

Bebauungsplan

"Viererbenwald, Änderung I"

Ortsgemeinde Konken

**Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan
Landkreis Kusel
Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Entwurf

Stand: Februar 2021

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Konken
Gartenstraße 16
66871 Konken

den _____

(Unterschrift, Stempel)

Bearbeiter:

iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur
Hauptstraße 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Bernd Naßhan
(Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

Heltersberg, im Februar 2021

Vorbemerkungen	4
1. Textliche Festsetzungen.....	4
1.1. Rechtsgrundlagen.....	4
1.1.1. Bauplanungsrechtliche Grundlagen.....	4
1.1.2. Bauordnungsrechtliche Grundlagen:.....	4
1.1.3. Sonstige rechtliche Grundlagen:.....	4
1.2. Bestandteile	5
1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
1.3.1. Art der baulichen Nutzung	5
1.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.3.3. Die Höhe baulicher Anlagen	5
1.3.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
1.3.5. Grünflächen	6
1.3.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
1.3.7. Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone.....	10
1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
1.4.1. Einfriedungen.....	10
1.4.2. Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen sowie die Begrünung baulicher Anlagen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	11
1.4.3. Stellplätze und Garagen	11
1.5. Hinweise	11
Hinweise der Kreisverwaltung Kusel	11
1.6. Pflanzlisten	15
2. Begründung	16
2.1. Allgemeines	16
2.1.1. Erfordernis der Planung	16
2.1.2. Ziel und Zweck der Planung	16
2.1.3. Planungsrechtliche Situation.....	16
2.2. Städtebauliche Situation	17
2.2.1. Plangebiet.....	17
2.3. Städtebauliche Planung	17
2.3.1. Städtebauliche Lösung	17
2.3.2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
2.4. Begründung einzelner Festsetzungen	18
2.4.1. Art der baulichen Nutzung	18
2.4.2. Maß der städtebaulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	18
2.4.3. Die Höhe baulicher Anlagen	19
2.4.4. Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
2.4.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
2.4.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
2.4.7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
2.4.8. Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone.....	22
2.4.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
2.4.10. Flächenbilanz.....	22

Vorbemerkungen

- Die Ortsgemeinde Konken hat die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Viererbenwald" unter der Bezeichnung „Viererbenwald, Änderung I“ beschlossen.
- Als Art der baulichen Nutzung sind Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte aus der Baunutzungsverordnung vorgesehen.
- Die Erschließung erfolgt über die von der B 420 abgehenden bestehenden Straße „Schellweilerstraße“.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

1.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.1.2 Bauordnungsrechtliche Grundlagen:

- Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

1.1.3 Sonstige rechtliche Grundlagen:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771);
- Wassergesetz für das Land Rheinland Pfalz (Landeswassergesetz LWG), zuletzt geändert am 27.17.2015 (GVBl. S. 383);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturchutzgesetz - LNatSchG -) vom 6. Oktober 2015; letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1574);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Landesstraßengesetz für Rheinland Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- Bundesfernstraßengesetz i vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122);
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

1.2. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt sind
 - Begründung mit landschaftspflegerischem Planungsbeitrag,
 - artenschutzrechtliche Voruntersuchung,
 - Umweltbericht.

1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8, 9 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Industriegebiet (GI) Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)

Grundflächenzahl	GRZ =	0,8
Geschossflächenzahl	GFZ =	1,6

Im Industriegebiet (GI)

Grundflächenzahl	GRZ =	0,9
Baumassenzahl	GMZ =	9,0

1.3.3. Die Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO)

Die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen darf 30 m nicht überschreiten. Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der Schachtdeckel in der Schellweiler Straße (siehe Planzeichnung), mit einer Höhe von 318,93 m ü NHN.

1.3.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

1.3.5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- **Öffentliche Grünflächen (Ö1):**

In der Planzeichnung werden Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt (Straßenbegleitgrün).

- **Private Grünflächen (P):**

In der Planzeichnung werden Flächen (P1 - P7) als private Grünflächen festgesetzt (Grünflächen, Pflanzstreifen und Ausgleichsflächen).

1.3.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Maßnahmen bei Bauvorhaben im Gewerbegebiet 2 (GE 2):

Bei Bauvorhaben im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind vor Beginn von Baumaßnahmen Vermeidungsmaßnahmen (V) und Minimierungsmaßnahmen (M) zu treffen. Zur räumlichen Einordnung der Maßnahmen ist der Maßnahmenplan des landespflegerischen Planungsbeitrags zu beachten.

V1: Schutz der angrenzenden Flächen vor Verdichtung

In Verbindung mit Maßnahme P4 und P5 gilt: Von Bebauung frei zu haltenden Flächen (spätere Grünflächen) und angrenzende Waldflächen sind während der Bauphase nach Möglichkeit vor Verdichtung zu schützen (gem. DIN 18920). Ein Überfahren mit schweren Maschinen ist zu vermeiden.

