Die weiteren, getroffenen Festsetzungen sind so gefasst, dass sowohl aus städtebaulicher Sicht der regionaltypische Charakter und das Stadtbild Lautereckens erhalten werden kann, aber auch modernen Ansprüchen an Arbeiten und Wohnen gerecht zu werden. Die Integration

ins Umfeld erfolgt durch die Festsetzung einer offenen Bauweise, von Einzel- und Doppelhäuser sowie durch eine Traufhöhenbegrenzung auf 7,5 m. Weiterhin ist zur Einbindung der neuen Gebäude in die benachbarte Dachlandschaft die Dacheindeckung in ortsüblichen Farben festgesetzt. Die Dachfarbe ist in rötlichen bis braunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu wählen. Darüber hinaus sind zeitgemäß Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig. Neben der festgesetzten Dacheindeckung (sowohl Farbe als auch Materialien) wurden seitens der Stadt Lauterecken die zulässigen Dachformen und Dachneigungen in Festsetzungen formuliert. Diese gestalterischen Mittel hat die Stadt Lauterecken gewählt, um eine geordnete städtebauliche und v. a. gestalterische Entwicklung im Plangebiet "Kettgesfeld" anzustreben, damit sich das Gebiet in die nähere Umgebung, aber auch in das Gesamtbild des Stadtgefüges Lautereckens harmonisch integriert. Es soll vermieden werden, dass sich der regionaltypische Charakter Lautereckens nachteilig im Stadtbild verändert. Hierzu sind Dacheindeckungen, -formen und Dachneigungen durch ihre exponierte und auffällige Anordnung innerhalb der Gebäudelandchaft besonders geeignet im positiven als auch im negativen Sinn Einfluss zu nehmen.

Wegen der Problematik der Altablagerung, wurde sich im Vorfeld, in Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, darauf verständigt, auf ein Auskoffern der Auffüllung zu verzichten. Demnach sind im Plangebiet auch keine Kellergeschosse zulässig.

Da das Plangebiet in einem überwiegend gewerblich genutzten Umfeld liegt und zu dem von der Draisinenbahn und von der Lautertalbahn mehr oder weniger tangiert wird, hat die Stadt Lauterecken sich entschlossen, wegen der u. U. beabsichtigten, aus Immissionsgesichtspunkten sensiblen Wohnnutzung ein Schallgutachten erstellen zu lassen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Lärmentwicklung, die von der Draisinenbahn ausgeht, im Hinblick auf die Wohnnutzung von Relevanz ist. Um ihrer Fürsorgepflicht nachzukommen, werden durch die Stadt Lauterecken verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Lärmimmissionsbelastung sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt. Zum Schutz der Außenwohnbereiche und der zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räume im Erdgeschoss sind Flächen umgrenzt worden, die für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes dienen. Diese Flächen erstrecken sich parallel zur Draisinenbahn und schirmen gleichzeitig die nordöstlichen und südwestlichen Seiten der bebaubaren Flächen ab. Auf diesen Flächen sind, für den Fall der Wohnnutzung, Lärmschutzwände in einer Höhe von 2,50 m zu errichten. Zum Schutz der Obergeschosse sind in allen schutzbedürftigen Räumen, die zur Draisinenbahn ausgerichtet sind, auch an den seitlichen Fenstern, Schallschutzfenster und der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Aus landespflegerischen Gründen ist im Südwesten, in Fortsetzung der Gemeinschaftsstellplätze, eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser sind landespflegerische Maßnahmen vorgesehen – vgl. Kap. 4 der Begründung und den dazugehörigen landespflegerischen Planungsbeitrag..

### 3. Verkehrserschließung

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes ‚Kettgesfeld‘ wird von der B 420 her, über die Friedhofstraße angebunden. Am nordöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches besteht eine zur Friedhofstraße gehörende Wendeanlage, die gleichzeitig als potentielle Anbindung des Plangebietes konzipiert wurde. Von dieser Einmündung aus, erfolgt die innere Erschließung über eine 3,0 m breite Verkehrsfläche, die einen Zufahrtscharakter aufweist. Diese verläuft parallel zum räumlichen Geltungsbereich und der daran vorbeilaufenden Draisinenbahn. Im Anschluss an die vorgesehenen Baugrundstücke ist eine Wendeanlage eingeplant, an die, für den ruhenden Verkehr, ausgewiesene Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze angrenzen.

