



Stadt Lauterecken

Bebauungsplan „Hofwies - Weidewies, 1. Änderung und Erweiterung“ und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Weidewies, Ahnert und Claus“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Stadt Lauterecken
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im Februar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

A	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	5
B	Aufstellungsbeschluss.....	6
C	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ...	7
D	Grundlagen.....	9
1	Planungsgrundlagen.....	9
2	Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	10
3	Bestandssituation im Geltungsbereich.....	11
3.1	Nutzung.....	11
3.2	Erschließung.....	11
3.3	Topografie.....	12
3.4	Schutzgebietsausweisungen.....	12
E	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	13
1	Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz	13
1.1	Umgang mit den raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“	13
2	Regionaler Raumordnungsplan IV „Westpfalz“	22
2.1	Darstellung des Plangebiets im Regionalplan	22
2.2	Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge: Einzelhandel	22
2.3	Siedlungsentwicklung: Besondere Funktion Gewerbe	23
3	Flächennutzungsplan.....	23
F	Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	24
1	Einzelhandelskonzept Lauterecken	24
2	Wasserwirtschaftliche Belange	25
2.1	Vorhandene Gewässer III. Ordnung	25
2.2	Schmutz- und Oberflächenwasser.....	26
2.3	Schutz vor Starkregenereignissen.....	26
3	Altablagerungen / Altlasten	27
4	Bestehende Leitungen.....	29
5	Sonstiges.....	30
G	Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplansatzungen.....	30
H	Landespflegerische Beurteilung der Planung	31
1	Bestandssituation und Auswirkungen der Planung	31
1.1	Schutzgebiete und -objekte.....	31
1.2	Schutzgut Fläche	32
1.3	Schutzgut Boden.....	33
1.4	Schutzgut Wasser	34

1.5	Schutzgut Luft / Klima	34
1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung.....	35
1.7	Schutzgut Arten und Biotope.....	35
1.8	Schutzgut Mensch.....	36
1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	38
2	Landespflegerische Zielvorstellungen und daraus resultierende Maßnahmen .	38
3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	38
3.1	Maßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanung	38
3.2	Bestimmung von landespflegerischen Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	40
4	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	43
I	Darlegung zum städtebaulichen Konzept	45
1	Städtebauliche Zielvorgaben	45
2	Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes.....	45
3	Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	46
J	Begründung der Festsetzungen	46
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	46
1.1	Art der baulichen Nutzung	46
1.2	Maß der baulichen Nutzung	47
1.3	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .	48
1.4	Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit.....	48
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit.....	48
1.6	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	49
1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	49
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Stadt Lauterecken.....	49
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	50
K	Wesentliche Auswirkungen der Planung	50
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	50
1.1	Nutzung.....	50
1.2	Altablagerungen / Altlasten	50
1.3	Lärm.....	52
1.4	Radonvorsorge.....	52

2	Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	53
3	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	53
4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)...	53
5	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	54
6	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	54
7	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	55
L	Planverwirklichung	55
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans	55
2	Kosten der Bauleitplanung.....	55
	Anlagen	56

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB**A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFGSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

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

Die Stadt Lauterecken beabsichtigt die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Hofwies-Weidewies“. Der konkrete Planungsanlass für die hier vorliegende „1. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplans „Hofwies-Weidewies“ ergibt sich in erster Linie aus den Planungsüberlegungen der beiden im Plangebiet befindlichen Lebensmitteldiscountern ihre Verkaufsfläche zu vergrößern, um Anforderungen des Marktes und von Kundenwünschen gerecht zu werden. Darüber hinaus soll grundsätzlich im Plangebiet eine angemessene Steuerung von weiteren Einzelhandelsnutzungen sowie sonstiger innenstadtrelevanter Nutzungen (Stichwort „Glantal-Center“) auf Basis des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein erfolgen.

Des Weiteren sollen Änderungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weidewies, Ahnert Claus“ im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung vorgenommen werden, da die bestehenden Festsetzungen nicht mehr der städtebaulichen Zielintensivierung der Stadt Lauterecken entsprechen.

Die geplanten Betriebserweiterungen machen die Festsetzung von zwei Sonstigen Sondergebieten „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ erforderlich, da die angestrebten Erweiterungen der bestehenden Lebensmitteldiscounter nicht im derzeit ausgewiesenen Gewerbegebiet erfolgen bzw. nach § 34 BauGB genehmigt werden können, da die Verkaufsflächen durch die Erweiterung zukünftig bis zu 1.200 m² (Aldi) bzw. 1.350 m² (Lidl) betragen sollen. Das bestehende „Glantal-Center“ wird als „Fachmarktzentrum mit innenstadtrelevanten Sortimenten“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete geschieht um der kommunalen Entwicklungsabsicht einer langfristigen Sicherung der lokalen Grundversorgung nachzukommen. Zudem kommt die Stadt Lauterecken mit der Ausweisung der Sondergebiete auch den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der dargestellten Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Lauterecken für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 15.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die „1. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplanes „Hofwies-Weidewies“ beschlossen.



Unmaßstäbliche Abgrenzung des Bebauungsplans „Hofwies - Weidewies, 1. Änderung und Erweiterung“
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Stand 09/2018

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13 a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt innerhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgeführten Werte (20.000 m² bis weniger als 70.000 m²),
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

- zu a) Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von über 20.000 m² haben wird, wurde gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien durchgeführt (Stand Juli 2018, als Anlage beigefügt). Diese Prüfung diente dem Nachweis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Hinweis:

Zwischenzeitlich erfolgten Änderungen an der Bebauungsplanung, die eine höhere Neuversiegelung, als in der Vorprüfung des Einzelfalls zugrunde gelegt, gestatten. Diese Mehrversiegelung wird jedoch durch entsprechende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hatte mit Schreiben vom 25.09.2019 die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern ergänzende Untersuchungen im Bereich einer im Plangebiet befindlichen, kartierten Altablagerungen gefordert. Vor diesem Hintergrund wurde eine Orientierende Untersuchung der Altablagerung durch ein Fachbüro vorgenommen.

Mit Schreiben vom 05.08.2020 hat hierzu die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. In dieser gibt die Fachbehörde nachfolgend abgedruckte bodenschutzrechtliche Bewertung ab (Auszug).

„Die Altablagerung Lauterecken Reg. Nr.: 336 08 058 - 0211, Hofwies wird weiterhin als nicht altlastverdächtige Altablagerung im Bodenschutzkataster des

Landes Rheinland-Pfalz geführt.

Der Bewertung zugrunde gelegt ist eine unsensible Nutzung (Industrie- und Gewerbebebauung) der Fläche.

Die geplante Nutzung der Fläche als Industrie- und Gewerbegebiet ist somit möglich.“

Parallel hierzu hat es sich im Rahmen von Baugrunduntersuchungen gezeigt, dass auch in einem anderen Plangebietsbereich des Bebauungsplans sich mit Altablagerungen versetzte Böden befinden. Vorsorglich wurden daher auch für diesen Bereich ergänzende Untersuchungen veranlasst.

Mit Schreiben vom 28.07.2020 hat hierzu die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. In dieser gibt die Fachbehörde nachfolgend abgedruckte bodenschutzrechtliche Bewertung ab (Auszug).

„Aus fachlicher Sicht sind die angetroffenen Auffüllungen als Altablagerung im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr.1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen. [...] Im Hinblick auf die Erkenntnisse auf den umwelttechnischen Untersuchungen ist die Altablagerung als nicht alllastverdächtig einzustufen. [...]

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist eine unsensible, gewerbliche Nutzung der untersuchten Fläche möglich.“

Vor diesem Hintergrund sind weiterhin keine erheblichen Umweltauswirkungen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten, so dass auch die Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB weiterhin Anwendung finden können.

- zu b) Es erfolgte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c S. 1 UVPG, da der in Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 dargelegte Prüfwert für die Vorprüfung überschritten wurde.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (Stand Mai 2018, als Anlage beigefügt) ergab jedoch, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG durch das Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind.

- zu c) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP). Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

- zu d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- die Bebauungspläne „Hofwies-Weidewies“ vom 25.03.1992 und „Weidewies, Ahnert und Claus“ vom 05.07.2006
- Entwässerungskonzept Bebauungsplan „Weidewies, Ahnert und Claus“, von AR-CADIS, Kaiserslautern vom 08.06.2005
- „Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein“ von Brendel Standort Consult, Darmstadt vom 29.06.2017
- Entwurf für das Bauvorhaben „Erweiterung Aldi-Markt“ von Architekturbüro Ingo Wiechert, Bad Kreuznach vom 06.03.2017
- „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“ von Brendel Standort Consult, Darmstadt vom 13.04.2017
- „Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“ von Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 27.06.2018
- „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG“, erstellt durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, 05/2018
- „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB“, erstellt durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern vom 17.07.2018
- „Umweltrechtlicher Bericht zur Gefährdungsabschätzung zum Projekt ALDI, Filiale Saarbrücker Straße, Lauterecken, 3. Bericht vom 02.06.2020“ erstellt durch das Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg vom 02.06.2020 sowie zugehörige Fachtechnische Stellungnahme, SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern, 28.07.2020
- „Dokumentationsbericht der Orientierenden Untersuchung im Zuge des Bebauungsplans „Hofwies-Weidewies, 1.Änderung und Erweiterung“ in Lauterecken“ erstellt durch die Peschla + Rochmes GmbH, 30.06.2020 sowie zugehörige Fachtechnische Stellungnahme, SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern, 05.08.2020
- Abfragen: LANIS RLP¹, Geoportal Wasser RLP², Geoportal Boden RLP³, VBS⁴ und GDKE RLP⁵

¹ LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, abgerufen 07/2018

² Geoportal Wasser RLP - GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 07/2018

³ Geoportal Boden RLP des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) unter http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 07/2018

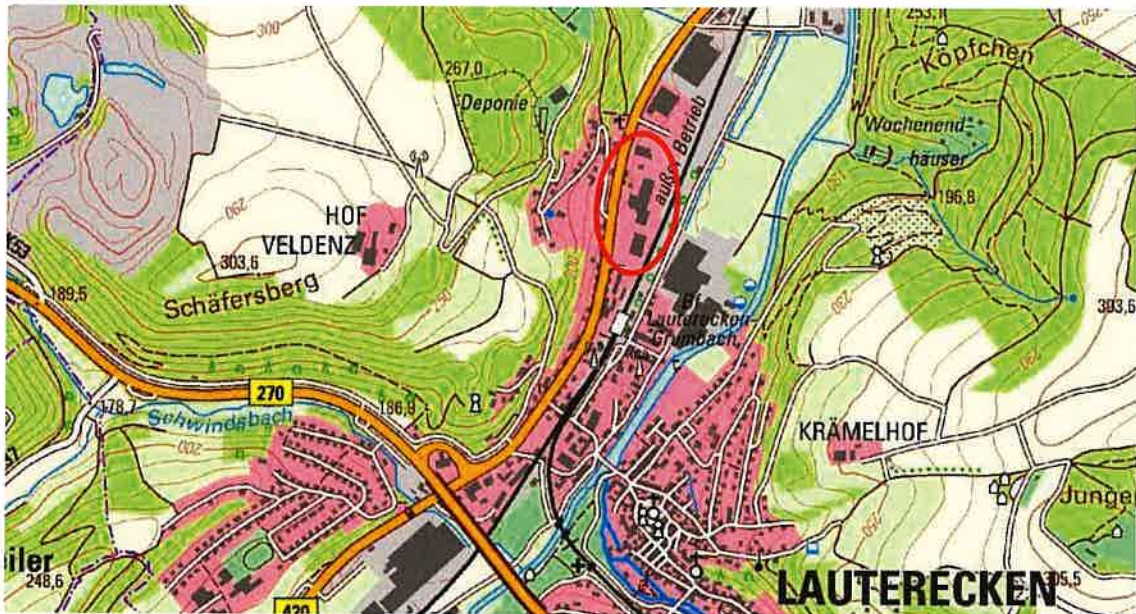
⁴ VBS - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter <https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/daten-zur-natur/vbs/>, abgerufen 07/2018

⁵ GDKE RLP - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter <http://gdke-rlp.de/index.php?id=19106>, abgerufen 07/2018

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Fachbereich 2 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Bergstraße 2, 67752 Wolfstein), eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Lauterecken östlich der Saarbrücker Straße (B 420). Die Lage des Plangebiets wird aus nachfolgend dargestelltem Lageplan ersichtlich:



Lage des Geltungsbereichs; Quelle: LANIS RLP, September 2018

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha und beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) in der Gemarkung Lauterecken:

1768/7	1768/10	1768/11	1770/4	1770/6	1777/2
1778/4	1779/13	1779/15	1779/16	1779/17	1779/18
1781/3	1781/4	1782/1	1795	1796	1797
1798	1799	1805	1806	1807/1	1807/2
3331/125	3331/233	3331/234	3331/235	3331/236	

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1.000.⁶

⁶ Hinweis: Da ein Ausgleich der durch die Neuversiegelung bedingten Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wird im vorliegenden Fall auf externe Flächen in der Gemarkung Medard zurückgegriffen, die dem Bebauungsplan im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet werden.

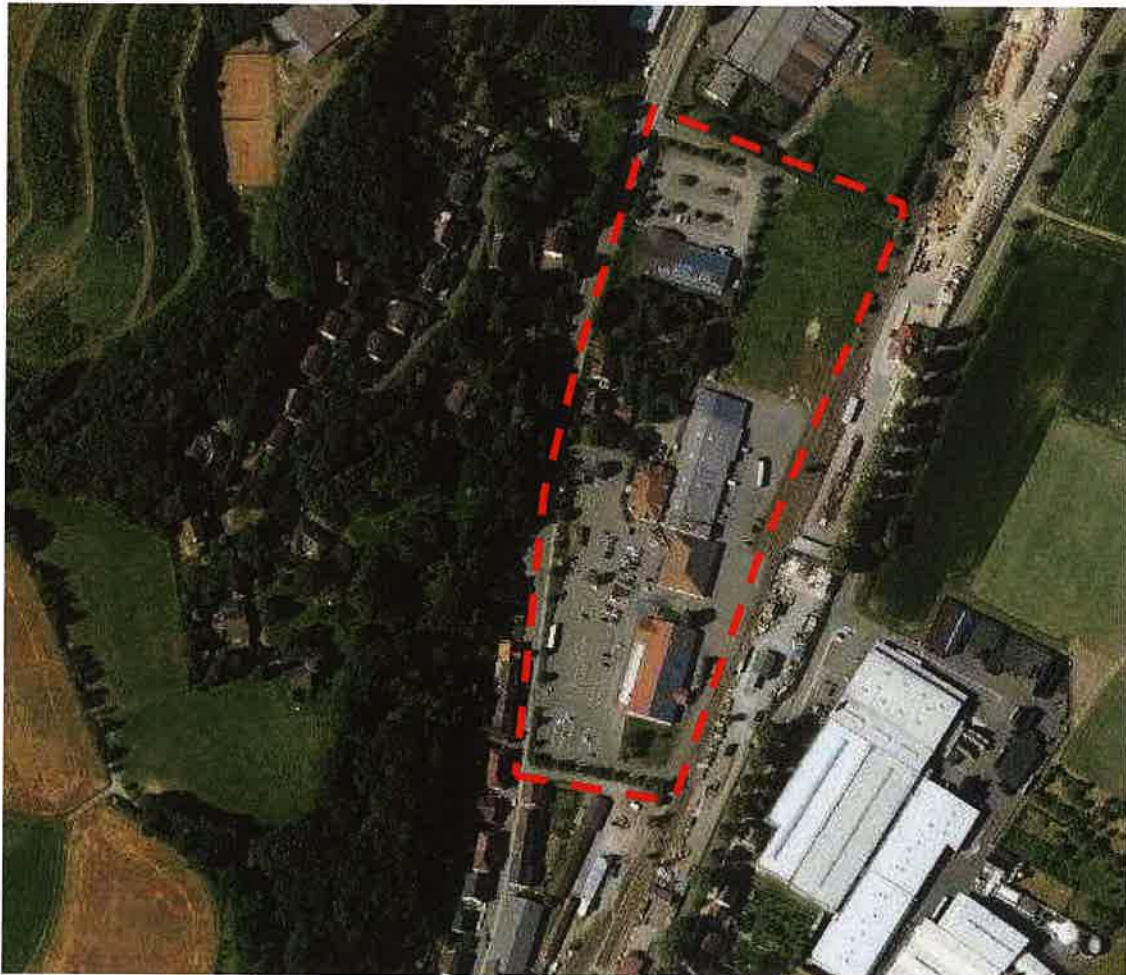
Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 25, 26 und 27 in der Flur 7 mit einer Gesamtgröße von 10.069 m². Die Flächen befinden sich im Privateigentum und werden daher durch Eintragung einer Baulast gesichert.

