



BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEPARK' (9. ÄNDERUNG)

Ortsgemeinde Waldlaubersheim

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG
mit integriertem Umweltbericht

Stand: 09.03.2020



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT:	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Änderung / Aufstellungsbeschluss	2
2. Beschreibung des Geltungsbereiches / Planungsrelevante Vorgaben.....	4
3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	6
3.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen	6
3.2 Schutzgebiete	7
3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose.....	8
4. Erschließung	9
4.1 Verkehr	9
4.1.1 Anbindung Gewerbegebiet / Planstraße der 8. Änderung.....	9
4.1.2 Anbindung Gewerbegebiet / Neue Linksabbiegespur auf der K 29 (Änderungspunkt Nr. 1 der 9. Änderung)	9
4.1.3 Anbindung Gewerbegebiet / Neue Zufahrt von der K 29 aus (Änderungspunkt Nr. 2 der 9. Änderung)	10
4.1.4 Umgestaltung des Einmündebereiches Planstraße neu – Planstraße alt (Änderungspunkt Nr. 3 der 9. Änderung)	10
4.1.5 Neuer Fuß- und Radweg (Änderungspunkt Nr. 4 der 9. Änderung)	11
4.1.6 Überörtlicher Verkehr / Landesstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone.....	11
4.1.7 Freizuhaltende Sichtdreiecke	12
4.2 Versorgung	12
4.3 Entsorgung.....	13
5. Begründung der Änderungen.....	13
6. Umweltbericht.....	14
6.1 Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes	14
6.2 Umweltprüfungsrelevante Festsetzungen	16
7. Umsetzung der Planung	17
7.1 Eigentumsverhältnisse	17
7.2 Bodenordnung.....	17
7.3 Kosten, Finanzierung.....	17

Anlagen:

- **Anlage 1: Straßenfachplanung Linksabbiegespur K 29 / neue Zufahrt**

INGENIEURBÜRO GILOY + LÖSER (2020): *K 29 – neue Zufahrt Gewerbegebiet Waldlaubersheim Genehmigungsplanung*. Lageplan im Maßstab 1:250. Februar 2020. Bad Kreuznach.

- **Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

WILHELMI, DR. FRIEDRICH K. (2019): *VG Stromberg - Artenschutzrechtliche Vorstudie (Potentialabschätzung). Version II nach Planänderung zum Vorhaben 9. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Waldlaubersheim“*. Stand: November 2019. Mutterstadt.

[Vorläufige Fassung – Nachuntersuchung im Frühjahr 2020 und anschließende Aktualisierung des Fachbeitrages stehen an]

1. Veranlassung und Ziele der Änderung / Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Waldlaubersheim hat die Durchführung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ beschlossen, um nach dem Inkrafttreten der 8. Änderung für einen Teilbereich die darin gesicherten Gewerbegebiets-Flächen verkehrlich besser anbinden zu können (zur Lage s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung).

Es handelt sich um einen Teilbereich westlich der L 236 und südlich der K 29, der bisher ausschließlich über die Straße „Lohrgraben“ angefahren werden konnte, welche ca. 520 Meter westlich des Kreisverkehrsplatzes (KVP) L 239 / K 29 von dieser Kreisstraße nach Süden abzweigt und dort zunächst nach ca. 80 Metern die Fa. Wilbert TowerCranes GmbH erschließt. Nach weiteren ca. 320 m ab der o. g. Abzweigung bindet die (noch nicht vollständig ausgebaute, und bisher noch als Radweg fungierende) Straße „Lohrgraben“ dann an die Planstraße an, die im Rahmen dieser 8. Änderung neu konzipiert wurde und die dann nach weiteren ca. 145 Metern in einer Wendeanlage endete.

Zur Veranschaulichung der örtlichen Situation soll folgende Abbildung auf Orthofoto-Grundlage dienen:

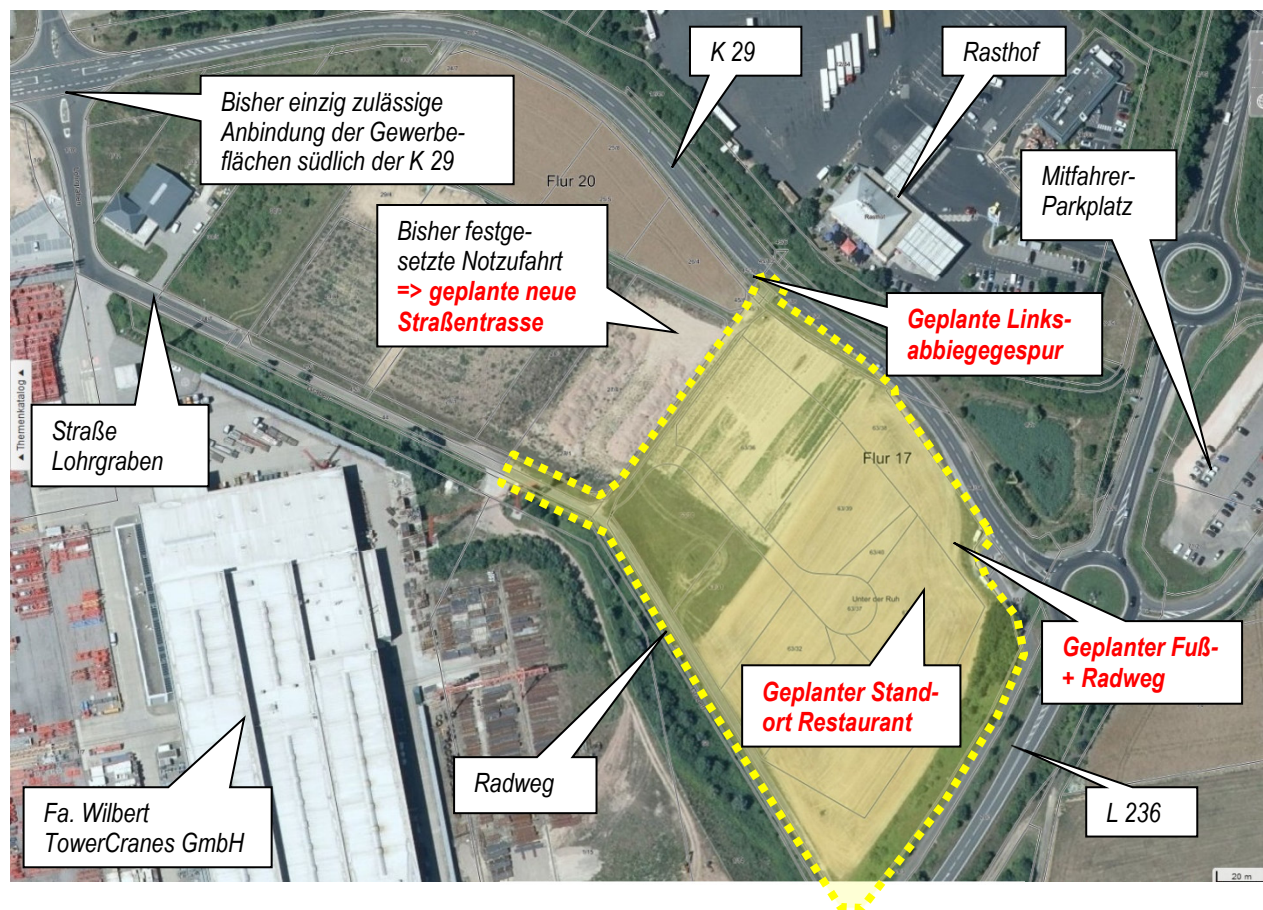


Abb. 1: Orthofoto (unmaßstäblich) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes und der wesentlichen **Änderungspunkte der vorliegenden 9. Änderung** (diese rot und in **Fettdruck**).

[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

(http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php);

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

Im Rahmen dieser 8. Änderung war auch eine „Notzufahrt“ über den bestehenden Wirtschaftsweg auf Flurstück 67 eingeplant worden, die für den Fall einer Störung (eines Unfalls o. ä.) der Stichstraße als Alternativtrasse dienen sollte, über welche davon betroffene Fahrzeuge direkt zur K 29 ausfahren sollten.

Eine solche Notzu- und -ausfahrt war auch seitens der RMR GmbH (dem Träger der Mineralölproduktenpipeline entlang des Radweges am Südwestrand des Geltungsbereiches der 8. Änderung) dringend angeregt worden, da für diese jederzeit die Möglichkeit bestehen muss, dass Havarie- oder Wartungsarbeiten an der Leitung durchgeführt werden können, für die die dann einzige Zu- und Ausfahrt gesperrt werden muss.

Diese Notzufahrts-Trasse (deren notwendige bauliche Ertüchtigung und verkehrssichere Umgestaltung im Knotenpunkt bislang noch nicht realisiert wurde) war im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert worden. Allerdings sollte diese Ausfahrt - gemäß einer Vorgabe des Straßenbauträgers der Kreisstraße, dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Bad Kreuznach - nicht nur für den Regelverkehr von Fahrzeugen, sondern auch für jeglichen „Schleichverkehr“ wirksam gesperrt werden. Somit hätte die geplante Notzufahrt dauerhaft baulich geschlossen bleiben müssen – lediglich der Pipeline-Betreiber (RMR GmbH) und die Gemeinde selbst sollten legitimiert sein, diese bauliche Absperrung im Notfall zu öffnen.

Der LBM hatte zudem darauf hingewiesen, dass diese Zufahrt aus straßenrechtlicher Sicht eine Sonderzufahrt darstellt, wofür nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis zu beantragen ist.

Inzwischen gibt es konkrete Ansiedlungspläne eines Unternehmens der Systemgastronomie für das unmittelbar westlich des KVP liegenden Teilgrundstücks des Gewerbegebietes (s. Abb. 1). Da der weitaus überwiegende Verkehr in diesen Teil des Gewerbegebietes aus Richtung dieses KVP (mit sehr kurzer Anbindung an die A 61) zu erwarten ist, soll nun die o. g. „Notzufahrt“ doch als direkte Zufahrt zu diesem Restaurant ausgebaut werden. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem LBM hatte dieser seine grundsätzliche Zustimmung in Aussicht gestellt, sofern mehrere Voraussetzungen erfüllt werden. Als wesentliche Bedingung für die Herstellung einer regulären öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der K 29 als unerlässlich angesehen.

Dies ist der zentrale Anlass der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes, der **mehrere Änderungen der bisher gültigen Bebauungsplanung** erforderlich macht.

Die **5 Änderungspunkte** werden im Folgenden aufgelistet.

1. Linksabbiegespur

Es wird für eine solche Linksabbiegespur eine entsprechende Verbreiterung der K 29 auf einem längeren Teilstück erforderlich, durch die dann Flächen in Anspruch genommen werden müssen, die im Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt sind.

2. Verbreiterung der Notzufahrt zu einer Straße

Um die bisher als Notzufahrt auf der vorhandenen, nur 4,0 m breiten Wegeparzelle konzipierte Trasse künftig für eine regelmäßige verkehrssichere Befahrung (mit Begegnungsverkehr etc.) als öffentliche Straße ausbauen zu können, ist diese Trasse zu verbreitern und als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Diese Verbreiterung der Wegeparzelle betrifft überwiegend angrenzende Gewerbegebietsflächen, im kreisstraßennahen-Bereich aber zunächst auch die genannte festgesetzte Ausgleichsfläche, und sodann einen 5 m breiten Streifen, der mit einem Pflanzgebot belegt ist, auch diese (gleichwohl relativ kleinräumige) Überplanung zieht einen entsprechenden (extern zu deckenden) Kompensationsbedarf nach sich (dazu s.u., Nr. 5).

3. Umgestaltung des neuen Knotenpunktes der Planstraßen

Die unter Nr. 2 erläuterte Verbreiterung hat auch eine kleinräumige Umgestaltung des Einmündebereiches der neuen Straßentrasse in die süd-südwestlich folgende Planstraße zur Folge, die zudem auch den dortigen Standort einer geplanten Trafostation betrifft, der geringfügig verschoben werden muss.

Darüber hinaus soll aber auch noch eine Möglichkeit geschaffen werden, fußläufig von dem bestehenden Fuß- und Radweg westlich des KVP aus auf kürzestem Weg (ca. 18 m) zu dem geplanten Restaurant zu gelangen, da eine fußläufige Anbindung über den neuen Knotenpunkt zum einen sehr großen Umweg (ca. 340 m von dort über die neue Anbindung und die Planstraße bis zur Restaurant-

Parzelle an der Wendeanlage) erfordern würde. Zum anderen wäre ein solcher Weg aber auch sehr gefährlich zu begehen, da die Kreisstraße keinen Gehweg aufweist.

Daher wird eine weitere Änderung erforderlich:

4. Neuer Fuß- und Radweg

Es wird eine 2,0m breite Trasse zwischen dem nordöstlichsten Gewerbegebietsgrundstück und dem Fußweg am KVP (Flurstück 65/3) als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, die auf ca. 18 m Länge durch die genannte öffentliche Ausgleichsfläche sowie eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot führt.

