

## **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.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Notwendigkeit,

- der Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereiches, da ein großer Teil des Planungsgeländes derzeit nur nach § 34 BauGB als Innenbereich behandelt wird und in Teilbereichen Rechtsunsicherheit besteht
- zukünftig ein verträgliches Nebeneinander zwischen vorhandener Wohnnutzung und bestehender gewerblicher Nutzung zu gewährleisten sowie
- gleichzeitig eine Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Gewerbestandort vorzunehmen
- die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ liegende Lagerfläche soll zukünftig auch baulich genutzt werden können; aus inhaltlichen und verfahrenstechnischen Gründen soll diese in den Bebauungsplan „Untere Burgstraße | Insel“ übernommen 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 03. Mai 1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Untere Burgstraße | Insel“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 17. Mai 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

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

### **C Grundlagen**

#### **1 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.

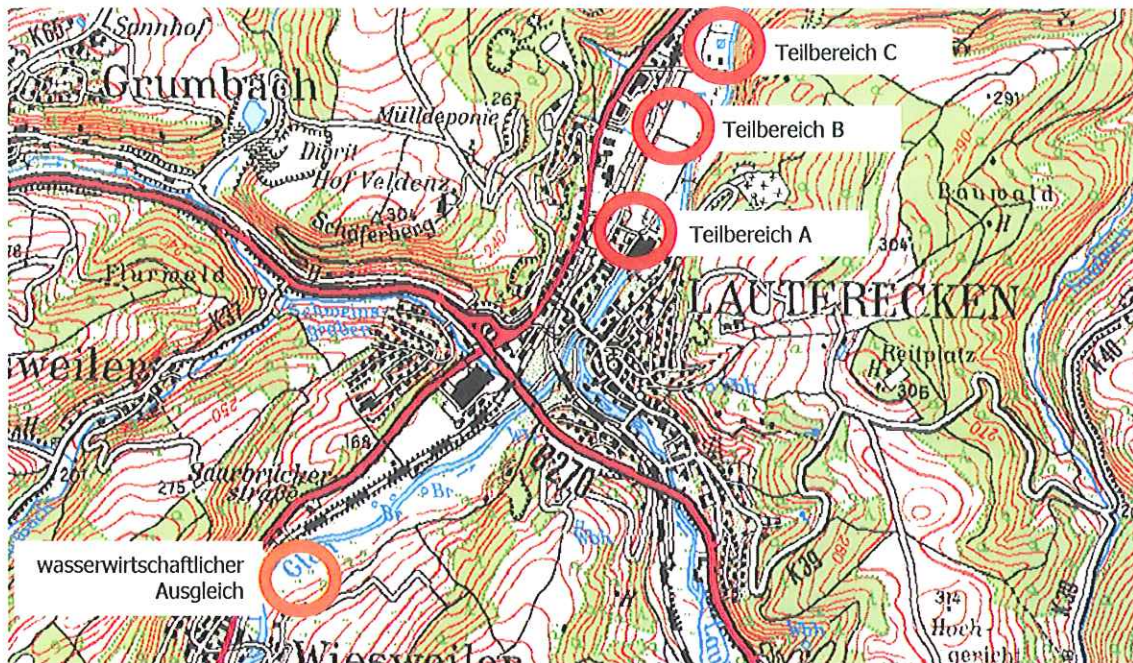
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Burgstraße | Insel“ gliedert sich in drei Teilbereiche. Die für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich erforderlichen Flächen werden durch einen Vertrag rechtlich gesichert.

Der Teilbereich A des Bebauungsplanes „Untere Burgstraße | Insel“ liegt im Norden der Stadt Lauterecken zwischen Bahnhofstraße und Glan. Es wird im Westen begrenzt durch die Bahnhofstraße und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-Nord“, im Osten durch



## Begründung

den Glan bzw. durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis zur Nordgrenze der Parzelle 1568, die derzeit noch dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ angehört, die südliche Grenze bildet die Burgstraße; die Straßenfläche wird in den Planbereich einbezogen. Die Größe des Teilbereiches A beträgt 6,18 ha.



Lage des einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplanes sowie der Flächen für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich  
Katasterquelle: TK 50, Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, 2003

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden, da ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Baugebietes (Teilbereich A) nicht möglich ist, werden

- für einen Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 0,32 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen liegen zwischen der Stadt Lauterecken und der Kläranlage (Flurstück 3432).
- für einen Teilbereich C mit einer Fläche von ca. 0,43 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen liegen nördlich der Kläranlage Lauterecken (Flurstücke 3453 teilweise, 3455 und 3456 teilweise).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches inkl. der Parzellennummern des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes (Teilbereiche A, B und C) beträgt rund 6,93 ha.