3 Bestandssituation im Geltungsbereich

3.1 Nutzung

Das Plangebiet selbst wird überwiegend gewerblich genutzt und ist der Nukleus der Einkaufslage „Saarbrücker Straße“, die aus den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie dem Glantal-Center mit dem Lebensmittelvollsortimenter Wasgau, dem Drogeriemarkt Rossmann sowie einer Reihe weiterer kleiner Anbieter bzw. Dienstleister besteht.

Die westliche Grenze bildet die Saarbrücker Straße (=B420). Nördlich sowie südlich grenzen weitere Gewerbebetriebe an, im Osten verläuft die Draisinenstrecke „Lauterecken - Bad Sobernheim“. Das Plangebiet weist bereits eine sehr hohe Versiegelung auf, lediglich im nordöstlichen Bereich ist eine unbebaute Fläche vorhanden.



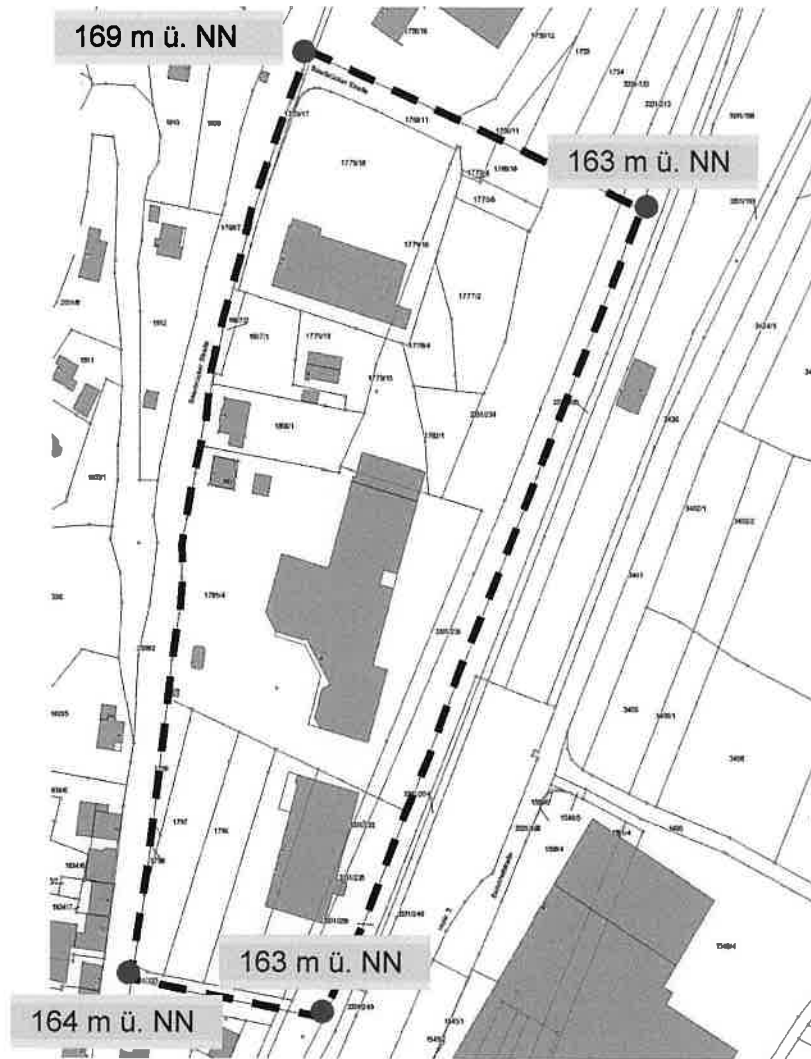
Luftbild, Quelle: LANIS RLP 08/2018

3.2 Erschließung

Das Plangebiet bzw. die sich darin befindlichen Lebensmitteldiscounter / -vollsortimenter und Dienstleister liegen in einer sehr verkehrsgünstigen Lage. So verläuft unmittelbar am Plangebiet die Bundesstraße B 420 (Saarbrücker Straße), unweit kreuzt zudem die Bundesstraße B 270. Hinsichtlich des ÖPNV liegt der Bahnhof von Lauterecken-Grumbach in fußläufiger Entfernung, gleiches gilt für die nächste Bushaltestelle, welche in einer Entfernung von ca. 350 m zu finden ist. Von einem Radius von 700 m ausgehend weist der Standort zudem auch fußläufig ein relativ großes Einzugsgebiet auf, so sind mehrere Wohngebiete in näherer Umgebung der Einkaufslage vorzufinden.

3.3 Topografie

Der Geltungsbereich fällt leicht von Nord-Westen sowohl nach Osten als auch nach Süden von 169 m ü. NN auf 163 bzw. 164 m ü. NN ab.



Höhenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern

3.4 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen nach EU-Richtlinien, Bundesnaturschutzgesetz oder Landesnaturschutzgesetz sind weder im Planungsgebiet, noch in näherer Umgebung vorhanden.

Auch sonstige Schutzgebietsausweisungen (wie z.B. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete) bestehen im Plangebiet nicht.

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

1.1 Umgang mit den raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“

Gemäß den im Vorfeld stattgefundenen Abstimmungen ist der Bereich als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich zu sichern. In diesem Zusammenhang soll der Standort des „Glantal-Centers“ in seinem genehmigten Bestand festgeschrieben werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine gesonderte Auseinandersetzung des „Glantal-Centers“ mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot für entbehrlich gehalten.

Hingegen erfordert die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung der Verkaufsfläche der im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounter in die Großflächigkeit erfordert neben der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB, insbesondere eine Berücksichtigung des Ziel 60 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz.

Darüber hinaus sind grundsätzlich die im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vorgegebenen und nachfolgend dargelegten Ziele des Kapitels „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ sowie der Ziele des Kapitels II 1.4 „Großflächiger Einzelhandel“ des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz⁷)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz bzw. Z_N 12 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz⁶)

1.1.1 Wahrung des Zentralitätsgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Situationsprüfung

Das System der zentralen Orte wird in Rheinland-Pfalz durch eine dreistufige Gliederung gebildet: Während Mittel- und Oberzentren durch das Landesentwicklungsprogramm bestimmt werden, definiert ein regionaler Raumordnungsplan die Grundzentren. Den

⁷ Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV legt dar, dass die Zulässigkeit von Standorten des großflächigen Einzelhandels, hier Zentralitätsgebot und Nichtbeeinträchtigungsgebot) im LEP IV geregelt wird. Die LEP IV Vorgabe ist demnach integraler Bestandteil der Festlegung von Versorgungsbereichen und bedarf daher keiner gesonderten Darstellung als Ziel im Regionalen Raumordnungsplan.

grundzentralen Orten obliegt hierbei die Aufgabe der Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für das Gebiet ihres durch die Regionalplanung bestimmten Nahbereichs.

Im vorliegenden Fall stellt das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz die Stadt Lauterecken als verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum im ländlichen Raum dar, das Kooperationszentrum ist dabei die Stadt Kusel. Die beiden Städte erfüllen somit gemeinsam die zentralörtliche Versorgung auf mittelzentraler Ebene für ihren zugeordneten Mittelbereich.

Darüber hinaus hat die Stadt Lauterecken innerhalb der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein für den Bereich der ehemaligen Verbandsgemeinde Lauterecken (Ortsgemeinden Offenbach-Hundheim, Sankt Julian, Unterjeckenbach, Wiesweiler, Adenbach, Buborn, Cronenberg, Deimberg, Ginsweiler, Glanbrücken, Grumbach, Hausweiler, Heinzenhausen, Herren-Sulzbach, Hohenöllen, Homberg, Hopstädten, Kappeln, Kirrweiler, Langweiler, Lohnweiler, Medard, Merzweiler, Nerzweiler, Odenbach) die grundzentrale Versorgungsfunktion.

Bewertung

Die vorgesehene Ausweitung der Verkaufsflächen der bereits ansässigen Lebensmittel-discounter auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² (Aldi) bzw. 1.350 m² (Lidl) sowie die Bestandsdarstellung der Verkaufsfläche des „Glantal-Centers“ von 2.500 m² ist somit den Anforderungen des Zentralitätsgebots der Landesplanung abgedeckt.

1.1.2 Wahrung des städtebaulichen Integrationsgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz bzw. Z_N 12 des Raumordnungsplans IV Westpfalz sind die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten „nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig“ (städtebauliches Integrationsgebots). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Situationsprüfung

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein zu sichern und dauerhaft zu stärken, hat diese in 2017 ein Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde erstellen lassen. Das Konzept setzt Zentrale Versorgungsbereiche, Bestandszentren sowie Ergänzungsstandorte fest und bestimmt darüber hinaus auch eine Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde.⁸

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, als Obere Landesplanungsbehörde, hat mit Schreiben vom 03.04.2017 mitgeteilt, dass gegen den vorgelegten Entwurf des Einzelhandelskonzepts, bei Beachtung der mitgeteilten Änderungsanregungen, keine Einwendungen bestehen. Diese Stellungnahme erging in Abstimmung mit der Kreisverwal-

⁸ vgl. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, Brendel Standort Consult, Darmstadt 06/2017, S. 35 ff.

tung Kusel als Untere Landesplanungsbehörde und der Planungsgemeinschaft Westpfalz als Träger der Regionalplanung.

Der Verbandsgemeinderat hat die Anregungen aufgegriffen und vollständig in das Einzelhandelskonzept einfließen lassen und das Konzept gebilligt, so dass davon Auszugehen ist, dass das Benehmen der Fachbehörde hergestellt ist.

Hinsichtlich der Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebots kommt der Fachgutachter im Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass sich die im Plangebiet ansässigen Lebensmittelbetriebe über eine herausgehobene Versorgungsfunktion verfügen, einen zentralen Versorgungsbereich stellt die Agglomeraten aufgrund schwach ausgeprägter bzw. fehlender, integraler Bestandteile (z.B. öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen) jedoch nicht dar. Der Gutachter bestimmt daher den Standort als „Bestandszentrum“, wobei er, aufgrund einer fehlenden direkten Wegeverbindung zwischen dem Bestandszentrum „Fachmarktzentrum mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Glanthal-Center / Lidl) und dem Bestandszentrum „Lebensmittel-Nahversorgung“ (Aldi) unterscheidet.

In diesem Zusammenhang wurde die Auffassung vertreten, dass eine maßvolle Erweiterung (im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes⁹) der beiden Märkte zur langfristigen Standortsicherung und zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen zugelassen werden sollte, wenn dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche oder bestehender Nahversorgungsstrukturen ausgelöst werden.¹⁰ Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Bestandszentrum sowohl für den MIV (Anbindung der weiteren Ortsgemeinden an den Standort über B420), den ÖPNV (nächste Haltestelle in 350 Meter Entfernung und auch der Bahnhof von Lauterecken-Grumbach befindet sich in fußläufiger Entfernung), als auch für Fußgänger und Radfahrer (Fuß- und Radweg) als gut erreichbar zu bezeichnen ist. Darüber hinaus hat das Bestandszentrum im Verhältnis zu den umliegenden Wohnquartieren zumindest als teilintegriert bewertet werden.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ausführungen im Einzelhandelskonzept und der Tatsache, dass es sich hier um eine Erweiterung im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes handelt und darüber hinaus die Planungsgemeinschaft Westpfalz dem Einzelhandelskonzept und den darin Vorgenommenen Aussagen und Gebietsangrenzungen zugestimmt hat, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebots gewahrt sind.

⁹ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

Der sogenannte aktive oder dynamische Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandesbetriebes i. S. d. Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist zu empfehlen.

¹⁰ vgl. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, Brendel Standort Consult, Darmstadt 06/2017, S. 37/38

1.1.3 Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Situationsprüfung

Zur Prüfung, ob das Nichtbeeinträchtigungsgebot durch die geplanten Verkaufsflächen-erweiterungen der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl gewahrt wird, wurden seitens der beiden Unternehmen entsprechende Fachgutachten erstellt. Für den Bereich „Aldi“ wurde die Brendel Standort Consult (Darmstadt) und für den Bereich „Lidl“ die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Ludwigsburg) mit der Erstellung einer „Auswirkungsanalyse“ beauftragt.

Die beiden Gutachter legen dar bzw. schlussfolgern:

- Auf Basis der ansässigen Bevölkerung sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum wurde das im Untersuchungsgebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotential ermittelt. Die ehem. Verbandsgemeinde Lauterecken sowie die Stadt Lauterecken weisen mit einer Kaufkraftkennziffer von 92,26¹¹ bzw. 92,00¹² einen unterdurchschnittlichen Wert auf (Bundesdeutscher Durchschnitt = 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Lauterecken ein Kaufkraftpotential von rund 4,0 Mio. Euro¹³, über die gesamte Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein betrachtet ca. 35,0 Mio. Euro¹⁴. Das Kaufkraftpotential im „überwiegend kurzfristigen Bedarf“¹⁵ bzw. hier Nahversorgung beträgt für die Stadt Lauterecken 7,2 Mio. Euro¹⁶, für die gesamte Verbandsgemeinde ist ein Wert von 64,7 Mio. Euro¹⁷ zu veranschlagen.
- Bezogen auf die konkreten Vorhaben in Lauterecken, deren Sortimentsschwerpunkte im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegen, beträgt die nahversorgungsrelevante Kaufkraft 1.916 €¹⁸ pro Person und Jahr bzw. 1.872 €¹⁹ pro Person und

¹¹ „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S. 24

¹² „Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 06/2018, S. 21

¹³ ebenda, S. 21

¹⁴ ebenda, S. 21

¹⁵ Hinweis: Die Brendel Standort Consult, Darmstadt, subsummiert hierunter folgende Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel, Bäcker/ Metzger (Lebensmittelhandwerk), Zimmerpflanzen und Heimtierbedarf, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel, sowie Zeitungen, Zeitschriften und Bücher“.

¹⁶ „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S.25

¹⁷ ebenda, S. 25

¹⁸ telefonische Auskunft der Brendel Standort Consult, Darmstadt vom 02.10.2018

¹⁹ Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 06/2018, S. 21

Jahr.²⁰

- Die Kaufkraftbindung bzw. Zentralität²¹ im Sortimentsbereich Nahversorgung beträgt in der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein aktuell rund 56,1%²², für die Stadt Lauterecken 305,6%²³. Diese Kaufkraftbindung/Zentralität der Stadt Lauterecken belegt die Anziehungskraft der Stadt als Einkaufsziel. Aus der Zentralität lässt sich schließen, dass die Stadt Lauterecken ihre mittelzentrale Funktion im Einzelhandel - Versorgung ihres mittelzentralen Bereichs - wahrnimmt.