Die vorstehend aufgeführten Änderungen sind aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht von Belang und führen demzufolge zu einem weiteren Änderungspunkt:

5. Kompensation

Die Inanspruchnahme von planungsrechtlich gesicherten Ausgleichs- und Pflanzgebotflächen sowie die Verbreiterung der Notzufahrt zu einer Straßenfläche ziehen jeweils einen entsprechenden Kompensationsbedarf nach sich, der an anderer Stelle gedeckt und über die Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert werden muss.

Die geplanten Änderungen müssen über die förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ planungsrechtlich gesichert werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Waldlaubersheim hat daher am 22.05.2019 die Durchführung der 9. Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbepark' beschlossen.

Betroffen sind Teile folgender Planungsstände / Geltungsbereiche:

1. Gewerbepark – Teilgebiet Süd
 - 5. Änderung von 2008 (nur die beiden Parzellen 65/3 und 66/4 in Flur 17, unmittelbar westlich des KVP)
 - 8. Änderung von 2019 (sämtliche sonstige Flächen südlich der Parzelle der K 29).
2. Gewerbepark – Teilgebiet Nord
 - Am 28.05.2004 in Kraft getretene 1. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes (lediglich die nun überplanten Parzellen der Kreisstraßen sowie die teilweise angeschnittenen Parzellen nördlich davon).

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) oder des § 13b BauGB gegeben, sodass das Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen ist.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches / Planungsrelevante Vorgaben

Der **räumliche Geltungsbereich** der vorliegenden Änderungssatzung ist ca. 0,49 ha groß und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Waldlaubersheim:

• Geltungsbereich A:

Grundstücke zur Umsetzung der vorgesehenen Verkehrsflächen-Neuplanungen:

Flur 17: Flurstücke 4/18, 4/20, 45/2 teilweise, 45/3, 45/6 teilweise, 45/8, 45/10, 45/12, 62/3, 63/37 teilweise, 63/38 teilweise, 64/34, 65/3, 66/4 und 67 teilweise.

Flur 20: Flurstücke 25/7 teilweise, 26/4 teilweise, 27/4 teilweise, 40/5 teilweise und 43 teilweise.

• **Geltungsbereich B:**

Grundstücke für externe Flächen für Ersatzmaßnahmen, die der Deckung des durch die Änderungen entstehenden Kompensationsbedarfes dienen.

Flur xx: Flurstücke yy. **[folgt zur Öffentlichen Auslegung]**

Der Geltungsbereich ist ca. qm groß **[folgt zur Öffentlichen Auslegung]**.

Der engere Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung umfasst im Wesentlichen die von der Verbreiterung für die geplante Linksabbiegespur betroffene Kreisstraße (mit Randbereichen) sowie den von der geplanten Verbreiterung betroffenen Wirtschaftsweg auf Flurstück 67 (mit Randbereichen); außerdem ist der neu geplante Fußweg im Osten des Änderungs-Geltungsbereiches (als nur 2 m breiter und ca. 18 m langer Streifen) separat zu betrachten.

- Die asphaltierte Kreisstraße 29 ist auf beiden Seiten zunächst von Banketten mit ruderalen Schotterrasen-Saumstreifen bestanden. Auf ihrer Nordseite folgt dann ein schmaler gemähter Streifen, der auch einen flachen Entwässerungsgraben beinhaltet, bevor „mäßig dichtes Straßenbegleitgrün mit Einzelbaumpflanzung“ („junge kleinkronige Einzelbäume mit Stammdurchmesser von max. 10 cm“) auf der dann zum Rasthof hin leicht ansteigenden Böschung folgt, in der Rosen (*Rosa spec.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) vorherrschend sind (Quelle der Informationen zu Bio- toptypen / zur Vegetation: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (s. Anlage 2); WILHELM 2019; S. 5-7).

Auch südlich der Kreisstraße liegen zunächst die schmalen Bankettstreifen in der o.g. Ausprägung, der dann etwas breitere Ackerraine folgen, die an genannter Stelle als „dichter grasige, von Glatthafer (...) und Knautgras (...) dominierter Bestand mit wenigen beigemischten krautigen Blütenpflanzen“ beschrieben werden. Die dann westlich (unterhalb) folgenden Ackerflächen werden von der vorliegenden B-plan-Änderung bereits nicht mehr tangiert.

- Der zur Verbreiterung vorgesehene Wirtschaftsweg (bisherige „Notzufahrt“) ist unbefestigt, aber relativ verdichtet. Er wird im Osten von einer jungen „Ackerbrache mit lückiger (...) Flora“ begleitet, wobei der Gutachter annimmt, dass die Fläche „von Rohboden anderer Herkunft überdeckt worden“ sei. Auf der anderen (westlichen) Seite dieses Weges wurde bei der Bestandsaufnahme im November 2019 eine „Erdmassen-Deponie mit hoher Dynamik“ kartiert, die „nur zum Teil mit Ruderalvegetation bedeckt“ war (WILHELM 2019; S. 5-6).
- Der geplante Fußweg quert eine geplante Ausgleichsfläche, wobei die geplante 2 m breite und ca. 18 m lange Trasse derzeit aber noch (von West nach Ost) durch einen Acker, den oben bereits genannten schmalen Ackerrain und dann durch eine „Rohbodenfläche, Schotterauflage, vegetationsfrei“ führt, bevor sie an die asphaltierte Anbindung west-südwestlich des KVP anbindet.

• **Nähere Umgebung des Änderungs-Geltungsbereiches (s. Abb. 1):**

Im Südwesten und im Westen folgen der Kreisstraße die genannten Ackerflächen und die aktuellen Erdablagerungen; unterhalb der Ackerflächen liegt zunächst der Radweg, dann ein Graben und anschließend das ausgedehnte Firmengelände der Fa. Wilbert TowerCranes GmbH.

Im Westen schließen sich den Erdablagerungen bisher noch unbebaute Ackerflächen an, für die aktuell und in naher Zukunft aber bereits mehrere Bauvorhaben von Gewerbetreibenden geplant sind.

Nördlich bis nordöstlich der K 29 (in Richtung Schweppenhausen) folgen die genannten Strukturen (Bankett, Grünbestand), hinter der sich dann (nördlich bis nordöstlich) der Autohof und ein Regenrückhaltebecken anschließen.