### 4. Ökologische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet gründet sich auf holozänen Ablagerung des Glan-Lautertales. Wie bereits erwähnt sind die tieferen, nicht aufgefüllten Bereiche des Plangebietes Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Glantales. Von den natürlichen Böden der Überschwemmungsaue sind kaum noch Reste innerhalb des Plangebietes vorhanden. Diese finden sich nur noch in den kleinen Nutzgartenbeeten des überplanten Dauerkleingartens. Das sonstige Gebiet ist weitestgehend anthropogen überformt und großflächig durch Auffüllmaterial, oberflächlich Schotter und Vorsieb, gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist auf Grund der Auffüllungen Höhen von rund 161,0 bis rund 163,5 m ü. NN auf. Es hat eine Nordost-Südwest-Längserstreckung von ca. 170,0 m und maximal eine Breite von ca. 43,0 m.

Naturräumlich liegt es in der Einheit des „Glantales“ (193.13) zwischen der „Meisenheimer Höhe“ und der „Moschelhöhe“, alle Bestandteil des „Nordpfälzer Berglandes“ (193).

Oberflächlich fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, wobei aber wie bereits genannt, Hochwassersituationen des Glans bis ins Plangebiet reichen können. In einer angelegten Senke im Südwesten kann es bei Starkregen oder Hochwasser kurzfristig zu einem Einstau der Wässer kommen. Vereinzelt kennzeichnen Feuchtezeiger diese Situation.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch vier Haupt- und verschiedene Kleinstrukturen gekennzeichnet. Bei den Hauptstrukturen handelt es sich um Schotterflächen, die sukzessive von den Rändern her locker mit ruderaler Pioniervegetation bestanden wird. Diese befindet sich auf den Flächen der Auffüllung. Im Anschluss daran haben sich nach dem Aussetzen der Nutzung dichte Ruderalfluren eingestellt, wobei die genannte Senke durch etwas höhere Feuchtigkeitsgehalte gekennzeichnet ist. In der Ruderalflur finden sich deutlich abgrenzbar, ein *Rubus fruticosus*- und ein *Artemisia vulgaris*-Bestand. Der vierte größere Biotoptyp stellt der intensiv genutzte Schrebergarten dar. Zu den Kleinstrukturen gehören eine Rasenfläche an der Friedhofstraße, eine vollversiegelte Fläche sowie wenige, meist junge Gehölze.

Vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz sind keine als schützenswert erfassten Biotope im Plangebiet gelegen. In der Planung vernetzter Biotopsysteme sind für die Überschwemmungsfläche als Zielvorstellung Nass- und Feuchtwiesen formuliert, wobei die Aufschüttung und die Dauerkleingärten darin eingeschlossen sind. Eine solche Biotopentwicklung wird auf absehbare Zeit auf diesen Flächen nicht entstehen können und wenn, dann nur auf brachfallenden Gartenflächen und nicht mehr auf der Auffüllung.

Mesoklimatische Veränderungen sind durch die Umsetzung des Neubaugebietes nicht zu erwarten, da bereits größere Teilflächen durch die Auffüllung befestigt sind, so dass sich im lokalen Kleinklima, durch den gestiegenen Befestigungsanteil (erhöhte Wärmeumsetzung), die Veränderungen nur unwesentlich bemerkbar machen werden. Durch- und Eingrünungsmaßnahmen minimieren diese Beeinträchtigung.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff nach § 4 Landespflegegesetz (LPfLG) vorbereitet. Gemäß § 5 und § 17 LPfLG werden die erarbeiteten Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages zur Minimierung und zum Ausgleich mitberücksichtigt und in entsprechende Festsetzungen gefasst.

So ist je Baugrundstück zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens 1 Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen. Weiterhin sind für alle anzupflanzenden Gehölze standortgerechte, einheimische Arten zu wählen.