Die geforderten wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einem von der Stadt Lauterecken bereitgestellten Grundstück umgesetzt. Hierzu wird der Retentionsraum des Glans oberhalb von Lauterecken in der Gewanne „In der Tannenau“, Gemarkung Wiesweiler, sog. „Standort Uhrig“, vergrößert. Die Durchführung dieser Maßnahme und die Kostenerstattung werden in einem Vertrag geregelt, der zwischen der Stadt Lauterecken und der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH zu schließen ist.



## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Nutzung**

Das Planungsgebiet (Teilbereich A) gliedert sich in drei Bereiche:

- A) Entlang der Bahnhofstraße herrscht eine zweigeschossige offene Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhausbebauung) vor. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden überwiegend kleingärtnerisch genutzt.
- B) Die übrige bestehende Siedlungsfläche zwischen Burgstraße im Süden und dem Wirtschaftsweg im Norden wird größtenteils von der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH für Produktionszwecke und als Lagerfläche genutzt. Ein kleiner Bereich im Süden wird von dem Landmaschinenbetrieb der Firma Fischer in Anspruch genommen.
- C) Den dritten Bereich bilden die nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen Flächen. Diese sind bisher unbebaut, wurden jedoch in einem früheren Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“) bereits überplant. Die Flächen wurden damals als gewerbliche Lagerflächen ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Untere Burgstraße | Insel“ soll ein Teil dieser Lagerflächen in den neuen Bebauungsplan integriert und als Industriegebiet ausgewiesen werden.

Die Ausgleichsflächen in den „Teilbereichen B und C“ des Bebauungsplanes werden derzeit als Ackerflächen bzw. als Intensivgrünland genutzt.

### **2.2 Natürliche Situation / Topografie**

Die unbebauten Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereiche A, B und C) werden im bestehenden Siedlungsbereich überwiegend kleingärtnerisch bzw. als private Grünfläche oder als Lagerflächen genutzt. Die nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen Grundstücke werden derzeit als Ackerflächen bzw. als intensives Grünland genutzt.

Ein Teil der bestehenden Siedlungsfläche sowie das gesamte nördlich liegende, bislang unbebaute Gelände liegt im Retentionsraum des Glans. Auch eine kleine Fläche des Abflussbereiches des Glans befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das Planungsgelände fällt insgesamt leicht zum Glan hin ab. Die Geländehöhen liegen zwischen 160,5 und 159 Meter über NN.

## **D Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

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

Der seit Herbst 2004 gültige Regionale Raumordnungsplan Westpfalz stellt weite Teile der Planungsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen“ bzw. „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ in der Rubrik „Weitere Planinhalte“ dar. Randbereiche der Planungsfläche sind als „Vorbehaltsgebiet Wasserwirtschaft - Schwerpunkt Hochwasserschutz“ in der Rubrik „Grundsätze der Raumordnung“ ausgewiesen.

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

## 2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Beschlussdatum 1984) sind Teile des Plangebietes als gemischte und als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um dem Grundsatz: „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB) gerecht zu werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Auf Grund des hohen Alters des aktuellen Flächennutzungsplanes erfolgt derzeit eine Fortschreibung. Der Planaufstellungsbeschluss hierfür erfolgte seitens des Verbandsgemeinderates der Verbandsgemeinde Lauterecken am 04.09.1995 und wurde am 20.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Sommer 2005, am 22.02.2006 wurde der Flächennutzungsplan durch den Verbandsgemeinderat beschlossen. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Kreisverwaltung soll voraussichtlich im Mai 2006 erfolgen.

In der vorliegenden Entwurfsversion sind die betroffenen Flächen entsprechend der geplanten Nutzung dargestellt. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

## E Fachplanerische Vorgaben / Umweltverträglichkeit

### 1 Fachplanerische Vorgaben

#### 1.1 Hochwasserschutz

Da ein Großteil des Planungsgebietes im Retentionsbereich des Glans liegt, sind nachfolgend aufgeführte wasserwirtschaftliche Belange unbedingt zu berücksichtigen.

- Der Glan wird ab der Lautermündung in Lauterecken bis zu seiner Einmündung in die Nahe als Gewässer erster Ordnung gezählt (vgl. Anlage zum LWG i.V.m. § 88 LWG). Aus diesem Grund ist der Ansprechpartner für wasserwirtschaftliche Fragestellungen die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern.
- Eingriffe in den Retentionsraum des Glans sind eins zu eins auszugleichen sowie je 1 ha Neuversiegelung sind 500 cbm neuer Retentionsraum zu schaffen.
- Der Abflussbereich des Glans ist aus Hochwasserschutzgründen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Zur Sicherstellung der Nutzungsfähigkeit der teilweise im Retentionsbereich des Glans liegenden gewerblichen und industriellen Flächen bei kleineren Hochwassern ist die Errichtung einer massiven Grundstückseinfriedung bis zu einer maximalen Höhe von 159,95 m über NN (dies entspricht einem Pegelstand in Odenbach von ca. 4,45 m) zulässig.