Dieses RRB grenzt an einen Kreisverkehrsplatz, von dem nach Süden die L 239 (Richtung Windesheim), nach Osten ein Mitfahrer-Parkplatz, nach Norden der Zubringer zur A 61 (AS „Bad Kreuznach / Waldlaubersheim“, über einen weiteren KVP) und nach Westen die genannte K 29 abzweigen.

3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

Als flächen- bzw. ausweisungsbezogene Vorgabe des LEP IV, die für die Planung von Bedeutung sein könnten, ist an dieser Stelle zu nennen:

In Kap. 3.2.2 des LEP IV ('Arbeiten und Gewerbe') heißt es als Grundsatz: "*G 52 Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.*"

- **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015):

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die (damalige) Verbandsgemeinde Stromberg (die inzwischen mit der Verbandsgemeinde Langenlonsheim fusioniert hat) auch im neuen RROP-Entwurf der 2. Teilfortschreibung zu den 'verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur' (d. h. der Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren liegt unter 50%) gezählt.

- Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Der Ortsgemeinde Waldlaubersheim wurde keine besondere Funktion im RROP 2015 zugewiesen, somit auch keine besondere Funktion Gewerbe. Allerdings werden im RROP 2015 (als Ziel Z 17) „*Wirtschaftsachsen*“ entlang von Hauptverkehrsstraßen definiert, die „*über überregionale sowie regionale Bedeutung verfügen*“ – und hier wird u.a. ausdrücklich „*Waldlaubersheim als Entlastungsstandort für die Stadt Bad Kreuznach für die Nutzungsart 'Industrie'*“ genannt.

- Der Gewerbepark Waldlaubersheim ist in der Karte des RROP zudem als „Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen.

- **Flächennutzungsplanung:**

In dem am 26.09.1998 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Stromberg ist der Gewerbepark Waldlaubersheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die K 29 ist im FNP entsprechend als Straßenfläche übernommen, und die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung des Gewerbegebietes zur L 236 und zum KVP hin ist ebenfalls bereits dargestellt.

Als einzige nennenswerte Abweichung von diesen Ausweisungen / Darstellungen in der vorliegenden 9. Änderung ist lediglich die Querung des geplanten Fuß- und Radweges durch eben diese Grünfläche westlich des KVP zu nennen, welche jedoch – wie bereits erläutert lediglich eine 2 m breite und ca. 18m lange Schneise umfasst, was im „nicht-parzellenscharfen“ FNP als vernachlässigbar gewertet werden kann.

Das Erfordernis einer förmlichen FNP-Änderung kann daraus ebenso wenig abgeleitet werden wie aus den geringfügigen Verbreiterungen der Kreisstraße.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung kann somit als „aus dem FNP entwickelt“ angesehen werden.

- **Landschaftsplanung:** dazu s. Umweltbericht (Kap. 6f.).

- **Wasserrechtliche Vorgaben:**

Das Regenrückhaltebecken nordwestlich des KVP ist von der Verbreiterung der Straße zum Zwecke der Linksabbiegespur nicht betroffen.

Der südwestlich des Änderungs-Geltungsbereiches folgende Graben ist das zum Änderungsgebiet am nächsten gelegene Gewässer III. Ordnung. Da dieser aber bereits in 45 m Entfernung liegt, ist auch er nicht von den landeswassergesetzlichen Abstandsregelungen im Hinblick auf den Geltungsbereich erfasst.

- **Fachplanungen:**

Es liegen bereits konkrete Planungen für die Linksabbiegespur (*s. Anlage 1 zur vorliegenden Bebauungsplanung*) sowie für das zur Ansiedlung vorgesehene Restaurant mit dem geplanten Fußweg vor. Außerdem liegen bereits konkrete Planungen für die anstehende Umsetzung der in der 8. Änderung geplanten Erschließung dieses Abschnitts des Gewerbeparks vor.

Darüber hinaus sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.2 Schutzgebiete

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Der Gewerbepark liegt am Rande des **Naturparks 'Soonwald-Nahe'** (Landesverordnung vom 28.01.2005; GVBl S. 46, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2014, GVBl. S. 76), allerdings außerhalb von dessen Kernzonen.

Allerdings gelten die Schutzbestimmungen gemäß § 7 der Verordnung nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat*“.

Somit gelten diese Bestimmungen nicht für die vorliegende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o.ä.) von der Planung tangiert.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen. Das am nächsten gelegene Grabungsschutzgebiet (GSG Waldlaubersheim) beginnt unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches des Teilgebietes Nord.

Gemäß einer Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) – Direktion Landesarchäologie zur rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Plangebiet ein einziger archäologischer Fund bekannt: In den 1960er Jahren wurde im Aushub eines Wassergrabens das Fragment eines eisernen Spießes gefunden, bei dem die Datierung nicht zu entscheiden ist (römisch oder neuzeitlich). Außerdem seien in der ersten Ausbauphase im Jahr 1997 bei der Herstellung des Kanals an der K 29, westlich des Kreisels und somit im Bereich der vorliegenden Änderung, seinerzeit Kalkplatten mit Muscheleinschlüssen gefunden worden, und es sei davon auszugehen, dass sich dies aufgrund der dort tonigen Lagen im Nahbereich wiederholen könnte.

Ein Vorhandensein archäologischer Bodenfunde kann somit nicht ausgeschlossen werden. Falls bei den Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der GDKE wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zum Tragen käme.

Diese Hinweise und Erfordernisse werden auch im vorliegenden Satzungstext (in Ziffer 3 der 'Hinweise und Empfehlungen' in § 3) aufgenommen, um diese Belange rechtzeitig vor Beginn der Erschließung berücksichtigen zu können.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Böden**

Über die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der realisierten Gewerbevorhaben im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes hinaus sind spezielle Erkenntnisse zum Baugrund nicht bekannt. Für einzelne Bauvorhaben können daher spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten.

Generell sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen; allerdings wurde dieser Naturraum diesbezüglich noch nicht gezielt auskartiert.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6] bisher nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen boden-eingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Stromberg, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte im Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung ein „*niedriges bis mäßiges Radonpotenzial*“ (unter 40 kBq / cbm) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz maximal der Radonvorsorgeklasse I (dazu s.u.).

Da im vorliegenden Fall keine Gebäude zum Wohnen und Arbeiten planungsrechtlich gesichert werden, ist dies für die vorliegende 9. Änderung aber nicht von Belang.

4. Erschließung

Auswirkungen der in Kap. 1 aufgeführten Änderungsinhalte der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung auf die erschließungsrelevanten Aspekte der Ver- und Entsorgung (deren grundsätzliche Realisierbarkeit für die nun betroffenen GE-Teilfläche zuletzt im Rahmen der 8. Änderung erläutert wurde und die bereits in Umsetzung begriffen ist) sind nicht gegeben.

