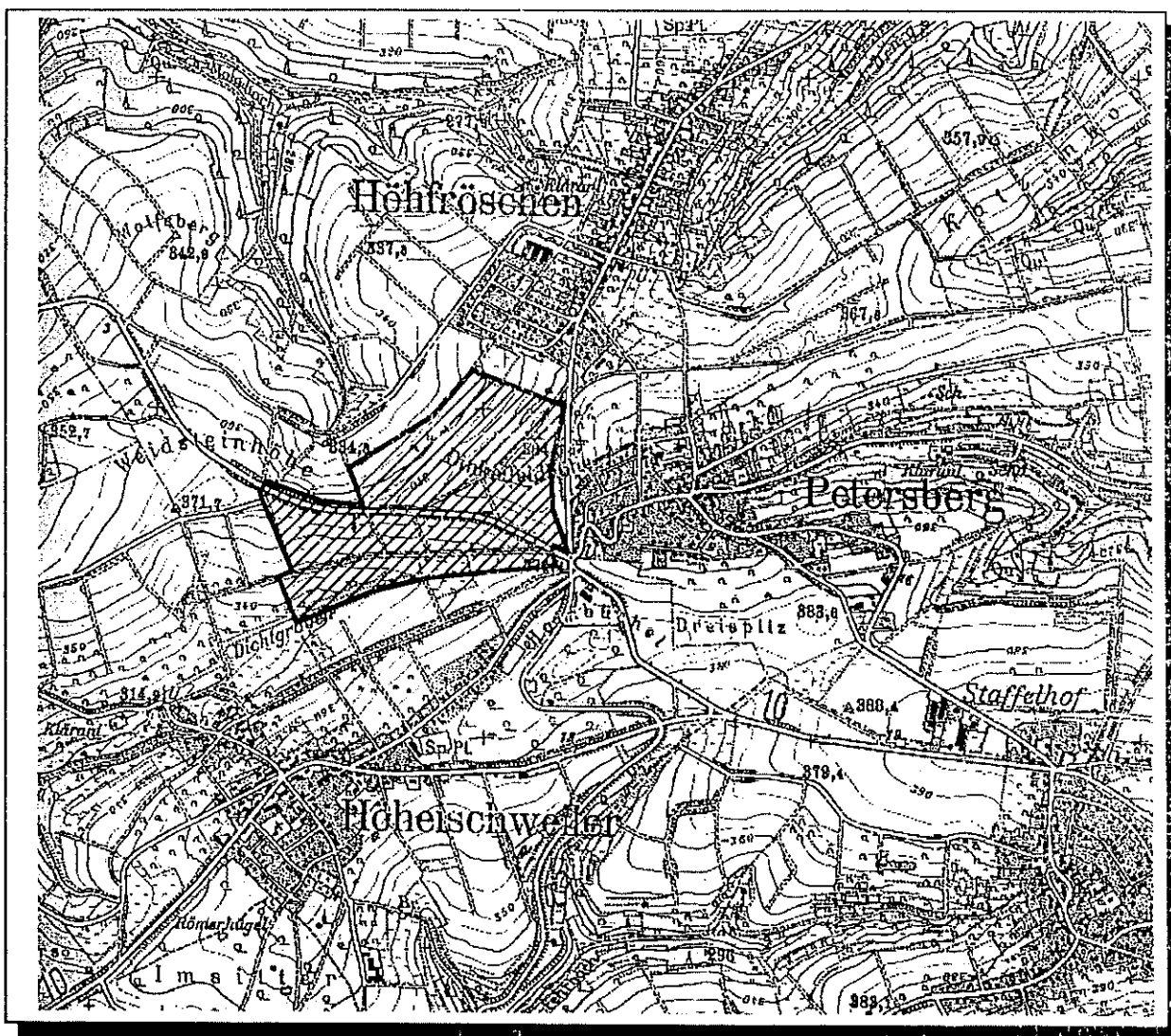


ÜBERSICHTSPLAN

Topographische Karte Blatt 6711 Pirmasens Nord M.1:25.000



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BEIM TÜV" IN DER VERBANDSGEMEINDE THALEISCHWEILER-FRÖSCHEN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beim TÜV" liegt südlich der Ortslage von Höhrfröschen und nördlich der Ortslage von Höheischweiler. Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an und wird im Osten durch die Verkehrsflächen der Kreisstraße K 17 und der Landesstraße L 474 begrenzt. Zur sinnvollen planerischen Ausgestaltung der Anbindungspunkte des internen Verkehrswegenetzes an das übergeordnete Straßensystem wurden Teilbereiche der Kreisstraße K 15 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 24,5 ha, wobei 19,0 ha auf Gemarkungsgebiet Höhrfröschen und 5,5 ha auf Gemarkungsgebiet Höheischweiler liegen.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Die Zweckverbandsversammlung hat in seiner öffentlichen Sitzung, vom 19.01.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beim TÜV" nach §2 Abs.2 BauGB beschlossen.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Regional- und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 1989 weist den Bereich des Bebauungsplangebietes als Fläche mit mittelmäßigen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen aus.

Die Anpassung des regionalen Raumordnungsplanes im Zuge der nächsten Fortschreibung wird beantragt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Fröschen, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt worden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde fortgeschrieben. Die Fortschreibung berücksichtigt das gesamte Plangebiet als Gewerbe- bzw. Industriefläche.

3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlaß

Der Zweckverband "Entwicklungs- und Wirtschaftsförderung" Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Fröschen hält die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beim TÜV" aus verschiedenen Gründen für erforderlich:

- durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird es ortsansässigen Betrieben ermöglicht zu expandieren und ortsfremden Betrieben wird eine Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben,