Am südwestlichen Rand ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie ist zu 30 % mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Restfläche ist extensiv als Wiesenfläche mit zweimaliger Mahd, oder als Hochstaudenflur zu pflegen.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt getrennt von den Schmutzwässern (vgl. Nr. 6 und 7 der Begründung).

Die bei der Umsetzung des Neubaugebietes unvermeidbaren Eingriffe in die Bodenfunktionen, durch die Zunahme des Befestigungs- und Versiegelungsgrades, lassen sich nur minimieren. Dazu wird festgesetzt, dass bei Erdarbeiten der belebte Oberboden separat abgetragen, gelagert und wieder zu verwenden ist. Dies trifft für die nicht aufgefüllten Teilflächen der Gärten zu. Zum Beitrag einer ökologisch sinnvollen Kreislaufwirtschaft sollte sowohl der Oberboden als auch der u. U. anfallende, restliche Aushub weitestgehend im Plangebiet zur Geländemodellierung verwendet werden. Dadurch wird wertvoller Deponieraum für Erdmassen geschont.

Für die Teilflächen der Auffüllung besteht eine landespflegerische Genehmigung, so dass diese Flächen in der Eingriffs-Ausgleichsermittlung nur mit dem neu entstehenden Versiegelungsumfang zu berücksichtigen sind.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf stellt die Stadt Lauterecken die Überschussflächen der Ersatzmaßnahme zum Neubaugebiet „Hausweiler Weg“ zur Verfügung. Der dortige Flächenüberschuss von 1.480 m<sup>2</sup> ist nicht geeignet, den Ersatzbedarf von 1.680 m<sup>2</sup>, überwiegend durch die Zunahme des Versiegelungsgrades verursacht, vollständig auszugleichen. Es verbleibt ein Flächendefizit von 200 m<sup>2</sup>, das nicht ausgeglichen ist. Da die Landwirtschaftskammer (Rhld.-Pfl. Kaiserslautern) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wegen der Vorbelastungen im Plangebiet, den Verzicht auf externe Ersatzflächen, zum Schutz von Landwirtschaftsflächen, forderte, hat sich die Stadt Lauterecken entschlossen, für das verbleibende Defizit von 200 m<sup>2</sup> keine weiteren Ersatzflächen und –maßnahmen zum Erreichen des Gesamtausgleiches anzustreben.

Die auf der Ersatzfläche vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind in der Lage, positive, weitere funktionale Aspekte, die dem Plangebiet fehlen, insbesondere für den Arten- und Biotopschutz, zu kompensieren bzw. neu zu schaffen.

Mit der Anrechnung der Ökokontofläche kann, nach Ansicht der Stadt Lauterecken, der Eingriff, trotz des nicht kompensierten, minimalen Defizits von 200 m<sup>2</sup> aus dem Plangebiet "Kettgesfeld" als ausgeglichen angesehen werden.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Die zur Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten für den Eingriff in Natur und Landschaft werden gemäß § 5 Landespflegegesetz der Erschließungsstraße und den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Auch die notwendigen Aufwendungen, die im Rahmen der erforderlichen Ersatzflächen und -maßnahmen anfallen, werden hierauf angerechnet. Diese werden, da sowohl die Erschließungsstraße als auch die Bauflächen im Privateigentum des Investors verbleiben, diesem zugeordnet.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die neu zu errichtenden Leitungen der Frischwasserver- und Schmutzwasserentsorgung werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der angrenzenden Ortslage angeschlossen.

## 7. Entwässerungskonzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung

Die anfallenden Niederschläge werden von den sonstigen Schmutzwässern getrennt behandelt. Da die Flächen der Auffüllung als ‚Altablagerung‘ zu behandeln sind und Auskofferungen, wie oben erwähnt, nicht zugelassen sind, sind dezentrale Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken nicht realisierbar. Gleiches gilt für zentrale Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes.