Dies gilt allerdings nicht für die Aspekte der Verkehrerschließung, die ja sogar (in 4 der 5 Änderungsunkte) ausdrücklicher Anlass und zentraler Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind.

4.1 Verkehr

4.1.1 Anbindung Gewerbegebiet / Planstraße der 8. Änderung

Die überörtliche Haupterschließung des Gewerbeparks wird von den Änderungen nicht tangiert und bleibt unverändert, wie in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan erläutert und inzwischen längst erfolgreich umgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereiches der 8. Änderung (der aus Abb. 1 auf S. 3 ersichtlich ist) ist durch eine Fortführung der Straße 'Lohrgraben' vorgesehen, die (von der K 29 kommend) bereits das Gelände der Fa. Wilbert erschließt, deren Ausbau als Gewerbestraße aber derzeit noch nahe der Zufahrt zur Fa. Wilbert endet.

Ab dort verläuft aktuell lediglich ein asphaltierter Wirtschafts- und Radweg in ost-südöstliche Richtung und somit in Richtung des Geltungsbereiches der 8. Änderung. Diese Wegetrasse soll hier künftig zu einer Straße erweitert werden (die Flurstücke für diese Erweiterung wurden auf diesem Teilabschnitt bereits gebildet) und an die auf Höhe des Weges Flst. 67 neu geplante Straßentrasse mit einer für Schwerlastverkehr ausgelegten Wendeschleife anbinden. Die Trassenführung ist in der Planzeichnung der vorliegenden 9. Änderung (welche die Planinhalte der 8. Änderung nachrichtlich enthält) erkennbar.

4.1.2 Anbindung Gewerbegebiet / Neue Linksabbiegespur auf der K 29 (Änderungspunkt Nr. 1 der 9. Änderung)

Für die Zulässigkeit der Widmung der bisherigen „Notzufahrts“-Trasse als konventionelle Straßenverkehrsfläche wurde seitens des Straßenbaulastträgers die Herstellung einer Linksabbiegespur als wesentliche Voraussetzung gefordert.

Gemäß der bereits vorliegenden, mit dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) in den Grundzügen abgestimmten Straßenfachplanung (die Anlage 1 zur vorliegenden Bebauungsplanung ist¹) wird die Kreisstraße künftig je 3,25 m breite Asphalt-Fahrspuren aufweisen, zwischen denen die anfangs

¹ INGENIEURBÜRO GILOY + LÖSER (2020): *K 29 – neue Zufahrt Gewerbegebiet Waldlaubersheim Genehmigungsplanung*. Lageplan im Maßstab 1:250. Februar 2020. Bad Kreuznach.

ca. 2,75 m und am westlichen Ende ebenfalls 3,25 m breite Linksabbiegespur herzustellen / zu markieren ist. Die notwendigen Verziehungsstrecken werden auf der Fahrbahn markiert (s. nachrichtliche Übernahme in der Bebauungsplan-Zeichnung).

Nördlich der Fahrbahn folgen ein 1,0 m breites Bankett mit Gefälle in eine dann anschließende, insgesamt 1,50 m breite Mulde mit Böschungsneigungen von ca. 1:2, in welche das Straßenwasser abfließt; die bestehende Mulde muss dafür in einem längeren Teilstück verlegt werden.

Durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche wird kleinräumig auch in nördlich (zum Rasthof hin) dann beginnende Strauchbestände eingegriffen.

Talseitig bleiben die auf Höhe von ca. 10 m vor der neuen Einmündung noch etwa 1,30 m breiten Bankettstreifen und die dort ca. 2,50 m breiten Böschungen weitgehend unverändert; lediglich in den engeren Einmündebereichen werden auf beiden Seiten entsprechende Aufweitungen der Radien erforderlich, die auch die bisherigen Bankett- und Böschungstreifen tangieren.

Für die Verbreiterung der K 29 müssen teilweise Flächen in Anspruch genommen werden, die im Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt sind.

Die Einbeziehung der für die Umgestaltung der K 29 in diesem Teilbereich tangierten Teilflächen in den Bebauungsplan dient der rechtlichen Sicherung dieser Planung des Straßenbaulastträgers und ersetzt im Sinne des § 5 Abs. 2 Landesstraßengesetz (LStrG) ein ansonsten dafür erforderliches Planfeststellungsverfahren.

4.1.3 Anbindung Gewerbegebiet / Neue Zufahrt von der K 29 aus **(Änderungspunkt Nr. 2 der 9. Änderung)**

Um die bisher als Notzufahrt auf der vorhandenen, nur 4,0 m breiten Wegeparzelle konzipierte Trasse künftig für eine regelmäßige verkehrssichere Befahrung (mit Begegnungsverkehr etc.) als öffentliche Straße ausbauen zu können, muss diese Trasse verbreitert werden.

Vorgesehen gemäß der bereits vorliegenden Straßenfachplanung (s. Anlage 1) ist eine Asphaltfahrbahn mit je 3,25 m breiten Fahrspuren und einer Neigung von 2,5 % in östliche Richtung. Einschließlich eines 18 cm breiten Rundbordsteins am Ostrand ist demnach eine Gesamtbreite von 6,68 m erforderlich. Zur Angleichung an die beiderseits folgenden Gewerbeflächen werden darüber hinaus nach Norden hin breiter werdende Böschungen von der höher zu liegenden Straßentrasse zum Gelände hin erforderlich.

Nach Westen hin ist somit entsprechender Grundstückserwerb notwendig, während die im Osten geplante Grenze unverändert gegenüber der aktuellen Grundstücksgrenze bleibt.

Im Hinblick auf die rechtskräftige Bebauungsplanung betrifft die Verbreiterung der Wegeparzelle somit überwiegend angrenzende Gewerbegebietsflächen. Im nördlichen, kreisstraßennahen-Bereich sind jedoch eine festgesetzte Ausgleichsfläche und ein 5 m breiter Streifen, der mit einem Pflanzgebot belegt ist, von der Verbreiterung (und hier insbesondere von deutlich vergrößerten Einmünderadien) betroffen.