Nach heutigem Recht ist für die Errichtung einer massiven Grundstückseinfriedung eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 89 Abs. 2 LWG bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, zu beantragen.

Der, durch die gestatteten möglichen massiven Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 159,95 m über NN, verdrängte Retentionsraum muss an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahme ist im Zusammenhang mit der Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Einfriedung und Ausgleichsmaßnahme sind zugleich zu erstellen.



## Begründung

- Größere Hochwasser, d.h. der Wasserspiegel des Glans steigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf über 159,95 m über NN (dies entspricht einem Pegelstand in Odenbach von über 4,45 m) werden das Gebiet jedoch weiterhin überfluten. Der bisher höchste, dokumentierte Hochwasserstand trat 1993 auf und ist mit 160,61 m über NN markiert.

Aus diesem Grund dürfen Gebäude im Bereich des Retentionsraumes des Glans grundsätzlich nur hochwasserangepasst errichtet werden.

**Hinweis:** Für im Retentionsbereich liegende, bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Untere Burgstraße | Insel“ bestehende Gebäude ist die Verpflichtung zur Einhaltung einer hochwasserangepassten Bauweise nicht anzuwenden.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, hat am 11.02.2003 die Mindesthöhe für das hochwasserangepasste Bauen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Burgstraße | Insel“ auf 160,61 m über NN festgelegt.

Von dieser Regelung wurden im Rahmen eines Koordinationsgespräches vom 03.12.2002 mit der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, die Grundstücke ausgenommen, die im Retentionsbereich des Glans zwischen bestehender Lagerhalle und Bahnhofstraße liegen. Dies sind folgende Parzellen: 1542, 1543, 1544 sowie Teilflächen von 1558/4, 1561/4 und 1561/5 (siehe hierzu auch Planzeichnung).

**Hinweis:** Unter dem Begriff des „hochwasserangepassten Bauens“ versteht man u.a. flutbare Überschwemmungsgeschosse oder aufgeständerte Baukörper. Weitere Beispiele und Informationen finden sich in den Publikationen des Bundesumweltministeriums („Hochwasserfibel“) und des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz („Hochwasserhandbuch“) (Stand 11/2003).

Nach heutigem Recht ist für die Errichtung von Gebäuden in Retentionsräumen eine Ausnahmegenehmigung gemäß §89 Abs. 2 LWG bei der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, zu beantragen. Evtl. notwendige wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit der Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Bauwerk und Ausgleichsmaßnahme sind zugleich zu erstellen.

- Die geforderten wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einem von der Stadt Lauterecken bereitgestellten Grundstück umgesetzt. Hierzu wird der Retentionsraum des Glans oberhalb von Lauterecken in der Gewanne „In der Tannenau“, Gemarkung Wiesweiler, vergrößert. An diesem sog. „Standort Uhrig“ wird ein Rückhaltevolumen von 11.000 cbm aktiviert, hiervon werden im Rahmen der Bauleitplanung „Untere Burgstraße | Insel“ (insbesondere durch die Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH) rund 10.000 cbm benötigt.

Für die Vergrößerung des Retentionsraumes ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88 und 89 LWG bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, zu beantragen.

Die Durchführung der Maßnahme und die Kostenerstattung werden in einem gesonderten Vertrag geregelt, der zwischen der Stadt Lauterecken und der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH geschlossen wird.

## 1.2 Freileitungen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Die den östlichen Plangebietsrand tangierende 20-kV Freileitung sowie die von der Burgstraße in das Plangebiet führende 20-kV Kabelleitung sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die von der Pfalzwerke AG im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB geforderten Sicherheitsabstände zur Freileitung sowie sonstige Sicherheitsanforderungen sind einzuhalten (siehe hierzu auch Schreiben der Pfalzwerke AG vom 27.11.2003).