V2: Schutz der angrenzenden Biotope

In Verbindung mit Maßnahme P4 und P5 gilt: Sich nach Osten und Süden anschließende Waldbestände sind von jeglicher Beeinflussung durch Bautätigkeiten zu schützen. Die an das Plangebiet angrenzenden Waldbestände sind vor Beschädigung und Zerstörung während der Bauarbeiten (gemäß DIN 18 916 bzw. RAS-LG-4) zu bewahren.

V3: Rodungs- und Ausbaumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten

In Verbindung mit Maßnahme P4 und P5 gilt: Um dem Verbotstatbestand nach § 44 Nr.1 BNatschG entgegenzuwirken, sind Fällarbeiten von Waldbereichen, die für die Verwirklichung eines Vorhabens am Standort des Gewerbegebiets 2 (GE 2) notwendig werden, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zu legen. Bei den Reptilien ist zu beachten, dass bauliche Arbeiten in den Sommermonaten nur nach Vergrämung möglicher Individuen stattfinden dürfen.

V4: Schaffen und Belassen von Rückzugsräumen für Reptilien

Die in P2 beschriebene Fläche (600 m²) für die Zauneidechse ist zur Optimierung des Zauneidechsenareals aus einer schon bestehenden Maßnahme zu Entwickeln und zu erhalten.

M1: Schutz des standorteigenen Oberbodens

In Verbindung mit Maßnahme P4 und P5 gilt: Der Oberboden ist auf allen von einer Baumaßnahme im Gewerbegebiet 2 (GE 2) beanspruchten Flächen vor Beginn der Bautätigkeit nach unterschiedlichen Standorten getrennt abzuschleppen.

Die Zwischenlagerung hat in Mieten mit einer maximalen Scheitelhöhe von 2,5 m getrennt von sonstigen Erdmassen zu erfolgen. Der Oberboden ist bei der Anlage und Gestaltung von Grünflächen im Bereich der Privaten Grünfläche P 2 wiederzuverwenden.

M2: Schutz vor Verunreinigungen

In Verbindung mit Maßnahme P4 und P5 gilt: Während der Baumaßnahmen sind vorzeitig Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen gemäß DIN 18920 zu treffen (u.a. sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, Einrichtung von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen) und während des weiteren Betriebes zu garantieren.

M3: Ausweisung einer Biotopbaumgruppe

Es wird eine Biotopbaumgruppe mit 8 Individuen (6 Buchen, 2 Eichen) nördlich von Langenbach gemäß der nachfolgenden Kartendarstellung nach dem BAT-Konzept als Biotopbaumgruppe festgesetzt. Die Maßnahme wird dem Eingriff im Plangebiet zugeordnet.

Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtlich sicherzustellen.



Abbildung 1 Ausweisung einer Biotopbaumgruppe mit 8 Individuen

Private Grünfläche P1: (Bestand aus der Planfeststellung der Bachverrohrung von 2011)

Die Private Grünfläche P1 wird nach § 9 Abs. 1 a BauGB auch als Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Der Pionierwaldbestand mit Birken, Weiden, Eichen und Buchen ist sicherzustellen und dauerhaft der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Eine Ansiedlungsfläche für Zauneidechse und Ringelnatter ist herzurichten. Hierfür ist eine sonnenexponierte Böschung (ca. 300 m²) freizustellen und Liegeplätze für Reptilien und Nahrungstiere wie Heuschrecken bereitzustellen. Die Bereiche sind punktuell mit Holz und Steinen zu strukturieren und regelmäßig zu erneuern. Wurzelstöcke sind am Ort zu belassen. Durch gelenkte Sukzession sind punktuelle lockere Hochstaudenfluren im Böschungsbereich zu entwickeln. Das bestehende Überwinterungshabitat für Reptilien in räumlicher Nähe zu der besonnten Böschung ist dauerhaft zu erhalten.

Östlich der Oberkante der Böschung ist ein 5,0 m breiter Streifen von Gehölz- und Baumaufwuchs freizustellen und dauerhaft freizuhalten.

Westlich der Böschungsfläche ist ein ca. 700 m² großer Bereich für Naturschutzzwecke freizuhalten. Auf dieser Fläche sind drei Mulden anzulegen (Größe jeweils ca. 50 m²). Am Böschungsfuß sind diese neu geschobenen Muldenstrukturen dauerhaft vegetationsfrei zu halten im Wechsel mit punktuellen Rohbodenflächen und kleinflächigen Hochstaudenfluren.

Private Grünfläche P2: Revitalisierung einer Lagerfläche

Die Private Grünfläche P2 wird nach § 9 Abs. 1 a BauGB auch als Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Die Maßnahme E1 ist die Revitalisierung einer Lagerfläche. Der auf der festgesetzten privaten Grünfläche P2 bestehende Pionierwald mit einer Fläche von ca. 2.300 m² ist in seinem Fortbestand zu sichern und durch Sukzession einem standortgerechten Waldbestand zu überlassen.