Die Gutachterin legt jedoch auch dar, dass aufgrund der niedrigen Kaufkraftbindung in der Verbandsgemeinde weitere Verkaufsflächen im Einzelhandel grundsätzlich noch möglich wären. Inwieweit weitere Verkaufsflächen vor Ort im stationären Handel tatsächlich realisierbar sind, ist angesichts der Entwicklung im Online-Handel gleichwohl offen. Insbesondere für den Bereich Nahversorgung werden jedoch dauerhafte Potenziale gesehen.²⁴

Gleichwohl werden die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen der beiden Märkte Auswirkungen auf ihr Umfeld haben. Diese Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Rückholung von Kaufkraft.²⁵

Um diese Auswirkungen beziffern zu können, wurden auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der beiden Erweiterungsvorhaben betrachtet, d.h. es wurde geprüft, ob im Realisierungsfall negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung durch die Rückholung von Kaufkraft zu erwarten wären.

In diesem Zusammenhang ist für die städtebauliche Bewertung entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird. Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn:

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

²⁰ Hinweis: Die Differenz zwischen den beiden gutachterlich ermittelten Werten bedingt sich durch die Verwendung verschiedener Datenquellen der Gutachter.

²¹ Die Zentralität (bzw. Zentralitätsziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt, ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

²² „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S. 25

²³ ebenda, S. 25

²⁴ ebenda, S. 26

²⁵ In diesem Zusammenhang gilt es allgemein zu beachten, dass soweit sich Märkte außerhalb des Einzugsbereichs des kooperierenden Mittelzentrums Lauterecken auf die bisherigen Nachfragezuflüsse derart eingestellt haben, dass ihre Betriebswirtschaftlichkeit von einer dauerhaften Zuführung dieser Kaufkraft abhängig ist, werden durch die Planung lediglich wettbewerbsrechtliche Interessen betroffen, die jedoch nicht schutzwürdig sind.

Die Brendel Standort Consult (Darmstadt) kommt zu dem Ergebnis, dass von den Planvorhaben „Aldi“ eine Umsatzverlagerung im Sortimentsbereich „überwiegend kurzfristiger Bedarf“ bzw. hier Nahversorgung von rund 0,5 Mio. Euro, davon rund 0,13 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, auszugehen ist. Die 0,13 Mio. Euro fließen laut Gutachter jedoch ausschließlich von Wettbewerbern aus der Stadt Lauterecken ab. Die übrigen 0,37 Mio. Euro resultieren aus der größeren Kaufkraftbindung in Folge der Betriebserweiterung. Die Summe stellt somit nicht Umsätze, die von den betreffenden Kommunen (Kaiserslautern, Idar-Oberstein, Meisenheim, Otterbach sowie Streuumsätze²⁶) nach Lauterecken fließen, sondern Umsätze, die künftig nicht aus Lauterecken abfließen, weil sie durch Aldi in der Verbandsgemeinde gebunden werden. Die betroffenen Lebensmittelfilialisten dürften die insgesamt geringe Verlagerung jedoch kaum spüren.²⁷

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Ludwigsburg) kommt zu dem Ergebnis, dass von den Planvorhaben „Lidl“ eine Umsatzumverteilung von ca. 0,7 bis 0,8 Mio. Euro ausgelöst wird, davon fließen ca. 0,6 bis 0,7 Mio. Euro von den Wettbewerbern im Untersuchungsraum (Verbandsgemeindegebiet Lauterecken-Wolfstein) ab. Die übrigen rund 0,1 Mio. Euro resultieren von Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Meisenheim, Otterbach, Idar-Oberstein).²⁸

Hieraus resultieren folgende Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum:

▪ Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Lauterecken:

Das Gutachten für die Markterweiterung „Aldi“ kommt zu dem Ergebnis, dass der zentrale Versorgungsbereich in Lauterecken durch die Verlagerung von Umsatz kaum gefährdet ist, es ist höchstens mit unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Dies wird dadurch begründet, dass sich zum einen die Sortimente der vorhandenen Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit denen von Aldi wenig überschneiden und zudem bereits heute dem Wettbewerb durch den Backautomaten und die verpackten Fleischwaren von Aldi und der anderen Lebensmittelmärkte ausgesetzt sind. Daran wird sich durch die Erweiterung von Aldi wenig ändern, da das Sortiment unverändert bleibt.²⁹

Auch die Sortimente der Nonfood-Nahversorger weisen nur geringe Überschneidungen mit dem Sortiment von Aldi auf. Hier dürfte die Anpassung an das aktuelle Standardsortiment von Aldi bereits stattgefunden haben. Auswirkungen der Erweiterung sind daher kaum zu erwarten.³⁰

Sortimentsüberschneidungen gibt es in der Innenstadt eher mit den Nonfood-Anbietern außerhalb der Nahversorgung. Die dreimal wöchentlich wechselnden Aktionsartikel betreffen im Laufe eines Jahres die meisten Warengruppen, und machen den

²⁶ durch Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe von Personen außerhalb des Untersuchungsraums generierte Umsätze

²⁷ „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S. 28 ff.

²⁸ „Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 06/2018, S. 33

²⁹ „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S. 30 ff.

³⁰ ebenda, S. 30 ff.

entsprechenden lokalen Anbietern zeitweise Konkurrenz. Auch bei den Aktionsartikeln dürfte der Einzelhandel in der Innenstadt reagiert und sich angepasst haben.³¹ Entschärft wird aus gutachterlicher Sicht das Konkurrenzpotenzial der Aktionsartikel von Aldi durch die geringe Bindung von Kaufkraft in der Verbandsgemeinde. Zwar ist die Kaufkraftbindung am Standort Lauterecken hoch; sie wird aber mehr als kompensiert durch die sehr niedrige Kaufkraftbindung in den meisten anderen Ortsgemeinden. Deren Einwohner sind in ihrem Einkaufsverhalten auf Lauterecken ausgerichtet. Im Ergebnis wird daher davon ausgegangen, dass die Innenstadt nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.³²

Das Gutachten für die Markterweiterung „Lidl“ kommt gleichfalls zu dem Ergebnis, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Lauterecken durch die Betriebserweiterung kaum tangiert wird und geht von Umsatzverteilungen von weit unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 bis 2 % aus. Die Umverteilungseffekte werden demnach als geringfügig und unbedenklich eingestuft. Bei den ansässigen Lebensmittelanbietern ist demnach von keinen oder nur geringen Umsatzrückgängen auszugehen, zudem spielen diese für die Bevölkerung ausschließlich eine ergänzende Rolle. Städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen sind durch das Vorhaben keinesfalls zu erwarten. Bei einer städtebaulichen Bewertung der Situation bleibt festzuhalten, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Lauterecken ausgelöst werden. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet.³³

▪ Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wolfstein und Offenbach-Hundheim

Das Gutachten für die Markterweiterung „Aldi“ kommt zu dem Ergebnis, dass die zentralen Versorgungsbereiche von Wolfstein und Offenbach-Hundheim kaum berührt werden und gibt in diesem Zusammenhang auch keine messbare Umsatzverlagerung in Folge der Betriebserweiterung an.³⁴

Das Gutachten für die Markterweiterung von „Lidl“ kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass von der Erweiterung angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungseffekten mit keinen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Wolfstein und Offenbach-Hundheim auszugehen ist.

Gegenüber den kleinflächigen Betrieben (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) in der Stadtmitte Wolfstein bzw. der Ortsmitte Offenbach-Hundheim sind Umverteilungseffekte kleiner 1 % zu erwarten.³⁵

³¹ „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S. 30 ff.

³² ebenda, S. 30 ff.

³³ „Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 06/2018, S. 33 ff.

³⁴ vgl. „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S. 31 ff.

³⁵ vgl. „Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 06/2018, S. 35

▪ Auswirkungen auf Bestandszentren in der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Das Gutachten für die Markterweiterung „Aldi“ kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geringen Zuwachses an Umsatz die Erweiterung von Aldi keine Gefährdung der weiteren Wettbewerber in den Bestandszentren der Verbandsgemeinde zur Folge hat.

- Die Versorgung der Bevölkerung erfolgt in Lauterecken, neben den Betrieben des Lebensmittelhandwerks im zentralen Versorgungsbereich, im Wesentlichen durch den Vollsortimenter Wasgau und die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Penny, die sich alle außerhalb der Innenstadt befinden.

Die infolge der vergrößerten Filiale von Aldi hervorgerufene Umsatzverlagerung in einer Größe von voraussichtlich 0,13 Mio. Euro betrifft aus gutachterlicher Sicht ausschließlich die drei systemgleichen bzw. -ähnlichen Wettbewerber Wasgau, Lidl und Penny.

In diesem Zusammenhang wurde ausgeführt: „Schreibt man den voraussichtlichen Verlagerungsbetrag in Lauterecken von € 0,13 Mio. ausschließlich Lidl zu, macht das bei einem Umsatz von ca. 3,3 Mio. € rund 3,9% aus. Schreibt man den Verlagerungsbetrag gänzlich dem Vollsortimenter Wasgau zu, macht das bei seinem Umsatz von € 6,9 Mio. etwa 1,9 % aus, bei Penny mit einem anagenommenen Umsatz von € 3,0 Mio. ca. 4,3%. Der Verlagerungsbetrag verteilt sich aber auf 3 Filialisten, so dass auf jeden ein geringerer Anteil entfällt. Die Schwelle von 10% wird nirgends erreicht.“³⁶

Ein Marktaustritt dieser Mitwettbewerber wird daher nicht gesehen.

- Auf das Bestandszentrum in Wolfstein ist ebenso mit keiner Gefährdung für den ansässigen Lebensmittelfilialisten zu rechnen.³⁷

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lidl-Filiale kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen Umsatzverteilung ein Marktaustritt der weiteren Wettbewerber in den Bestandszentren der Verbandsgemeinde auszuschließen ist:

- So haben in Lauterecken in erster Linie der Wasgau-Markt im Glantal-Center als direkter Nachbar sowie der Anbieter Aldi als systemgleicher Wettbewerber mit den höchsten Umverteilungswirkungen zu rechnen. Der in Lauterecken ansässige Penny-Markt ist ebenso betroffen, wird von den Umverteilungen jedoch bereits weniger tangiert. Alle genannten Wettbewerber sind insgesamt als leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen. Gegenüber dem Wasgau-Markt ist letztlich mit Umverteilungsquote von ca. 2% zu rechnen, bei Aldi beträgt die Quote max. 3-4%. Für den Penny-Markt ist eine Umverteilungsquote in Höhe von ca. 2 % zu erwarten. Bei den ermittelten Umverteilungsquoten handelt es sich jeweils um eine Größenordnung, die sich im Rahmen des wettbewerbsüblichen bewegt. Angesichts der geringen Höhe der Umverteilungseffekte ist daher ein Marktaustritt der Anbieter auszuschließen.³⁸
- In Wolfstein hat der Wasgau-Supermarkt mit gewissen Umverteilungswirkungen

³⁶ vgl. „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S. 33

³⁷ ebenda, S. 33 ff.

³⁸ vgl. „Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 06/2018, S. 34 ff.

zu rechnen. Gegenüber dem strukturprägenden Wettbewerber lässt sich eine Umverteilungsquote von ca. 1 - 2 % ermitteln. Ein Marktaustritt des Anbieters ist angesichts der geringen Höhe der Umverteilungsquote jedoch auszuschließen³⁹.

▪ Auswirkungen auf sonstige Standorte außerhalb der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Hinsichtlich der Auswirkung der Betriebserweiterung von Aldi sind auch Filialen von Lebensmittelfilialisten außerhalb der Verbandsgemeinde (u.a. Kaiserslautern, Idar-Oberstein, Meisenheim und Otterbach) von Umsatzverteilungen betroffen. Die Umsatzverteilung wird im Gutachten mit 0,37 Mio. Euro angegeben. Die Verlagerungsbeträge verteilen sich dabei auf mehrere, teilweise sehr umsatzstarke Anbieter. Die einzelnen Lebensmittelfilialisten dürften gemäß der gutachterlichen Auffassung „die somit insgesamt geringe Verlagerung kaum spüren“.⁴⁰

Das Gutachten zur Erweiterung der Lidl-Filiale kommt in diesem Zusammenhang zum Ergebnis, dass außerhalb des Einzugsgebietes die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten (u. a. in Meisenheim, Otterbach, Idar-Oberstein) betreffen. Insgesamt sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte jedoch zu gering, um sie rechnerisch noch nachweisen zu können.⁴¹

Die Brendel Standort Consult kommt somit abschließend zum Ergebnis, dass Erweiterung der Filiale von Aldi weder Gefährdungen des zentralen Versorgungsbereichs von Lauterecken noch der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wolfstein und der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim zur Folge hat. Auch für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den anderen Ortsgemeinden der VG sind keine Gefährdungen, die auf die Erweiterung zurückzuführen wären, zu erkennen. § 11 Abs. 3 BauNVO steht daher der Genehmigung des Vorhabens nicht im Wege.⁴²

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH kommt hinsichtlich der Betriebserweiterung von Lidl abschließend zum Ergebnis, dass von der Erweiterung keine negativen Auswirkungen gegenüber Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgelöst werden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB führen. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.⁴³

Die beiden Gutachter vertreten somit die gutachterliche Einschätzung, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum durch die jeweiligen Planvorhaben nicht zu erwarten sind.

³⁹ vgl. „Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 06/2018, S. 34 ff.

⁴⁰ vgl. „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S. 28 ff.

⁴¹ vgl. „Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 06/2018, S. 35

⁴² vgl. „Erweiterung der Filiale von Aldi, Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 04/2017, S. 39

⁴³ vgl. „Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lauterecken“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 06/2018, S. 36

Bewertung

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben macht deutlich, dass durch die Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein noch Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Die Planvorhaben sind demnach kongruent zu Ziel 60 des LEP IV RLP.

Gemäß den angefertigten Auswirkungsanalysen wird das Nichtbeeinträchtigungsgebot somit nicht verletzt.

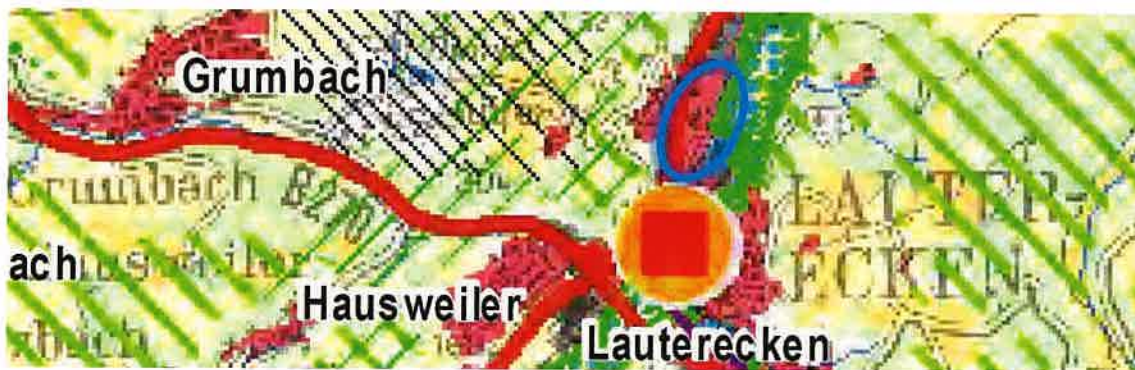
1.1.4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Prüfung der Verträglichkeit der vorgesehenen Ausweitung der Verkaufsfläche der bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter auf bis zu 1.200 m² (Aldi, Erweiterung um ca. 340 m²) bzw. 1.350 m² (Lidl; Erweiterung um ca. 280 m²) ergibt, dass diese mit den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen und auch keine negativen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

2 Regionaler Raumordnungsplan IV „Westpfalz“

2.1 Darstellung des Plangebiets im Regionalplan

Im seit August 2012 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz sowie seiner 1. Teilfortschreibung aus dem Jahre 2014 (rechtsverbindlich seit dem 16.03.2015) ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ gekennzeichnet. Regionalplanerische Vorrangausweisungen sind im Bereich des Geltungsbereichs nicht gegeben.