Die das Planungsgebiet querenden bzw. im Plangebiet verlaufenden Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind ebenfalls bei Planung und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Für den jeweiligen Versorgungsträger ist ein entsprechendes 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 „Untere Burgstraße | Insel“ auf Grund folgenden Faktors eine Verpflichtung zur „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles“ gemäß § 3 c UVPG:

- Anlage 1 Nr. 18.8 - Bauplanungsrechtliches Vorhaben  
Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Grundfläche von Insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm) erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Nach § 3 c UVPG ist bei UVP-Pflicht im Einzelfall eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörden auf Grund überschlüssiger Prüfung (Screening) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Im Rahmen von zwei sog. Screening-Terminen, die am 25.03.2002 und am 03.07.2002 stattfanden, wurde mit Vertretern der Stadt Lauterecken, der Verbandsgemeinde Lauterecken, der SGD Süd - Obere Naturschutzbehörde, Neustadt/Weinstraße, der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Obere Wasserbehörde), Kaiserslautern, der SGD Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Idar-Oberstein, der Kreisverwaltung Kusel - Untere Naturschutzbehörde (ehemalige Untere Landespflegebehörde) und der Kreisverwaltung Kusel - Untere Wasserbehörde sowie mit Vertretern der Verbandsgemeindewerke Lauterecken erörtert, ob eine UVP-Pflicht vorliegt.

Wesentliche Ergebnisse der beiden Termine waren:

### ▪ Wasserbehörden

Die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, stellte dar, dass eine Einfriedung des Geländes möglich ist, hierfür jedoch eine Genehmigung einzuholen und ein Verfahren nach § 88 und § 89 LWG durchzuführen ist. Eine



## Begründung

dauerhafte Hochwasserfreilegung des betroffenen Bereiches durch Eindeichung des Geländes ist hingegen nicht genehmigungsfähig.

Des Weiteren ist im Bereich des Retentionsraumes des Glans nur hochwasserangepasstes Bauen gestattet. Sofern Bauflächen gemäß den Grundsätzen des hochwasserangepassten Bauens ausgewiesen werden, ist kein wasserwirtschaftlicher Ausgleich nach § 61 und § 62 LWG erforderlich.

Insgesamt betrachtet, führen das geplante Projekt und die zur Umsetzung nötigen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen nach Auskunft der Wasserbehörden zu keiner UVP-Pflicht.

▪ **Naturschutzbehörden**

Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Untere Burgstraße | Insel“ liegt im sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Flächen werden zum größten Teil bereits baulich in Anspruch genommen, ökologisch wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. auf das notwendige Minimum reduziert werden. Der landespflegerische Ausgleich soll zudem, soweit möglich, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden.

Aus der Sicht der Naturschutzbehörden erfordert das geplante Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

▪ **Gewerbeaufsicht**

Die Gewerbeaufsicht weist daraufhin, dass es insbesondere im Bereich des vorgeschlagenen Mischgebietes entlang der Bahnhofstraße zu Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen kommen kann, da für ein Mischgebiet höhere Lärmschutzanforderungen bestehen als für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Es wird daher vorgeschlagen, die Produktion auf den nördlichen und östlichen Teil des Firmengeländes zu beschränken und unproblematischere Betriebseinrichtungen (z.B. Lagerflächen) Richtung Mischgebiet zu orientieren. In jedem Fall darf im Mischgebiet in den Nachtstunden der Lärmeintrag maximal 45 dB(A) betragen.

Da unter Umständen vor allem bei Arbeiten in der Nacht und im Freien eine Beeinträchtigung der östlich und westlich an den Hängen des Glantals liegenden Wohnbebauung durch Lärmemissionen gegeben ist, sind bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen seitens der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH vorzusehen.

Von Seiten der Gewerbeaufsicht wird derzeit keine Lärmprognose gefordert ggf. kann diese auch im weiteren Planungsverfahren nachgeholt werden. Ebenfalls sind bei Bedarf zusätzliche Vorkehrungen gegen Geruchsemissionen zu treffen.

Insgesamt stellt das Vorhaben nach Auffassung der Gewerbeaufsicht kein UVP-pflichtiges Vorhaben dar.

Nach Einschätzung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden am 25.03.2002 und 03.07.2002 werden durch das geplante städtebauliche Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** hervorgerufen. Daher ist **keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen**.

Nach § 3 a UVPG ist das Ergebnis der „Vorprüfung des Einzelfalls“ im Sinne des § 3 c UVPG der Öffentlichkeit zugänglich und bekannt zu machen. Die im UVP-Gesetz vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachung über das Ergebnis der „Vorprüfung des Einzelfalls“ wird durch die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB (alte Fassung) im Rahmen der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ersetzt.