Der verdichtete, aufgefüllte Boden ist größtenteils zu lockern und in Teilbereichen mit Mutterboden abzudecken. Hierfür ist Mutterboden zu verwenden, der sich aus der Abschiebung auf der Fläche des neuen Gewerbegebietes GE 2 ergibt.

In Verbindung mit V4 gilt: Eine kleine Teilfläche des verdichteten Bodens ist zu erhalten und nur dünn mit Mutterboden zu überdecken (ca. 600 m²). Die Fläche ist mit zwei Lesesteinhaufen zu bereichern. Die Fläche ist je nach Höhe und Intensität des Aufwuchses sukzessive alle 2-3 Jahre einmal zu mähen.

Private Grünfläche P3: (Bestand Festsetzung von 1987)

Zur A 62 wird ein 7,5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit hochstämmigen Bäumen im Abstand von 12-15 m alleeartig zu bepflanzen. Zur Verwendung kommen dabei nur einheimische Baumarten, wie z.B. Traubeneiche, Buche oder Wildobst. Des Weiteren sind zwischen den Bäumen zwei- und mehrreihige Pflanzungen in Form von Sträuchern wie Hainbuche, Pfaffenhütchen, Haselnuss und Hartriegel anzupflanzen.

Private Grünfläche P4: Anlage eines vorgelagerten Waldrandbereichs zwischen Bebauungsplangebiet und Wald im Osten

Die Private Grünfläche P4 wird nach § 9 Abs. 1 a BauGB auch als Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Ein gestufter Waldrandstreifen ist entlang des verbliebenen angeschnittenen Waldbestands mit vier Pflanzreihen auf einer Länge von ca. 90 m und einer Breite von 4 m unter Verwendung standorttypischer Gehölzarten anzupflanzen. Die Gehölzarten sind den Pflanzlisten zu entnehmen.

Die Anpflanzung umfasst eine Größe von ca. 350 m².

Private Grünfläche P5: Anlage eines 3 m breiten Grünstreifens mit Heckenpflanzung

Die Private Grünfläche P5 wird nach § 9 Abs. 1 a BauGB auch als Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Ein 3,0 m breiter Grünstreifen mit Heckenpflanzung ist anzulegen. Dabei sind kleinwüchsige heimische Straucharten auf etwa einem Drittel der Fläche als kleine Gehölzgruppen anzupflanzen. Alle drei Jahre ist eine sukzessive Mahd des Grünlandes durchzuführen. Die Gehölzarten sind den Pflanzlisten zu entnehmen.

Private Grünfläche P 6: Anpflanzung von Gehölzen

Die Private Grünfläche P6 wird nach § 9 Abs. 1 a BauGB auch als Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Auf der privaten Grünfläche P6 ist ein Heckenstreifen mit einer Breite von 6 m und einer Länge von etwa 75 m anzulegen. Dabei sind standortgerechte Straucharten zu verwenden (Siehe Pflanzliste). Die Pflanzung soll als 5-reihige Strauchhecke mit 1 x v. Sträuchern angelegt werden. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Private Grünfläche P7: (Bestand Festsetzung von 1987)

Zur B 420 wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit hochstämmigen Bäumen im Abstand von 12-15 m alleeartig zu bepflanzen. Zur Verwendung kommen dabei nur einheimische Baumarten, wie z.B. Traubeneiche, Buche oder Wildobst. Des Weiteren sind zwischen den Bäumen zwei- und mehrreihige Pflanzungen in Form von Sträuchern wie Hainbuche, Pfaffenhütchen, Haselnuss und Hartriegel anzupflanzen. Zwischen vorgenannten hochstämmigen Bäumen ist jeweils eine Pappel zu pflanzen, welche nach entsprechender Höhe der Bäume wieder entfernt werden kann.

Öffentliche Grünfläche Ö1: (Bestand Festsetzung von 1987)

Die im Süden des Plangebiets ausgewiesene öffentliche Grünfläche Ö1 ist mit zwei- bzw. mehrreihigen Pflanzungen in Form von Sträuchern, wie Hainbuche, Pfaffenhütchen, Haselnuss und Hartriegel zu bepflanzen.

E2 Anlage einer Waldfläche

Als Kompensation für die zu rodende Waldfläche ist auf dem Flurstück 768 der Gemeinde Konken durch Aufforstung eines Bolzplatzes Hochwald zu entwickeln. Laut Bescheid des Forstamtes Kusel vom 19.07.2019 werden ca. 0,38 ha Hochwald und 0,26 ha niedrige Sträucher und Einzelgehölze auf dafür vorgesehenen Flächen gepflanzt.

Grundlage hierfür bildet der Bescheid des FOA Kusel vom 19.07.2019 mit der Genehmigung der Anlage von Hochwald nach § 14 Landeswaldgesetz (LWaldG) auf dem Flurstück 768 der Gemeinde Konken.