Lage des Plangebiets im Regionalplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz (verbindlich seit dem 06.08.2012), Stand 09/2018

Mit der nun geplanten Ausweisung von zwei Sonderbauflächen „Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel“, einer Sonderbaufläche „Fachmarktzentrum mit Innenstadtrelevanten Sortimenten“, einer Gewerbefläche sowie eines Urbanen Gebietes auf den bisher als Siedlungsfläche Wohnen dargestellten Bereichen ergibt sich zwar eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung in diesem Bereich, diese ist jedoch unerheblich da keine Vorrangausweisungen sowie sonstigen flächenbezogenen Belange der Regionalplanung beeinträchtigt werden.

2.2 Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge: Einzelhandel

Siehe Ausführungen unter Kapitel E1 Landesentwicklungsprogramm.

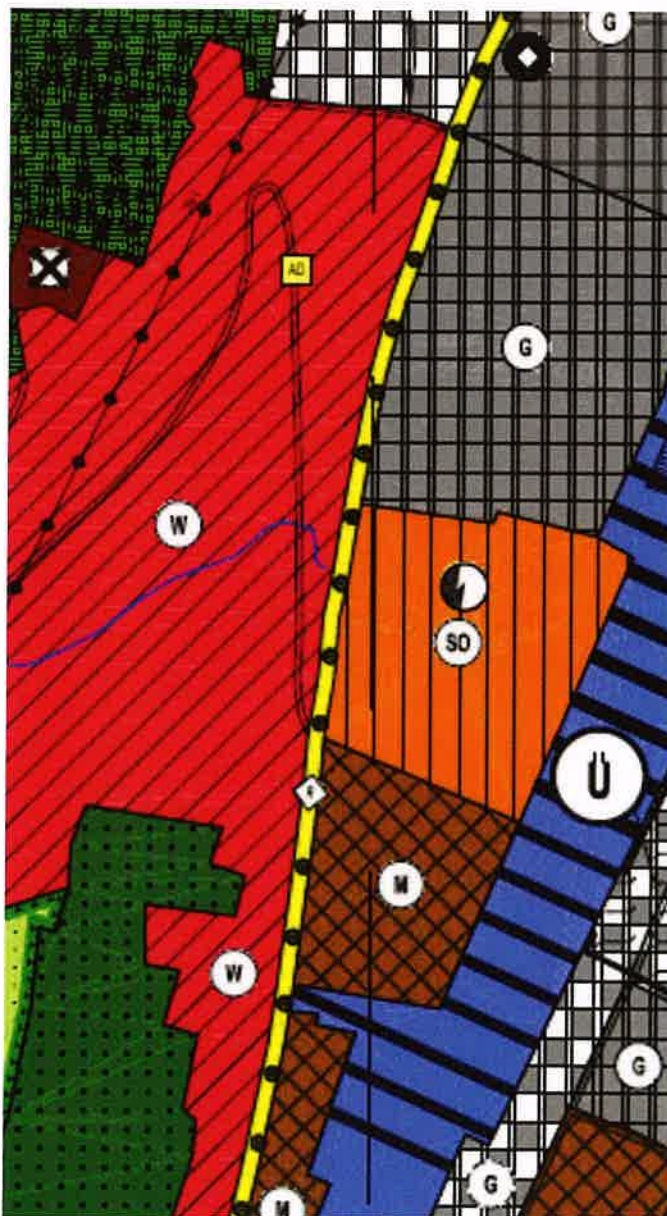
2.3 Siedlungsentwicklung: Besondere Funktion Gewerbe

Neben der Darstellung von Sonderbauflächen sollen auch Flächen für gewerbliche Nutzungen erschlossen werden.

Eine entsprechende gewerbliche Flächenentwicklung wird auch durch die Regionalplanung unterstützt. So wurde der Stadt Lauterecken die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen, um Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus zu gestatten.⁴⁴

3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein stellt den Bereich des Bebauungsplans als gemischte und gewerbliche Baufläche sowie als sonstiges Sondergebiet dar; östlich an den Geltungsbereich grenzen gewidmete Bahnanlagen an (siehe nachfolgende Abbildung).



Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
(Quelle: VG Lauterecken-Wolfstein)

⁴⁴ siehe hierzu auch Z 5 des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV (2012), S. 19

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wäre prinzipiell erforderlich. Da jedoch im vorliegenden Fall das Bebauungsplanverfahren gemäß den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist es ausreichend, wenn der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Einzelhandelskonzept Lauterecken

Im Juni 2017 wurde von Brendel Standort Consult (Darmstadt) für die Stadt Lauterecken ein Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen erstellt.

Das der Regionalplanung zur Abstimmung vorgelegte und mit Schreiben vom 01.09.2015 gebilligte Konzept enthält neben dem eigentlichen Zentrensystem, in welchem die räumliche und funktionale Struktur der Einzelhandelsstandorte in Zentrale Versorgungsbereiche, Bestandszentren sowie Ergänzungsstandorte aufgeschlüsselt wird, zusätzlich noch ein Sortimentskonzept. In diesem erfolgt eine Zuordnung verschiedener Sortimente zu entsprechenden Standorten, innenstadtrelevante Sortimente sowie Sortimente für Ergänzungsstandorte werden dabei durch eine Sortimentsliste festgelegt.

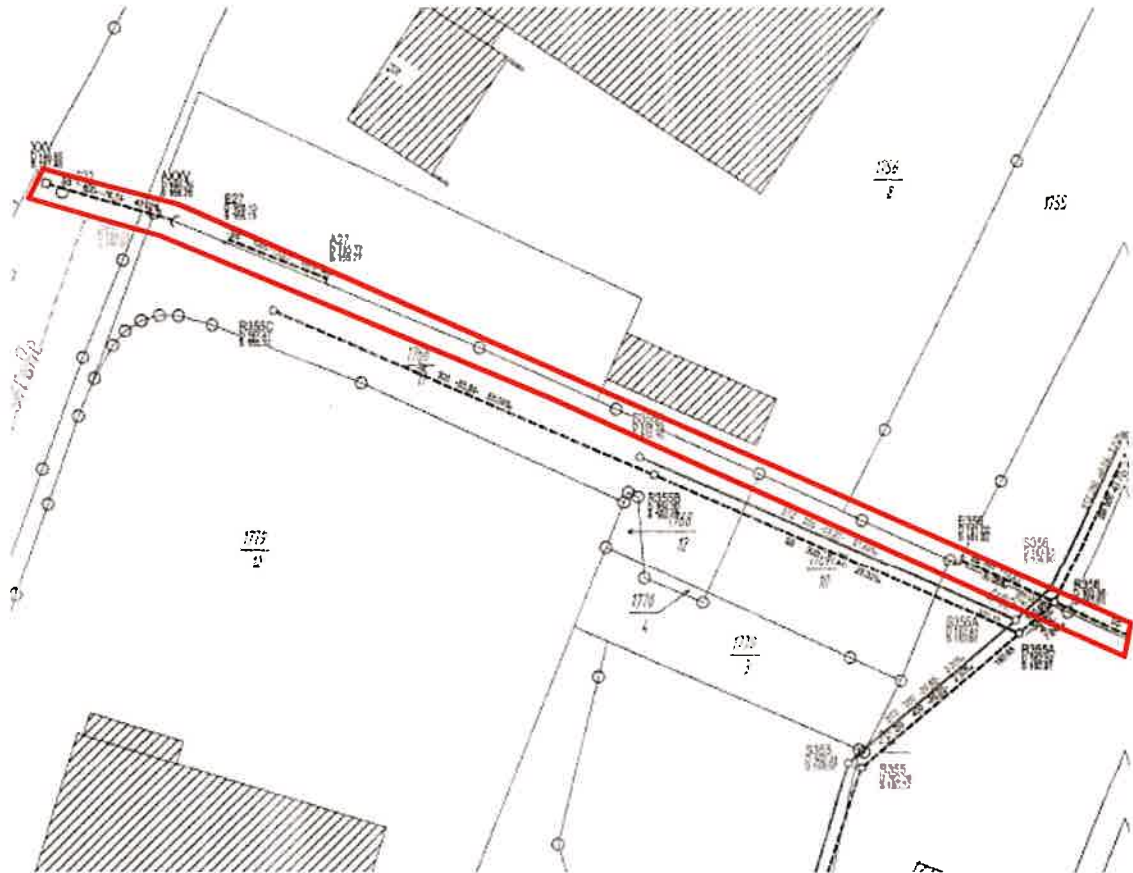
Zentrale Versorgungsbereiche stellen in diesem Zusammenhang nach Definition des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.10.2007 „...räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ dar. Als Bestandszentren werden gemäß Einzelhandelskonzept Standorte mit großflächigem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bezeichnet. Durch die Bezeichnung als Bestandszentrum erhalten die ansässigen Betriebe einerseits Bestandsschutz, andererseits werden diese jedoch auch gleichzeitig in ihren Möglichkeiten für eventuelle Veränderungen eingeschränkt. Darüber hinaus dürfen, um die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, in den Bestandszentren keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten mehr angesiedelt werden. Für eine mögliche Veränderung bestehender Betriebe (z.B. Erweiterung) bedarf es fortan, um mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vor Ort zu prüfen, einer Auswirkungsanalyse.

Im Rahmen des Konzepts werden in der Stadt Lauterecken ein zentraler Versorgungsbereich sowie drei Bestandszentren festgesetzt. Lediglich in diesen Bereichen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, außerhalb sind großflächiger Einzelhandel sowie Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben unzulässig. Neben dem zentralen Versorgungsbereich in der Stadtmitte („Traditionelle Stadtmitte“) verfügt die Stadt Lauterecken mit der Einkaufslage in der Saarbrücker Straße noch über einen weiteren Standort mit herausgehobener Versorgungsfunktion, diesem fehlt jedoch aufgrund seiner überwiegend durch Fachfilialisten des Lebensmitteleinzelhandels geprägten Struktur weitere integralen Bestandteile, um diesen Standort als einen zentralen Versorgungsbereich bezeichnen zu können. Die Einkaufslage umfasst mit dem Glantal-Center zzgl. Lidl sowie der zu erweiternden Aldi-Filiale zwei festgeschriebene Bestandszentren. Das dritte Bestandszentrum, welches den Standort einer Filiale des Lebensmitteldiscounters Penny beschreibt, liegt außerhalb des Zusammenhangs an anderer Stelle in der Stadt. Die Aldi- sowie Penny Filiale werden dabei als Bestandszentrum „Lebensmittel-Nahversorgung“ bezeichnet, das Glantal-Center zzgl. Lidl ist als „Fachmarktzentrum mit innenstadtrelevanten Sortimenten“ deklariert.

2 Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Vorhandene Gewässer III. Ordnung

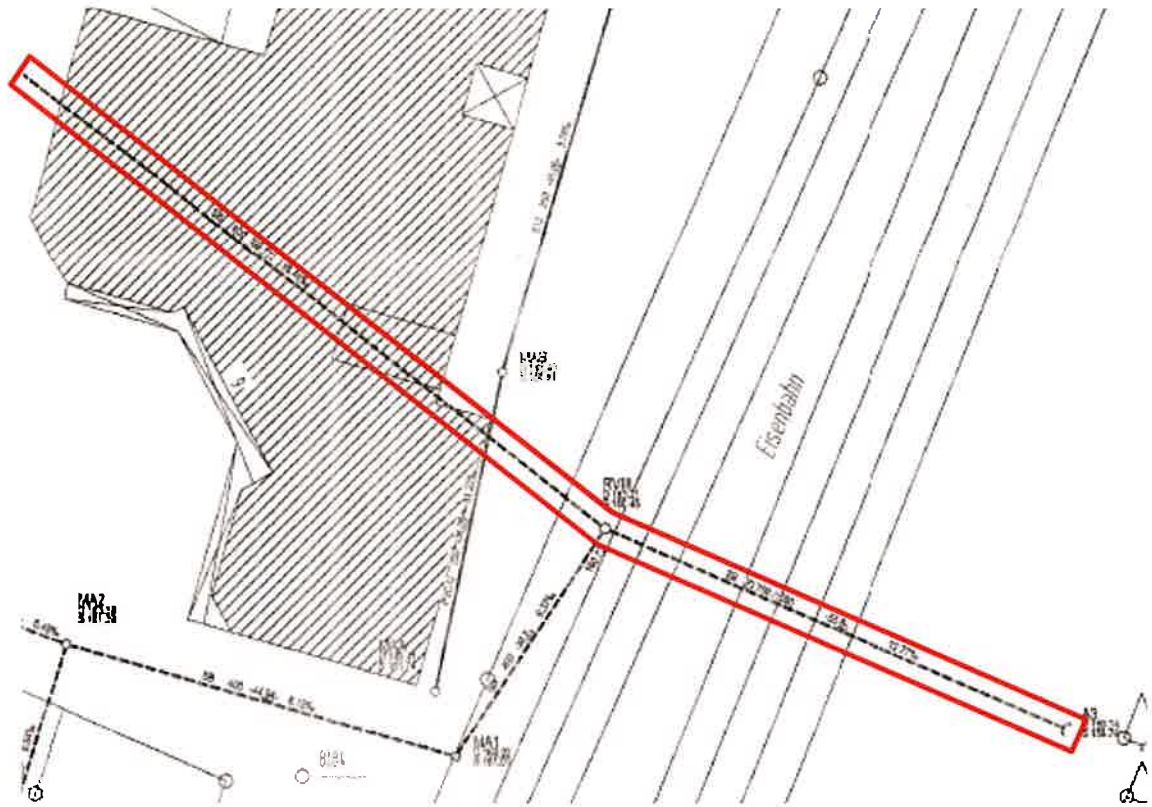
Wie dem im Juni 2005 durch das Büro ARCADIS erstellten Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Weidewies, Ahnert und Claus“ (als Anlage beigefügt) zu entnehmen ist, verlaufen innerhalb des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs zwei Gewässer III. Ordnung (siehe nachfolgende Abbildungen). Der Verlauf der beiden Gewässer ist informativ in der Planzeichnung darzustellen.



Verlauf des teilverrohrten Gewässers (rot gekennzeichnet) im nördlichen Randbereich des Plangebietes
(Quelle: ARCADIS 2005)

Das teilverrohrte Gewässer am nördlichen Plangebietsrand, das im Bereich der Stichstraße in Teilen als offener Graben verläuft, nimmt kein Außengebietswasser auf. In dieses Gewässer wird über zwei Regenwasserkanäle Oberflächenwasser der bestehenden Betriebe eingeleitet. Für die Einleitung liegt eine Genehmigung vom 03.10.1978 der Kreisverwaltung Kusel vor.

Das verrohrte Gewässer im Bereich des Glantal-Centers nimmt Wasser eines 12,8 ha großen Außengebietes sowie das im Bereich des Glantal-Centers und im Bereich des Lebensmitteldiscounter Lidl anfallende Oberflächenwasser auf.



Verlauf des Gewässers (rot gekennzeichnet) im Bereich Glantal-Center (Quelle: ARCADIS 2005)

Beide Gewässer kreuzen die Bahnlinie und münden nach der Bahnkreuzung offen in die entlang der Industriestraße bestehende Versickerungs-/Rückhaltemulde, die als wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme für das Gewerbegebiet Nord wasserrechtlich genehmigt ist.

2.2 Schmutz- und Oberflächenwasser

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept erfolgt die Oberflächenentwässerung bestehender sowie geplanter Betriebe über Anschluss an die vorhandenen Regenwasserkanäle, die in das jeweils nächstgelegene Gewässer einleiten. Die Gewässer sind hydraulisch ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Oberflächenwassermengen schadlos abzuleiten.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Kläranlage.

Lediglich die Entwässerung im Bereich der Flur Weidewies (Flurstücke 1779/13, 1806/1, 1807/1) erfolgt an den Mischwasserkanal in der B 420.

2.3 Schutz vor Starkregenereignissen

Unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der damit verbundenen umgebenden Bebauung sind keine direkten Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen möglich. Die Stadt Lauterecken erstellt jedoch gegenwärtig ein stadtweites Konzept, um geeignete Schutzmaßnahmen gegen Starkregenereignisse ergreifen und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. In diesem Zusammenhang ist auch eine Betrachtung der das Plangebiet tangierenden Gewässer angedacht.