- hierdurch werden in der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Fröschen neue Arbeitsplätze geschaffen,
- durch Bindungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes erreicht,
- das Plangebiet soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden,
- durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann der Nachfrage nach Gewerbeflächen entsprochen werden,
- durch die günstige Lage zu den Autobahnen A 8 und A 62 sowie die Nähe der Autobahnanschlüsse ist das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet.

3.2 Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß §1 Abs.5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Entwicklung des Planungsgebietes hat nach funktionalen, gestalterischen und erschließungstechnischen Aspekten zu erfolgen.

3.3 Planungsgrundsätze, städtebauliche Grundsätze

Innerhalb des Plangebietes werden die Nutzungsarten "Industriegebiet" und "Gewerbegebiet" vorgesehen, wobei das Gewerbegebiet im Norden des Plangebietes angeordnet wird, um eine verträgliche Zuordnung zwischen den verschiedenen Nutzungen zu erreichen (Ortslage Höhrfröschen).

Hierbei wird im nördlichen Bereich des Plangebietes nur gewerbliche Nutzung zugelassen und nördlich sowie südlich der K 15 eine industrielle Nutzung vorgesehen, um innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Staffelung zur Steigerung der Verträglichkeit benachbarter Nutzungen zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt durch die festgesetzte Grundflächen- und Geschoßflächenzahl von 0,8/1,6 im Gewerbegebiet und 0,8/9,0 (Baumassenzahl) im Industriegebiet, als maximal zulässige Werte des §17 BauNVO, eine größtmögliche Überbauung der ausgewiesenen Flächen sicher und trägt damit dem Gedanken eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wurde die Möglichkeit genutzt, die Höhe der Bebauung durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 8,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen an Stelle der im gewerblichen Bereich ohnehin schwierig zu definierenden Zahl der Vollgeschosse. Hiermit wird eine ausreichende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch unmaßstäbliche Gebäudehöhen vermieden.