4.1.4 Umgestaltung des Einmündebereiches Planstraße neu – Planstraße alt **(Änderungspunkt Nr. 3 der 9. Änderung)**

Die unter Kap. 4.1.3 erläuterte Verbreiterung der bisherigen „Notzufahrt“ hat auch eine kleinräumige Umgestaltung des Einmündebereiches der neuen Straßentrasse in die süd-südwestlich folgende Planstraße zur Folge. Diese bildet hier eine Kurve mit der von Süden kommenden Trasse, die hier in östliche Richtung zu der dortigen Wendeschleife abzweigt. Die von Norden kommende neue Zufahrt stößt annähernd im rechten Winkel auf diese Kurve auf, sodass sehr gute Sichtverhältnisse für die Ein- und Ausfahrten gegeben sind.

Die verbreiterte Straße betrifft auch den dort festgesetzten Standort einer geplanten Trafostation, der geringfügig nach Westen, auf das dortige Gewerbegrundstück Flst. 27/2, verschoben werden muss (s. Planzeichnung).

4.1.5 Neuer Fuß- und Radweg *(Änderungspunkt Nr. 4 der 9. Änderung)*

Um eine Möglichkeit zu sichern, fußläufig von dem bestehenden Fuß- und Radweg westlich des KVP aus auf kürzestem (oder zumindest möglich kurzem) Wege zu dem inzwischen konkret geplanten Systemgastronomie-Restaurant zu gelangen, wird eine 2,0m breite Trasse zwischen dem nordöstlichsten Gewerbegebietsgrundstück und dem Fußweg am KVP (Flurstück 65/3) als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, die auf ca. 18 m Länge zu dem Restaurant-Parkplatz führt.

Ohne diesen Weg müssten Fußgänger, die bspw. vom Mitfahrer-Parkplatz aus komme, sowie Radfahrer, welche den Radweg entlang der L 236 nutzen, einen sehr großen Umweg (ca. 340 m) von dort über die neue Anbindung und die Planstraße bis zur Restaurant-Parzelle an der Wendeanlage auf sich nehmen. Außerdem wäre ein solcher Weg aber auch sehr gefährlich zu begehen, da die Kreisstraße keinen Gehweg aufweist. Da auch kein straßenbegleitender Radweg vorhanden ist, müssten Radfahrer auf die K 29 fahren und über die neue Linksabbiegespur zu diesem Restaurant gelangen. Solche Gefahrenpunkte gilt es zu vermeiden.

Dafür ist in Kauf zu nehmen, dass der neue Weg durch eine in der Bebauungsplanung festgesetzte, aber noch nicht umgesetzte öffentliche Ausgleichsfläche sowie durch eine 5 m breite private Grünfläche mit einem Pflanzgebot führt, sodass dieser Verlust sowie der neu ermöglichte Eingriff auszugleichen sind.

4.1.6 Überörtlicher Verkehr / Landesstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungs- **zonen**

Zur östlich folgenden L 236 sowie zur nördlich folgenden K 29 hin wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan die 20 m (zur Landesstraße) bzw. die 15 m (zur Landesstraße) breiten **Bauverbotszonen** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) nachrichtlich eingezeichnet.

Die Grenze der Bauverbotszone zur K 29 hin (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) wird in der vorliegenden 9. Änderung übernommen.

Diese Bereiche sind von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (und somit im vorliegenden Trassenabschnitt) gelten zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen und bis 30 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „*nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“.

Rechtmäßig errichtete bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz. Die durch die vorliegende Satzung ermöglichten Anlagen sind mit Eintritt der Rechtskraft zulässig.

Unverändert sind auch die Kriterien der RPS 2009² im Rahmen der Ausführungsplanung für die Ausgleichsmaßnahmen entlang der Kreisstraße zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Abstände von Baumpflanzungen zu den Fahrbahnen, die sich nach den Vorgaben in Kap. 3.3.1.1 dieser Richtlinie richten sollten. Da die Kompensationsflächen zur K 29 hin sehr geringe Abstände aufweisen, sind hier die Abstände von Gehölzpflanzungen genauer zu betrachten bzw. im Rahmen der Fachplanung entsprechend große Abstände zu berücksichtigen.

² FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV), ARBEITSGRUPPE VERKEHRSMANAGEMENT (2009): *Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme* (RPS 2009), o. A. O..

4.1.7 Freizuhaltende Sichtdreiecke

Auch die entsprechenden Sichtdreiecke gemäß RAL 2012³, die im Bebauungsplan aus der Fachplanung nachrichtlich übernommen und in den Textfestsetzungen definiert werden, bei allen Maßnahmen zu beachten.

Diese sind grundsätzlich von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten.

Die Flächen können ggf. aber – soweit sie nicht straßenrechtlichen Nutzungen (Fahrbahn, Bankett, Entwässerung etc.) unterliegen – in Abstimmung mit dem LBM bepflanzt werden, sofern die Pflanzen die genannte Höhe als Endwuchshöhe nicht überschreiten können.

4.2 Versorgung

• Trinkwasser

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet, welches bereits über die Planstraße Lohrgraben angebunden ist.

• Elektrizitäts- / Gasversorgung

Das durch die neue Straßenführung erschlossene Teil-Gewerbegebiet kann unverändert hoch- oder niederspannungsseitig über Erdkabelleitungen (in den Planstraßen bis zu den Hausanschlüssen zu verlegen) mit elektrischer Energie versorgt werden. Bisher sind sowohl Strom- als auch Gas-Leitungen der Westnetz GmbH (Träger: Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, Idar-Oberstein) jeweils nur bis zum Ende der ausgebauten Straße auf Höhe der Fa. Wilbert verlegt; eine Mittelspannungs-Strom-Leitung liegt zudem auch in der K 29 nördlich des Änderungsgebietes B.

Der Träger hat aber bereits eine Rohrverlegung für eine spätere Glasfaseranbindung im Zuge der geplanten Verlegung der neuen Gas- und Strom-Leitungen bis zum GE-Teilgebiet der 8. Änderung vorgesehen. Der Anregung des Trägers im letzten B-plan-Änderungs-Verfahren, einen Stationsplatz für eine neue Trafostation mit einer Grundfläche von 5,0 m x 4,0 m auf der bisherigen 'Verkehrsbegleitgrün'-Fläche auszuweisen, wurde durch eine Festsetzung in der Planzeichnung entsprochen.

Zur Wahrung von Spielräumen für den Erschließungsträger und für den Versorger wurde im Rahmen der 8. Änderung textlich dazu festgesetzt, dass - nach Abstimmung mit dem Träger (Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, Idar-Oberstein) und der GGS - vom zeichnerisch festgesetzten Standort auch abgewichen und die Station auch auf anderen öffentlichen Flächen im Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplanes errichtet werden kann; diese Festsetzung gilt unverändert weiter.