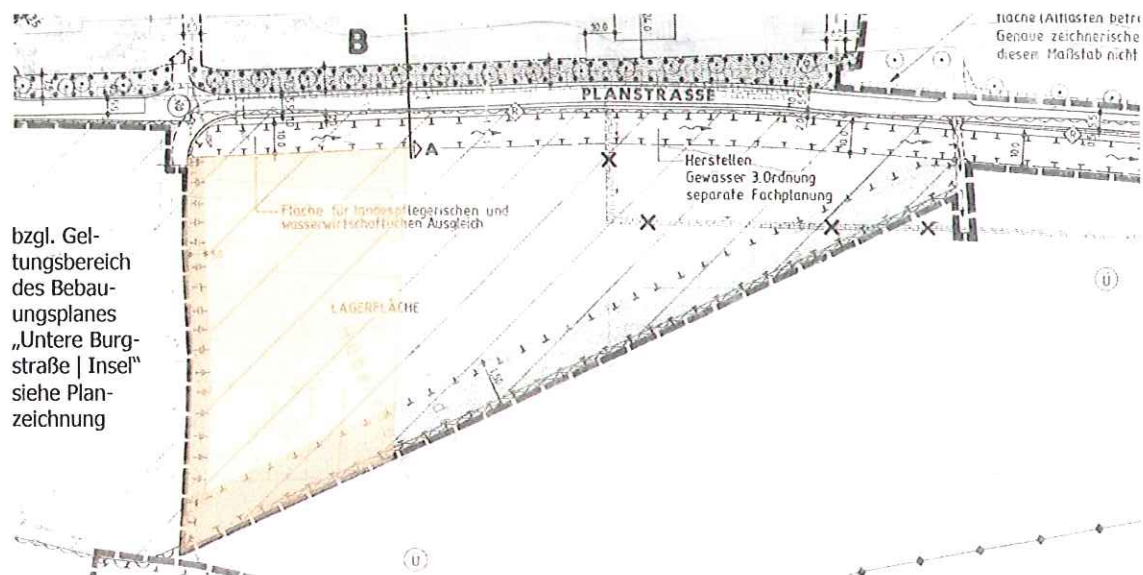
## Begründung

Das festgestellte Ergebnis wurde daher im Rahmen der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 10.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

## F Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan „Untere Burgstraße | Insel“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Der Bebauungsplan „Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, in dem er vom Bebauungsplan „Untere Burgstraße | Insel“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ (farbig: Überlappungsbereich mit Bebauungsplan „Untere Burgstraße | Insel“)

## G Darlegung zum städtebaulichen Konzept

### 1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Untere Burgstraße | Insel“ 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 Gewerbe- und Industrieflächen, insbesondere Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH,



## Begründung

- baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen und zukünftigen Entwicklung des Gebietes, da der größte Teil des Bebauungsplangebietes bisher nur nach § 34 BauGB planungsrechtlich gesichert ist,
- 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,
- wasserwirtschaftliche Belange sowie Vorgaben der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, sind zu berücksichtigen und in den Entwurf zu integrieren,
- Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

## 2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die Hauptanbindung des zukünftigen Baugebietes erfolgt über die Bahnhofstraße / Saarbrücker Straße an die B420. Die Burgstraße ab der Elektrostation in Richtung Werksgelände der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH ist keine gewidmete Straße im Sinne des Landesstraßengesetzes sondern ein Feldweg. Dieser Feldweg wurde zwischenzeitlich durch die Satzung über die 2. Änderung des Zusammenlegungsplanes für die Gemarkung Lauterecken, Stadt Lauterecken, vom 25.11.2004 und die Satzung über die 3. Änderung des Zusammenlegungsplanes für die Gemarkung Lauterecken, Stadt Lauterecken, vom 10.02.2005 eingezogen.

Ähnliches gilt für die weiteren im Plangebiet (Teilbereich A) liegenden Feldwege. Diese gehen in das Eigentum der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH über. Zugunsten der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Nutzungsberechtigter werden jedoch für diese Bereiche zukünftig Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die interne Erschließung des Planungsgebietes (Teilbereich A) wird durch die Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH selbst vorgenommen.

## 3 Infrastruktur

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

Bei den im bisherigen Außenbereich gelegenen Grundstücken, im Bebauungsplan als GI2 gekennzeichnet, ist das auf den bebauten und befestigten Flächen anfallende Regenwasser zu bewirtschaften. Hierbei sind sowohl naturnahe, als auch bauliche Maßnahmen möglich. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Auf verbindliche Festsetzungen von dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken wird aufgrund der beengten Platzverhältnisse verzichtet.

Auf den übrigen Grundstücken im Teilbereich A ist das auf den bebauten und befestigten Flächen anfallende Regenwasser in das bestehende Kanalnetz einzuleiten.

Eine Verwendung des anfallenden Regenwassers zu Brauchwasserzwecken auf den Grundstücken wird begrüßt.