1.3.7. Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStrG)

In einem Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand der BAB A 62 besteht eine Bauverbotszone, in einem Abstand von 100 m eine Baubeschränkungszone.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten i.S.d. FStrG errichtet werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone darf die Höhe der baulichen Anlagen maximal 10 m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes sein.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen an Fassaden und Außenwänden keine Verkleidungen aus glänzendem Material angebracht werden. Glasfronten und Anstriche mit grellen und leuchtenden Farben sind unzulässig.

Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.

Parallel zur B 420 beträgt die Bauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand, die Baubeschränkungszone 40 m.

Diese Festsetzungen werden nachrichtlich übernommen.

1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.4.1. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Autobahn hin ist eine 2 m hohe Einfriedung zwingend vorgeschrieben.

1.4.2. Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen sowie die Begrünung baulicher Anlagen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Pflanzenauswahl: Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (siehe Pflanzliste).

1.4.3. Stellplätze und Garagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden können. Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

1.5. Hinweise

Hinweise der Kreisverwaltung Kusel

Laut Plangenehmigungsbescheid der Kreisverwaltung Kusel vom 21.03.2012 ("Plangenehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Errichtung einer Verrohrung sowie einer Geländeauffüllung zur Errichtung eines Tank- und Rasthofes im Gewerbegebiet Viererbenwald in Konken") dürfen keine baulichen Anlagen über oder im Bereich der (auf dem Flurstück 809 verlaufenden) Rohrtrasse errichtet werden, deren Standsicherheit bei etwaigen Sanierungsarbeiten an dem Rohr (z.B. Austausch verschlissener oder defekter Rohre) gefährdet wäre.

Hinweise der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Bodenschutz
Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 814/2 und 814/3 die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Fläche Reg.-Nr. 336 03 052-0202. Diese unterliegt den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen. Für die Bewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zuständig:

Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerung i.S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Sie wurde bei der Erfassungsbewertung als nicht altlastverdächtig eingestuft. Trotzdem sollte auf mögliche Auswirkungen durch die Altlastenverdachtsfläche zukünftig besonders geachtet werden.

Gemäß den vorliegenden Erhebungsdaten enthält die Ablagerung Bauschutt und Erdaushub, ein Verdacht auf Ablagerung von Siedlungsabfällen besteht nicht. Die genaue Abgrenzung der Altablagerung ist nicht bekannt.

Abfallwirtschaft

Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) sind zu beachten. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung ist der zuständigen Behörde vorzulegen.

Hinweise der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel, Verbandsgemeindewerke

Geländeveränderungen im Bereich der Kanalleitungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind vor der Ausführung mit den Verbandsgemeindewerken Kusel-Altenglan abzustimmen.

Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland - Pfalz, Direktion Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger /Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren /Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 - 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihren angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz

Bergbau/ Altbergbau:

Es wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Bebauungsplan „Viererbenwald, Änderung I“ im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Kons. Selchenbach“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich ca. 200 m nördlich des Plangebietes der unter Bergaufsicht stehende Feldspatgewinnungsbetrieb „Ehweiler“ befindet. Der Betreiber ist die Firma Melaphyr Steinbruch Ehweiler GmbH, Neue Straße 50 in 66606 St. Wendel.

Boden und Baugrund:

Nach geologischen Informationen des LGB stehen im Bereich des Planungsgeländes oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorhaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Radonprognose:

Sofern noch Neubauten geplant sind, wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1,0 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung

Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, NL Südwest

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Hinweise der INEXIO IT GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der INEXIO IT GmbH. Alle anstehenden Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen sind mit größter Sorgfalt gemäß VOB und den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, falls erforderlich in Handschachtung.

Beim Parallelverlauf ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur INEXIO - Telekommunikationslinie einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens (0,5 m links und rechts der Telekommunikationsanlagen) ist der Einsatz von Baggern oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der INEXIO erlaubt. Die Überbauung unserer Kabelanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Eine Abweichung hiervon kann nur nach vorheriger Einweisung durch einen Vertreter der INEXIO zugelassen werden. Alle Maßnahmen, die für die Sicherung der Kabelanlagen und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich werden, sind auf Kosten des Veranlassers nach unseren Angaben auszuführen.

Die Kabelanlagen der INEXIO haben in der Regel eine Mindestüberdeckung Innerorts von 0,6 m und Außerorts von 0,8 m. Minderdeckungen können in Einzelfällen vorliegen (z.B. bei Kreuzungen). Die Lage der Leitung ist nachrichtlich und vor Ort mittels geeigneter Maßnahmen zu überprüfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Leitung notwendig werden, ist dies mit der INEXIO mindestens drei Monate vor Baubeginn abzusprechen.

Die Hinweise zu den Unfallverhütungsvorschriften sind zu beachten.