Einer weiteren Anregung des Versorgungsträgers aus dem Verfahren zur 8. Änderung, „*einen unbefestigten Versorgungstreifen neben dem Gehweg oder der Fahrbahn in die Planung mit aufzunehmen*“, wird hingegen weiterhin nicht entsprochen. Dem vorgetragenen (unbestreitbaren) Vorteil, dass dadurch Aufbrüche bei Reparaturen oder einem Ersatz o.ä. vermieden werden können, stehen ein unverhältnismäßig hoher Flächenverlust - entlang der gesamten Straßentrasse in mindestens 2,50 (eher sogar 3-4) Meter Breite, da dann natürlich auch alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen mit hinein gelegt werden sollten – sowie Folgekosten zur Pflege des unbefestigten Streifens, Fragen nach der Art der Überfahrten, Haftungsfragen etc. gegenüber, die dies als nicht sinnvoll erscheinen ließen.

• Kommunikationsmedien

Die fernmeldetechnische Versorgung ist – ebenfalls unverändert gegenüber der bisherigen Konzeption für den Gewerbepark - durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

³ FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV, HRSG.) ARBEITSGRUPPE
STRABENENTWURF (2012): *Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL*, Ausgabe 2012, R1, Köln 2012.

Die im Änderungs-Geltungsbereich (in der Planstraße südlich des neuen Einmündebereiches von der K 29) sowie auch in der K 29 verlaufenden Telekommunikations-Linien sind im Rahmen der Erschließungsplanung vom Erschließungsträger frühzeitig zu berücksichtigen.

4.3 Entsorgung

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert (wird durch die vorliegende Änderung nicht tangiert).

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Auch die Niederschlagswasserbeseitigung für das hier erschlossene Teilgebiet des Gewerbeparks ist gesichert. Auch dies wird durch die vorliegende Änderung nicht nennenswert tangiert.

Die Entwässerung der diesbezüglich nur geringfügig umzugestaltenden K 29 erfolgt, wie in Kap. 4.1.2 erläutert.

Die südlich an die Kreisstraße anschließende neue Planstraße entwässert in die bereits geplante Straßenentwässerung der südlich angrenzenden Planstraße aus der 8. Änderung.

Die Abwasserbeseitigung kann somit weiterhin als gesichert angesehen werden, wobei aber im Falle der Ableitung entweder rückhaltende Maßnahmen noch vor der Einleitung in das Gewässer (wie oben erläutert und bereits vorgesehen) oder aber an anderer Stelle Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung vorzunehmen sind.

Genauer ist daher im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) und der Unteren Wasserbehörde sowie den Verbandsgemeindewerken – festzulegen.

Eine gezielte Einleitung in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein **vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren**.

- **Abfallentsorgung:**

Die Abfallentsorgung wird durch die vorliegende Änderung nicht tangiert.

5. Begründung der Änderungen

Die in der vorliegenden Änderungssatzung aufgeführten 5 Änderungspunkte sind bereits in Kap. 1 aufgelistet und begründet worden.

- Die **Änderungspunkte 1-4** betreffen ausschließlich Änderungen an Verkehrsflächen, deren mit der vorliegenden Satzung zu sichernden Änderungsinhalte zudem in den Kapiteln 4.1.2 bis 4.1.5 nochmals näher erläutert wurden.

Weitere Ausführungen dazu sind daher an dieser Stelle entbehrlich.

- Der **Änderungspunkt 5** betrifft die umwelt- und naturschutzfachliche Kompensation, die aus den festgesetzten Änderungen an den Verkehrsflächen resultieren.

Dazu sei auf die Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel verwiesen.

Zur zeichnerischen Darstellung der Änderungen ist Plan 1 (im Maßstab 1:1.000) beigelegt.

Für die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg') sowie für die Fläche die Trafostation sind keine textlichen Festsetzungen zu beachten.

Die sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus den von der Änderung betroffenen rechtskräftigen Fassungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ werden von der vorliegenden 9. Änderung nicht berührt und bleiben unverändert gültig.

6. Umweltbericht

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem ⁴Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes folgt zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – nach Rückmeldung der frühzeitig Beteiligten im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Zum aktuellen Verfahrensschritt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wird allerdings die bisher vorliegende Potenzialabschätzung des mit einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung beauftragten Büros vorgelegt; diese ist Anlage zur vorliegenden Begründung.

Es handelt sich dabei aber noch um eine vorläufige Fassung – Nachuntersuchung im Frühjahr 2020 und die anschließende Aktualisierung des Fachbeitrages stehen noch an.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich nunmehr um die 9. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dies (im Hinblick auf die Eingriffsqualität) für einen räumlichen sehr beschränkten Teilbereich handelt, wird die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen der Planung beschränkt (dazu s. auch nachfolgendes Unterkapitel).

6.1 Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes

Gemäß 2 Abs. 4 S. 2 BauGB legt die Gemeinde im Hinblick auf die erforderliche Umweltprüfung "*für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist*".

Aufgrund

- der Tatsache, dass es sich um die räumlich beschränkte Änderung eines Bebauungsplanes handelt,
- der quantitativen und im Hinblick auf die künftig neu (bzw. nur abweichend von der rechtskräftigen Bebauungsplanung) beanspruchten Flächen auch qualitativen Geringfügigkeit der geplanten Änderungen (im Wesentlichen nur Verbreiterung von Verkehrsflächen und neue Fuß- und Radwegegrasse),

⁴ WILHELMI, DR. FRIEDRICH K. (2019): *VG Stromberg - Artenschutzrechtliche Vorstudie (Potentialabschätzung). Version II nach Planänderung zum Vorhaben 9. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Waldlaubersheim“*. Stand: November 2019. Mutterstadt.

kann an dieser Stelle eine ausführliche Erörterung mehrerer einschlägiger Umweltprüfungs-Parameter gemäß der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB entfallen, zumal es sich nur um die relativ kleinräumige Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, deren Änderungs-Inhalte zudem überschaubare und nicht erhebliche umweltrelevante Auswirkungen zur Folge haben.

- So muss die *'Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden'*, für diese Bauleitplan-Änderung, auch im Hinblick auf ihre Berücksichtigung in der Planung, nicht mehr eigens ausgearbeitet werden.

In Kap. 6.3 erfolgt dazu dennoch eine kurze tabellarische Übersicht.

[folgt zur Öffentlichen Auslegung]

- Außerdem erscheinen aus diesem Grund eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Lebensräume und des Landschaftsbildes im Sinne der Ziffer 2 Buchstabe a) der o. g. Anlage 1 (*'Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann'*) entbehrlich.