Der durch die zusätzliche Versiegelung bedingte wasserwirtschaftliche Ausgleich sowie der, durch die gestatteten möglichen massiven Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 159,95 m über NN, verdrängte Retentionsraum soll am Standort „Uhrig“ erbracht wer-

## Begründung

den. Hierzu wird der Retentionsraum des Glans südlich von Lauterecken in der Flur „In der Tannenau“, Gemarkung Wiesweiler, entsprechend vergrößert.

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

Bezüglich der das Plangebiet querende 20-kV-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 gemäß § 17 LPflG erstellt, dessen wesentliche Inhalte hier nur verkürzt wiedergegeben werden.

##### **4.1 Beschreibung und Bewertung des Planungsraumes aus landespflegerischer Sicht**

Das Planungsgebiet ist zum Teil als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft, Teilbereiche liegen im Außenbereich bzw. Überschwemmungsgebiet des Glans. Durch die geplante Bebauung kommt es zu Eingriffen im Sinne des § 4 LPflG. Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPflG) und das Baugesetzbuch (BauGB). Der Landespflegerische Planungsbeitrag bildet die Grundlage, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen. Um dies zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten. Die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

Nach den Regelungen des BauGB soll die Bauleitplanung u.a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtung sind dabei der schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- Grünland,
- Obstwiese / Obstwiesenbrache,
- Garten- und Grabeland,
- Acker,
- Ruderalvegetation / Krautsukzession,
- Rasenflächen,
- Einzelgehölze,
- Pflanzbeete mit heimischen Gehölzen,
- teilversiegelte Fläche, teilweise begrünt,
- versiegelte, vegetationslose Flächen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Intensivnutzung der Rasen- und Gartenflächen kommt dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes nur eine geringe ökologische Wertigkeit zu. Höherwertig sind die kleinflächigen Sukzessionsflächen, die Einzelgehölze (Obstbäume) und Obstwiesen. Die ökologische Wertigkeit einer stark verbuschten Obstwiesenbrache wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als mittel bis hoch eingeschätzt mit im Laufe der Zeit abnehmender Tendenz.



#### 4.2 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Durch die Bebauung im Randbereich von Lauterecken und die damit einhergehende Inanspruchnahme von Naturgütern entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Eingriffsermittlung bezieht sich auf diejenigen Flächen, die nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet sind. Hierbei handelt es sich um den innerhalb des Überschwemmungsgebietes (Retentionsraum) liegenden Bereich. Da die per Definition im Außenbereich liegenden bestehenden Betriebsflächen der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH bereits größtenteils überbaut bzw. versiegelt sind, wird für die Eingriffsermittlung die Differenz zwischen der bestehenden und der maximal möglichen Versiegelung berechnet. Ebenso wird für den Überlappungsbereich der beiden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord“ und „Untere Burgstraße | Insel“ die gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ mögliche Mehrversiegelung ermittelt.

Für das Planungsgebiet kommt es insgesamt zu folgenden Eingriffen:

- Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Neuversiegelung von ca. 5.600 qm Bodenfläche und zugleich Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch stärkere Erwärmung gegenüber dem Umland
- Verlust von Gehölzen: 6 Obstbäume, 4 Ahorne, ca. 200 qm Strauchhecke und 1.650 qm einer Ausgleichpflanzung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“, die aufgrund der Integration des Überlappungsbereiches in den Bebauungsplan „Untere Burgstraße | Insel“ nicht ausgeführt wird
- Inanspruchnahme intensiv genutzter Garten- und Rasenfläche
- Verstärkung der bestehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Am kritischsten sind hierbei die Bodenversiegelung und die mit der Errichtung großflächiger Baukörper einhergehende Verstärkung der bereits bestehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu sehen.

## 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 der städtebaulichen Zielsetzung wird der überwiegende Teil des Plangebietes als **Gewerbe- bzw. Industriegebiet** gemäß § 8 bzw. 9 BauNVO festgesetzt. Zur Unterscheidung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen ist eine Differenzierung zwischen GE1, GE2, GE3 und GE4 sowie GI1 und GI2 vorgenommen worden.

In beiden Gebietstypen werden Tankstellen ausgeschlossen, da die Lage der Gewerbe- und Industrieflächen im Retentionsraum des Glans unter Umständen zu wasserrechtlichen Problemen führt. Diese Nutzung sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet verträglicher anzuordnen und dort auch entsprechend zulässig.