Hinweise des Forstamt Kusel

Die Änderung der Bodennutzungsart bedarf einer waldrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 5 LWaldG. Der Schriftliche Antrag ist vor Baubeginn beim zuständigen Forstamt zu stellen. Für die dauerhafte Rodungsfläche ist nach § 14 LWaldG ein Ausgleich zu fordern. Die Auswahl des waldrechtlichen Ausgleichsinstruments ist in Abhängigkeit vom Bewaldungsanteil des jeweiligen Kreisgebietes zu wählen. Rodungsmaßnahmen dürfen erst bei Vorliegen der Baugenehmigung durchgeführt werden.

Haftverzichtserklärung

An das geplante Baugebiet grenzt im Süden und Osten unmittelbar Wald an. Nach sachverständigen Meinung ist ein Mindestabstand von 25 - 35 m von der Bebauung zum Waldrand wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden einzuhalten.

1.6. Pflanzlisten

Maßnahme: P 4

Waldrand- Vorpflanzung mit einheimischen Sträuchern, Reihenabstand 1 x 1 m, 1 x v. Str..

Sträucher:	Sträucher:
<ul style="list-style-type: none"> • Hasel (<i>Corylusavellana</i>) • Kornelkirsche (<i>Cornusmas</i>) • Roter Hartriegel (<i>Cornussanguinea</i>) • Eingriff. Weißdorn (<i>Crataegusmonogyna</i>) • Zweigriff. Weißdorn (<i>Crataeguslaevigata</i>) • Schw. Holunder (<i>Sambucusnigra</i>) • Trauben-Holunder (<i>Sambucusracemosa</i>) • Gew. Pfaffenhütchen (<i>Euonymuseuropaeus</i>) • Schlehe (<i>Prunusspinosa</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hunds-Rose (<i>Rosacanina</i>) • Rote Wald-Johannisbeere (<i>Ribesrubrum</i>) • Rote Heckenkirsche (<i>Loniceraxylosteum</i>) • WolligerSchneeball (<i>Viburnum lantana</i>) • Faulbaum (<i>Frangulaalnus</i>)

Maßnahme: P 5

Anlage eines 3 m breiten Grünstreifens mit Heckenpflanzung, Reihenabstand 1 x 1,0 m, 1 x v. Str..

Sträucher:	Sträucher:
<ul style="list-style-type: none"> • Kornelkirsche (<i>Cornusmas</i>) • Roter Hartriegel (<i>Cornussanguinea</i>) • Trauben-Holunder (<i>Sambucusracemosa</i>) • Gew. Pfaffenhütchen (<i>Euonymuseuropaeus</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hunds-Rose (<i>Rosacanina</i>) • Rote Wald-Johannisbeere (<i>Ribesrubrum</i>) • Rote Heckenkirsche (<i>Loniceraxylosteum</i>) • WolligerSchneeball (<i>Viburnum lantana</i>) • Faulbaum (<i>Frangulaalnus</i>)

Maßnahme: P 6

Anpflanzung von Gehölzen, Reihenabstand 1 x 1,0 m, 1 x v. Str..

Sträucher:	Sträucher:
<ul style="list-style-type: none"> • Hasel (<i>Corylusavellana</i>) • Kornelkirsche (<i>Cornusmas</i>) • Roter Hartriegel (<i>Cornussanguinea</i>) • Eingriff. Weißdorn (<i>Crataegusmonogyna</i>) • Zweigriff. Weißdorn (<i>Crataeguslaevigata</i>) • Schw. Holunder (<i>Sambucusnigra</i>) • Trauben-Holunder (<i>Sambucusracemosa</i>) • Gew. Pfaffenhütchen (<i>Euonymuseuropaeus</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hunds-Rose (<i>Rosacanina</i>) • Feld-Rose (<i>Rosaarvensis</i>) • Rote Heckenkirsche (<i>Loniceraxylosteum</i>) • WolligerSchneeball (<i>Viburnum lantana</i>) • Faulbaum (<i>Frangulaalnus</i>)

2. Begründung

2.1. Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Viererbenwald Änderung I“ liegt innerhalb der Gemarkung der Ortsgemeinde Konken.

Auf der Zufahrt zur Autobahn A62 hat die Ortsgemeinde Konken in den 1980er Jahren die beiden Gewerbe- bzw. Industriegebiete „Viererbenwald“ und „Erlenhöhe“ ausgewiesen.

2.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Ortsgemeinde Konken beabsichtigt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der langfristigen Weiterentwicklung vor Ort tätiger Firmen im Bereich des Bebauungsplans "Viererbenwald" zu sichern. Zudem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flurstücke 825/1 (Teilfläche), 826, 827 und 2147/1 erweitert, welche bisher teilweise im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt wurden und zukünftig als Gewerbefläche festgesetzt werden sollen, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Neben der Erweiterung des Plangebiets werden mehrere Änderungen in der neuen Planung zusammengefasst und digitalisiert.

Durch die Verrohrung des Gewässers sowie dem Wegfall der Verkehrsfläche und dem Grünsstreifen ergeben sich Änderungen beim Verlauf der Baugrenzen. Weiterhin erfolgte die nachrichtliche Übernahme der Radwegplanungen des LBM. Zusätzlich wurden die erforderlichen Ausgleichsflächen im Osten des Plangebiets verortet.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans "Viererbenwald, Änderung I" notwendig.