3 Altablagerungen / Altlasten

Gemäß Stellungnahme der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern vom 20.07.2018 befindet sich innerhalb des Plangebietes eine im Bodenschutzkataster erfasste Altablagerung (Reg.-Nr. 336 08 058-0211).



Abgrenzung der Altablagerung (Reg.-Nr. 336 08 058-0211), in Form der Abgrenzung vom 09.09.2020 (Quelle Luftbild: LANIS RLP, Stand 07/2016, abgerufen 09/2018)

Dem Kataster der Altablagerungen Rheinland-Pfalz (Abfalldeponiekataster) mit Eingabe vom 31.05.1990 ist zu entnehmen, dass es sich hierbei um eine Altablagerung von Bauschutt und Erdaushub ohne Verdacht auf Mitablagerung von sonstigen Abfällen handelt.

Dieser Altablagerung wurden 1989/1990 im Bereich des Parkplatzes des Glantal-Centers im Zuge von Baugrunduntersuchungen an insgesamt vier Stellen Bodenproben entnommen (Rammkernsondierungen bis in Tiefen zwischen 3,0 und 5,8 m und eine Kernbohrung bis 10,5 m). Der mit der Untersuchung beauftragte Gutachter (Richard Sand, Saarbrücken) teilte am 11.11.1997 mit, dass soweit Auffüllboden angetroffen wurde, dieser aus natürlichen Böden, und zwar aus Tonen, bestanden hatte. Müllablagerungen oder Industrieabfälle in Form von Schlacken oder ähnlichem Material wurden nicht beobachtet.

Für den Bereich des Lidl-Marktes und der Stellplatzflächen wurden im August 2004, im Vorfeld der Projektrealisierung, orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt und gutachtlich bewertet (Geonorm GmbH, Gießen). In diesem Zusammenhang wurden auf dem Baugrundstück acht Rammkernsondierungen (RKS) vorgenommen, bei denen Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,6 m (RKS 1) und 3,0 m (RKS 2) aufgeschlossen wurden. Die erfassten Auffüllmaterialien bestanden zum überwiegenden Teil aus Schottern mit mehr oder weniger hohem Anteil an Bodenaushub. Lediglich in der RKS 8 wurden in 2,3 m bis 2,6 m Tiefe Ziegel- und Dachpappereste gefunden und ein aromatischer Geruch (Teergeruch) festgestellt. Grund- oder Schichtwasser wurde nirgends angetroffen.

Zur Verifizierung des organoleptisch auffälligen Befundes der RKS 8 und zur Quantifizierung des Schadstoffeintrages gelangte die geruchlich auffällige Bodenprobe zur Analyse, dabei wurde eine Überschreitung des PAK-Gehalts sowie des Benzo(a)pyren-Gehalts jeweils im Feststoff festgestellt. Gleichwohl hielt der Gutachter fest, dass eine unmittelbare Gefahr für das Schutzgut „Grundwasser“ über den relevanten Wirkungspfad „Boden → Grundwasser“ nach den Ergebnissen der Untersuchungen nicht zu besorgen ist. Auch über den Wirkungspfad „Boden → Mensch“ wurde auf Grund der Tiefenlage der Belastung keine Gefährdung gesehen.

Zusammenfassend wurde dargelegt, dass ein Handlungsbedarf vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung und Versiegelung in dem Belastungsbereich aus gutachtlicher Sicht nicht gesehen wird.

Die vorgenannten Untersuchungen wurden jedoch von der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern jedoch als nicht geeignet und für die Bewertung der von der Altablagerung ausgehenden Gefährdung als nicht ausreichend angesehen. Daher hat die Fachbehörde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2019 ergänzende Untersuchungen im Bereich der kartierten Altablagerungen gefordert. Vor diesem Hintergrund wurde eine Orientierende Untersuchung der Altablagerung durch ein Fachbüro (Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern) vorgenommen.

Mit Schreiben vom 05.08.2020 hat hierzu die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. In dieser gibt die Fachbehörde nachfolgend auszugsweise abgedruckte bodenschutzrechtliche Bewertung ab:

„Die Altablagerung Lauterecken Reg. Nr.: 336 08 058 - 0211, Hofwies wird weiterhin als nicht altlastverdächtige Altablagerung im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.

Der Bewertung zugrunde gelegt ist eine unsensible Nutzung (Industrie- und Gewerbebebauung) der Fläche.

Die geplante Nutzung der Fläche als Industrie- und Gewerbegebiet ist somit möglich.“

Die Abgrenzung der Altablagerung ist jedoch um den Bereich der beiden außerhalb der bislang kartierten Fläche durchgeführten Bohrungen (Teilflächen der Flurstücke 1781/3, 3331/236, 3331/234) zu erweitern. Darüber hinaus ist zur Formulierung von aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Auflagen wie z.B. fachgutachterliche Überwachung der Eingriffe in den Untergrund, Ausschluss von Versickerungsanlagen, ordnungsgemäße Entsorgung usw. die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Parallel hierzu hat es sich im Rahmen von Baugrunduntersuchungen gezeigt, dass auch in einem anderen Plangebietsbereich des Bebauungsplans sich nicht registrierte Auffüllungen befinden. Vorsorglich wurden daher auch für diesen Bereich ergänzende Untersuchungen veranlasst (Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg).

Mit Schreiben vom 28.07.2020 hat hierzu die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern eine fachtechnische Stellungnahme abge-

geben. In dieser gibt die Fachbehörde nachfolgend auszugsweise abgedruckte bodenschutzrechtliche Bewertung ab:

„Aus fachlicher Sicht sind die angetroffenen Auffüllungen als Altablagerung im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr.1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen. Die untersuchten Teilbereiche der Flurstücke 1770/6, 1777/2, 1778/4 werden ins Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Die Altablagerung unterliegt den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen; für die Bewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Obere Bodenschutzbehörde zuständig.

Im Hinblick auf die Erkenntnisse auf den umwelttechnischen Untersuchungen ist die Altablagerung als nicht altlastverdächtig einzustufen. [...]

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist eine unsensible, gewerbliche Nutzung der untersuchten Fläche möglich.“

Die untersuchten Teilbereiche der Flurstücke 1770/6, 1777/2, 1778/4 sind informativ auch in der Planzeichnung des Bebauungsplans zu kennzeichnen. Darüber hinaus ist zur Formulierung von aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Auflagen wie z.B. fachgutachterliche Überwachung der Eingriffe in den Untergrund, Ausschluss von Versickerungsanlagen, ordnungsgemäße Entsorgung usw. die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Weiterhin informierte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern in ihren Stellungnahmen vom 20.07.2018 und 10.12.2018 darüber, dass zusätzlich zu den oben genannten Altablagerung die Fläche Reg.-Nr. 336 08 058-0207 unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan angrenzt. Bereits im Juli 1991 wurden im Bereich dieser Altablagerung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt und die Fläche daraufhin als nicht altlastverdächtig eingestuft (siehe auch Schreiben der damaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 29.08.1991, Az. 547-00/A1a, KUS 336 04 058-207).

Die Fachbehörde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass falls im Zuge von baulichen Maßnahmen in den Bereich der Altablagerungen eingegriffen werden sollte, eine Begutachtung der betroffenen Fläche im Rahmen der Baumaßnahme erforderlich wird. Die im Bereich der Altablagerung geplanten Maßnahmen sind durch einen fachkundigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Unterlagen (Erläuterungsbericht, Lageplan) sind zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, vorzulegen.

Sollten sich im Verlauf der Arbeiten Hinweise auf Schadstoffbelastung ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren.

4 Bestehende Leitungen

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere bestehende Leitungstrassen für Oberflächen- und Schmutzwasser, die bei einer Bebauung zu beachten sind bzw. vor einer baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke im Benehmen mit dem zuständigen Entsorgungsträger zu verlegen sind.

Die Leitungstrassen sind daher informativ in der Planzeichnung darzustellen.

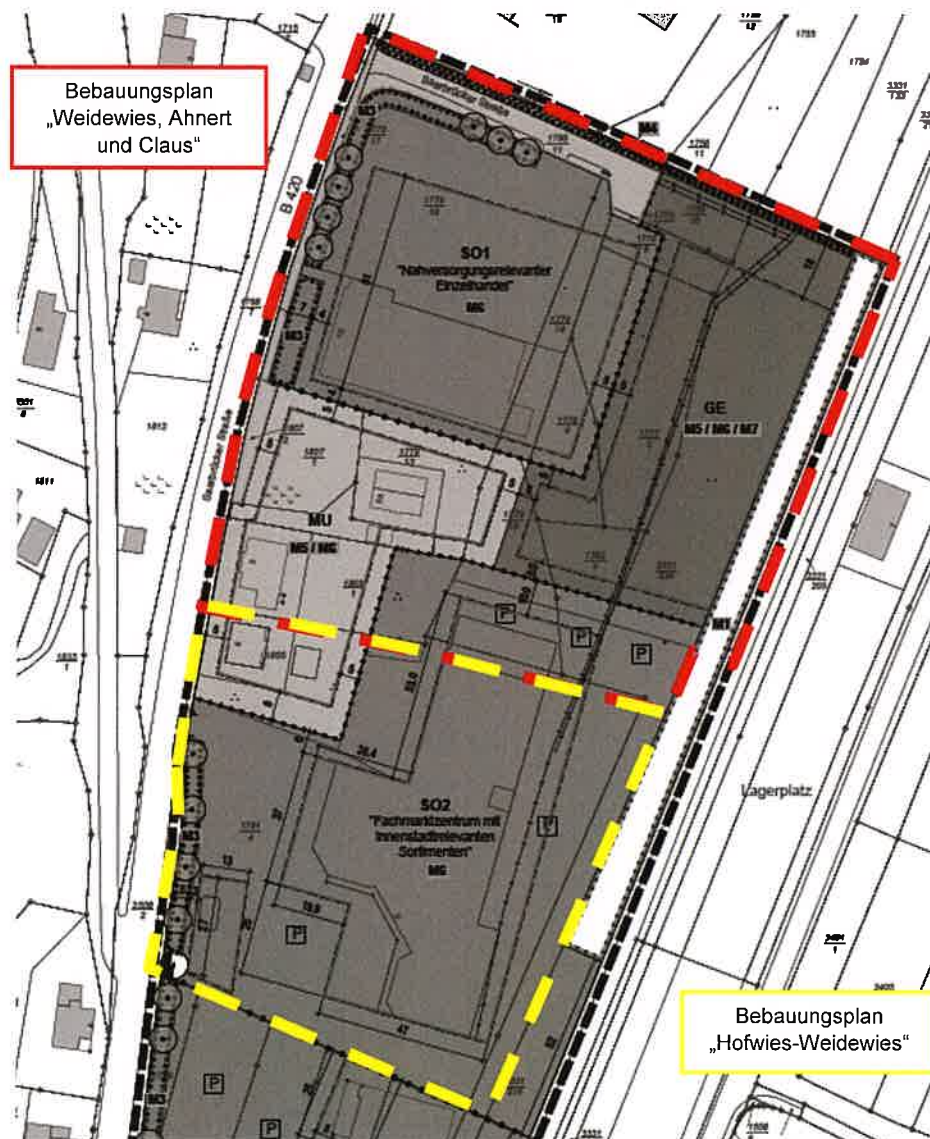
5 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANSATZUNGEN

Die vorliegende Bebauungsplanung „Hofwies-Weidewies, 1. Änderung und Erweiterung“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „Weidewies, Ahnert und Claus“ und in Gänze den Bebauungsplan „Hofwies-Weidewies“ in ihren rechtsgültigen Fassungen. Diesbezüglich gilt folgendes:

Die Bebauungspläne „Weidewies, Ahnert und Claus“ und „Hofwies-Weidewies“ werden in den Bereichen, in denen diese vom Bebauungsplan „Hofwies-Weidewies, 1. Änderung und Erweiterung“ überlagert werden, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen „Weidewies, Ahnert und Claus“ und „Hofwies-Weidewies“, BBP, Stand 09/2018

H LANDESPFLEGERISCHE BEURTEILUNG DER PLANUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind entsprechend zu vermeiden, zu vermindern bzw. auszugleichen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

1 Bestandssituation und Auswirkungen der Planung

1.1 Schutzgebiete und -objekte

1.1.1 Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke (NTP) nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Schutzgebiete / -objekte und deren Schutzzwecke sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.3 Geschützte und schutzwürdige Biotop

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotop (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen der Änderungsplanung auf geschützte und schutzwürdige Biotop und deren Schutzzwecke sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind **keine**

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdete Bereiche (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Die nächstgelegenen wasserrechtlichen Schutzgebiete liegen etwa 40 m östlich des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung). Es handelt sich hierbei um das Mineralwassereinzugsgebiet „Medard, außen“ sowie das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des „Glan“ (RVO: 312-281 Glan).



- Mineralwassereinzugsgebiet
- Durch RVO verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Hochwassergefährdetes Gebiet (HQExtrem)

Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen Wasserschutzgebieten (Quelle Geoportal Wasser)

Erhebliche Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind nicht zu erwarten.

1.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der Begehung durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH Kaiserslautern (26.06.2018) als größtenteils versiegelte Fläche dar. Die weitere Inanspruchnahme von Fläche geschieht somit in einem bereits stark anthropogen vorbelasteten Bereich und entspricht gleichzeitig dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb einer **Bodengroßlandschaft** der Auen und Niederterrassen. Im Landschaftsraum finden sich vorwiegend Vegen und Gley-Vegen, die sich aus Auensand und -lehm gebildet haben. Es handelt sich um Standorte mit potentieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden. (Quelle: Geoportal Boden RLP)

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne (siehe Kapitel G) beläuft sich die Versiegelung im Plangebiet auf insgesamt etwa **3,73 ha** (dies entspricht ca. 82 % des Gesamtgebietes) (siehe nachfolgende Tabelle). Das Schutzgut Boden wurde somit bereits erheblich beeinträchtigt.

Bestand	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]
Bereich „Aldi“ (BP "Weidewies, Ahnert und Claus")	17.326	37,96
Bereich "Wasgau" (BP "Hofwies-Weidewies")	10,400	22,79
Bereich "Lidl" (ohne BP)	9.550	20,92
gesamt	<u>37.276</u>	<u>81,67</u>

Versiegelung im Bestand

Unter Berücksichtigung der durch den Gemeinderat festgelegten gebietsinternen zukünftigen Nutzungsstrukturen „Urbanes Gebiet“ (MU), „Gewerbegebiet“ (GE) und „Sondergebiet“ (SO) beträgt die zulässige Grundfläche insgesamt ca. 2,4 ha.

Durch entsprechende Festsetzungen wird in der Bebauungsplanung ergänzend bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Gebieten „SO1“, „SO2“, „SO3“ sowie „GE“ bis zu einem Wert von 90 von 100 überschritten werden darf. Weiterhin wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für den Bereich des Urbanen Gebietes (MU) die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf.

Die errechnete **maximal mögliche Versiegelung in der Planung** liegt somit bei etwa **3,95 ha (dies entspricht ca. 87 % des Gesamtgebietes)** (siehe nachfolgende Tabelle).

Planung	Fläche [m ²]	Versiegelungsgrad [%]	Max. mögliche Versiegelung [m ²]	Flächenanteil [%]
Urbanes Gebiet (MU)	4.194	80	3.355	7,35
Gewerbegebiet (GE)	7.605	90	6.845	15,00
Sondergebiet (SO)	31.020		27.918	61,16
SO1	7.450	90	6.705	14,69
SO2	14.381	90	12.943	28,36
SO3	9.189	90	8.270	18,12
Straßenverkehrsflächen	1.410	100	1.410	3,09
Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	1.035	---	---	
Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB	380	---	---	
gesamt	<u>45.644</u>		<u>39.528</u>	<u>86,60</u>

Die geplanten Eingriffe (u.a. durch Gebäudeerweiterung) beschränken sich jedoch vorwiegend auf bereits versiegelte und stark vorbelastete Flächen. Gleichwohl führt die Änderungsplanung zu einer **rechnerisch ermittelten** Neuversiegelung in Höhe von etwa **2.300 m²** (ca. 5 % des Geltungsbereiches) (siehe nachfolgende Tabelle), was grundsätzlich als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu werten und auszugleichen ist.