Dagegen sind 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 Vergnügungsstätten (nur im Gewerbegebiet) in beiden Gebietstypen zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit der aufgeführten Ausnahmen wurde festgesetzt, um ein möglichst breites Nutzungsspektrum dieser zentral gelegenen Flächen zu gewährleisten.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes wird die Art der Nutzung als **Mischgebiet** festgesetzt. Im Mischgebiet werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zudem wird festgesetzt, dass auch die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Als Gründe hierfür sind in erster Linie zu nennen: Die in der Regel hohen Flächenansprüche solcher Nutzungen, die von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen für die Anwohner sowie der Umstand, dass durch Einrichtungen der genannten Art häufig das optische Bild und das Image der Gegend negativ beeinflusst wird. Des Weiteren ist die vorhandene Erschließung und die kleinteilige Baustruktur nicht geeignet solche Einrichtungen aufzunehmen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet verträglicher anzuordnen und dort auch entsprechend zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des künftigen Maßes der baulichen Nutzung im **Gewerbe- bzw. Industriegebiet** erfolgt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und Baumassenzahl in Verbindung mit einer Höhenbeschränkung.

Zur Bestimmung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl werden für den Teilbereich GE2 die in der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte herangezogen.

Auf Grund der Bestandssituation und um den Betriebserfordernissen gerecht zu werden, wird für die Bereiche GI1, GE1 und GE3 eine GRZ von 1,0 gestattet.

Auf Grund der Nähe des Gewerbe- / Industriegebietes zum Mischgebiet bzw. zur „freien Landschaft“ hin, wird eine gestaffelte Höhenentwicklung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes gewählt. Je nach räumlicher Nähe wird die Gebäudehöhe auf maximal 8, 12 oder 15 m begrenzt. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, zum einen eine gebäudebedingte Verschattung der



## Begründung

im westlichen Plangebiet liegenden Wohnbebauung zu vermeiden und zum anderen die baulichen Anlagen so in die Landschaft und die bereits bestehende Bebauung einzufügen, dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes möglichst vermieden bzw. gemildert wird. Aus gleichem Grund erfolgt in einigen Teilbereichen (GI2, GE2 und GE3) eine Festlegung der Bau-massenzahl unterhalb der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **Mischgebiet** über die Grundflächenzahl, die Geschoss-flächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Zur Bestimmung der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl werden die in der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte herangezogen.

Mittels der Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie einer maximalen Trauf-höhe soll die im Bahnhofsumfeld vorhandene, städtebaulich positiv wirkende Traufenentwicklung aufgenommen und weiterentwickelt werden

### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich des künftigen **Gewerbe- bzw. Industriegebietes** wird eine abweichende Bauwei-se 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 je-doch aufgrund der Gebäude- und Grundstücksfunktion zwingend einen Grenzabstand einhalten. Dadurch wird gewährleistet, dass Anlagen, deren Größenordnungen derzeit noch nicht bekannt bzw. absehbar sind, in einem vorgegebenen Rahmen verwirklicht werden können.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt aus-schließlich 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, in-nerhalb dieses Geltungsbereiches auch umsetzen zu können

Im Bereich des geplanten **Mischgebietes** wird keine Bauweise nach § 22 BauNVO festgelegt. Grund hierfür ist, dass die relativ kleine Mischgebietsfläche bereits vollständig bebaut ist. Insbe-sondere Änderungen an den bestehenden Gebäuden und Neubauten sollen sich daher an den Bestandsgebäuden orientieren.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

#### Nebenanlagen

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

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

Die getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zuparken“ und „Zubauen“ von Flächen zu verhindern. Auf allen Grundstücken ist im Rahmen der überbau-baren Flächen ausreichend Platz, die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen nachzuweisen.

Zusätzlich wurden, insbesondere für die Betriebsangehörigen der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH, weitere gesonderte Stellplatzflächen ausgewiesen.



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 und Breite. 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 zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

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

Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt 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.

Für die in diesen Bereichen liegenden Grundstücke sind, in Abstimmung mit der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, weitergehende „Auflagen“ in die Bauleitplanung eingeflossen. Die getroffenen Festsetzungen, gemachten Hinweise ohne Festsetzungscharakter sowie die dargestellten fachplanerischen Vorgaben sollen gewährleisten, dass insbesondere neben Umfang und Auswirkungen von Hochwässern auch eine weitere Verschärfung von Hochwasserspitzen vermieden wird.

### **1.7 Flächen für die Landwirtschaft**

Da die gesamte Betriebsfläche / Firmenbesitz der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden sollte, wurde die im Osten des Plangebietes vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche in den Bebauungsplan integriert. Die getroffene Festsetzung sieht jedoch keine Nutzungsänderung, sondern nur deren Sicherung vor.

