

Bebauungsplan

"Viererbenwald, Änderung I"

Ortsgemeinde Konken

**Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan
Landkreis Kusel**

Begründung

Stand: Februar 2019

0.1.	Vorbemerkungen	3
1.	Begründung	3
1.1.	Allgemeines	3
1.1.1.	Erfordernis der Planung	3
1.1.2.	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1.3.	Planungsrechtliche Situation.....	4
1.2.	Städtebauliche Situation	4
1.2.1.	Plangebiet.....	4
1.3.	Städtebauliche Planung	4
1.3.1.	Städtebauliche Lösung	4
1.3.2.	Belange des Naturschutzes und der Landespflege	5
1.4.	Begründung einzelner Festsetzungen	5
1.4.1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.4.2.	Maß der städtebaulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	5
1.4.3.	Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
1.4.4.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
1.4.5.	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.....	6
1.4.6.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
1.4.7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
1.4.8.	Flächenbilanz.....	8

0.1. 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 B420 abgehenden bestehenden Straße „Schellweilerstraße“.

1. Begründung

1.1. 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.

1.1.1. 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 Grünstreifen 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.

1.1.2. 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.

1.1.3. 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.

1.2. Städtebauliche Situation

1.2.1. 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 örtliche Verkehrswegenetz erfolgt über die Straße „Schellweilerstraße“, welche an die Bundesstraße B420 angeschlossen ist.

1.3. Städtebauliche Planung

1.3.1. 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.

1.3.2. 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.

1.4. Begründung einzelner Festsetzungen

1.4.1. 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.

1.4.2. Maß der städtebaulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Die bisher bestehenden Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebiets (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 die selben 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.

1.4.3. 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.

1.4.4. 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.

1.4.5. 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.

V1 Schutz der angrenzenden Flächen vor Verdichtung

Die Maßnahme V1 dient dem Erhalt der Bodenfunktionen.

V2 Schutz der angrenzenden Biotope

Die Maßnahme V2 dient zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes sowie von Vegetations- und Lebensraumverlusten.

V3 Rodungs- und Ausbaumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten

Um dem Verbotstatbestand nach §44 Nr.1 BNatSchG entgegenzuwirken, sind die Fällarbeiten der Waldbereiche, die für die Verwirklichung des Vorhabens am Standort notwendig werden, außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel zu legen.

V4 Schaffung und Belassen ungestörter Rückzugsräume für Reptilien

Die Maßnahme V4 dient der Optimierung des Zauneidechsenareals.

M1 Schutz des standorteigenen Oberbodens

Die Maßnahme M1 dient zur Minimierung des Verlustes an belebtem Boden.

M2 Schutz vor Verunreinigungen

Die Maßnahme M2 dient zur Minimierung der Gefahr einer Kontamination von Boden, Wasser und Lebewesen sowie der Minimierung der Luftbelastung.

M3 Bau und Anbringung von Fledermauskästen

Die Maßnahme M3 dient der Aufwertung des Naturraumpotenzials.

Private Grünflächen 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

Die Maßnahme steht in Verbindung mit der Maßnahme P7. Sie dient der Sicherung des Fortbestandes des Pionierwaldes sowie der Wiederherstellung der biologischen Funktionen des Bodens. Weiterhin wird das Eidechsenbiotop aus Maßnahme P1 vergrößert.

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

Die Maßnahme P4 wird festgesetzt, um neu besiedelbare Strukturen für Tierarten zu schaffen. Zudem erfolgt eine Sicherung des Waldbestandes vor Windwurf und natürliche Bedeckung des Bodens mit positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter

Private Grünfläche P5

siehe P4

Private Grünfläche P6

Die Festsetzung dient der Abpflanzung der Maßnahmenfläche P2 zum Schutz des Zauneidechsenbiotops und benachbarter Einflüsse.

Private Grünfläche P7

siehe P2

Öffentliche Grünfläche Ö1 (Bestand Festsetzung von 1987)

Die Maßnahme wurde aus dem Bebauungsplan Viererbenwald von 1987 übernommen.

1.4.6. 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.

1.4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Autobahn hin ist eine Einfriedung erforderlich. Die Höhe der Einfriedung wird auf 2 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".

1.4.8. 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. 2,05 ha
 - private Grünflächen: ca. 1,57 ha
 - öffentliche Grünflächen: ca. 0,48 ha

Heltersberg, im Februar 2019

.....
Valerie Barchet, M.Sc. Umweltplanung und Recht