Berechnung der Neuversiegelung	Fläche [m ²]
Versiegelung in der Planung	39.528
Versiegelung im Bestand	37.276
Differenz = Neuversiegelung	<u>2.252</u>

1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt die **Grundwasserlandschaft** „Rotliegend-Sedimente“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als mittelmäßig bis ungünstig und die bei 60 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als gering einzustufen.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Der „Glan“, ein Gewässer I. Ordnung fließt etwa 250 m östlich des Plangebietes. (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

Auswirkungen des Planvorhabens auf das Gewässer sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Entfernung bedarf die Errichtung von (baulichen) Anlagen **keiner** Genehmigung gemäß § 31 LWG.

Ein teilverrohrtes, namenloses Gewässer III. Ordnung ist im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorhanden. Ein weiteres, verrohrtes Gewässer quert das Plangebiet im Bereich des Glantal-Centers. Nach Kreuzung der östlich verlaufenden Bahnlinie münden beide Gewässer offen in die entlang der Industriestraße bestehende Versickerungs-/Rückhaltemulde.

Es wird darauf hingewiesen, dass Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Durch die Planung (u.a. mit geänderten Nutzungsformen und Grundflächenzahlen) kommt es zu einer rein rechnerisch ermittelten Neuversiegelung von etwa 5 %. Zu beachten ist jedoch, dass die Eingriffe (u.a. durch Gebäudeerweiterung) sich vorwiegend auf bereits versiegelte und stark vorbelastete Flächen beschränken. Die Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung wird daher als nicht erheblich bewertet und kann durch vorhandene Strukturen aufgefangen werden.

1.5 Schutzgut Luft / Klima

Regionalklimatisch befindet sich das Plangebiet **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde (Quelle: LANIS RLP).

Es besteht jedoch eine hohe thermische Vorbelastung durch bereits bestehende, großflächige Versiegelung. Zur Minderung der thermischen Belastung und Verbesserung des Mikroklimas sieht die Planung den Erhalt bzw. die Erweiterung vorhandener Bepflanzungen vor.

1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Glantal“ (193.13) innerhalb der Großlandschaft „Saar-Nahe-Bergland“ (19).

Es handelt sich um ein breitsohliges Tal, das durchgängig trockenwarmes Klima aufweist. Umgeben ist das Tal von steilen Flanken, die bis zu 200 m in die Höhe ragen. Sonnige Hänge wurden oft weinbaulich genutzt, auf schattigen Hängen fand sich meist Niederwald. Lokal finden sich auf den sonnigen Hängen auch Trockenwälder. Die flacheren Hanglagen werden dagegen geprägt von Wiesen, Weiden und Streuobstbeständen. Klimabedingt finden sich im Landschaftsraum auch Magerwiesen und Halbtrockenrasen. Landschaftsprägend ist vor allem der Glan, der mehrfach durch Wehre gestaut wurde, in wesentlichen Teilen jedoch naturnah verläuft. (Quelle: LANIS RLP)

Das Ortsbild ist bereits stark durch anthropogene Nutzung verändert. Natürliche Elemente sind nur untergeordnet vorhanden. Die Planung sieht den Erhalt bzw. die Erweiterung vorhandener Bepflanzungen vor, um ein gewisses Maß an Durch- und vor allem Eingrünung des Plangebietes gewährleisten zu können.

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund seiner intensiven gewerblichen Nutzung keine direkte Erholungsfunktion. Direkt an das Plangebiet grenzt die überregional bedeutsame Fahrraddraisinenstrecke von Altenglan über Lauterecken-Grumbach nach Staudernheim. Erhebliche Auswirkungen durch die Änderungsplanung auf diese sind jedoch nicht zu erwarten.

1.7 Schutzgut Arten und Biotope

Im Plangebiet sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes ausgewiesen. Allerdings stellt der „Glan“ die nächstgelegene, ca. 250 m entfernte Verbindungsfläche Gewässer dar. (Quelle: LANIS RLP) Erhebliche Auswirkungen auf die Fläche sind nicht zu erwarten.

Aussagen zu den Zielen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) werden für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes nicht getroffen (Quelle: VBS).

Geschützte und schutzwürdige Biotope sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Das Plangebiet hat durch seinen hohen Versiegelungsgrad, die Nutzung und damit verbundenen Störungen eine eher geringe Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum.

Vorgesehen ist eine Weiterentwicklung der bestehenden Märkte, die sich größtenteils auf vorbelastete, versiegelte Flächen beschränkt.

Sind im Rahmen der Bauvorhaben Gehölze zu entfernen, so sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Rodungsfristen (Oktober bis Februar) zu vermeiden.

Durch die Nähe zur stillgelegten Bahntrasse ist ein Vorkommen u.a. von Reptilien / Heuschrecken im derzeit noch unbebauten, nordöstlichen Randbereich nicht gänzlich auszuschließen. Bei einer Begehung im August 2017 konnten jedoch keine Individuen gesichtet werden. Dennoch erfolgt in diesem Bereich die Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Schutzstreifen für potentiell vorkommende Arten.

1.8 Schutzgut Mensch

Lärm- und Schadstoffemission

Der gesamte Planungsraum wird durch die Lärm- und Schadstoffemissionen der angrenzenden B420 belastet. Eine zusätzliche Lärmvorbelastung besteht auch innerhalb des Plangebietes hervorgerufen durch Kunden- und Lieferverkehr.

Eine Vorbelastung durch die angrenzende Bahnlinie besteht aufgrund der aufgegebenen Nutzung dieser nicht.

In Folge der Bebauungsplanung ist mit keiner erheblichen Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen.

Verkehr

Eine Vorbelastung besteht durch die angrenzenden B420 sowie innerhalb des Plangebietes durch Kunden- und Lieferverkehr. In Folge der Bebauungsplanung ist jedoch mit keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Stadt Lauterecken mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Bq/m³) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Bq/m³) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen (Quelle: Geoportal Boden RLP).

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Altlasten/Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die im Bodenschutzkataster erfasste Altablagerung (Reg.-Nr. 336 08 058 -0211); es handelt sich hierbei um nicht altlastenverdächtige Ablagerungen von Bauschutt und Erdaushub, die in früheren Jahren schon mehrfach untersucht wurde. Diese Untersuchungen konnten für eine abfallrechtliche Bewertung herangezogen werden, waren jedoch für eine bodenschutzrechtliche Bewertung nicht geeignet. Vor diesem Hintergrund hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2019 ergänzende Untersuchungen im Bereich der kartierten Altablagerungen gefordert. Vor diesem Hintergrund wurde eine Orientierende Untersuchung der Altablagerung durch ein Fachbüro (Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern) vorgenommen.

Mit Schreiben vom 05.08.2020 hat hierzu die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. In dieser gibt die Fachbehörde nachfolgend auszugsweise abgedruckte bodenschutzrechtliche Bewertung ab:

„Die Altablagerung Lauterecken Reg. Nr.: 336 08 058 - 0211, Hofwies wird weiterhin als

nicht altlastverdächtige Altablagerung im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.

Der Bewertung zugrunde gelegt ist eine unsensible Nutzung (Industrie- und Gewerbebebauung) der Fläche.

Die geplante Nutzung der Fläche als Industrie- und Gewerbegebiet ist somit möglich.“

Die Abgrenzung der Altablagerung ist jedoch um den Bereich der beiden außerhalb der bislang kartierten Fläche durchgeführten Bohrungen (Teilflächen der Flurstücke 1781/3, 3331/236, 3331/234) zu erweitern. Darüber hinaus ist zur Formulierung von aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Auflagen wie z.B. fachgutachterliche Überwachung der Eingriffe in den Untergrund, Ausschluss von Versickerungsanlagen, ordnungsgemäße Entsorgung usw. die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hat es sich im Zuge von Baugrunduntersuchungen gezeigt, dass auch in einem anderen Plangebietsbereich des Bebauungsplans sich mit Altablagerungen versetzte Böden befinden. Vorsorglich wurden daher für diesen Bereich ergänzende Untersuchungen veranlasst (Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg).

Mit Schreiben vom 28.07.2020 hat hierzu die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. In dieser gibt die Fachbehörde nachfolgend auszugsweise abgedruckte bodenschutzrechtliche Bewertung ab:

„Aus fachlicher Sicht sind die angetroffenen Auffüllungen als Altablagerung im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr.1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen. Die untersuchten Teilbereiche der Flurstücke 1770/6, 1777/2, 1778/4 werden ins Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Die Altablagerung unterliegt den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen; für die Bewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Obere Bodenschutzbehörde zuständig.

Im Hinblick auf die Erkenntnisse auf den umwelttechnischen Untersuchungen ist die Altablagerung als nicht altlastverdächtig einzustufen. [...]

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist eine unsensible, gewerbliche Nutzung der untersuchten Fläche möglich.“

Die untersuchten Teilbereiche der Flurstücke 1770/6, 1777/2, 1778/4 sind informativ auch in der Planzeichnung des Bebauungsplans zu kennzeichnen. Darüber hinaus ist zur Formulierung von aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Auflagen wie z.B. fachgutachterliche Überwachung der Eingriffe in den Untergrund, Ausschluss von Versickerungsanlagen, ordnungsgemäße Entsorgung usw. die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Vor diesem Hintergrund sind Auswirkungen nicht zu erwarten.

Zusätzlich zu den vorgenannten Altablagerungen grenzt die Fläche Reg.-Nr. 336 08 058-0207 unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan an. Auch diese Fläche ist als nicht altlastverdächtig eingestuft (siehe auch Schreiben der damaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 29.08.1991, Az. 547-00/Ala, KUS 336 04 058-207).

Erhebliche Auswirkungen sind demnach auch hier nicht zu erwarten.

Thermische Belastung

Es besteht eine hohe thermische Vorbelastung durch großflächige Versiegelung.

1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß einer Mitteilung der GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 05.10.2005 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Weidewies, Ahnert und Claus“ wurden am südlichen Rand dieses Bebauungsplanes archäologische Funde in Form einer Auflese von mehreren Bronzeringen gemacht.

Da Unklarheit darüber besteht, ob sich noch weitere archäologische Objekte innerhalb des Plangebietes befinden, sind zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf diese die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie zu beachten und in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan zu übernehmen.

2 Landespflegerische Zielvorstellungen und daraus resultierende Maßnahmen

Aufgrund der bereits hohen thermischen Belastung durch Versiegelung sind die vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten und durch weitere standortgerechte Pflanzungen zu ergänzen. Dies wirkt sich auch positiv auf das bereits stark anthropogen veränderte Ortsbild sowie das Wohlbefinden des Menschen aus.

Auch im Plangebiet vorkommende Arten profitieren von Grünstrukturen. Weiterhin ist durch die Nähe zur stillgelegten Bahntrasse ein Vorkommen u.a. von Reptilien / Heuschrecken im derzeit noch unbebauten, nordöstlichen Randbereich nicht gänzlich auszuschließen. Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind zu ergreifen.

Aus den landespflegerischen Zielvorstellungen resultieren folgende landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen:

- Erhalt und Ergänzung vorhandener Bepflanzungen, u.a. durch
 - Begrünung der Grundstücke
 - Begrünung der Stellplatzflächen
 - Fassadenbegrünung
 - Dachbegrünung
- Entwicklung und dauerhafte Sicherung eines Schutzstreifens für Reptilien / Heuschrecken entlang der stillgelegten Bahntrasse
- Beschränkung der Rodungszeiten
- Ausgleich der durch Neuversiegelung entstehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Stadt Lauterecken hat sich dafür ausgesprochen, die dargelegten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen in der Bebauungsplanung - wie folgt - zu berücksichtigen:

3.1 Maßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanung

- **Maßnahme M1** - Schutzstreifen entlang der stillgelegten Bahntrasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

Die Bestandsstrukturen sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Fläche wird der gelenkten Sukzession überlassen, wobei zur Vermeidung der Verbuschung im Turnus von 3 bis 5 Jahren Gehölzaufwuchs in der Vegetationsruhe zu beseitigen ist.

Es sind 4 Totholzhaufen (jeweils ca. 2 m², gemischt aus Astwerk, Stämmen oder Wurzelstubben) sowie 4 Steinhaufen (jeweils 2m²) anzulegen.

Weiterhin sind vereinzelt größere Einzelsteine bzw. Steinplatten (ca. 30x30 cm, vorzugsweise aus dunklem Gestein) auszubringen.

Während Baumaßnahmen ist die Fläche als Bautabuzone auszuweisen:

Die Nutzung der Flächen als Lagerstätte für Baumaterialien und Arbeitsgeräte ist nicht zulässig. Zur Kennzeichnung der Fläche sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä.) zu ergreifen.

- **Maßnahme M2** - Erhalt der **Gehölzstrukturen** im südlichen Randbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

- **Maßnahme M3** - Erhaltung und Ergänzung der Bepflanzung in den Pflanzstreifen der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichneten Flächen in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 ist die vorhandene Begrünung mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Größere Lücken zwischen den vorhandenen Laubbäumen sind durch die Pflanzung weiterer Laubbäume gemäß **Pflanzliste A** (siehe Textfestsetzungen Kapitel D) zu ergänzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

- **Maßnahme M4** - Erhalt der Gehölzstrukturen im nördlichen Randbereich entlang der Stichstraße und des GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M4** gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

- **Maßnahme M5** - Begrünung privater Grundstücksflächen – Neupflanzungen – im GE und MU

Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet bzw. im Urbanen Gebiet je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß **Pflanzliste B** (siehe Textfestsetzungen Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten ist.

Hinweis: Standortgerechte Laubbäume können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Diese sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

- **Maßnahme M6** - Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist je neu angelegte sechs Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge in der Nähe zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum gemäß **Pflanzliste C** (siehe Textfestsetzungen Kapitel D) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Standortgerechte Laubbäume, die nicht bereits in der Maßnahme M3 integriert sind, können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Diese sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

- Die nachfolgende landespflegerische Zielvorstellung „Fassadenbegrünung“ wird als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in den Bebauungsplan übernommen:
Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte im Gewerbegebiet GE ab einer Größe von 150 m² sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 m eine Pflanze zu setzen (geeignete Pflanzen hierzu siehe **Pflanzliste D**, siehe Textfestsetzungen Kap. D).

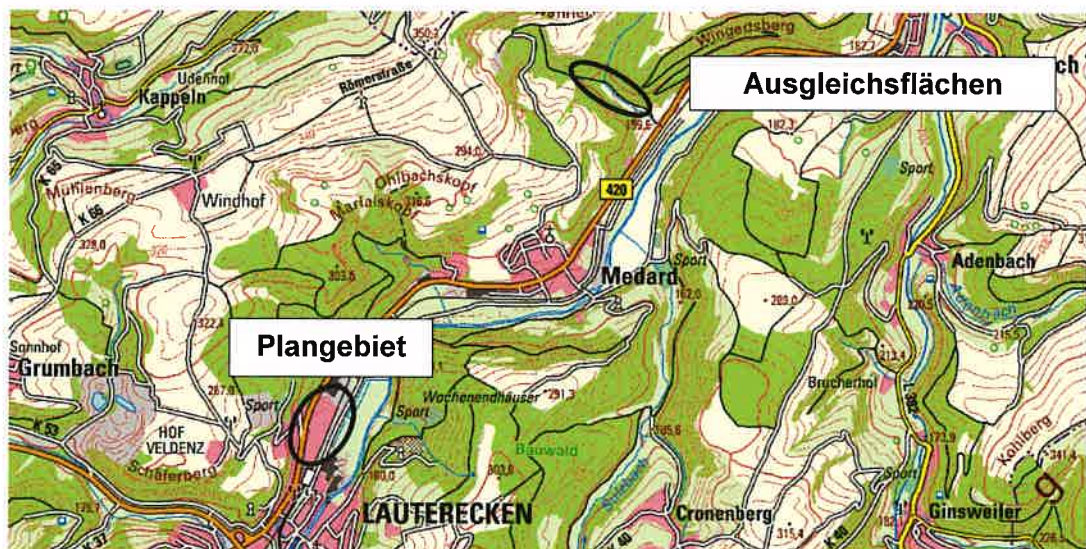
3.2 Bestimmung von landespflegerischen Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich vorwiegend auf bereits versiegelte und stark vorbelastete Flächen. Zudem können Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden. Gleichwohl besteht im Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB die Pflicht, die **rechnerisch ermittelte** Neuversiegelung von etwa 2.300 m² durch entsprechende landespflegerische Maßnahmen auszugleichen.