2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Ein bereits seit Jahren im Plangebiet ansässiger Unternehmer, dessen Geschäftsfelder der Mineralölvertrieb mit Heizöl, Diesel, Benzin und Schmierstoffen, sowie Containerdienst und die Entsorgung von Wertstoffen und Abfallstoffen sind, hat zur betrieblichen Weiterentwicklung die Errichtung einer Tank- und Rastanlage realisiert.

Die räumlichen und baulichen Anforderungen der bereits genehmigten und errichteten Tank- und Rastanlage erfordern eine Anpassung der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Viererbenwald". Zudem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flurstücke 825/1 (Teilfläche), 826, 827 und 2147/1 erweitert, um zukünftige Vorhaben zu realisieren.

2.1.3. Planungsrechtliche Situation

Für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Viererbenwald" auf der Gemarkung der Gemeinde Konken existiert im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP mit Teilfortschreibung 2014) die Funktionszuweisung Siedlungsfläche und Gewerbe, so dass hier die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung somit gegeben ist.

Für das Gebiet der neuerrichteten Tank- und Rastanlage besteht im Bebauungsplan die Ausweisung als Gewerbegebiet, jedoch fand eine Nutzungsänderung vom Autohaus zur Tank- und Rastanlage statt. Die zukünftig als Gewerbegebiet 2 (GE 2) zu integrierenden Flurstücke 826

und 2147/1 waren bisher unbebaut und im Flächennutzungsplan als Waldfläche ausgewiesen. Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die geplanten Vorhaben umsetzen zu können und bauplanungsrechtlich abzusichern. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes sind somit gegeben, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.2. Städtebauliche Situation

2.2.1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus den Grenzen des bestehenden Bebauungsplanes sowie den hinzugefügten Flurstücken 825/1 (Teilfläche), 826, 827 und 2147/1. Zusammen ergeben sie die Umgrenzung des Bebauungsplans "Viererbenwald, Änderung I". Im Westen des Plangebiets befindet sich der neu errichtete Tank- und Rasthof. Im Osten des Plangebiets befinden sich mehrere Gebäude mit Zufahrten und Lagerflächen.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücknummern wie folgt:

Flurstücknummern 806/7, 806/9 (Teilfläche), 807/1, 808, 809, 810/3, 811/3, 811/4, 812/3, 812/4, 814/2, 814/3, 814/4, 814/5, 814/6, 814/7, 814/8, 814/9, 825/1, 826, 827 und 2147/1.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage. An das Plangebiet grenzen Landwirtschafts-, Wiesen- und Waldflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein ca. 9,9 ha großes Gebiet. Eine Anbindung des Gebietes an örtlichem Verkehrswegenetz erfolgt über die Straße „Schellweilerstraße“, welche an die Bundesstraße B420 angeschlossen ist.

2.3. Städtebauliche Planung

2.3.1. Städtebauliche Lösung

Bereits in den 1980ern wurde durch die Ausweisung des Gewerbegebietes "Viererbenwald" eine zukunftsorientierte städtebauliche Konzeption entwickelt, die die Grundlage für die Ansiedelung von Gewerbe- und Industriebetrieben schaffen und damit einhergehend förderlich für die Schaffung von Arbeitsplätzen sein sollte. Im Rahmen der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans "Viererbenwald, Änderung I" wird das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und wie folgt modifiziert.

Die Aufstellung des Bebauungsplangebietes beinhaltet neben der Zuordnung von Nutzungszwecken durch Planzeichen die Festsetzung verschiedener Baufenster mit separaten Nutzungsschablonen, in denen jeweils die notwendigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Diese Gliederung dient der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Planung.

Der Bachlauf im Planungsgebiet wurde durch eine Verrohrung gesichert, welche im Plangenehmigungsverfahren genehmigt wurde. Die Verrohrung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen sowie zusätzlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Durch die Verrohrung des Baches können die Baufenster des bestehenden Gewerbegebietes (GE 1) angepasst werden. Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird die Baugrenze zurückgenommen. Dadurch wird Raum für Ausgleichsflächen geschaffen, auf der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden.

2.3.2. Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch die Umsetzung der Vorhaben im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans entstehen, verursachen hauptsächlich Beeinträchtigungen der Naturgüter Boden, Landschaftsbild und Arten und Biotope. Für diese 3 Schutzgüter geht die Fläche des Erweiterungsbereichs zu 80 % in seiner ökologischen Wirkung für den Naturhaushalt verloren.

Durch Festsetzungen der im Landespflegerischen Begleitplan näher beschriebener Maßnahmen können die negativen Wirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abgemildert und ausgeglichen werden, so dass insgesamt gesehen der Natur keine Nachteile entstehen.

Der erstellte Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Voruntersuchung werden Teil der Begründung.