Abwägungsrelevante Aussagen dazu erfolgen jedoch ggf. im Rahmen der unten folgenden Erläuterungen.

- Der *Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes* (bzw. hier eben seiner Änderung) sind in den vorstehenden Kapiteln der Begründung bereits erläutert worden.
- Daraus gehen auch die umweltprüfungsrelevanten *Festsetzungen des Bebauungsplanes* hervor, die nachfolgend nochmals im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Ziffer 2 Buchstabe b) der o. g. Anlage 1 (*'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung'*) – soweit diese gegeben sind – dargelegt und bewertet werden.
- Die gemäß der Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe c) aufgeführte *'Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen'*, werden – trotz der beschränkten Eingriffsqualität und der ebenso beschränkten Möglichkeiten - in einer für die Gesamtabwägung erforderlichen Form abgehandelt.

Exkurs rechtliche Situation:

Das Baurecht definiert: *"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren"* (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Es ist daher anzumerken, dass im vorliegenden Fall bei der umweltfachlichen Beurteilung und bei der städtebaulichen Abwägung unterschieden werden muss zwischen

1. dem (aus rechtlicher Sicht) gegebenen Eingriff, der sich aus der Gegenüberstellung der rechtskräftigen Festsetzungen der vorhandenen Bauleitplanungen (die den *bereits vor der planerischen Entscheidung* zulässigen Eingriff festlegen) mit denen der aktuellen Bebauungsplanung ergibt, und
2. dem tatsächlichen Eingriff in die derzeit vorhandenen Biotoptypen.

Aus der Tatsache, dass für die Fälle der Nr. 1 kein Ausgleichserfordernis besteht, darf jedoch nicht abgeleitet werden, dass jeder Eingriff, der gemäß den rechtskräftigen Planungen zulässig ist (wie z. B. die Rodung eines nicht zum Erhalt festgesetzten Baumes oder Gehölzstreifens), ohne weiteres möglich ist. Denn unabhängig davon gilt das naturschutzrechtliche, inzwischen auch im Baurecht (in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) verankerte Gebot der weitest möglichen Vermeidung von Eingriffen, welches in die Abwägung einzustellen ist.

In vorliegendem Beitrag ist somit zu unterscheiden zwischen diesem grundsätzlich zu beachtenden Vermeidungs- und Verminderungsgebot und der darüber hinaus vorzunehmenden Eingriffs- / Aus-

gleichs-Bilanzierung, welche ein Kompensationserfordernis aus dem bilanzierenden Vergleich zwischen alter Planung (mit bestehendem Baurecht und somit vor der aktuellen Planung bereits zulässigen Maßnahmen) und neuer Planung ableiten muss.

6.2 Umweltprüfungsrelevante Festsetzungen

Im Folgenden werden die für die Umweltprüfung relevanten *Inhalte und Ziele des Bauleitplans* sowie die für die Ermittlung der Eingriffsintensität und -qualität wesentlichen *Festsetzungen* nochmals kurz zusammengefasst.

- Für die Linksabbiegespur, für die Verbreiterung der Notzufahrt zu einer Straßenfläche und für die Herstellung des neuen Fuß- und Radweges müssen – gleichwohl nur relativ kleinräumig – im Bebauungsplan jeweils planungsrechtlich gesicherte Ausgleichs- und Pflanzgebotsflächen in Anspruch genommen, die zwar noch nicht realisiert sind und aktuell noch aus Ackerflächen oder Ackerrainen bestehen, aber als Ausgleichsflächen entfallen und somit im Rahmen der vorliegenden Änderung zu kompensieren sind.
- Für die Verbreiterung der Kreisstraße in nördliche Richtung werden zudem Bankett- und (ebenfalls kleinflächig) Schotterrasen und Rasenflächen, vermutlich 3 (bis zu maximal 4) junge Bäume sowie 1-2m breite Randstreifen von Heckenstrukturen in Anspruch genommen. Soweit die dafür genutzten Teilflächen nördlich der Kreisstraßen-Parzelle liegen, sind sie ebenfalls (im rechtskräftigen Bebauungsplanung für das „Teilgebiet Nord“) als Ausgleichsflächen festgesetzt, sodass auf diesen Flächen zum einen deren Verlust als Ausgleichsflächen und zum anderen der darauf mögliche neue Eingriff zu kompensieren ist.
- Für die beidseitige Verbreiterung der bisher in 4 m Breite festgesetzten „Notzufahrt“ zu einer Straße werden Flächen benötigt, die aktuelle aus Erdaushub- oder Ackerflächen bestehen und im rechtskräftigen Bebauungsplan jeweils als Gewerbegebietsflächen (GE) festgesetzt sind. Dort ist daher nur der für den Straßenbau höherer Eingriffsgrad gegenüber dem Eingriff durch eine GE-Baufläche auszugleichen.
- Der daraus resultierende Kompensationsbedarf kann nicht im engeren Plangebiet gedeckt werden, sodass eine externe Fläche für Ersatzmaßnahmen vorzuhalten und planungsrechtlich zu sichern ist, auf der die Kompensation durch entsprechende (quantitativ und qualitativ geeignete) Aufwertungsmaßnahmen zu gewährleisten ist.
- Diese Fläche ist über die vorliegende Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich zu sichern; sie wird als weiterer Geltungsbereich B festgesetzt.

[folgt zur Öffentlichen Auslegung]

**Weitere Erläuterungen und der vollständige
Umweltbericht folgen zur Offenlage**

7. Umsetzung der Planung

7.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung – mit Ausnahme der Kreisstraßen-Parzelle - befinden sich im Eigentum der Gesellschaft für Gewerbeansiedlung Verbandsgemeinde Stromberg mbH (GGS) oder der Ortsgemeinde Waldlaubersheim,

Lediglich die zur Verbreiterung des Wirtschaftsweges Flst. 67 sowie zur Verlagerung der geplanten Trafostation in Anspruch zu nehmenden Randflächen (die im Bebauungsplan als GE-Flächen festgesetzt sind) sind in privater Hand; hier wurde aber durch vertragliche Regelungen bereits die Verfügbarkeit gesichert.

7.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

7.3 Kosten, Finanzierung

Die anteilige Übernahme von Kosten für die Erschließung etc. wird jeweils vertraglich zwischen der GGS als (zumindest in Vorleistung tretender) Erschließungsträger, der Ortsgemeinde und den privaten Grundstückseigentümern geregelt.

Zudem werden vertragliche Vereinbarungen für die Kostentragung der Maßnahmen auf der Kreisstraße mit dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) erforderlich.