Da dies nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, ist hier auf externe Flächen in engem räumlich-funktionalem Zusammenhang zurückzugreifen.

- Maßnahme M_{ex}**

Der Ausgleich für die Neuversiegelung in Höhe von 2.252 m² wird gänzlich auf externen Flächen in der Gemarkung Medard mit einer Gesamtgröße von 10.069 m² erbracht, die dem Bebauungsplan im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet werden. Die Lage der Ausgleichsflächen zum Plangebiet kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Lage der Ausgleichsflächen zum Plangebiet (Quelle: LANIS RLP 07/2019)

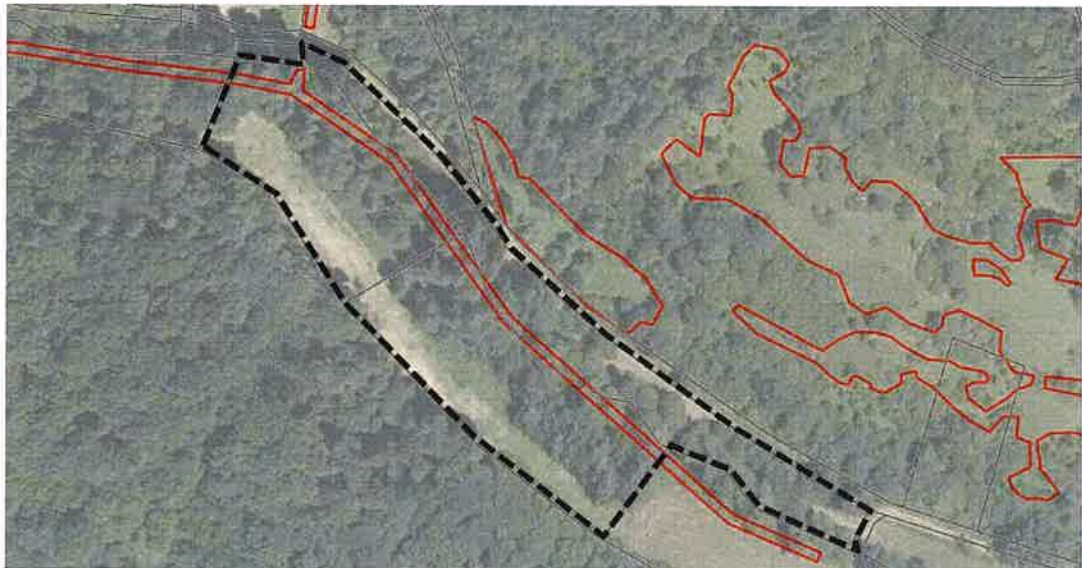
Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 25, 26 und 27 der Flur 7 in der Gemarkung Medard mit einer Gesamtgröße von 10.069 m² (siehe nachfolgende Abbildung). Die Flächen befinden sich im Privateigentum und werden durch Eintragung einer Bau- last gesichert.



Luftbild für den Bereich der externen Ausgleichsflächen (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 07/2019, Stand Luftbild: 07/2018)

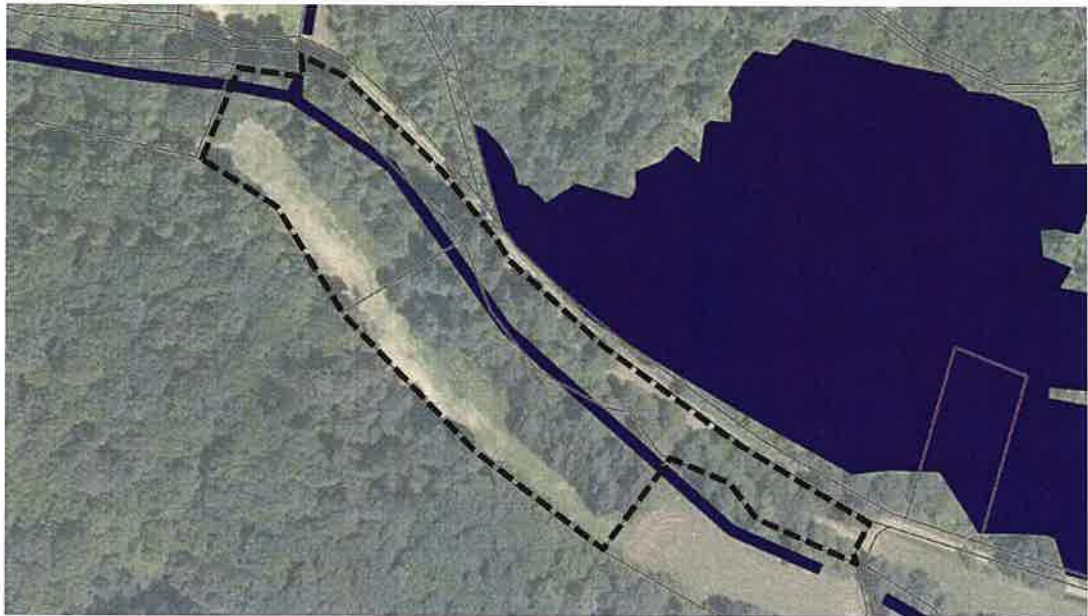
Die Flurstücke befinden sich im Bereich des „Spießbach“, eines Gewässers III. Ordnung, der im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS RLP 07/2019) zudem als gesetzlich geschütztes Biotop sowie als schutzwürdiger Biotopkomplex ausgewiesen ist:

BT-6311-0824-2009 (Bach N Medard; yFM6)



- Biototypen (Punkte) gem. § 30 BNatSchG
- ~ Biototypen (Linien) gem. § 30 BNatSchG
- Biototypen (Flächen) gem. § 30 BNatSchG

Lage der Ausgleichsflächen (schwarz gekennzeichnet) zum gesetzlich geschützten Biotop (Quelle: LANIS RLP 08/2019)

BK-6311-0326-2009 (Bach N Medard)

- BK Biotopkataster Punkte
- BK Biotopkataster Linien
- BK Biotopkataster Flächen

Lage der Ausgleichsflächen (schwarz gekennzeichnet) zum schutzwürdigen Biotop
(Quelle: LANIS RLP 08/2019)

Gebietsbeschreibung des schutzwürdigen Biotops:

Bach N Medard, zwischen "Schwannerhöhe" und B 270

Zwei Arme eines Bachlaufes, Seitenbach des Glan. Überwiegend in Waldumgebung verlaufend, der Unterlauf tritt ca. 400 Meter vor der Unterquerung der B 270 in Offenland (Grünland) ein, hier dann auch ein geschlossener Gehölzsaum.

Lokal bedeutsam aufgrund des Vorkommens eines nach § 28 LNatSchG geschützten Biototyps (yFM6).

Schutzziel des schutzwürdigen Biotops:

Erhalt des Bachlaufes (freie Entwicklung)

Bestand

Durch das Büro BBP erfolgte eine Bestandsaufnahme der Flächen anhand von Luftbildern sowie einer Begehung (07/2019):

Entlang des Bachlaufes (Flurstück 27) finden sich vorwiegend Erlen, jedoch gehören auch vereinzelt Nadelgehölze sowie Neophyten zur bachbegleitenden Vegetation. Ein größerer, zusammenhängender Bestand an Fichten (ca. 1.000 m²) findet sich auf dem Flurstück 26. An die Gehölzstrukturen angrenzend findet sich eine Grünlandschneise mit einer Größe von ca. 2.800 m² (Flurstücke 25 und 26), die von Störzeigern und aufkommender Verbuschung dominiert wird.

Landespflegerische Zielvorstellung

Offenhaltung und Extensivierung von Grünland sowie Entwicklung und Pflege bachbegleitender, standortgerechter Vegetation

Maßnahmen zum Erreichen der landespflegerischen Zielvorstellung

- **Entfichtung**
Auf dem Flurstück 26 ist der Fichtenbestand unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Rodungszeiten auf den Zeitraum Oktober bis Februar) zu entfernen. Hierzu sind die Koniferen zu fällen und die Wurzelstöcke zu entfernen. Im Anschluss ist die Fläche grob einzuebnen.
Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. In den ersten Jahren ist eine Verbuschung und Ausbreitung von Neophyten durch Mahd (je nach Vegetationsentwicklung bis zu 5 x / Jahr) zu unterbinden.
- **Grünlandextensivierung**
Auf der Wiesenfläche auf den Flurstücken 25 und 26 ist in den ersten drei Jahren eine ein- bis zweischürige Mahd (erster Schnitt ab dem 15.06.) durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
In den nachfolgenden Jahren ist auf der Fläche in wechselnden Abschnitten eine einschürige Mahd im August / September bei trockenen Böden durchzuführen.
Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist zu unterlassen.
- **Entwicklung des Uferbereichs**
Der Uferbereich (Flurstück 27) ist von Nadelgehölzen sowie Neophyten zu befreien; die Nadelgehölze sind unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Rodungszeiten auf den Zeitraum Oktober bis Februar) zu entfernen. Die mit Neophyten bestandenen Bereiche sind im Zeitraum Ende Juli bis Anfang August mit dem Freischneider zu mähen. Der Schnitt ist möglichst tief durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Aufkommender Neophytenbewuchs ist in den ersten 2-3 Jahren nach Initialmaßnahme jährlich im Zeitraum Juni / Juli mit dem Freischneider zu mähen. Bei Bedarf ist die Maßnahme auch in den folgenden Jahren durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
Auf der gesamten Fläche ist alle 2-5 Jahre eine abschnittsweise Mahd zwischen Mitte September und Februar durchzuführen.
Einzelne Erlen sind unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Rodungszeiten auf den Zeitraum Oktober bis Februar) auf den Stock zu setzen.

4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die geplanten Eingriffe (u.a. durch Gebäudeerweiterung) beschränken sich überwiegend auf bereits versiegelte und stark vorbelastete Flächen. Gleichwohl führt die Änderungsplanung (geändertes Maß der baulichen Nutzung) zu einer **rechnerisch ermittelten** Neuversiegelung in Höhe von etwa 2.300 m² (siehe nachfolgende Tabelle).

Berechnung der Neuversiegelung	Fläche [m ²]
Versiegelung in der Planung	39.528
Versiegelung im Bestand	37.276
Differenz = Neuversiegelung	<u>2.252</u>

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Maßnahmen dienen vorwiegend der Gestaltung sowie Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die Kompensation der errechneten Neuversiegelung erfolgt auf den o.g. externen Flächen.

Die Maßnahmen (Entfichtung, Grünlandextensivierung, Entwicklung Uferbereich des „Spießbach“) sind dazu geeignet, die erforderliche Kompensation qualitativ und quantitativ zu gewährleisten.

Maßnahmen im Geltungsbereich	Gesamtfläche [m ²]	Anrechenbarkeit als Ausgleich	Anrechenbare Fläche [m ²]
Maßnahme M1 Schutzstreifen entlang der stillgelegten Bahntrasse	1.035	--	--
Maßnahme M2 Erhalt der Gehölzstrukturen im südlichen Randbereich	380	--	--
Maßnahme M3 Erhaltung und Ergänzung der Bepflanzung in den Pflanzstreifen der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3	1.439	--	--
Maßnahme M4 Erhalt der Gehölzstrukturen im nördlichen Randbereich entlang der Stichstraße und des GE	235	--	--
Maßnahme M5 Begrünung privater Grundstücksflächen - Neupflanzungen - im GE und MU	--	--	--
Maßnahme M6 Begrünung der Stellplatzflächen	--	--	--
gesamt	3.089	--	--
Maßnahmen auf externen Flächen			
	Gesamtfläche [m²]	Anrechenbarkeit als Ausgleich	Anrechenbare Fläche [m²]
M_{ex}			
▪ Entfichtung	1.000	1:2	500
▪ Grünlandextensivierung	2.800	1:2	1.400
▪ Entwicklung Uferbereich	1.500	1:2	750
gesamt	5.307		2.650

Es verbleibt ein rechnerischer Überschuss von etwa 400 m² (siehe nachfolgende Tabelle).

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	Fläche [m ²]
Eingriffe im Geltungsbereich	2.252
Landespflegerische Maßnahmen	2.650
Differenz = Verbleibender Überschuss	<u>398</u>

I DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Hofwies - Weidewies, 1.Änderung und Erweiterung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

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

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung einer gewerblichen Baufläche, eines urbanen Gebietes, zwei Sondergebieten für „Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel“ sowie eines Sondergebietes „Fachmarktzentrum mit innenstadtrelevanten Sortimenten“ zwecks Bestandsicherung bzw. Weiterentwicklung/Erweiterung der vorhandenen Betrieben. Ebenso sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Festsetzungen zu den im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen angepasst werden.

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

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringster möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Saarbrücker Straße (=B420).

Die interne Erschließung des Plangebiets bzw. der Aldi-Filiale sowie der angrenzenden gewerblichen Bauflächen erfolgt durch eine Stichstraße. Das Glantal-Center bzw. die Lidl-Filiale sind direkt von der Saarbrücker Straße zu erreichen.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den technischen Infrastrukturen Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netzwerke durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird für das anfallende Schmutzwasser auf das bestehende Kanalsystem zurückgegriffen. Über dieses erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Kläranlage. Die Oberflächenentwässerung bestehender sowie geplanter Betriebe erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Regenwasserkanäle, die in das jeweils nächstgelegene Gewässer III. Ordnung einleiten. Lediglich die Entwässerung im Bereich der Flur Weidewies (Flurstücke 1779/13, 1806/1, 1807/1) erfolgt an den Mischwasserkanal in der B 420.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen werden Teile des Planungsgebiets als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, als Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO sowie als zwei Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ und ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum mit innenstadtrelevanten Sortimenten“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete geschieht um der kommunalen Entwicklungsabsicht einer langfristigen Sicherung der lokalen Grundversorgung nachzukommen. Zudem kommt die Stadt Lauterecken mit der Ausweisung der Sondergebiete auch den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Durch die getroffene Festsetzung wird zudem die räumliche Verteilung des innenstadtrelevanten Einzelhandels entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lauterecken gesteuert und planungsrechtlich abgesichert sowie Entwicklungen verhindert, die der planerischen Zielsetzung für die künftige Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde widersprechen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in der gewerblichen Baufläche ermöglichen die Entwicklung eines „klassischen“ Gewerbegebietes. Die definierten Einschränkungen ergeben sich auf Grund des planerischen Willens der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für gewerbliche Ansiedlungen in Anspruch genommen werden soll.

Aus diesem Grund wurden Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben ausgeschlossen. Für diese Nutzungen

bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Des Weiteren wurde im Sinne einer Feinsteuerung bestimmt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ergänzend wurde jedoch bestimmt, dass ausnahmsweise Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind, zulässig sind.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um zum einen das Ortszentrum vor zentrenschädlichen Kaufkraftabflüssen zu schützen und zum anderen aber auch um Ansiedlungsperspektiven von Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zu gewährleisten, wenn diese dem eigentlichen Betrieb untergeordnet sind.