Da ein Großteil der landwirtschaftlichen Fläche im Abflussbereich des Glans liegt, sind jedoch besondere, auf hochwasserschutzrechtlichen Erfordernissen zurückführende Belange zu berücksichtigen, die bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken bzw. bei der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, erfragt werden können.

### **1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Festsetzung von Leitungsrechten ist Voraussetzung für die Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, wenn die Versorgungsanlagen oder -leitungen über Grundstücke in fremdem Eigentum geführt werden müssen. Um die im Planungsgebiet vorhandenen Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen 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 Gewährleistung der Erreichbarkeit und Erschließung der östlich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen (Flur „Insel“) wird die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich. Die Rechte sind grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und werden zugunsten der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Nutzungsberechtigter (wie z.B. Ver- und Entsorgungsträger) eingetragen.

### **1.9 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 gemäß § 17 LPfIG begleitend zur Bauleitplanung von ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern, aufgestellt wurde. Zweck des Landespflegerischen Planungsbeitrages 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.

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 beigelegte 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 in den Bebauungsplan 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 0,75 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.

Insgesamt werden folgende Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages 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).
- Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch großflächige Baukörper im Auebereich sowie zur Verminderung der Schwülewirkung durch Aufheizeffekte sollen die Gehölze in den vorhandenen Pflanzstreifen entlang der Bahnhofstraße und der Privatstraße erhalten und, wo immer dies die Platzverhältnisse zulassen, ergänzt werden. Im Zuge der Baumaßnahme evtl. abgängige Exemplare sollen gleichwertig ersetzt und dauerhaft erhalten werden.
- Es empfiehlt sich, Fassaden 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 Bepflanzung von Stellplätzen mit großkronigen Bäumen mindert ebenfalls den Eingriff in das Landschaftsbild und das Klimapotenzial.
- Die Pflanzung standortgerechter einheimischer Sträucher und Heister dient der Eingrünung der Erweiterungsfläche und somit der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie als Ausgleich für Biotopverluste.
- Die Entwicklung von Auwald in der Glanaue stellt als Ersatzmaßnahme für die Flächenversiegelung einen wesentlichen Beitrag zur standortgerechten Nutzung der Aue und zur Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes dar. Die Neuanlage einer Obstwiese dient ebenfalls der Verbesserung der Bodenfunktionen und wird darüber hinaus im Sinne der Biotopvernetzung wirksam.

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

Bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen in Teilbereich A sowie externe Ersatzmaßnahmen in den Teilbereichen B und C) sind die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

### **1.10 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.

Da die geplanten Eingriffe ausschließlich der geplanten Vergrößerung des Firmengeländes der Firma Niehoffs Vaihinger Fruchtsäfte GmbH zugute kommen bzw. von dieser verursacht werden, werden alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen den zukünftig als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesenen Grundstücken zugeordnet.



## **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.

### **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 Einfriedungen**

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 Bereiche erfolgen.

Auf Grund der Lage von Teilen der Grundstücke im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Glans erfolgt der Hinweis bzgl. der Berücksichtigung der entsprechenden fachplanerischen Vorgaben.

### **2.4 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 Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## **MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Gelände des Baugebietes befindet sich in privater Hand. Die für den Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Wasserwirtschaft nötigen Grundstücke befinden sich dagegen im Eigentum der Stadt Lauterecken. Die Neuordnung der Grundstücke soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

## **ABWÄGUNG**

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

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden in folgernden Bereichen maßgebliche Änderungen des Bebauungsplanes vor der Offenlage vorgenommen:

- Konkretisierung der Aussagen zum Hochwasserschutz sowie Treffen von Aussagen zur Vermeidung der Verschärfung von Hochwassergefahren
- Änderung der in der Planfassung dargestellten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ in Industriegebiet
- Entfernung der parallel zu der „Privatstraße“ festgesetzten privaten Grünfläche sowie des privaten Grünflächenstreifen zwischen GI1 und GI2
- Änderung des im Osten des Plangebietes gelegenen und in der Planzeichnung als „Grünfläche“ dargestellten Bereiches in „Fläche für die Landwirtschaft“
- Neufestsetzung und Neuverortung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen der Teilbereichen B und C, da die ursprünglichen Flächen im Flurbereinigungsgebiet liegen und nicht absehbar war, wann und ggf. in welcher Lage eine Neuzuteilung erfolgt
- diverse Ergänzungen bei den Hinweisen ohne Festsetzungscharakter

Der vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die in der Begründung aufgeführt sind bzw. die im Rahmen der Beschlüsse über die Anregungen und Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren beraten wurden.

## **LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

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

Lauterecken, den 03.05.2006

Für die Stadt Lauterecken:

(L.S.) Steinhauer

Steinhauer, Stadtbürgermeister