2.4. Begründung einzelner Festsetzungen

2.4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der umliegenden Bebauung festgesetzt. Die im Bebauungsplan "Viererbenwald" festgesetzten Gewerbegebiete (nun "Gewerbegebiet 1") und Industriegebiete bleiben bestehen. Die in den Geltungsbereich neu aufgenommenen Flurstücke 826 und 2147/1 werden als Gewerbegebiet (GE 2) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird ein Einfügen in die bestehende bauliche Struktur sichergestellt. Die allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen wurde aus den Planunterlagen von 1987 übernommen.

Diese Festsetzung ist ebenfalls im Gewerbegebiet GE 2 gültig. Durch die Änderung der Bau-nutzungsverordnung ergeben sich insbesondere Spielräume zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet. Die Gemeinde hat dadurch die Möglichkeit städtebaulich lenkend in die Ansiedlung von Spielstätten einzugreifen.

2.4.2. Maß der städtebaulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Die bisher bestehenden Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebietes (nun GE1) und des Industriegebietes werden weitestgehend in den Änderungs- und Erweiterungsplan übernommen. Im Gewerbegebiet 1 findet eine Nutzungsänderung statt, das bisher als Autohaus genutzte Gebäude wurde zu einer Tank- und Raststätte umgebaut, die bisherigen Festsetzungen der

Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind weiterhin ausreichend und bleiben deshalb bestehen.

Das neu integrierte Gewerbegebiet GE 2 erhält dieselben Festsetzungen hinsichtlich GFZ und GRZ wie das bereits bestehende Gewerbegebiet GE 1 und fügt sich damit in die Umgebung ein.

Die das Industriegebiet betreffenden Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Baumassenzahl werden ebenfalls in den Änderungs- und Erweiterungsplan übernommen. Damit wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen.

2.4.3. Die Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung dient dem Schutz von Richtfunkverbindungen der Bundeswehr vor Störungen. Der Bezugspunkt wurde aus der Planung von 1987 übernommen.

2.4.4. Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke für die jeweiligen Nutzungen zu ermöglichen. Eine Gliederung der Bebauung erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise soll eine wirtschaftliche optimale Nutzung der Grundstücke für die jeweilige Nutzung ermöglicht werden.

2.4.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Betretungs- und Leitungsrechte bezüglich der Gewässerverrohrung als auch der bestehenden Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind zugunsten des Betreibers festgesetzt, um zukünftig Wartung und Reparatur der vorhandenen Leitungen sicher zu stellen.

2.4.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan "Viererbenwald" vorliegende Baugrenze wird im östlichen Bereich zurückgenommen. Die Ausgleichsfläche wird unterteilt in die zwei Privaten Grünflächen P1 und P2. Dabei ist die Fläche P1 bereits mit Maßnahmen aus dem Jahre 2011 belegt. Die Maßnahme M1 wurde als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt durch die Gewässerverrohrung notwendig und ist bereits umgesetzt. Weitere Maßnahmen ergeben sich aus der Ausweisung der neuen Gewerbegebietsfläche (GE 2).

Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf weiteren Privaten Grünflächen (Grünstreifen) umgesetzt.

Weitere Angaben zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie den Maßnahmen finden sich im Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Um potenzielle Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme zu vermeiden werden im Folgenden Maßnahmen formuliert, die es vor Beginn der Bautätigkeiten umzusetzen gilt.

V1: Schutz der angrenzenden Flächen vor Verdichtung

Die Maßnahme dient dem Erhalt der Bodenfunktionen. Davon sind folgende Schutzgüter betroffen: Arten und Biotope, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft.

V2: Schutz der angrenzenden Biotope

Die Maßnahme dient zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes, sowie von Vegetations- und Lebensraumverlusten. Davon sind folgende Schutzgüter betroffen: Arten und Biotope, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft und Landschaftsbild.

V3: Rodungs- und Ausbaumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten

Die Maßnahme dient zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Artenvielfalt. Davon sind folgende *Schutzgüter betroffen*: Arten und Biotope.

V4: Schaffen und Belassen von Rückzugsräumen für Reptilien

Die Maßnahme dient zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Artenvielfalt. Davon sind folgende *Schutzgüter betroffen*: Arten und Biotope.

M1: Schutz des standorteigenen Oberbodens

Die Maßnahme dient zur Minimierung des Verlustes an belebtem Boden. Davon sind folgende Schutzgüter betroffen: Boden, Wasserhaushalt, Arten und Biotope.

M2: Schutz vor Verunreinigungen

Die Maßnahme dient zur Minimierung der Gefahr einer Kontamination von Boden, Wasser und Lebewesen sowie der Minimierung der Luftbelastung. Davon sind folgende Schutzgüter betroffen: Boden, Wasserhaushalt, Arten und Biotope.

M3: Ausweisung einer Biotopbaumgruppe

Nach Besichtigung einer größeren Biotopbaumgruppe nördlich von Langenbach werde 8 Individuen gemäß dem BAT- Konzept als Biotopbaumgruppe ausgewählt und vom Forstamt Kusel als solche aufgenommen. Die 6 Buchen und 2 Eichen liegen unterhalb des Erdweges bis zum angrenzenden Privatwald.