Für das Urbane Gebiet wurden ebenfalls die in diesem Fall allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen oder bordellartigen Betrieben ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind ebenso nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Für den Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO 3 wird die GRZ mit 0,4 bestimmt. Für das Sonstige Sondergebiet SO2 wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf jedoch in diesem Bereich die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Diese Überschreitung hat auf Grund der im Plangebiet heute bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung keine wesentliche Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Zudem wird hierdurch eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht.

Die ergänzend getroffenen Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen in Form von maximalen Gebäudehöhen, sowie die Festsetzung der GFZ auf 0,4 für die Bereiche SO1 und SO3 bzw. 1,0 für SO2 haben das Ziel unmaßstäbliche Gebäudehöhen und -kubaturen zu vermeiden.

Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe dient der Stärkung der Wirtschaftskraft der Region und liegt damit im besonderen öffentlichen Interesse. Für das Gewerbegebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,8, die GFZ wird mit 1,6 bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Für den Bereich des Urbanen Gebietes beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6, die GFZ wird mit 1,8 festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

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.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung gebietet sich in diesem Zusammenhang eine Begrenzung der zulässigen Höhe von Gebäuden auf max. 10,0 m.

1.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das urbane Gebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die überbaubaren Bereiche der Sonstigen Sondergebiete sowie des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird in den SO1, SO2 sowie dem Gewerbegebiet auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt. Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch zwingend einen Grenzabstand einhalten.

Im SO3 wird ebenso auf eine Längenbeschränkung verzichtet, darüber hinaus ist ein Heranrücken bis an die nördliche Grundstücksgrenze möglich.

Diese Regelungen zur Bauweise wurden getroffen, um zu gewährleisten, dass eine größtmögliche Flexibilität sowohl hinsichtlich der Stellung der Gebäude sowie der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben ist.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde im gesamten Plangebiet zugunsten einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt daher ausschließlich durch Baugrenzen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Hinblick auf eine mögliche langfristige Entwicklung und Flexibilität großzügig bemessen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit

Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen im Plangebiet zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern.

Die im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit getroffenen Regelungen zielen insbesondere darauf ab, die Errichtung von den Sonstigen Sondergebieten dienenden Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze für Einkaufswagen, Fahrradständer etc. zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets und seines Umfeldes mit Elektrizität befindet sich entlang der Saarbrücker Straße eine Transformatorstation. Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung des Standortes begründen würden, an dem Standort wird daher festgehalten. Der Standort wurde demzufolge auch in der vorliegenden Änderungsplanung gekennzeichnet. Auf eine eigenständige Flächenabgrenzung wurde verzichtet. Gemäß den getroffenen Festsetzungen zu Nebenanlagen sind solche Einrichtungen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ohne gesonderte Abgrenzung zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit

Die Festsetzungen für Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke mit Garagen zu verhindern.

Um gleichwohl eine flexible Nutzung der Grundstücke sicherzustellen sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Im vorliegenden Fall werden die bereits bestehenden Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Des Weiteren wurden im Bereich des SO2 und SO3 Einfahrtsbereiche festgelegt, um den Verkehrsfluss in der Saarbrücker Straße (B420) nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

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

Der Stadtrat von Lauterecken hat sich dafür ausgesprochen, dass die in Kapitel H dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit möglich - Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagenen grünordnerischen / artenschutzrechtlichen Maßnahmen stattfindet.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sollen daher ein gewisses Grundgerüst der Gebietsein- und -durchgrünung sichern, visuelle Beeinträchtigungen minimieren sowie Gehölzstrukturen langfristig sichern. Durch den Bezug auf die beigefügten Pflanzlisten sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Weiterhin wird aufgrund der Nähe zur stillgelegten Bahntrasse eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgewiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Stadt Lauterecken

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

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen wurden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung,
- zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke einschließlich der Gestaltung von Standorten von Müllbehältern bzw. Lager- und Abfallplätzen sowie
- zur Art, Größe und Anzahl von Werbeanlagen.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen soll vermieden werden, dass der öffentliche Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bebauungsplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden.

1.2 Altablagerungen / Altlasten

Aufgrund der früheren Grundstücksnutzungen liegen mittlerweile Informationen über mehrere Altablagerung i.S.v. § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG im Plangebiet vor.

- Bei der einen handelt es sich um die im Bodenschutzkataster erfasste Altablagerung (Reg.-Nr. 336 08 058-0211). Dem Kataster der Altablagerungen Rheinland-Pfalz (Abfalldeponiekataster) mit Eingabe vom 31.05.1990 ist zu entnehmen, dass es sich hierbei um eine Altablagerung von Bauschutt und Erdaushub ohne Verdacht auf Mitablagerung von sonstigen Abfällen handelt.

Die Altablagerung wurde im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung durch ein Fachbüro orientierend untersucht, da sich herausstellte, dass die in früheren Jahren vorgenommenen Untersuchungen zwar für eine abfallrechtliche Bewertung herangezogen werden können, jedoch für eine bodenschutzrechtliche Bewertung nicht geeignet waren.

Mit Schreiben vom 05.08.2020 hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern zu den Untersuchungsergebnissen eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben.

In dieser wird u.a. mitgeteilt, dass eine Nutzung der Fläche als Industrie- und Gewerbegebiet möglich ist. Die Abgrenzung der Altablagerung ist jedoch um den Bereich der beiden außerhalb der bislang kartierten Fläche durchgeführten Bohrungen (Teilflächen der Flurstücke 1781/3, 3331/236, 3331/234) zu erweitern. Darüber hinaus sind bei Eingriffen in diese Altablagerungen Auflagen der Fachbehörde (wie z.B.

Dokumentation der Arbeiten, Ausschluss von Versickerung, ordnungsgemäße Entsorgung der Aushubmassen) zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wurde die Neuabgrenzung der Altablagerung in die Planzeichnung übernommen und zudem im Bebauungsplan hingewiesen, dass zur Formulierung von aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Auflagen wie z.B. fachgutachterliche Überwachung der Eingriffe in den Untergrund, Ausschluss von Versickerungsanlagen, ordnungsgemäße Entsorgung usw. die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

- Im Rahmen der Planaufstellung hat es sich im Zuge von Baugrunduntersuchungen gezeigt, dass auch in einem anderen Plangebietsbereich des Bebauungsplans sich mit Auffüllungen versetzte Böden befinden. Vorsorglich wurden daher auch für diesen Bereich ergänzende Untersuchungen veranlasst.

Mit Schreiben vom 28.07.2020 hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern zu den Untersuchungsergebnissen eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben.

In dieser wird u.a. mitgeteilt, dass die angetroffenen Auffüllungen als Altablagerung im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr.1 BBodSchG einzustufen sind und daher die untersuchten Teilbereiche der Flurstücke 1770/6, 1777/2, 1778/4 ins Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen werden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist jedoch eine unsensible, gewerbliche Nutzung der untersuchten Fläche möglich. Darüber hinaus sind bei Eingriffen in diese Altablagerungen Auflagen der Fachbehörde (wie z.B. Dokumentation der Arbeiten, Ausschluss von Versickerung, ordnungsgemäße Entsorgung der Aushubmassen) zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wurde die Erstabgrenzung der Altablagerung in die Planzeichnung übernommen und zudem im Bebauungsplan hingewiesen, dass zur Formulierung von aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Auflagen wie z.B. fachgutachterliche Überwachung der Eingriffe in den Untergrund, Ausschluss von Versickerungsanlagen, ordnungsgemäße Entsorgung usw. die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

- Da die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern in ihrer Stellungnahme vom 20.07.2018 darüber hinaus informierte, dass, unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan angrenzend sich die Altablagerung mit der Reg.-Nr. 336 08 058-0207 befindet, wurde vorsorglich in der Bebauungsplanung auch auf diese Altablagerung hingewiesen.
- Ebenfalls vorsorglich wurden in den Bebauungsplan nachfolgende fachbehördlichen Hinweise aufgenommen:
 - Falls im Zuge von baulichen Maßnahmen in den Bereich der Altablagerung eingegriffen werden sollte, wird eine Begutachtung der betroffenen Fläche im Rahmen der Baumaßnahme erforderlich. Die im Bereich der Altablagerung geplanten Maßnahmen sind durch einen fachkundigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Unterlagen (Erläuterungsbericht, Lageplan) sind zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, vorzulegen.

- Sollten sich im Verlauf der Arbeiten Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren. Auf die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen bei Arbeiten auf kontaminierten Flächen wird hingewiesen.
- Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich der Altablagerung unzulässig.

Vor diesem Hintergrund ist hier davon auszugehen, dass den bodenschutzrechtlichen Belangen und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen im erforderlichen Maß Rechnung getragen wurde.

1.3 Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat sich die Stadt Lauterecken insbesondere zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auch mit dem Themenbereich Verkehrslärm befasst.

Zur Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes für die zulässigen Wohnnutzungen bzw. ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen wurde darauf hingewiesen, dass dieser durch verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Grundrissorientierung und passiven Schallschutz sowie Anordnung von Wohnnutzungen hinter lärmunempfindlichen Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich sichergestellt werden kann. Hierbei ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) definiert in diesem Zusammenhang Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Da die DIN 4109 als technische Baubestimmung gem. § 3 Abs. 3 LBauO in Rheinland-Pfalz eingeführt worden ist, ist diese im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich zu beachten.

Darüber hinaus ist von ansiedlungswilligen Betrieben bzw. in Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen sowie sonstigen baulichen Veränderungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, einzelfallbezogen nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen eintritt.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung getragen wird.

1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist im Gemeindegebiet von Lauterecken mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) verbunden mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ wird der kommunalen Entwicklungsabsicht der Stadt Lauterecken Rechnung getragen, eine langfristige Sicherung der örtlichen Grundversorgung positiv zu begleiten.

Durch die Ausweisung der Sondergebiete kommt die Stadt Lauterecken zudem den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Durch parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchzuführende Untersuchungen und Abstimmungen mit der Landes- und Regionalplanung wurde zudem sichergestellt, dass das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen - weder auf den zentralen Versorgungsbereich „Traditionelle Stadtmitte“ der Stadt Lauterecken noch auf die die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche - hat.

3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes berührt.

Gemäß einer Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 05.10.2005 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Weidewies, Ahnert und Claus“ wurden am südlichen Rand dieses Bebauungsplanes archäologische Funde in Form einer Auflese von mehreren Bronzeringen gemacht.

Da Unklarheit darüber besteht, ob sich noch weitere archäologische Objekte innerhalb des Plangebietes befinden, wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz verwiesen, sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten.

4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

5 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von über 20.000 m² haben wird, wurde gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien durchgeführt.

Weiterhin erfolgte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c S. 1 UVPG, da der in Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 dargelegte Prüfwert für die Vorprüfung überschritten wurde.

Die landespflegerische Bewertung ergab, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vorliegen und keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben begründet werden.

Auch durch die gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB beteiligten Fachbehörden wurden keine erheblichen Einwände vorgebracht, die der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entgegenstehen würden.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin gilt bei Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Befreiung von den Vorschriften des § 1 a Abs. 3 BauGB nicht, so dass durch das Planvorhaben entstehende Eingriffe entsprechend auszugleichen sind.

Zwar finden die im Rahmen des Planvorhabens entstehenden Eingriffe (u.a. Gebäudeerweiterungen) überwiegend auf bereits versiegelten und stark vorbelasteten Flächen statt, dennoch führt die Änderung des Maßes baulicher Nutzung zu einer rechnerisch ermittelten Neuversiegelung von etwa 2.300 m².

Da die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Maßnahmen vorwiegend der Gestaltung sowie Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft dienen, wird der benötigte Ausgleichsbedarf gänzlich auf externen Flächen in der Gemarkung Medard erbracht.

Vor diesem Hintergrund sind auch weiterhin keine erheblichen Auswirkungen des Planvorhabens zu erwarten.

6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Damit eine ausreichende Versorgung im Plangebiet mit Elektrizität gewährleistet werden kann, wurde zum einen die bestehende Transformatorstation in der Planzeichnung dargestellt. Eine gesonderte Festsetzung des Standortes erscheint, unter Berücksichtigung der Nichteinschränkung der Regelungen des § 14 Abs. 2 BauNVO, nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird durch diese Nichteinschränkung gewährleistet, dass zusätzliche Standorte realisiert werden können.

Sämtliche bedeutenden bestehenden Leitungen wurden informativ in der Planung dargestellt. Dies vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei ausschließlich um bestehende Leitungstrassen handelt und, unter Berücksichtigung der Besitzverhältnisse im Plangebiet davon ausgegangen werden kann, dass somit auch zu einem späteren Zeitpunkt durch vertragliche Regelungen auf einen adäquaten Schutz der Leitungen Einfluss genommen werden kann.

Abschließend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten sind. Zudem sind beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches und der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten, oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die einzelnen Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets sind bereits erschlossen; auch die Stichstraße zur Erschließung des SO1 und der angrenzenden gewerblichen Bauflächen ist bereits vorhanden.

Um den Verkehrsfluss der Saarbrücker Straße im Bereich der SO2 und SO3 nicht übermäßig zu beeinträchtigen, wurden für diesen Bereich Einfahrtsbereiche festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund ist daher davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs somit ausreichend berücksichtigt werden.

L PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Das Gelände befindet sich bis auf die Verkehrsflächen in Privateigentum. Gleichwohl ist nach heutigem Kenntnisstand, unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der Anzahl der Eigentümer eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat im Regelfall die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

Es wird hier ergänzend darauf hingewiesen, dass die beiden Auswirkungsanalysen für die Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter von den jeweiligen Unternehmen beauftragt und finanziert wurden.

Gemäß der gefestigten Rechtsprechung können Kosten einer städtebaulichen Planung von Dritten übernommen werden. Ausgenommen hiervon sind Kosten für Aufgaben, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen darf. Zu diesen hoheitlichen nicht über-

tragbaren Aufgaben zählen die förmlichen Beschlüsse und die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans. Mit einem solchen Kostenübernahme geht daher nur die technische Erstellung der städtebaulichen Planung auf den Dritten über. Die städtebauliche Verantwortung bleibt bei der Gemeinde. Dies gilt vor allem für die Zuständigkeit im Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte städtebaulicher Planungen. Erforderlich sind weiterhin sämtliche nach BauGB und Gemeindeordnung notwendigen Beschlüsse, die Abwägung, insbesondere die Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und die Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Entscheidung über den Satzungsbeschluss.

Für eine Beeinträchtigung der gemeindlichen Planungshoheit durch die Erstellung und Finanzierung der Auswirkungsanalysen durch Dritte konnten weder seitens der Stadt Lauterecken, noch seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein Anhaltspunkte ermittelt werden. Darüber hinaus ließen sich auch keine Anhaltspunkte erfassen, dass die vorgelegten Auswirkungsanalysen fehlerhaft sind. Ein Abwägungsmangel ist demnach nicht ersichtlich.

ANLAGEN

- „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG“, von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, 05/2018
- „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB“, von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern vom 17.07.2018
- Entwässerungskonzept Bebauungsplan „Weidewies, Ahnert und Claus“, von ARCADIS, Kaiserslautern vom 08.06.2005
- „Umweltrechtlicher Bericht zur Gefährdungsabschätzung zum Projekt ALDI, Filiale Saarbrücker Straße, Lauterecken, 3. Bericht vom 02.06.2020“ erstellt durch das Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg vom 02.06.2020 sowie zugehörige Fachtechnische Stellungnahme, SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern, 28.07.2020
- „Dokumentationsbericht der Orientierenden Untersuchung im Zuge des Bebauungsplans „Hofwies-Weidewies, 1.Änderung und Erweiterung“ in Lauterecken“ erstellt durch die Peschla + Rochmes GmbH, 30.06.2020 sowie zugehörige Fachtechnische Stellungnahme, SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern, 05.08.2020

Lauterecken, den 30. April 2021