Die Entwässerungskonzeption sieht daher vor, dass die anfallenden Niederschläge zu oberflächennahen Kanälen der neuen Erschließungsstraße geführt und nach Nordosten in Richtung Friedhofstraße geleitet werden. Dort erfolgt der Anschluss an einen vorhandenen Niederschlagswasserkanal (DN 400), der unter der Bahnlinie (Lauterecken/Kaiserslautern) hindurch in die angrenzenden Siedlungsbereiche geführt wird. Dieser führt das Niederschlagswasser weiter in Richtung Vorfluter und leitet in den Glan ein. Für diese Einleitung besteht eine Einleiterlaubnis. Die auf der Erschließungsstraße anfallenden Niederschläge werden über das gleiche System abgeleitet, bzw. belagsabhängig, in Teilen versickert.

Der zu erbringende wasserwirtschaftliche Ausgleich wird in der nachgeschalteten Objektplanung ermittelt und muss, weil er im Plangebiet nicht realisiert werden kann, an anderer Stelle erbracht werden. Es ist beabsichtigt, da das Gesamtgebiet relativ klein und damit auch der zu erbringende wasserwirtschaftliche Ausgleich verhältnismäßig gering ist, diesen Fehlbedarf an dem Rückhaltemaßnahme der Firma Bito anzurechnen. Details der Niederschlagswasserentsorgung und den dazugehörigen vertraglichen Regelungen sind mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken Lauterecken abzustimmen.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zunächst nicht erforderlich, da der Investor alleiniger Eigentümer der Gesamtfläche ist bzw. wird.

Aufgestellt:  
Ergänzt:

66914 Waldmohr, Mai 2005,  
Februar 2006

Lauterecken, den 06. JUNI 2006  
Für die Stadt Lauterecken:



(D.S.).....*Steinhauer*.....  
Steinhauer, Stadtbürgermeister

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Die eventuell einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Lauterecken sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
2. Flächige Versickerungen sind auf unbelasteten Untergründen erlaubnisfrei.
3. Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
4. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, angezeigt werden.
5. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist grundsätzlich getrennt vom Schmutzwasser zurückzuhalten und ggf. schadlos abzuführen.
6. Es wird angeregt und dringend empfohlen, dass für den Ausgleich der Wasserführung Maßnahmen getroffen werden, die dafür sorgen, dass der durch die Versiegelung anfallende Mehrabfluss zurückgehalten wird. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen: Minimierung der versiegelten Flächen oder z. B. Schaffung Regenwassernutzungsanlagen.
7. Das bei baulichen Maßnahmen anfallende, unbelastete Erdaushubmaterial (von außerhalb der Aufschüttungsfläche) sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.
8. Zur Gestaltung von Garagenzufahrten, Stellflächen und sonstigen Zuwegungen sind wasserversickerungsfreundliche Materialien wie Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugensteine u. ä. zu verwenden.
9. Bei allen Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GV Bl. 1978 Nr. 10, S. 159ff) zu beachten, nach denen jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden ist und die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen sowie die Fundgegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern sind.

10. Die Auflagen der SGD-Süd zur Bebauung der Altablagerung (vgl. Stellungnahme der SGD vom 26.07.2005; AZ: 32-5-34.0110.01.-212) sind zwingend bei der Bauausführung zu beachten. Die Bewertung des Gefährdungspotentiales bezieht sich auf die vorgesehene Nutzung als MI-gebiet. Bei einer Nutzungsänderung ist eine Neubewertung notwendig.
11. Teile des räumlichen Geltungsbereiches (Im Wesentlichen süd- und südwestlich der Baugrenzen gelegen) sind Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des "Glan". Die Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet "Glan" und die sich daraus abzuleitenden Verhaltensgebote (z. B. Verbot von Auffüllungen) sind dringend einzuhalten. Die Rechtsverordnung kann u. a. bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.
12. Um eine wirtschaftliche telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes gewährleisten zu können, wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Baubeginn die Telekom zur Abstimmung der Baukoordination zu beteiligen ist. Die gleiche Vorgehensweise wird im Rahmen der elektrischen Versorgung des Plangebietes empfohlen.
13. Da die überbaubaren Flächen sich z. T. auf setzungsempfindlichen Geländeauffüllungen befinden, wird empfohlen, die Gründungen der Gebäude, dem Stand der Technik entsprechend, zu dimensionieren.

Lauterecken, den 06. JUNI 2006  
Für die Stadt Lauterecken:

(D.S.) *Steffen Hauer*  
Steinhauer, Stadtbürgermeister