Die Baumaßnahme verursacht ein Eingriffsvolumen, das quantitativ nicht in vollem Umfang im Eingriffsbereich ausgeglichen werden kann. Es sind Ersatzmaßnahmen im Umfeld des Eingriffsbereichs geplant, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zumindest qualitativ ökologisch ausgleichen können.

Die Maßnahme dient dem Erhalt des Biotops.

Private Grünfläche P1: (Bestand aus der Planfeststellung der Bachverrohrung von 2011)

Die Maßnahme wurde aus dem Fachbeitrag Naturschutz von Dezember 2011 zu den Genehmigungsunterlagen Verrohrung eines namenlosen Gewässers gem. §72 LWG übernommen.

Private Grünfläche P2: Revitalisierung einer Lagerfläche

Die Maßnahme soll über einen möglichst langen Zeitperiode den potenziell vorhandenen Eidechsen einen vegetationsfreien (mageren) und gut besonnten Lebensraum zu bieten (ca.600 m²). Bereicherung der Fläche mit 2 Lesesteinhaufen zur Schaffung weiterer besiedelbarer Strukturen für die Zauneidechse schaffen. Davon sind folgende Schutzgüter betroffen: Boden, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Wasserhaushalt, Klima und Luft und Landschaftsbild.

Private Grünfläche P3: (Bestand Festsetzung von 1987)

Die Maßnahme P3 wurde aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Viererbenwald vom 26.6.1987 übernommen.

Private Grünfläche P4: Anlage eines vorgelagerten Waldrandbereichs zwischen Bebauungsplangebiet und Wald im Osten

Durch Schaffung neuer besiedelbarer Strukturen für Tierarten, Sicherung des Waldbestandes vor Windwurf und natürliche Bedeckung des Bodens sind positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter (Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasserhaushalt und Klima) zu erwarten.

Private Grünfläche P5: Anlage eines 3 m breiten Grünstreifens mit Heckenpflanzung

Um die lokale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, soll ein 3m breiter Grünstreifen mit Heckenpflanzung angelegt werden. Davon sind folgende Schutzgüter betroffen: Arten und Biotope, Landschaftsbild, Wasserhaushalt, Klima und Luft und Boden.

Private Grünfläche P 6: Anpflanzung von Gehölzen

Die Maßnahme dient als Ersatz eines Heckenstreifens aus der vorangegangenen Bebauungsplanung.

Private Grünfläche P7: (Bestand Festsetzung von 1987)

siehe P4

Öffentliche Grünfläche Ö1: (Bestand Festsetzung von 1987)

Die Maßnahme wurde aus dem Bebauungsplan Viererbenwald von 1987 übernommen.

E2: Anlage einer Waldfläche

Die Maßnahme dient als Ersatz, um den Verlust von Gehölzen und damit verbundenem Lebensraum für Flora und Fauna auszugleichen. Davon sind folgende Schutzgüter betroffen: Arten und Biotope, Landschaftsbild, Wasserhaushalt, Klima, Luft und Boden.

2.4.7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Festsetzung des Radwegs werden die Planungen des LBM nachrichtlich in die aktuellen Planunterlagen eingearbeitet.

Durch die Festsetzung des Wirtschaftswegs wird der Bestand gesichert.

2.4.8. Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone

Die Festsetzungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Grundlage dafür war die Stellungnahme des LBM, Autobahnamt Montabaur (Az. BPI-A62/195,4-195,7 IV/40) vom 25.03.2019.

2.4.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Autobahn hin ist eine Einfriedung erforderlich. Die Höhe der Einfriedung wird auf 2,0 m festgesetzt, um das Erscheinungsbild und die Einbindung in die Umgebung zu wahren.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen und der privaten Freiflächen getroffen. Damit soll ein Einfügen der Flächen und Anlagen in das bauliche und landschaftliche Gesamtgefüge gewährleistet werden.

Dieses Ziel wird umgesetzt in den Festsetzungen zu Einfriedungen sowie der Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltung der umgebenden Bebauung, Bepflanzung und Vegetation und den Festsetzungen des Bebauungsplans "Viererbenwald".

2.4.10. Flächenbilanz

- Bebauungsplangebiet: ca. 9,9 ha (inklusive Erweiterung)
- Grundfläche GE 1: ca. 2,8 ha
 - davon überbaubare Flächen: ca. 2,2 ha
- Grundfläche GE 2: ca. 0,49 ha
 - davon überbaubare Flächen: ca. 0,4 ha
- Grundfläche GI: ca. 3,80 ha
 - davon überbaubare Flächen: ca. 2,98 ha
- Grünflächen: ca. 2,05ha
 - private Grünflächen: ca. 1,57 ha
 - öffentliche Grünflächen: ca. 0,48 ha