Aus diesem Gesichtspunkt erfolgte auch die Festsetzung einer Mindestdachneigung von 10° innerhalb des Gewerbegebietes für die Hauptbaukörper. Lediglich bei kleinflächigen Nebengebäuden (Garagen, Verbindungstrakte und dergleichen) sind Flachdächer zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die gewerblichen Grundstücke wurden, unter Berücksichtigung des Schutzstreifens für die das Gebiet durchquerende Freileitungstrasse/Kraftstoffleitung großzügig gewählt, um eine individuelle Gestaltungsfreiheit für die bauliche Entwicklung sicherzustellen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m festgesetzt, wobei insbesondere Sicherheitsaspekte für den Kraftfahrzeugverkehr von und zu den Grundstücksflächen maßgebend sind.

Im gesamten Baugebiet wird eine besondere Bauweise festgesetzt.

3.4 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt im Verlauf der Kreisstraße K 15 mittels Links- und Rechtsabbiegespuren und der Schaffung eines Kreuzungsbereiches. Um eine verkehrsgerechte Ausbildung der Anschlußknoten sicherzustellen, wurden entsprechende Bereiche der Kreisstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die innere Erschließung wird mit den beiden Planstraßen "A" und "B" mit Gesamtbreiten von 11,0 m gewährleistet.

Der ruhende Verkehr wird im gesamten Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen (überbaubarer Bereich) aufgenommen, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist nachzuweisen.

Die nicht überbaubaren Flächen von 5,0 m im Anschluß an die Gehwege können als Parkflächen genutzt werden, sofern die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

3.5 Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

3.5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes

Bei Erschließung von Baugebieten im Außenbereich erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild. Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs.1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen. Um diese zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

3.5.2 Bestand und kurze Darstellung von Natur und Landschaft

Das geplante "Gewerbegebiet beim TÜV" liegt im Süden der Ortslage von Höhrfröschchen und im Norden der Ortslage von Höheischweiler. Der Bereich ist ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Acker und Intensivgrünland), nur im Randbereich befinden sich vereinzelte Gehölze bzw. Einzelbäume.

3.5.3 Eingriffssituationen und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme

Im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes kommt es zu folgenden Eingriffen:

- Versiegelung von aktiver Bodenoberfläche und Eingriff in das Bodengefüge. Damit verbunden ist die Veränderung des Bodenwasserhaushaltes und des Lokalklimas. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert und die Wärmeabstrahlung erhöht.

Auf der Basis der Grundflächenzahl (Gewerbegebiet/Industriegebiet) werden einschl. der Erschließungsstraßen max. 17,0 ha neu versiegelt.

- Verlust von Grünland
- Verlust von Ackerfläche
- Verlust bzw. Gefährdung von Einzelbäumen
- Beeinträchtigung der Biozönose "Grünland- bzw. Ackerfläche" durch geänderte Nutzungen im Nahbereich
- Eingriff in das Landschaftsbild durch Bebauung im Außenbereich

Begründung der grünordnerischen Belange

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen minimieren den Eingriff ins Landschaftsbild.

Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sowie an Stellplatzanlagen dienen der Durchgrünung des Ortsbildes und der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches.

Ökologisch orientierte Gestaltungsmaßnahmen, wie z.B. die Begrünung von Flachdächern oder von größeren Gebäudewandflächen, vermindern die negativen hydrologischen und kleinklimatischen Effekte der Versiegelung.

Die Grünflächen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind grünordnerisch zu gestalten, um eine wirksame Durchgrünung des Bebauungsgebietes zu erreichen. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren, werden die Stellplätze für Pkw in wasserdurchlässigem Belag erstellt; das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte gesammelt und verwendet werden. Diese Maßnahme dient auch der Einsparung von Trinkwasser als Naturressource.

Der Abtrag des Oberbodens soll diese Bodenart als hochwertigen Baustoff erhalten und vor einer Vermischung mit Unterboden schützen.

Um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren. Nachbesserungen der entsprechenden Festsetzungen können dann angefordert werden. Entlang der neuen Erschließungsstraßen sind hochstämmige Bäume beidseits der Straße zu pflanzen, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Verbleibende, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen auf den Ersatzflächen kompensiert. Diese Maßnahmen richten sich nach den landespflegerischen Zielvorstellungen, die im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Fröschen formuliert sind. Durchzuführen sind:

Auf verschiedenen Ersatzflächen im Verbandsgemeindegebiet:

- Anlage von Streuobstwiesen
Die Anlage der Streuobstwiese in Ortsnähe bildet einen fließenden Übergang von Wald zur Ortslage.
- Pflanzen von Gehölzen entlang von Feldwegen
Das Pflanzen von Gehölzen (insbesondere Obstbäumen) entlang von Feld- bzw. Wirtschaftswegen kompensiert den Eingriff in das Landschaftsbild.
- Pflanzen von Gehölzen (insbesondere hochstämmige Obstbäume) auf Privatgrundstücken in der Ortslage bzw. am Ortsrand.

Die Lage und Größe der durchzuführenden Ersatzmaßnahmen werden im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan konkretisiert und erläutert. Die genannten Maßnahmen auf den Ersatzflächen kompensieren die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Versiegelung von biotisch aktiver Bodenfläche und den Verlust von Vegetationsbeständen entstehen.

4. AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB ist im Rahmen einer Offenlage in der Zeit vom *9.9.2016* bis zum *17.9.2016* durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind überprüft und gegebenenfalls in die letzte Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom *29.8.94 + 27.8.96* über die Ziele und Zwecke der Planung informiert worden. Ihnen ist eine angemessene Frist nach Übersendung der Planunterlagen zugebilligt worden, innerhalb welcher sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben konnten. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind überprüft und gegebenenfalls in die letzte Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

4.3 Auslegung

Gemäß §3 Abs.2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom *4.11.96* bis einschli. *4.12.96* im Rathaus der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Fröschen, Zimmer *221* aus. Bedenken und Anregungen konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden von dieser Auslegung informiert.

4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein. Diese wurden in öffentlicher Ratssitzung gegebenenfalls behandelt und hierüber Beschlüsse gefaßt. Soweit erforderlich wurden die Beschlüsse im Plan vollzogen.

5. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß §1 Abs.6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in §1 Abs.5 genannten Grundsätze zu berücksichtigen. Diesem Abwägungserfordernis wurde in vollem Umfang Rechnung getragen, wie aus den Kapitel 3 und 4 dieser Begründung hervorgeht.

6. BAUABSCHNITTE

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in zwei Bauabschnitten, wobei der zweite Bauabschnitt erst in Angriff genommen wird, wenn der erste Bauabschnitt zumind. 75% an Interessenten vergeben ist.

7. FLÄCHENANGABEN

Gesamtfläche des Plangebietes 24,50 ha 100 %

davon entfallen auf:

Straße Bestand	0,40 ha	1,63 %
Straße Planung	0,90 ha	3,67 %
Industriegebiet	9,55 ha	38,98 %
Gewerbegebiet	2,25 ha	9,18 %
Rückhaltebecken	0,80 ha	3,27 %
Grünflächen (Privat)	2,04 ha	8,33 %
Flächen zum Erhalt	2,56 ha	10,45 %
Sonstiges KV-Leitung, usw. (nicht überbaubare Flächen)	4,44 ha	18,13 %
öffentliche Grünflächen	1,56 ha	6,36 %

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Dem Zweckverband "Entwicklungs- und Wirtschaftsförderung" Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Fröschen werden für die Fertigstellung von:

- * Straßen und Wegen
- * Wasserversorgung
- * Entwässerung
- * Elektroversorgung und Beleuchtung
- * Begrünung
- * Telekommunikation

Kosten entstehen, die soweit als möglich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend der Beitragssatzung der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Fröschen umgelegt werden.

Die für die einzelnen Maßnahmen erforderlichen Finanzmittel werden in dem Haushalt des Zweckverbandes bereitgestellt.

Aufgestellt

Thw.-Fröschen, den 21. JAN. 1997



Verbandsvorstand

Aufgestellt:

Wfb.-Burgalben, im Dezember 1993

geändert:

Wfb.-Burgalben, im Juli 1996

Wfb.-Burgalben, im Oktober 1996

Planungsbüro